

Pesquisa CRECISP

## São Carlos e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### Queda nas vendas e estabilidade nas locações em setembro

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Setembro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Agosto de 2025 em São Carlos e região.

Foram consultadas 77 imobiliárias das cidades de Araraquara, Descalvado, Itirapina, Matão, Porto Ferreira, Santa Cruz Das Palmeiras, São Carlos, São José Do Rio Pardo e São Sebastião Da Gramma.

As vendas tiveram queda de 40,34% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 0,82%.

De acordo com o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, o resultado reflete um movimento de acomodação do mercado após meses de forte expansão, especialmente no primeiro semestre. As vendas concentraram-se em **casas e apartamentos na faixa de R\$ 200 mil a R\$ 300 mil**, com destaque para **imóveis de dois e três dormitórios**, localizados majoritariamente em **bairros periféricos (50%)**. O **financiamento pela Caixa Econômica Federal**, responsável por **70,8% das transações**, reforça a importância do crédito imobiliário como principal motor do setor, especialmente em um contexto de busca por moradia própria e estabilidade financeira.

No segmento de locações, o mercado manteve-se praticamente estável, com preferência por **imóveis de dois dormitórios** e aluguéis entre **R\$ 1.000 e R\$ 1.500**, concentrados nas regiões **centrais (57%) e periféricas (43%)**. O **seguro-fiança**, utilizado em **75% dos contratos**, segue como a principal forma de garantia, demonstrando maior formalização e segurança nas relações locatícias. Para o presidente do CRECISP, os números reforçam a resiliência do setor, que, mesmo diante de oscilações pontuais, mantém trajetória positiva — o **acumulado do ano mostra alta de 17,28% nas vendas e 147,68% nas locações**, comprovando o vigor e o potencial de crescimento do mercado imobiliário regional.

### Vendas

Casas: 53%; apartamentos: 47%

#### **Locações:**

Casas: 89%; Apartamentos: 11%

#### **Vendas em Setembro**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

A maioria das casas era de 3 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos vendidos eram, na maioria, de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

50% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 12,5% nas regiões centrais e 37,5% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 70,8% foram financiadas pela CAIXA, 12,5% por outros bancos, 0% diretamente pelos proprietários, 16,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

#### **Locações em Setembro**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 e 3 dormitórios com 50 m<sup>2</sup> até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (43%), na região central (57%) e nos bairros mais nobres (0%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 100% não informaram a razão da mudança.

#### **Vendas em Setembro**

| <b>Vendas</b>         | <b>%</b> |
|-----------------------|----------|
| Casas Vendidas        | 53%      |
| Apartamentos Vendidos | 47%      |

### Casas vendidas

| Dormitórios Casa | Percentual |
|------------------|------------|
| 1 Dorm.          | 0,0%       |
| 2 Dorm.          | 38,9%      |
| 3 Dorm.          | 55,6%      |
| 4 Dorm.          | 5,6%       |
| 5 Dorm.          | 0,0%       |
| Mais de 5 Dorm.  | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 16,7%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 27,8%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 44,4%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 11,1%      |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Aptos vendidos

| Dormitórios Apto | Percentual |
|------------------|------------|
| Quitinete        | 0,0%       |
| 1 Dorm.          | 11,1%      |
| 2 Dorm.          | 77,8%      |
| 3 Dorm.          | 11,1%      |
| 4 Dorm.          | 0,0%       |
| 5 Dorm.          | 0,0%       |
| Mais de 5 Dorm.  | 0,0%       |

| Área útil | Percentual |
|-----------|------------|
|-----------|------------|

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 1 a 50 m²       | 88,9% |
| 51 a 100 m²     | 11,1% |
| 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

| <b>localização Casa/Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------------------|-------------------|
| Central                             | 12,5%             |
| Nobre                               | 37,5%             |
| Demais Regiões                      | 50,0%             |

| <b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|
| À Vista                                    | 16,7%             |
| Financiamento CAIXA                        | 70,8%             |
| Financiamento Outros Bancos                | 12,5%             |
| Direto com Proprietário                    | 0,0%              |
| Consórcios                                 | 0,0%              |

| <b>Desconto concedido</b>                             | <b>Percentual</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO                      | 55,6%             |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado   | 22,2%             |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado  | 18,5%             |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado | 0,0%              |
| Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado | 3,7%              |
| 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% |

| <b>Faixa de preço média</b> | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 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  | 7,4%              |
| De R\$ 151mil a R\$200 mil  | 11,1%             |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil  | 25,9%             |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil  | 3,7%              |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil  | 7,4%              |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil  | 7,4%              |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil  | 3,7%              |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil  | 11,1%             |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil  | 0,0%              |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil  | 0,0%              |
| De R\$ 701mil a R\$800 mil  | 3,7%              |
| De R\$ 801mil a R\$900 mil  | 11,1%             |
| De R\$ 901mil a R\$1 milhão | 7,4%              |
| 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 Setembro

| Locações              | %   |
|-----------------------|-----|
| Casas Alugadas        | 89% |
| Apartamentos Alugadas | 11% |

### Casas alugadas

| Dormitórios     | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete       | 0,0%       |
| 1 Dorm.         | 18,2%      |
| 2 Dorm.         | 45,5%      |
| 3 Dorm.         | 36,4%      |
| 4 Dorm.         | 0,0%       |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 0,0%       |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 63,6%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 27,3%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 9,1%       |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Aptos Alugados

| 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 m <sup>2</sup>       | 0,0%       |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 100,0%     |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Casas e aptos alugados

| Modalidade          | Porcentagem |
|---------------------|-------------|
| Fiador              | 25,0%       |
| Depósito caução     | 0,0%        |
| T. de Capitalização | 0,0%        |
| Seguro Fiança       | 75,0%       |
| Outros              | 0,0%        |

| Localização    | Percentual |
|----------------|------------|
| Central        | 57,1%      |
| Nobre          | 0,0%       |
| Demais Regiões | 42,9%      |

| <b>Motivo da mudança</b>          | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------------|-------------------|
| Mudou para um aluguel mais caro   | 0,0%              |
| Mudou para um aluguel mais barato | 0,0%              |
| Mudou sem dar justificativa       | 100,0%            |

| <b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Mesmo valor anunciado                        | 53,8%             |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado      | 38,5%             |
| 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   | 7,7%              |
| 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%              |

| <b>Valor Aluguel Casa/apto</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------------------|-------------------|
| Até R\$500                     | 0,0%              |
| de R\$501 a \$750,00           | 7,7%              |
| de R\$751 a \$1.000,00         | 7,7%              |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00    | 30,8%             |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00    | 7,7%              |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00    | 7,7%              |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00   | 15,4%             |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00   | 7,7%              |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00   | 15,4%             |
| 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 2025**

| <b>Mês</b>            | <b>Variação/Vendas</b> | <b>Variação/Locações</b> |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Janeiro</b>        | - 0,30%                | -1,10%                   |
| <b>Fevereiro</b>      | -12,78%                | +106,20%                 |
| <b>Março</b>          | -39,37%                | -20,79%                  |
| <b>Abril</b>          | +55,09%                | +48,96%                  |
| <b>Maio</b>           | +44,44%                | -58,75%                  |
| <b>Junho</b>          | +1,72%                 | +110,36%                 |
| <b>Julho</b>          | -14,64%                | +17,35%                  |
| <b>Agosto</b>         | +23,46%                | -53,73%                  |
| <b>Setembro</b>       | -40,34%                | -0,82%                   |
| <b>Acumulado 2025</b> | +17,28%                | +147,68%                 |