Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

São Carlos em setembro: vendas disparam, enquanto locações ficam estáveis

O mercado de imóveis residenciais usados de São Carlos e região apresentou movimentos bastante diferentes em setembro de 2026. As vendas cresceram 164,44% em relação ao mês anterior, enquanto as locações permaneceram estáveis, sem variação. Os dados da pesquisa abrangem Araraquara, Caconde, Ibaté, Matão, Porto Ferreira, São Carlos e Tapiratiba.

O forte avanço das vendas veio acompanhado de um perfil diversificado de imóveis e de formas de negociação. Já no segmento de locação, os contratos se concentraram nas demais regiões da cidade, com participação equilibrada entre casas e apartamentos e predominância do seguro-fiança como garantia.

Vendas avançam e negociações se diversificam

Depois da retração de 61,57% registrada em agosto, as vendas tiveram uma alta expressiva em setembro. O crescimento indica uma retomada das transações no período, embora os dados de um único mês não sejam suficientes para concluir se essa recuperação representa uma tendência duradoura.

A distribuição geográfica das vendas foi equilibrada entre as regiões central e nobre, cada uma com 35,3% dos negócios. As demais regiões responderam por 29,4%. Esse resultado contrasta com agosto, quando todas as vendas se concentraram fora das áreas central e nobre, e mostra que, em setembro, as negociações alcançaram diferentes perfis de localização.

Também houve variedade nas formas de pagamento. As negociações diretamente com o proprietário representaram 40% das vendas, enquanto o financiamento pela Caixa correspondeu a 30%. As compras à vista somaram 25%, e o financiamento por outros bancos, 5%. Não houve registros de aquisições por consórcio.

A participação das negociações diretas com proprietários foi o principal destaque entre os meios de pagamento. Ao mesmo tempo, o financiamento habitacional — pela Caixa ou por outras instituições — respondeu por 35% das vendas, mantendo o crédito como uma alternativa relevante para parte dos compradores.

Imóveis de diferentes faixas de preço

As vendas se distribuíram entre várias faixas de valor. Imóveis acima de R$ 501 mil representaram 35,7% dos negócios, mesmo percentual observado na faixa de R$ 201 mil a R$ 300 mil. As propriedades entre R$ 401 mil e R$ 500 mil corresponderam a 21,4%, enquanto os imóveis de até R$ 200 mil representaram 7,1%. Não houve vendas na faixa de R$ 301 mil a R$ 400 mil.

Essa distribuição revela um mercado menos concentrado em uma única faixa do que o observado em agosto, quando os imóveis de R$ 201 mil a R$ 300 mil predominavam. Em setembro, houve participação significativa tanto de imóveis de valor intermediário quanto de propriedades acima de R$ 501 mil, além de negócios em outras categorias de preço.

Casas e apartamentos vendidos apresentam perfis variados

Os apartamentos representaram 71% das vendas, enquanto as casas corresponderam a 29%. A participação dos apartamentos foi, portanto, superior à observada em agosto, quando as casas predominavam.

Entre as casas vendidas, metade tinha dois dormitórios e metade, três. Em relação à área útil, 75% possuíam entre 101 e 200 metros quadrados, enquanto 25% estavam na faixa de 51 a 100 metros quadrados. Não houve vendas de casas com até 50 metros quadrados ou com mais de 201 metros quadrados.

Os apartamentos apresentaram maior variedade de configurações. Unidades de dois dormitórios corresponderam a 60% das vendas, as de três dormitórios a 30% e as de até um dormitório a 10%. Quanto à área útil, 60% tinham entre 51 e 100 metros quadrados, 20% possuíam até 50 metros quadrados e outros 20% estavam na faixa de 101 a 200 metros quadrados.

Em comparação com agosto, quando todos os apartamentos vendidos tinham dois dormitórios e até 50 metros quadrados, setembro mostrou unidades mais diversificadas em tamanho e número de quartos. O perfil indica que as vendas do mês atenderam a diferentes necessidades, desde compradores interessados em imóveis menores até aqueles que buscavam mais espaço.

Locações estáveis e divididas entre casas e apartamentos

No mercado de aluguel, o volume de locações não apresentou variação em setembro. A composição dos contratos ficou equilibrada: 50% envolveram casas e 50%, apartamentos. Em agosto, as casas representavam 67% das locações, de modo que a participação dos apartamentos aumentou no período.

Todas as locações ocorreram nas demais regiões, sem registros na área central ou em bairros nobres. Essa concentração também foi observada em agosto, mantendo o predomínio dessas regiões no mercado locatício pesquisado.

Entre as casas alugadas, 66,7% tinham dois dormitórios e 33,3%, três. A maior parte, também 66,7%, possuía entre 51 e 100 metros quadrados; os demais 33,3% estavam na faixa de 101 a 200 metros quadrados. Não houve contratos de casas com até 50 metros quadrados ou acima de 201 metros quadrados.

Os apartamentos alugados apresentaram uma distribuição mais diversificada. Metade tinha dois dormitórios e metade, três. Em relação à metragem, 50% possuíam até 50 metros quadrados e 50% estavam entre 51 e 100 metros quadrados. Assim, diferentemente de agosto, quando todos os apartamentos locados tinham dois dormitórios e até 50 metros quadrados, os contratos de setembro incluíram unidades maiores e com três quartos.

Aluguéis distribuídos entre diferentes faixas

Os contratos de locação também se distribuíram por diversas faixas de preço. Aluguéis entre R$ 1.001 e R$ 1.500 representaram 40% das locações. As faixas de até R$ 1.000, de R$ 1.501 a R$ 2.000 e de R$ 2.001 a R$ 3.000 responderam, cada uma, por 20%. Não houve registros de contratos acima de R$ 3.001.

Em agosto, os aluguéis estavam concentrados em valores de até R$ 1.500. Em setembro, embora essa faixa ainda tenha reunido a maior parcela individual dos contratos, houve locações também entre R$ 1.501 e R$ 3.000. A distribuição sugere maior variedade de valores entre os imóveis alugados no mês.

Seguro-fiança predomina entre as garantias

O seguro-fiança foi utilizado em 83,3% dos contratos de locação. O depósito caução correspondeu a 16,7%. Não houve registros de contratos com fiador, título de capitalização ou outras modalidades de garantia.

A composição representa uma mudança em relação a agosto, quando o depósito caução foi utilizado em todos os contratos. A predominância do seguro-fiança em setembro evidencia uma alteração importante nas garantias adotadas e reforça a necessidade de locadores e locatários avaliarem as condições, os custos e as responsabilidades associados a cada modalidade.

Um mês de retomada nas vendas e diversidade nos contratos

Setembro foi marcado por forte crescimento das vendas e estabilidade das locações. As negociações de compra abrangeram diferentes faixas de preço e regiões da cidade, com destaque para os apartamentos e para as transações realizadas diretamente com o proprietário. No mercado de aluguel, casas e apartamentos tiveram participação igual, enquanto os contratos se concentraram nas demais regiões e apresentaram variedade de valores, tamanhos e garantias.

Os dados apontam para um mercado dinâmico, mas os resultados mensais devem ser interpretados com cautela, especialmente diante das

oscilações registradas nos períodos anteriores. A evolução dos próximos meses dependerá de fatores como renda, condições de crédito, preços dos imóveis e capacidade de pagamento de compradores e locatários.

Nesse cenário, a avaliação adequada dos imóveis, a análise da documentação e a clareza nas condições de pagamento e garantia continuam sendo fundamentais para dar segurança às negociações. A orientação de profissionais regularmente inscritos no CRECI pode contribuir para aproximar as características dos imóveis das necessidades e possibilidades de cada parte.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	29%
Apartamentos Vendidos	71%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	50,0%
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	25,0%
101 a 200 m²	75,0%
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.	10,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	30,0%
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	60,0%
101 a 200 m²	20,0%
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	35,3%
Nobre	35,3%
Demais Regiões	29,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual

À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	30,0%
Financiamento Outros Bancos	5,0%
Direto com Proprietário	40,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	**Percentual**
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	21,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	50,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	21,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
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$200 mil	7,1%
De R$ 201mil a R$250 mil	7,1%
De R$ 251mil a R$300 mil	28,6%
De R$ 301mil a R$350 mil	0,0%

De R$ 351mil a R$400 mil	0,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	21,4%
De R$ 451mil a R$500 mil	0,0%
De R$ 501mil a R$600 mil	7,1%
De R$ 601mil a R$700 mil	21,4%
De R$ 701mil a R$800 mil	7,1%
De R$ 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 Setembro

Locações	**%**
Casas Alugadas	50%
Apartamentos Alugadas	50%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	66,7%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

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 m²	50,0%
51 a 100 m²	50,0%
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	16,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	83,3%
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	100,0%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	0,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	0,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	80,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
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	0,0%
de R$751 a $1.000,00	20,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	20,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	20,0%
de R$1.501,00 a R$1750,00	0,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	20,0%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	20,0%
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%
Setembro	+164,44%	0%
Acumulado 2026	+157,71%	+40,92%

Acumulado 12 meses

Vendas: +335,32%

Locações:+64,17%