Pesquisa CRECISP

Piracicaba e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Piracicaba em setembro: mercado imobiliário desacelera nas vendas e na locação

O mercado imobiliário de Piracicaba e região apresentou retração nos segmentos de venda e locação em setembro de 2026. De acordo com o levantamento, as vendas de imóveis residenciais usados diminuíram 62,43% em relação ao período anterior, enquanto as locações recuaram 78,46%. A pesquisa reuniu informações de corretores e imobiliárias de 13 cidades, entre elas Piracicaba, Limeira, Rio Claro, Araras, Leme, Pirassununga, Capivari, São Pedro e Tietê.

Os resultados apontam um mês de menor atividade nos dois segmentos. Ainda assim, as negociações realizadas revelam preferências claras: nas vendas, predominaram casas de dois dormitórios e imóveis com metragem intermediária; nas locações, casas e apartamentos tiveram participações iguais, com contratos distribuídos entre diferentes faixas de aluguel e maior presença de imóveis localizados nas regiões centrais e demais bairros.

Vendas recuam, com negociações concentradas em faixas intermediárias

As vendas de imóveis residenciais usados caíram 62,43% em setembro. Entre as transações realizadas, as faixas de até R$ 200 mil e de R$ 301 mil a R$ 400 mil empataram como as mais representativas, com 30,8% cada. Os imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil responderam por 23,1% das vendas. Já as faixas de R$ 401 mil a R$ 500 mil e acima de R$ 501 mil tiveram participação de 7,7% cada.

A distribuição mostra que, apesar do forte recuo no volume de vendas, os negócios realizados não se concentraram em uma única faixa de preço. Houve procura tanto por imóveis de menor valor quanto por unidades de padrão intermediário. A participação de imóveis acima de R$ 400 mil foi mais restrita no levantamento do mês.

Casas lideram as vendas e apartamentos aparecem em menor proporção

As casas representaram 92% dos imóveis vendidos em setembro, enquanto os apartamentos corresponderam a 8%. A expressiva predominância das casas acompanha o perfil do mercado regional e a preferência de parte dos compradores por imóveis com mais espaço e maior flexibilidade de uso.

Entre as casas vendidas, as unidades de dois dormitórios lideraram, com 58,3% das negociações. As casas de três dormitórios representaram 33,3%, e aquelas com quatro ou mais dormitórios corresponderam a 8,3%. Não houve registro de vendas de casas com até um dormitório.

A distribuição por área útil também evidencia a procura por imóveis de porte intermediário: 41,7% das casas vendidas tinham entre 51 m² e 100 m², e outros 41,7% possuíam entre 101 m² e 200 m². Casas de até 50 m² representaram 8,3%, assim como as unidades com mais de 201 m².

No segmento de apartamentos, todas as unidades vendidas tinham dois dormitórios e até 50 m². Não foram registradas vendas de apartamentos com outras quantidades de dormitórios ou metragens no levantamento de setembro. Como o percentual se refere apenas às transações apuradas no período, ele descreve a composição dos negócios registrados, e não necessariamente a oferta total disponível na região.

Financiamento da Caixa continua importante, mas outras modalidades também participam

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi a forma de pagamento mais utilizada, correspondendo a 42,9% das vendas. Os financiamentos concedidos por outros bancos representaram 28,6%, enquanto as compras à vista e as negociações diretamente com o proprietário tiveram participação de 14,3% cada. Não foram registradas aquisições por consórcio.

A composição indica que o crédito imobiliário permaneceu relevante, mas não foi a única via para concretizar as compras. A participação de outros bancos, de recursos próprios e de negociações diretas mostra que os compradores recorreram a diferentes alternativas para viabilizar a aquisição.

Em relação à localização, todas as vendas registradas ocorreram nas demais regiões. Não houve negócios nos bairros classificados como centrais ou nobres. O resultado pode refletir as características dos imóveis negociados no mês, mas, por si só, não permite concluir que não exista procura ou oferta nessas áreas.

Locação também recua, com divisão equilibrada entre casas e apartamentos

O segmento de locação diminuiu 78,46% em setembro. Entre os imóveis alugados, casas e apartamentos tiveram participação igual: 50% para cada tipo. Essa divisão contrasta com o predomínio das casas nas vendas e indica que, entre os contratos de locação registrados, os dois formatos atenderam igualmente à demanda do período.

Os valores de aluguel ficaram distribuídos entre as faixas pesquisadas. Os contratos entre R$ 1.001 e R$ 1.500 concentraram 33,3% das locações. As faixas de até R$ 1.000, de R$ 1.501 a R$ 2.000, de R$ 2.001 a R$ 3.000 e acima de R$ 3.001 registraram 16,7% cada.

Essa distribuição revela a presença de imóveis locados em diferentes patamares de preço, desde opções mais acessíveis até unidades com valores mensais mais elevados. Como as faixas tiveram participações semelhantes em vários segmentos, os dados não apontam concentração predominante em uma única faixa de aluguel.

Perfil dos imóveis alugados varia entre casas e apartamentos

Entre as casas alugadas, metade tinha dois dormitórios e metade, três dormitórios. Não houve registro de contratos para casas com até um dormitório ou com quatro ou mais dormitórios. Em relação à área útil, 66,7% das casas possuíam entre 51 m² e 100 m², enquanto 33,3% estavam na faixa de 101 m² a 200 m².

Nos apartamentos alugados, 66,7% tinham dois dormitórios e 33,3% possuíam até um dormitório. Todos os contratos de apartamentos registrados se concentraram em unidades de até 100 m²: 66,7% tinham entre 51 m² e 100 m², e 33,3% possuíam até 50 m². Não foram registrados apartamentos com três ou mais dormitórios nem unidades acima de 100 m².

O perfil apurado mostra que as locações de casas se concentraram em unidades de dois ou três dormitórios, enquanto os apartamentos alugados tinham até dois dormitórios e metragens mais compactas. Esses resultados descrevem os contratos realizados no mês e sugerem que diferentes configurações de moradia atenderam aos locatários, conforme o tipo de imóvel.

Centro ganha participação nas locações; demais regiões seguem relevantes

As locações ficaram divididas entre a região central, com 44% dos contratos, e as demais regiões, com 56%. Não houve registro de imóveis alugados nos bairros classificados como nobres.

A participação expressiva do centro sugere que, entre os contratos apurados em setembro, a proximidade de serviços, comércio e equipamentos urbanos pode ter sido um fator importante para parte dos locatários. Ainda assim, a maioria das locações ocorreu nas demais regiões, mantendo esses bairros como a principal origem dos imóveis alugados no período.

Nas garantias locatícias, o fiador foi a modalidade mais utilizada, presente em 50% dos contratos. Depósito caução e outras modalidades representaram 20% cada, enquanto o seguro-fiança correspondeu a 10%. Não houve registro de utilização de título de capitalização.

A diversidade de garantias indica que proprietários e inquilinos recorreram a diferentes formas de viabilizar os contratos. O predomínio do fiador coexistiu com o uso de caução e outras alternativas, enquanto o seguro-fiança teve participação menor no levantamento do mês.

Mudanças de imóvel refletem diferentes necessidades dos locatários

Entre os motivos informados para a mudança, 66,7% dos locatários passaram para um aluguel mais barato. Outros 33,3% não informaram justificativa e 0% mudaram para um imóvel com aluguel mais caro.

A proporção de mudanças para aluguéis mais baratos é compatível com a busca por maior controle dos gastos com moradia. No entanto, como uma parcela expressiva dos entrevistados não declarou o motivo, os dados não permitem atribuir essa tendência a uma única causa. Necessidades familiares, localização, tamanho do imóvel e condições contratuais também podem influenciar a escolha de uma nova residência.

Os descontos concedidos nas locações foram limitados na maior parte dos contratos: 83,3% foram fechados pelo mesmo valor anunciado. Em 16,7% dos casos houve desconto de até 5%. Não foram registrados descontos superiores a essa faixa.

Setembro marca retração nos dois segmentos

Os resultados de setembro mostram um mercado regional menos movimentado do que no período anterior, com queda tanto nas vendas quanto nas locações. Nas vendas, as casas tiveram ampla liderança, especialmente as unidades de dois dormitórios e com áreas entre 51 m² e 200 m². Os negócios se distribuíram principalmente entre imóveis de até R$ 200 mil e unidades de R$ 301 mil a R$ 400 mil, enquanto a Caixa permaneceu como principal fonte de financiamento.

Nas locações, casas e apartamentos dividiram igualmente os contratos. As faixas de aluguel foram variadas, e metade dos locatários que informou o motivo da mudança declarou ter buscado um aluguel mais barato. As garantias também apresentaram diversidade, com o fiador na liderança e participação de caução e outras modalidades.

Em um cenário de retração, o acompanhamento cuidadoso dos preços, das condições de financiamento e das características dos imóveis torna-se especialmente relevante. A atuação do corretor pode ajudar compradores e proprietários a estabelecer valores compatíveis com o mercado, orientar a análise documental e apresentar alternativas de negociação. Na locação, a avaliação das garantias, do orçamento dos interessados e das condições do imóvel contribui para aproximar locadores e inquilinos e favorecer contratos adequados às necessidades de ambas as partes.

Vendas em Setembro

Vendas	%

Casas Vendidas	92%
Apartamentos Vendidos	8%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	8,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	8,3%
51 a 100 m²	41,7%
101 a 200 m²	41,7%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	8,3%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	100,0%
51 a 100 m²	0,0%
101 a 200 m²	0,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	0,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	100,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,3%
Financiamento CAIXA	42,9%
Financiamento Outros Bancos	28,6%
Direto com Proprietário	14,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	46,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,1%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Faixa de preço média	**Percentual**
Até R$25 mil	0,0%
De R$ 25mil a R$50 mil	0,0%
De R$ 51mil a R$100 mil	0,0%
De R$ 101mil a R$150 mil	23,1%
De R$ 151mil a R$200 mil	7,7%
De R$ 201mil a R$250 mil	7,7%
De R$ 251mil a R$300 mil	15,4%
De R$ 301mil a R$350 mil	15,4%
De R$ 351mil a R$400 mil	15,4%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	7,7%
De R$ 501mil a R$600 mil	7,7%
De R$ 601mil a R$700 mil	0,0%
De R$ 701mil a R$800 mil	0,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	0,0%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	0,0%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	0,0%

De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	0,0%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	0,0%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	0,0%
De R$ 3.1 mi a R$ 4 mi	0,0%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,0%
Acima de R$ 5 mi	0,0%

Locações em Agosto

Locações	**%**
Casas Alugadas	50%
Apartamentos Alugadas	50%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	66,7%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	33,3%
51 a 100 m²	66,7%
101 a 200 m²	0,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	50,0%
Depósito caução	20,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	10,0%
Outros	20,0%

Localização	Percentual
Central	44,4%

Nobre	0,0%
Demais Regiões	55,6%

Motivo da mudança	**Percentual**
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	66,7%
Mudou sem dar justificativa	33,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	**Percentual**
Mesmo valor anunciado	83,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	**Percentual**
Até R$500	0,0%
de R$501 a $750,00	0,0%
de R$751 a $1.000,00	16,7%
de R$1.001,00 a R$1250,00	16,7%
de R$1.251,00 a R$1500,00	16,7%
de R$1.501,00 a R$1750,00	16,7%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	0,0%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	0,0%

de R$2.501,00 a R$3.000,00	16,7%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	16,7%
de R$3.501,00 a R$4mil	0,0%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	0,0%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-27,68%	-63,79%
Fevereiro	+38,27%	+38,10%
Março	+88,07%	+54,17%
Abril	-23,97%	-80,54%
Maio	+25,47%	+434,09%
Junho	-63,43%	+16,61%
Julho	+205,50%	-23,45%
Agosto	-16,29%	+71,88%
Setembro	-62,43%	-78,46%
Acumulado 2026	+163,51%	+368,61%

Acumulado 12 meses

Vendas: +137,46%

Locações: +498,97%