Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Agosto 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São Carlos registra forte retração nas vendas e leve recuperação nas locações em agosto

O mercado imobiliário de imóveis residenciais usados de São Carlos e região apresentou comportamentos distintos em agosto de 2026. As vendas registraram forte retração de 61,57% em relação ao mês anterior, enquanto as locações apresentaram crescimento de 3,13%. Os resultados indicam uma desaceleração expressiva no segmento de compra e venda, ao mesmo tempo em que o mercado de aluguel mostrou ligeira recuperação.

A pesquisa abrangeu São Carlos e outras cidades da região, incluindo Araraquara, Caconde, Divinolândia, Nova Europa e Santa Ernestina. Os dados revelam um mercado mais concentrado em imóveis de padrão intermediário, com predominância de casas nas vendas e maior equilíbrio entre casas e apartamentos nas locações.

Vendas recuam, mas financiamento habitacional permanece importante

Após o crescimento de 14,81% registrado em julho, as vendas apresentaram queda de 61,57% em agosto. Essa retração representa uma mudança significativa no ritmo do mercado, que vinha acumulando resultados positivos ao longo do ano.

O desempenho de 2026, no entanto, demonstra que, apesar da forte queda observada em agosto, ainda existe demanda por imóveis residenciais na região. O volume de negócios parece ter sido afetado por maior seletividade dos compradores, pelas condições de crédito e pelo comprometimento da renda familiar com despesas relacionadas à moradia.

O financiamento habitacional pela Caixa Econômica Federal continuou sendo uma das principais formas de pagamento, representando 66,7% das aquisições. As compras à vista corresponderam a 33,3% dos negócios. Não houve registros de financiamentos por outros bancos, negociações diretas com proprietários ou utilização de consórcios.

A permanência da Caixa como principal agente financeiro confirma a importância do crédito habitacional para o mercado regional. O acesso ao financiamento, o valor da entrada, as taxas de juros, os prazos e os critérios de aprovação continuam sendo fatores decisivos para a concretização das compras. A participação expressiva das aquisições à vista também pode

indicar a presença de compradores com recursos próprios ou de famílias que optaram por utilizar reservas financeiras para concluir a negociação.

Imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil concentram as vendas

A faixa de preço entre R$ 201 mil e R$ 300 mil concentrou 66,7% das vendas realizadas em agosto. Os imóveis entre R$ 301 mil e R$ 400 mil representaram 16,7% dos negócios, o mesmo percentual observado para propriedades acima de R$ 501 mil. Não foram registradas vendas de imóveis de até R$ 200 mil nem de unidades entre R$ 401 mil e R$ 500 mil.

A concentração na faixa de R$ 201 mil a R$ 300 mil foi ainda mais acentuada do que em julho, quando essa categoria respondia por 40% das vendas. O resultado reforça a preferência dos compradores por imóveis de preço intermediário e compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias que dependem do financiamento habitacional.

A ausência de negociações na faixa de até R$ 200 mil pode indicar menor disponibilidade de imóveis nesse segmento ou uma procura mais direcionada a propriedades com maior área, melhor localização ou condições estruturais mais adequadas. Ao mesmo tempo, a presença de imóveis acima de R$ 501 mil mostra que ainda houve negócios de padrão mais elevado, embora de forma pontual.

Casas predominam entre os imóveis vendidos

As casas representaram 80% das vendas em agosto, enquanto os apartamentos corresponderam a 20%. A predominância das casas foi superior à observada em julho, quando elas representaram 65% das negociações.

O perfil das casas vendidas apresentou concentração em imóveis de dois e três dormitórios. As propriedades de três dormitórios responderam por 60% das vendas, enquanto as casas de dois dormitórios representaram 40%. Não foram registradas vendas de imóveis com até um dormitório ou com quatro ou mais dormitórios.

Em relação à área útil, 60% das casas vendidas possuíam entre 101 e 200 metros quadrados. As propriedades de até 50 metros quadrados representaram 20%, e as unidades entre 51 e 100 metros quadrados também corresponderam a 20%. Não houve registro de casas com mais de 201 metros quadrados.

Os dados mostram uma mudança em relação a julho, quando as casas de dois dormitórios eram predominantes e havia distribuição mais equilibrada entre imóveis de 51 a 100 metros quadrados e de 101 a 200 metros quadrados. Em agosto, os compradores demonstraram maior concentração em casas de três dormitórios e metragem intermediária, possivelmente em busca de mais espaço e melhor adequação às necessidades familiares.

Entre os apartamentos vendidos, todas as unidades tinham dois dormitórios. Quanto à área útil, 100% dos apartamentos negociados possuíam

até 50 metros quadrados. Não houve vendas de quitinetes, apartamentos de um dormitório, unidades de três dormitórios ou imóveis com área superior a 50 metros quadrados.

Esse perfil evidencia que os apartamentos negociados foram compactos e funcionais, voltados principalmente a famílias pequenas, compradores de primeira moradia ou consumidores que priorizam menor custo de aquisição e manutenção.

Negociações concentram-se nas demais regiões

Todas as vendas realizadas em agosto ocorreram nas demais regiões da cidade, que concentraram 100% dos negócios. Não foram registradas vendas na região central nem em bairros considerados nobres.

O resultado representa uma mudança expressiva em relação a julho, quando as demais regiões respondiam por 56% das vendas, os bairros centrais por 24% e as áreas nobres por 20%. A concentração integral fora das regiões central e nobre pode estar relacionada à busca por preços mais acessíveis, maior oferta de imóveis e melhor relação entre custo, área construída e localização.

Em um cenário de forte retração nas vendas e de crédito mais seletivo, os compradores tendem a priorizar imóveis que ofereçam equilíbrio entre preço e funcionalidade. As regiões periféricas ou não classificadas como nobres podem apresentar maior disponibilidade de casas, terrenos mais amplos e valores compatíveis com o orçamento das famílias.

Negociações são realizadas predominantemente pelo preço anunciado

Embora os dados de desconto não estejam detalhados no resumo de agosto, o perfil das vendas mostra forte concentração em imóveis de valor intermediário e em regiões de menor custo relativo. Esse cenário sugere que a adequação do preço anunciado permanece essencial para a concretização dos negócios.

A forte retração observada em agosto reforça a necessidade de proprietários e profissionais do setor acompanharem com atenção a precificação, a concorrência local e a capacidade real de pagamento dos compradores.

Imóveis corretamente avaliados, com documentação organizada e condições de financiamento claramente apresentadas, tendem a encontrar maior receptividade, especialmente quando os consumidores estão mais cautelosos na tomada de decisão.

Locações apresentam leve recuperação

O mercado de locação registrou crescimento de 3,13% em agosto, após a retração de 29,97% observada em julho. A evolução mostra que o segmento locatício continua apresentando demanda, embora com oscilações relevantes

ao longo do ano. Em agosto, as casas representaram 67% dos contratos, enquanto os apartamentos corresponderam a 33%. Houve, portanto, uma participação maior dos apartamentos em comparação com julho, quando as casas representaram 94% das locações.

A distribuição mais equilibrada pode indicar retomada da procura por unidades compactas e maior diversidade no perfil dos contratos firmados. Ainda assim, as casas permaneceram como principal opção dos locatários, possivelmente por oferecerem mais espaço e atenderem melhor às necessidades de famílias.

Casas alugadas apresentam perfil diversificado

Entre as casas alugadas, metade possuía até um dormitório e a outra metade tinha dois dormitórios. Não houve contratos envolvendo casas de três dormitórios ou imóveis com quatro ou mais dormitórios.

Em relação à área útil, todas as casas alugadas possuíam entre 51 e 100 metros quadrados. Não foram registradas locações de casas com até 50 metros quadrados, entre 101 e 200 metros quadrados ou acima dessa metragem.

Esse perfil é diferente do observado em julho, quando 77,8% das casas alugadas tinham dois dormitórios e as áreas estavam distribuídas igualmente entre imóveis de até 50 metros quadrados, de 51 a 100 metros quadrados e de 101 a 200 metros quadrados.

A concentração de agosto em casas de tamanho intermediário pode indicar procura por imóveis que ofereçam espaço suficiente para moradia, mas sem custos elevados de manutenção. A presença de casas de até um dormitório também revela a existência de demanda por unidades menores, destinadas a pessoas sozinhas, casais ou pequenos núcleos familiares.

Apartamentos alugados são compactos

Todos os apartamentos alugados em agosto possuíam dois dormitórios, embora apresentassem área útil de até 50 metros quadrados. Não foram registrados contratos de quitinetes, apartamentos de um dormitório, unidades de três dormitórios ou imóveis com área superior a 50 metros quadrados.

Esse resultado aponta para apartamentos compactos, provavelmente localizados em empreendimentos com aproveitamento eficiente dos espaços. A combinação entre dois dormitórios e metragem reduzida pode atender famílias pequenas que necessitam de mais de um quarto, mas possuem orçamento limitado.

Faixa de aluguel entre R$ 1.001 e R$ 1.500 é predominante

A faixa de aluguel entre R$ 1.001 e R$ 1.500 concentrou 66,7% dos contratos firmados em agosto. Os imóveis com aluguel de até R$ 1.000 representaram 33,3% das locações. Não houve contratos entre R$ 1.501 e R$ 2.000, entre R$ 2.001 e R$ 3.000 ou acima de R$ 3.001.

A concentração nessa faixa de preço foi mais intensa do que em julho, quando os aluguéis entre R$ 1.001 e R$ 1.500 representavam 40% dos contratos. O resultado confirma a preferência por imóveis com valores compatíveis com a renda das famílias e com a capacidade de comprometimento mensal dos locatários.

A inexistência de contratos acima de R$ 1.500 pode indicar menor procura por imóveis de aluguel mais elevado ou uma oferta limitada de unidades nessa faixa. Também pode refletir o comportamento de consumidores que, diante do cenário econômico, priorizam valores mensais mais controlados.

Depósito caução é utilizado em todos os contratos

O depósito caução foi utilizado em 100% das locações realizadas em agosto. Não houve registro de contratos com fiador, seguro-fiança, títulos de capitalização ou outras modalidades de garantia.

A predominância absoluta do depósito caução representa uma intensificação da tendência observada em julho, quando essa modalidade já havia sido utilizada em 83,3% dos contratos.

A escolha pelo depósito caução pode estar relacionada à busca por uma alternativa mais simples e de menor custo recorrente para o locatário. Diferentemente do seguro-fiança, que normalmente envolve pagamentos periódicos, o caução exige a disponibilização antecipada de recursos, mas pode facilitar a negociação e reduzir despesas ao longo do contrato.

Esse cenário também reforça a importância de que locadores e locatários definam claramente as condições da garantia, os procedimentos para devolução do valor, as responsabilidades de cada parte e as regras aplicáveis ao encerramento da locação.

Locações permanecem concentradas nas demais regiões

Assim como nas vendas, todas as locações registradas em agosto ocorreram nas demais regiões da cidade. Não houve contratos na região central nem em bairros nobres.

Em julho, as demais regiões haviam concentrado 50% das locações, enquanto os bairros nobres responderam por 33,3% e a região central por 16,7%. A concentração de 100% nas demais áreas demonstra uma mudança significativa na distribuição geográfica dos contratos.

A preferência por essas regiões pode estar associada aos valores de aluguel mais acessíveis, à maior oferta de casas e à busca por imóveis com melhor relação entre espaço e preço. Também é possível que os locatários estejam priorizando locais que permitam reduzir o custo total de moradia, mesmo que isso implique maior distância das áreas centrais.

Perfil de agosto revela mercado mais seletivo e regionalizado

Os dados de agosto mostram um mercado imobiliário regional marcado por forte seletividade e concentração geográfica. Nas vendas, a retração de 61,57% foi acompanhada pela predominância de casas, imóveis de dois ou três dormitórios, propriedades entre R$ 201 mil e R$ 300 mil e negociações realizadas exclusivamente nas demais regiões.

O financiamento da Caixa continuou sendo o principal instrumento de aquisição, representando 66,7% das vendas, enquanto as compras à vista alcançaram 33,3%. Esse cenário indica que o crédito permanece essencial, mas também revela a participação de compradores que dispõem de recursos próprios para concluir os negócios.

Nas locações, a alta de 3,13% ocorreu em um mercado concentrado em imóveis de até R$ 1.500, com predominância de casas e uso exclusivo do depósito caução como garantia. A maior participação dos apartamentos, em relação ao mês anterior, não alterou o perfil compacto das unidades alugadas.

A atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI permanece fundamental nesse contexto. O profissional auxilia na avaliação correta dos imóveis, na análise da documentação, na identificação das opções de financiamento, na definição da garantia locatícia e na elaboração de contratos seguros. Em um mercado com oscilações expressivas, esse acompanhamento contribui para reduzir riscos e aproximar as condições dos imóveis às possibilidades reais de compradores, vendedores, locadores e locatários.

Os indicadores de agosto demonstram que o mercado imobiliário de São Carlos e região ainda mantém demanda, mas atravessa um período de maior cautela. A forte queda nas vendas exige atenção à precificação, às condições de financiamento e à capacidade de pagamento das famílias. Já a leve recuperação das locações indica que o aluguel continua sendo uma alternativa relevante, especialmente quando os imóveis apresentam valores acessíveis, metragem funcional e garantias que não elevem excessivamente o custo mensal.

A evolução dos próximos meses dependerá da manutenção do crédito habitacional, da estabilidade da renda, da disponibilidade de imóveis adequados ao orçamento dos consumidores e da capacidade de adaptação do setor às novas características da demanda.

Vendas em Agosto

Vendas	**%**
Casas Vendidas	80%
Apartamentos Vendidos	20%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	60,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	20,0%
51 a 100 m²	20,0%
101 a 200 m²	60,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

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	33,3%
Financiamento CAIXA	66,7%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	66,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	0,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	50,0%
De R$ 251mil a R$300 mil	16,7%
De R$ 301mil a R$350 mil	16,7%
De R$ 351mil a R$400 mil	0,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	0,0%
De R$ 501mil a R$600 mil	16,7%
De R$ 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

Locação	%
Casas Alugadas	67%
Apartamentos Alugadas	33%

Casas alugadas

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	100,0%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais 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 alugados

Modalidade	**Porcentagem**
Fiador	0,0%
Depósito caução	100,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	**Percentual**
Central	0,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	100,0%

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

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	100,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	33,3%
de R$751 a $1.000,00	0,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	33,3%
de R$1.251,00 a R$1500,00	33,3%
de R$1.501,00 a R$1750,00	0,0%
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	0,0%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	0,0%
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	- 12,69%	+71,05%
Fevereiro	-59,35%	-59,36%
Março	+19,06%	+47,45%
Abril	+133,72%	+35,00%
Maio	-22,53%	-34,07%
Junho	-18,18%	+7,69%
Julho	+14,81%	-29,97%
Agosto	-61,57%	+3,13%
Acumulado 2026	-6,73%	+40,92%

Acumulado 12 meses

Vendas: +130,54%

Locações:+63,35%