

Pesquisa CRECISP

Sorocaba e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Sorocaba segue em alta em abril de 2026 com recomposição das vendas e ajuste nas locações

O mercado imobiliário de Sorocaba e região apresentou comportamento misto em abril de 2026: enquanto as vendas continuaram em forte recuperação — registrando aumento de 61,97% segundo levantamento regional — o segmento de locações mostrou retração de 4,57%. A pesquisa reunida com base em informações de corretores e imobiliárias da microrregião revela uma dinâmica em que a demanda por compra permanece vigorosa, alavancada pelo crédito habitacional, ao passo que a locação passa por ajustes decorrentes tanto de oferta quanto de mudança nas preferências dos consumidores.

As vendas concentraram-se majoritariamente em apartamentos (61%) ao contrário de março, quando as casas lideraram; isso indica uma maior procura por produtos com manutenção reduzida e localização mais próxima dos serviços. Entre as faixas de preço, o núcleo da demanda manteve-se nas classes de médio valor: 39,4% das transações ocorreram em imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, seguidas por 21,2% na faixa de R\$ 301 mil a R\$ 400 mil e 9,1% entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil. Imóveis acima de R\$ 501 mil corresponderam a 21,2% das vendas, evidenciando também interesse por ativos de maior porte e valorização.

O financiamento pela Caixa Econômica Federal manteve seu protagonismo nas aquisições, representando 61,9% das compras financiadas, enquanto outros bancos responderam por 11,9% e as aquisições à vista perfileram 19,0%. A presença de pagamento à vista e de fatias relevantes em patamares superiores a R\$ 500 mil mostra pulverização de perfis de comprador, do investidor local ao comprador de primeira moradia.

No perfil dos imóveis vendidos, o destaque vai para unidades residenciais compactas e de médio porte: entre casas, 50% das vendas foram de unidades de dois dormitórios e 33,3% de três dormitórios; em termos de área, 41,7% das casas vendidas tinham entre 51 m² e 100 m², enquanto 16,7% superavam 201 m² — sinal de que há oferta e procura por casas maiores, embora concentrada em menor escala. Nos apartamentos, 71,4% das vendas envolveram imóveis de dois dormitórios e 23,8% de três dormitórios, com predomínio de áreas até 50 m² (47,6%) e entre 51 m² e 100 m² (38,1%), reforçando a preferência por plantas funcionais e localização que privilegia mobilidade e acesso a serviços.

A distribuição geográfica das vendas mostra equilíbrio entre diferentes perfis de bairro: 21,7% das transações ocorreram em áreas centrais, 26,1% em bairros nobres e 52,2% nas demais regiões. Esse comportamento híbrido demonstra tanto a busca por custo-benefício em áreas em expansão quanto a procura por endereços mais consolidados, com infraestrutura completa.

Locações diminuem em abril

Já o mercado de locação apresentou redução em abril (-4,57%), com participação quase equilibrada entre casas (51%) e apartamentos (49%). A queda pode apontar para maior oferta ou retração pontual da demanda, possivelmente associada a mudanças na mobilidade profissional e ao ajuste orçamentário das famílias. As faixas de preço mais contratadas se concentraram entre R\$ 1.001 e R\$ 3.000, distribuídas de modo representativo: 20,0% para R\$ 1.001–R\$ 1.500, 23,3% para R\$ 1.501–R\$ 2.000 e 26,7% para R\$ 2.001–R\$ 3.000; 13,3% dos contratos ocorreram em valores até R\$ 1.000, enquanto 16,7% superaram os R\$ 3.000, revelando heterogeneidade de público e oferta.

A modalidade de garantia nas locações mostrou predomínio do depósito caução (52,5%), seguida por seguro-fiança (22,0%) e fiador (15,3%). O elevado uso do depósito caução aponta para uma preferência por soluções que, embora exijam empenho financeiro do locatário, reduzem a burocracia e custos recorrentes ao locador, ao mesmo tempo em que refletem práticas locais e eventuais restrições ao acesso a seguro-fiança em alguns segmentos.

Quanto ao porte e tipologia dos imóveis alugados, dois dormitórios lideram: 52,9% nas casas e 71,4% nos apartamentos. Em termos de área, há uma concentração significativa em unidades até 100 m² — 44,4% das casas alugadas tinham entre 51 m² e 100 m², e 40,0% dos apartamentos até 50 m² — demonstrando, novamente, preferência por soluções funcionais e custo-operacional mais baixo.

A leitura conjunta dos indicadores evidencia que Sorocaba segue consolidando-se como polo imobiliário estratégico no interior paulista: as vendas em forte alta mostram confiança de compradores e atuação efetiva do crédito habitacional, enquanto a retração nas locações sinaliza um mercado que reequilibra oferta, demanda e modalidades contratuais. Para corretores e imobiliárias, o quadro exige atenção às faixas de preço mais demandadas (R\$ 201–300 mil e R\$ 301–400 mil), bem como maior oferta de apartamentos compactos para atender ao perfil que vem ganhando participação nas vendas.

Por fim, a atuação do corretor permanece essencial para garantir segurança jurídica e fluidez nas negociações, tanto na intermediação de vendas financiadas quanto no fechamento de contratos de locação com modalidades de garantia variadas. A expectativa para os próximos meses é de acompanhamento atento ao comportamento das locações e à persistência da demanda por compra, especialmente em segmentos médios e em setores de oferta mais concentrada.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	39%
Apartamentos Vendidos	61%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	8,3%
5 Dorm.	8,3%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	8,3%
51 a 100 m ²	41,7%
101 a 200 m ²	16,7%
201 a 300 m ²	33,3%
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.	4,8%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	23,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	47,6%
51 a 100 m ²	38,1%
101 a 200 m ²	14,3%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	21,7%
Nobre	26,1%
Demais Regiões	52,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,0%
Financiamento CAIXA	61,9%
Financiamento Outros Bancos	11,9%
Direto com Proprietário	7,1%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	27,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%

De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,1%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	3,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	3,0%
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 Abril

Locações	%
Casas Alugadas	51%
Apartamentos Alugadas	49%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,9%
2 Dorm.	52,9%
3 Dorm.	29,4%
4 Dorm.	11,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	44,4%
101 a 200 m ²	27,8%

201 a 300 m ²	5,6%
301 a 400 m ²	5,6%
401 a 500 m ²	5,6%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	13,3%
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	15,3%
Depósito caução	52,5%
T. de Capitalização	1,7%
Seguro Fiança	22,0%

Outros	8,5%
--------	------

Localização	Percentual
Central	28,0%
Nobre	26,0%
Demais Regiões	46,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	33,3%
Mudou para um aluguel mais barato	41,7%
Mudou sem dar justificativa	25,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
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	3,3%
de R\$751 a \$1.000,00	10,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,0%

de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	10,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-44,38%	+11,34%
Fevereiro	+59,06%	+14,32%
Março	+52,64%	+12,92%
Abril	+61,97%	-4,57%
Acumulado 2026	+129,29%	+34,01%

Acumulado 12 meses

Vendas: +210,05%

Locações: +22,75%