

Pesquisa CRECISP

Sorocaba e Região

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Sorocaba reage com força em fevereiro e consolida retomada do setor

O mercado imobiliário de Sorocaba e região apresentou, em fevereiro de 2026, um movimento consistente de recuperação, com crescimento expressivo nas vendas e avanço contínuo nas locações. Levantamento realizado com 100 imobiliárias em 18 municípios aponta uma reativação da demanda após o período de retração observado no início do ano, indicando melhora na confiança dos consumidores e maior fluidez nas negociações.

As vendas de imóveis residenciais usados registraram alta de 59,06% em relação a janeiro, evidenciando a retomada após o período de reorganização financeira típico do início do ano. O resultado confirma que a retração anterior teve caráter sazonal, com rápida recomposição da demanda já no segundo mês de 2026.

Esse movimento é sustentado por fatores como a gradual melhora no acesso ao crédito imobiliário, maior previsibilidade econômica e readequação do orçamento das famílias, que voltam ao mercado em busca da casa própria ou de melhores condições de moradia.

As casas mantiveram liderança absoluta nas vendas, com 63% das transações, seguidas pelos apartamentos, com 37%. Predominam imóveis de perfil familiar, especialmente casas de dois dormitórios (50%) e três dormitórios (37,5%). Nos apartamentos, destacam-se unidades de dois dormitórios (60%).

A metragem mais demandada concentra-se entre 51 m² e 100 m², refletindo a busca por imóveis funcionais, com equilíbrio entre custo e espaço, característica marcante de um consumidor mais racional e atento ao orçamento.

As regiões periféricas seguem liderando as vendas, concentrando 54,5% das negociações, mas chama atenção o avanço das áreas nobres, que já representam 31,8%, enquanto as regiões centrais somam 13,6%.

Esse dado demonstra uma ampliação do alcance do crédito e maior confiança do comprador, que passa a considerar imóveis de padrão mais elevado, diversificando o perfil das transações.

A principal faixa de preço das vendas está entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, consolidando-se como o segmento de maior liquidez do mercado. Ainda assim, observa-se presença relevante de imóveis acima de R\$ 500 mil, indicando equilíbrio entre diferentes faixas de renda

Outro aspecto relevante é a estabilidade nos preços: 57,7% dos imóveis foram vendidos pelo valor anunciado, com descontos moderados na maior parte das negociações, o que reforça um mercado mais ajustado entre oferta e demanda.

O financiamento imobiliário permanece como principal modalidade de pagamento, representando 56,5% das compras, sendo 43,5% via Caixa Econômica Federal e 13% por outros bancos. As aquisições à vista somam 34,8%, enquanto negociações diretas com proprietários correspondem a 8,7%.

O dado reforça a importância do crédito habitacional como instrumento de acesso à moradia e elemento estruturante do mercado imobiliário.

Locações avançam e refletem comportamento cauteloso das famílias

O segmento de locações também apresentou crescimento, com alta de 14,32% em fevereiro, indicando continuidade da demanda por moradia, especialmente entre famílias que optam por adiar a compra do imóvel.

As casas representam 66% dos contratos, enquanto os apartamentos somam 34%. O perfil segue semelhante ao das vendas, com predominância de imóveis de dois e três dormitórios.

Os valores mais praticados concentram-se entre R\$ 1.501 e R\$ 2.000, faixa que responde por 36,4% das locações. Em seguida aparecem os intervalos de R\$ 1.001 a R\$ 1.500 e de R\$ 2.001 a R\$ 3.000, ambos com 21,2%.

A distribuição demonstra forte aderência ao perfil de renda das famílias, com equilíbrio entre capacidade de pagamento e oferta disponível.

O seguro-fiança lidera com 44,7% dos contratos, seguido pelo fiador (23,4%) e pelo depósito caução (21,3%). Títulos de capitalização e outras modalidades completam o quadro.

A predominância do seguro-fiança evidencia a busca por soluções mais ágeis e menos burocráticas, refletindo uma modernização das relações locatícias e maior profissionalização do mercado.

O desempenho de fevereiro confirma um cenário de maior equilíbrio entre os mercados de venda e locação, sustentado por demanda real de moradia, melhoria gradual do crédito e diversificação do perfil dos consumidores.

Esse contexto reforça a resiliência do setor imobiliário, que se adapta rapidamente às condições econômicas e mantém papel estratégico na economia regional.

Atuação do corretor é essencial para segurança e eficiência das negociações

Em um ambiente de maior dinamismo e complexidade, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais relevante. É esse profissional que assegura transparência, segurança jurídica e eficiência nas transações, orientando compradores, vendedores e locatários em todas as etapas do processo.

A intermediação qualificada não apenas reduz riscos, mas contribui diretamente para a valorização dos ativos imobiliários e para a consolidação de um mercado mais estruturado, confiável e sustentável.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	63%
Apartamentos Vendidos	37%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,8%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	18,8%

201 a 300 m ²	25,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	10,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	13,6%
Nobre	31,8%
Demais Regiões	54,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	34,8%
Financiamento CAIXA	43,5%
Financiamento Outros Bancos	13,0%
Direto com Proprietário	8,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	57,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
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	3,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	3,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	26,9%

De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,8%
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	3,8%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,8%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,8%
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	7,7%

Locações em Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	66%
Apartamentos Alugadas	34%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,0%
2 Dorm.	47,8%

3 Dorm.	39,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,1%
51 a 100 m ²	30,4%
101 a 200 m ²	26,1%
201 a 300 m ²	17,4%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	30,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	53,8%
51 a 100 m ²	30,8%
101 a 200 m ²	15,4%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m ²	0,0%
-----------------------------	------

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	23,4%
Depósito Caução	21,3%
T. de Capitalização	6,4%
Seguro Fiança	44,7%
Outros	4,3%

Localização	Percentual
Central	18,2%
Nobre	21,2%
Demais Regiões	60,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,7%
Mudou para um aluguel mais barato	55,6%
Mudou sem dar justificativa	27,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
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	3,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	9,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	24,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-44,38%	+11,34%
Fevereiro	+59,06%	+14,32%
Acumulado 2026	+14,68%	+25,66%

Acumulado 12 meses

Vendas: +113,42%

Locações: +61,02%