Pesquisa CRECISP

Sorocaba e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Entre a retomada das vendas e a cautela nas locações, Sorocaba muda de ritmo em setembro

O mercado imobiliário de Sorocaba e região apresentou movimentos distintos em setembro de 2026. As vendas aumentaram 77,78% em relação ao período anterior, enquanto as locações recuaram 6,17%. Os dados apontam para uma recuperação expressiva das transações de compra, acompanhada por uma desaceleração mais moderada no aluguel — um cenário que combina maior disposição para comprar com cautela na hora de assumir despesas mensais.

A pesquisa abrangeu 23 cidades, entre elas Sorocaba, Itu, Boituva, Itapetininga, Ibiúna, Tatuí, Votorantim, Salto e Porto Feliz. Essa abrangência ajuda a revelar a dinâmica de um mercado regional em que os municípios do entorno também têm participação importante na oferta e na procura por imóveis.

Vendas avançam e apartamentos seguem na dianteira

O aumento de 77,78% nas vendas representa uma reversão relevante em relação à queda de 50,70% registrada em agosto. O resultado sugere que mais negócios foram concretizados no período, embora os compradores continuem atentos ao preço, à localização e às condições de pagamento.

Os apartamentos responderam por 60% das vendas, enquanto as casas representaram 40%. Entre os apartamentos negociados, predominou o padrão de dois dormitórios, responsável por 78,9% das vendas. As unidades de três dormitórios corresponderam a 21,1%; não houve registro de vendas de apartamentos com até um dormitório ou com quatro quartos ou mais.

A preferência por apartamentos de dois dormitórios reforça a procura por imóveis que conciliem funcionalidade e custo. Essas unidades podem atender diferentes perfis de compradores, de famílias pequenas a pessoas que buscam o primeiro imóvel ou uma opção para investimento. Em relação à área útil, 63,2% dos apartamentos vendidos tinham até 50 m², 31,6% estavam na faixa de 51 m² a 100 m² e 5,3% tinham entre 101 m² e 200 m².

Nas casas, o perfil foi diferente: os imóveis de três dormitórios lideraram, com 50% das vendas. As casas de dois dormitórios representaram 38,9%, enquanto aquelas com quatro dormitórios ou mais corresponderam a 11,1%. Não houve registro de vendas de casas com até um dormitório. Quanto à área,

as faixas de 51 m² a 100 m² e de 101 m² a 200 m² tiveram participação igual, com 33,3% cada. Imóveis de até 50 m² e com mais de 201 m² representaram 16,7% cada.

Os dados mostram que o mercado de venda reuniu perfis diversos: apartamentos compactos e casas com mais espaço, sobretudo de três dormitórios. Para os compradores, a escolha parece depender não apenas do valor de aquisição, mas também da necessidade de área, do tipo de imóvel e da possibilidade de financiar a compra.

Faixas intermediárias continuam importantes

A faixa de preço entre R$ 201 mil e R$ 300 mil concentrou a maior parcela das vendas, com 35,1%. Imóveis avaliados em até R$ 200 mil e aqueles acima de R$ 501 mil corresponderam a 21,6% cada. Já as faixas de R$ 301 mil a R$ 400 mil e de R$ 401 mil a R$ 500 mil representaram 10,8% cada.

A presença de negócios tanto nas faixas mais acessíveis quanto nas de maior valor indica que a retomada não ficou restrita a um único segmento. Ainda assim, o destaque dos imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil confirma a relevância das opções de preço intermediário para atender compradores que precisam equilibrar orçamento, localização e características do imóvel.

A distribuição geográfica das vendas também mudou em relação a agosto. As áreas nobres concentraram 40,5% das transações, a região central respondeu por 32,4% e as demais regiões, por 27%. Essa composição contrasta com a forte concentração fora do centro observada no mês anterior e sugere uma participação mais distribuída entre diferentes áreas. Como os dados não detalham os motivos de compra, não é possível atribuir essa mudança a uma causa específica; ela pode refletir a variedade de imóveis negociados no período.

Crédito segue relevante, mas outras formas de pagamento ganham espaço

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi utilizado em 57,9% das compras. As aquisições à vista corresponderam a 18,4%, enquanto o financiamento por outros bancos representou 7,9%. As compras diretamente com o proprietário alcançaram 13,2%, e os consórcios, 2,6%.

A Caixa permaneceu como a principal fonte de financiamento, embora sua participação tenha sido menor que os 69,7% registrados em agosto. Ao mesmo tempo, aumentou a participação das compras à vista e, especialmente, das negociações diretas com o proprietário. Os dados revelam uma composição mais variada das formas de pagamento, sem afastar a importância do crédito habitacional para a concretização dos negócios.

Essa diversidade torna ainda mais relevante a análise cuidadosa da capacidade de pagamento, das condições de financiamento e da documentação do imóvel. Para quem compra, compreender o custo total da

operação é parte essencial da decisão; para quem vende, ajustar preço e condições às possibilidades dos interessados pode facilitar a negociação.

Locações recuam, com predominância de casas

Depois da queda de 16,79% em agosto, as locações diminuíram 6,17% em setembro. Embora o movimento continue negativo, a retração foi menos intensa do que no mês anterior. As casas corresponderam a 78% dos imóveis alugados, enquanto os apartamentos representaram 23%, segundo os percentuais apresentados no resumo.

Entre as casas locadas, os imóveis de dois dormitórios foram maioria, com 50% dos contratos. As unidades de três dormitórios responderam por 29,2%; as de até um dormitório, por 12,5%; e as de quatro dormitórios ou mais, por 8,3%. Na área útil, a faixa de 51 m² a 100 m² concentrou metade das locações. Casas de 101 m² a 200 m² representaram 25%, enquanto as de até 50 m² e as com mais de 201 m² corresponderam a 16,7% e 8,3%, respectivamente.

Nos apartamentos alugados, o resultado foi ainda mais concentrado: todos os contratos registrados foram de unidades com dois dormitórios. Em relação à área, 57,1% tinham entre 51 m² e 100 m², e 42,9% tinham até 50 m². Assim, tanto em casas quanto em apartamentos, os imóveis de dois dormitórios se destacaram como uma opção de ampla procura, embora com diferenças importantes de metragem entre os tipos de imóvel.

Aluguel e garantias mostram um perfil diferente do mês anterior

A faixa de aluguel entre R$ 1.501 e R$ 2.000 liderou em setembro, com 27,6% dos contratos. Imóveis de até R$ 1.000 e aqueles acima de R$ 3.001 representaram 24,1% cada. A faixa de R$ 1.001 a R$ 1.500 respondeu por 17,2%, enquanto os aluguéis entre R$ 2.001 e R$ 3.000 corresponderam a 6,9%.

Essa distribuição mostra que os contratos se concentraram em faixas variadas, com destaque para valores intermediários e para os dois extremos representados no levantamento. Em comparação com agosto, quando a faixa de R$ 1.001 a R$ 1.500 liderou, o maior peso dos contratos entre R$ 1.501 e R$ 2.000 indica uma mudança no perfil dos imóveis locados ou dos negócios realizados no período.

Também houve uma alteração expressiva na modalidade de garantia informada. O depósito caução respondeu por 78,9% dos contratos, o fiador por 15,8% e o seguro-fiança por 5,3%. Em agosto, o seguro-fiança havia sido a modalidade predominante, com 73,5%. A mudança entre os levantamentos é marcante, mas os dados disponíveis não esclarecem suas causas. Por isso, a leitura mais segura é que, em setembro, o depósito caução ganhou ampla participação entre os contratos pesquisados.

Quanto à localização, metade das locações ocorreu nas demais regiões, 39% nas áreas nobres e 11% na região central. A participação das áreas

nobres foi expressiva, enquanto as demais regiões mantiveram a maior parcela dos contratos. O resultado sugere que a procura por imóveis para aluguel se distribuiu entre diferentes perfis de localização, e não ficou concentrada exclusivamente em uma área.

Um mercado com sinais diferentes entre compra e aluguel

Setembro trouxe um avanço importante para as vendas e uma nova queda nas locações. Na compra, os apartamentos de dois dormitórios, sobretudo compactos, tiveram destaque; nas casas, prevaleceram os imóveis de três dormitórios. A faixa de R$ 201 mil a R$ 300 mil foi a mais representativa, e o financiamento da Caixa permaneceu como principal forma de pagamento.

No mercado de locação, as casas dominaram os contratos, mas os imóveis de dois dormitórios se destacaram tanto entre casas quanto entre apartamentos. A faixa de aluguel de R$ 1.501 a R$ 2.000 liderou, e o depósito caução apareceu como a garantia mais utilizada no levantamento de setembro.

O desempenho dos próximos meses dependerá de fatores como renda, condições de crédito, confiança dos consumidores e adequação dos preços às características dos imóveis. A recuperação das vendas é um sinal positivo, mas a queda nas locações lembra que as decisões de moradia continuam sensíveis ao orçamento das famílias. Imóveis bem conservados, com documentação regular e valores coerentes com o mercado tendem a estar mais bem posicionados para atrair interessados.

Nesse cenário, o corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP pode contribuir para negociações mais seguras, orientando as partes sobre documentação, condições de pagamento, garantias locatícias e compatibilidade entre preço e mercado. Sorocaba e sua região encerraram setembro com um mercado em movimento, mas marcado por escolhas criteriosas: compradores voltaram a fechar negócios, enquanto locatários seguiram atentos ao custo e às condições de cada contrato.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	40%
Apartamentos Vendidos	60%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	38,9%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	5,6%
Mais de 5 Dorm.	5,6%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	16,7%
51 a 100 m²	33,3%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	11,1%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	5,6%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	78,9%
3 Dorm.	21,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual

1 a 50 m²	63,2%
51 a 100 m²	31,6%
101 a 200 m²	5,3%
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	32,4%
Nobre	40,5%
Demais Regiões	27,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,4%
Financiamento CAIXA	57,9%
Financiamento Outros Bancos	7,9%
Direto com Proprietário	13,2%
Consórcios	2,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
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%

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$150 mil	2,7%
De R$ 151mil a R$200 mil	18,9%
De R$ 201mil a R$250 mil	13,5%
De R$ 251mil a R$300 mil	21,6%
De R$ 301mil a R$350 mil	5,4%
De R$ 351mil a R$400 mil	5,4%
De R$ 401mil a R$450 mil	2,7%
De R$ 451mil a R$500 mil	8,1%
De R$ 501mil a R$600 mil	2,7%
De R$ 601mil a R$700 mil	2,7%
De R$ 701mil a R$800 mil	0,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	2,7%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	5,4%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	2,7%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	2,7%
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	2,7%

Locações em Setembro

Locações	**%**
Casas Alugadas	78%
Apartamentos Alugadas	23%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	29,2%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	16,7%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	25,0%
201 a 300 m²	8,3%
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	42,9%
51 a 100 m²	57,1%
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 alugados

Modalidade	**Porcentagem**
Fiador	15,8%
Depósito caução	78,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	5,3%
Outros	0,0%

Localização	**Percentual**
Central	11,1%
Nobre	38,9%
Demais Regiões	50,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,4%
Mudou para um aluguel mais barato	61,5%
Mudou sem dar justificativa	23,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	74,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,1%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,7%
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	6,9%
de R$751 a $1.000,00	17,2%
de R$1.001,00 a R$1250,00	13,8%
de R$1.251,00 a R$1500,00	3,4%
de R$1.501,00 a R$1750,00	10,3%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	17,2%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	3,4%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	3,4%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	13,8%
de R$3.501,00 a R$4mil	10,3%

de R$4.001,00 mil a R$5mil	0,0%
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%
Maio	+13,14%	+4,79%
Junho	+7,42%	+1,97%
Julho	-25,48%	+6,55%
Agosto	-50,70%	-16,79%
Setembro	+77,78%	-6,17%
Acumulado 2026	+151,45%	+24,36%

Acumulado 12 meses

Vendas: +90,73%

Locações: -12,74%