

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas caem novamente e locações reagem em São Carlos

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

Foram consultadas 76 imobiliárias das cidades de Araraquara, Caconde, Casa Branca, Descalvado, Dobrada, Itirapina, Matão, Porto Ferreira, Ribeirão Bonito, Santa Cruz Das Palmeiras, São Carlos, São José Do Rio Pardo e São Sebastião Da Gramma.

As vendas caíram 12,78% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 106,20%.

“Os números de 2025 mostram um início de ano com estabilidade nas vendas em janeiro (-0,30%), seguido por uma queda mais expressiva em fevereiro (-12,78%), resultando em um acumulado negativo de -13,08%. Esse cenário exige atenção, mas indica que o mercado de vendas segue com potencial de recuperação. Por outro lado, o setor de locações tem apresentado um desempenho excepcional, com um crescimento impressionante de **+106,20% em fevereiro**, levando o acumulado do ano para **+105,10%**. Isso demonstra um aumento significativo na demanda por aluguéis, possivelmente impulsionado por fatores econômicos e mudanças no comportamento dos consumidores”, explicou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 53%; apartamentos: 47%

Locações:

Casas: 65%; Apartamentos: 35%

Vendas em Fevereiro

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

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 50 até 100 m².

Os apartamentos vendidos eram, na maioria, de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

66,7% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 27,8% nas regiões centrais e 5,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 75% foram financiadas pela CAIXA, 15% por outros bancos, 10% diretamente pelos proprietários, 0% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Fevereiro

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

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (46%), na região central (46%) e nos bairros mais nobres (8%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 57,1% não informaram a razão da mudança, 42,9% optaram por aluguéis mais baratos, 0% para aluguéis mais caros.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	53%
Apartamentos Vendidos	47%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	73,7%
3 Dorm.	26,3%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	63,2%
101 a 200 m ²	21,1%
201 a 300 m ²	5,3%
301 a 400 m ²	10,5%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	81,8%
3 Dorm.	9,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	63,6%
51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	0,0%
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	27,8%
Nobre	5,6%
Demais Regiões	66,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	0,0%
Financiamento CAIXA	75,0%
Financiamento Outros Bancos	15,0%
Direto com Proprietário	10,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	46,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	36,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
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	3,3%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	23,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	23,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	20,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	23,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
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	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	3,3%
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 Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	65%

Apartamentos Alugadas	35%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	40,9%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,5%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	45,5%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	7,7%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	15,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,5%
51 a 100 m ²	46,2%
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	65,1%
Depósito caução	14,0%
T. de Capitalização	2,3%
Seguro Fiança	18,6%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	46,2%
Nobre	7,7%
Demais Regiões	46,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	42,9%
Mudou sem dar justificativa	57,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	54,3%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	8,6%
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	2,9%
de R\$501 a \$750,00	5,9%
de R\$751 a \$1.000,00	26,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	29,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,8%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	2,9%
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

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 0,30%	-1,10%
Fevereiro	-12,78%	+106,20%
Acumulado 2025	-13,08%	+105,10%