Pesquisa CRECISP

Baixada Santista e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Entre a cautela nas compras e a força da caução: retrato do mercado imobiliário da Baixada Santista em setembro

O mercado imobiliário da Baixada Santista apresentou retração em setembro de 2026, tanto nas vendas quanto nas locações de imóveis residenciais usados. As vendas diminuíram **32,80%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram **20,42%**. O levantamento abrangeu nove municípios: Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente.

Apesar da queda nos dois segmentos, os dados revelam diferenças importantes no perfil dos negócios. Nas vendas, casas e apartamentos tiveram participação muito próxima. Nas locações, os apartamentos foram maioria. Em ambos os mercados, imóveis de dois dormitórios e faixas intermediárias de preço se destacaram, embora as vendas também tenham registrado participação expressiva de unidades acima de R$ 501 mil.

Vendas recuam, com casas e apartamentos em equilíbrio

Em setembro, as casas representaram **52%** das vendas e os apartamentos, **48%**. A divisão praticamente igual mostra que, mesmo com a redução no volume de negócios, houve procura por diferentes tipos de imóvel — tanto por quem prioriza espaço e privacidade quanto por quem busca praticidade e localização.

Entre as casas vendidas, **57,1%** tinham dois dormitórios e **42,9%**, três dormitórios. Não houve registro de vendas de casas com até um dormitório ou com quatro ou mais. A distribuição por área útil também se concentrou em imóveis de metragem intermediária: **57,1%** tinham entre 51 m² e 100 m², e **42,9%**, entre 101 m² e 200 m². Não foram registradas vendas de casas com até 50 m² ou acima de 200 m².

Nos apartamentos, os imóveis de dois dormitórios também lideraram, com **57,1%** das vendas. As unidades de até um dormitório corresponderam a **21,4%**, mesma participação dos apartamentos de três dormitórios. Não houve negócios envolvendo unidades com quatro ou mais dormitórios. Quanto à metragem, **64%** dos apartamentos vendidos tinham entre 51 m² e 100 m²; **21%** tinham até 50 m²; e **14%**, entre 101 m² e 200 m². Não foram informadas vendas de apartamentos com mais de 200 m².

O predomínio das unidades de dois dormitórios e das metragens intermediárias aponta para uma busca por imóveis que conciliem funcionalidade e espaço, sem necessariamente avançar para áreas muito amplas. Esse perfil pode atender tanto famílias pequenas e médias quanto compradores interessados em praticidade ou em uma possível fonte de renda com locação.

Imóveis de R$ 301 mil a R$ 400 mil lideram as vendas

A faixa de **R$ 301 mil a R$ 400 mil** foi uma das principais do mercado, concentrando **32,1%** das vendas. A mesma participação, de **32,1%**, foi registrada para imóveis acima de **R$ 501 mil**, revelando presença expressiva tanto de unidades de preço intermediário quanto de imóveis de valores mais elevados.

As propriedades entre **R$ 201 mil e R$ 300 mil** representaram **14,3%** das vendas. A mesma proporção foi observada entre imóveis de até **R$ 200 mil** e aqueles na faixa de **R$ 401 mil a R$ 500 mil**, ambos com **10,7%**.

A distribuição mostra que o mercado de setembro não ficou concentrado em uma única faixa de preço. De um lado, houve participação relevante de imóveis com valores mais acessíveis; de outro, as unidades acima de R$ 501 mil também tiveram peso significativo. A localização, a metragem, o padrão construtivo e as condições de pagamento podem ajudar a explicar a presença de compradores com perfis financeiros distintos.

Mais compras à vista e menor participação do financiamento pela Caixa

A forma de pagamento mais frequente foi a compra **à vista**, que correspondeu a **41,2%** das vendas. Os financiamentos por outros bancos representaram **23,5%**, enquanto as operações financiadas pela Caixa Econômica Federal chegaram a **17,6%**.

As compras realizadas diretamente com o proprietário somaram **11,8%**, e os consórcios, **5,9%**. A predominância das compras à vista indica que, entre os negócios registrados no mês, essa modalidade teve participação expressiva. Ao mesmo tempo, a presença de financiamentos por diferentes instituições mostra que o crédito continuou compondo as alternativas disponíveis aos compradores.

Na distribuição por localização, os bairros classificados como nobres concentraram **50%** das vendas. As demais regiões corresponderam a **38,9%**, enquanto as áreas centrais representaram **11,1%**. O destaque das localidades nobres pode estar associado à infraestrutura, à proximidade da orla e à oferta de serviços. Já as demais regiões podem atrair compradores em busca de preços mais competitivos ou de imóveis com características diferentes.

Locações também diminuem, mas apartamentos seguem na liderança

O mercado de locação recuou **20,42%** em setembro. Os apartamentos representaram **67%** dos imóveis alugados, e as casas, **33%**, mantendo a preferência pelas unidades verticais.

Entre as casas locadas, **66,7%** tinham dois dormitórios, **22,2%** tinham até um dormitório e **11,1%** contavam com três dormitórios. A metragem mais comum foi de 51 m² a 100 m², faixa que concentrou **55,6%** dos contratos. Imóveis de até 50 m² corresponderam a **33,3%**, enquanto **11,1%** tinham entre 101 m² e 200 m².

Nos apartamentos, **46,2%** das locações envolveram unidades de dois dormitórios. Os imóveis de até um dormitório representaram **38,5%**, e os de três dormitórios, **15,4%**. A maioria das unidades alugadas tinha entre 51 m² e 100 m², com **76,9%** dos contratos. Apartamentos de até 50 m² corresponderam a **15,4%**, e os de 101 m² a 200 m², a **7,7%**.

Assim como nas vendas, os imóveis de dois dormitórios foram o perfil mais frequente nas locações. A concentração de apartamentos nessa faixa de tamanho sugere que unidades entre 51 m² e 100 m² continuam atendendo a uma parcela importante dos inquilinos, ao combinar espaço para o cotidiano e uma área útil moderada.

Aluguéis distribuídos entre as faixas mais acessíveis e as mais altas

Os valores dos contratos de locação apresentaram uma distribuição diversificada. As faixas de **R$ 1.001 a R$ 1.500** e acima de **R$ 3.001** dividiram a maior participação, com **28,6%** cada.

Os aluguéis entre **R$ 2.001 e R$ 3.000** corresponderam a **19%** dos contratos, enquanto a faixa de **R$ 1.501 a R$ 2.000** representou **14,3%**. Imóveis com aluguel de até **R$ 1.000** também somaram **9,5%**.

A distribuição por valor mostra que as locações registradas não se concentraram exclusivamente em uma faixa intermediária. Houve participação tanto de imóveis mais acessíveis quanto de unidades com aluguéis superiores a R$ 3.001, possivelmente associadas a localização, padrão ou metragem diferenciados.

Caução domina entre as garantias

O **depósito caução** foi a modalidade de garantia predominante, presente em **83,3%** dos contratos de locação. Fiador e seguro-fiança tiveram participação de **8,3%** cada. Não houve registro de títulos de capitalização ou de outras modalidades.

A forte concentração na caução indica que essa foi a alternativa mais utilizada nas locações pesquisadas em setembro. A escolha da garantia pode depender do perfil do proprietário e do inquilino, do valor do aluguel e das condições necessárias para concluir o contrato.

Quanto à localização dos imóveis alugados, os bairros nobres e as demais regiões tiveram participação igual, de **50%** cada. As áreas centrais corresponderam a **27%**. A presença equilibrada entre bairros nobres e demais regiões sugere que a demanda locatícia se distribuiu entre localidades com diferentes características e níveis de preço.

Setembro marca retração nos dois segmentos

Os resultados de setembro apontam para um mês de menor movimentação na Baixada Santista: as vendas caíram **32,80%** e as locações, **20,42%**. Ainda assim, os dados mostram perfis de demanda bem definidos. Nas vendas e nas locações, os imóveis de dois dormitórios se destacaram; entre os apartamentos alugados, predominou a metragem de 51 m² a 100 m².

Nas compras, a participação de imóveis acima de R$ 501 mil teve o mesmo peso da faixa de R$ 301 mil a R$ 400 mil, enquanto o pagamento à vista foi a modalidade mais frequente. Nas locações, os valores ficaram distribuídos entre diferentes faixas, e o depósito caução concentrou a ampla maioria dos contratos.

Nesse cenário, fatores como localização, preço, metragem e forma de pagamento seguem importantes para a concretização dos negócios. A orientação de um corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP contribui para avaliar as características do imóvel, conferir a documentação e esclarecer as condições da negociação, promovendo mais segurança e transparência para compradores, vendedores, proprietários e inquilinos.

Vendas em Setembro

Vendas	**%**
Casas Vendidas	52%
Apartamentos Vendidos	48%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	42,9%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	57,1%
101 a 200 m²	42,9%
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.	21,4%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	21,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	21,4%
51 a 100 m²	64,3%
101 a 200 m²	14,3%
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	11,1%
Nobre	50,0%
Demais Regiões	38,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	41,2%
Financiamento CAIXA	17,6%
Financiamento Outros Bancos	23,5%
Direto com Proprietário	11,8%
Consórcios	5,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	32,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	21,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
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$150 mil	3,6%
De R$ 151mil a R$200 mil	7,1%
De R$ 201mil a R$250 mil	14,3%
De R$ 251mil a R$300 mil	0,0%
De R$ 301mil a R$350 mil	17,9%
De R$ 351mil a R$400 mil	14,3%
De R$ 401mil a R$450 mil	10,7%
De R$ 451mil a R$500 mil	0,0%
De R$ 501mil a R$600 mil	3,6%
De R$ 601mil a R$700 mil	7,1%
De R$ 701mil a R$800 mil	3,6%
De R$ 801mil a R$900 mil	7,1%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	3,6%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	3,6%
De R$ 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	3,6%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,0%
Acima de R$ 5 mi	0,0%

Locações em Setembro

Locações	**%**
Casas Alugadas	33%
Apartamentos Alugadas	67%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	22,2%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	11,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	33,3%
51 a 100 m²	55,6%
101 a 200 m²	11,1%
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.	38,5%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	15,4%
51 a 100 m²	76,9%

101 a 200 m²	7,7%
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	8,3%
Depósito caução	83,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	8,3%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	26,7%
Nobre	50,0%
Demais Regiões	23,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,0%
Mudou para um aluguel mais barato	60,0%
Mudou sem dar justificativa	25,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	50,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,2%

Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,5%
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	9,5%
de R$501 a $750,00	0,0%
de R$751 a $1.000,00	0,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	9,5%
de R$1.251,00 a R$1500,00	19,0%
de R$1.501,00 a R$1750,00	4,8%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	9,5%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	9,5%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	9,5%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	19,0%
de R$3.501,00 a R$4mil	0,0%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	9,5%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	**Variação/Vendas**	**Variação/Locações**
Janeiro	- 26,25%	-54,74%
Fevereiro	-11,78%	+59,53%
Março	+37,56%	+47,88%
Abril	-18,0%	-33,48%
Maio	-13,29%	-13,60%
Junho	+12,48%	-13,83%
Julho	- 7,96%	+34,25%
Agosto	+47,92%	-3,46%
Setembro	-32,80%	-20,42%

Acumulado 2026	-12,12%	+2,13%

Acumulado 12 meses

Vendas: -14,19%

Locações: +7,35%