

Pesquisa CRECISP

Campinas e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Campinas mantém alta nas vendas e desacelera nas locações em abril

O mercado imobiliário de Campinas e região apresentou desempenho desigual em abril de 2026, mantendo o ritmo positivo nas vendas de imóveis residenciais usados, mas registrando forte retração no segmento de locações. Pesquisa realizada pelo CRECISP, com participação de 131 imobiliárias distribuídas em 21 municípios da região, aponta crescimento de 11,13% nas vendas em relação ao mês anterior, enquanto as locações sofreram queda expressiva de 39,48%.

O levantamento revela um cenário de adaptação do consumidor diante das condições econômicas atuais. Mesmo com juros ainda elevados no país, o crédito imobiliário continua exercendo papel relevante na sustentação do mercado de compra e venda, especialmente entre famílias que buscam segurança patrimonial e estabilidade financeira por meio da aquisição da casa própria.

Ao mesmo tempo, a desaceleração nas locações reflete maior cautela das famílias em relação ao comprometimento de renda mensal, além da migração de parte dos consumidores para financiamentos imobiliários, aproveitando oportunidades de negociação e ampliação da oferta de crédito habitacional.

Os apartamentos dominaram o mercado regional em abril, respondendo por 65% das vendas concretizadas, enquanto as casas representaram 35% dos negócios. O perfil dos imóveis comercializados mostra clara preferência por unidades funcionais e voltadas ao atendimento familiar.

Entre as casas vendidas, 66,7% possuíam três dormitórios, demonstrando demanda por imóveis de médio porte, adequados às necessidades de famílias em crescimento. Nos apartamentos, o maior volume de negócios concentrou-se nas unidades de dois dormitórios, responsáveis por 64,9% das vendas.

A metragem também revela mudanças importantes no perfil de consumo. As casas comercializadas apresentaram predominância de imóveis entre 101 m² e 200 m², faixa que concentrou 38,1% das vendas, enquanto 33,3% das negociações envolveram imóveis acima de 201 m². Já nos apartamentos, a preferência permaneceu voltada às unidades compactas e médias, com 84% das vendas concentradas em imóveis de até 100 m².

Esse movimento acompanha tendências urbanas observadas em grandes centros regionais, onde praticidade, localização estratégica e menor custo de manutenção têm pesado cada vez mais na decisão de compra.

A pesquisa mostra que o mercado de Campinas continua sustentado principalmente pelos imóveis de padrão médio, embora o segmento de maior valor agregado também mantenha participação significativa.

As faixas de preços entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil concentraram quase metade das vendas realizadas no período, consolidando-se como o principal núcleo do mercado regional. Por outro lado, os imóveis acima de R\$ 501 mil responderam por 34,5% das negociações, evidenciando a força do segmento de alto padrão em Campinas e cidades vizinhas.

O desempenho positivo desse perfil de imóvel acompanha fatores como expansão econômica regional, presença de polos tecnológicos, universidades, centros industriais e melhoria contínua da infraestrutura urbana, elementos que seguem atraindo investidores e compradores para a região.

A distribuição geográfica das vendas confirma a diversidade do mercado imobiliário regional. As chamadas “demais regiões” concentraram metade das vendas realizadas, demonstrando avanço da ocupação urbana em áreas de expansão e bairros mais afastados dos centros tradicionais.

Os bairros nobres responderam por 31,7% das transações, mantendo elevada atratividade junto ao público de maior renda e investidores. Já as áreas centrais ficaram com 18,3% das vendas.

O comportamento evidencia um mercado descentralizado, impulsionado tanto pela valorização de regiões tradicionais quanto pela busca por imóveis com melhor relação entre custo, espaço e qualidade de vida em bairros periféricos e cidades do entorno de Campinas.

O financiamento bancário permaneceu como principal instrumento de aquisição dos imóveis comercializados na região. As operações realizadas por meio da Caixa Econômica Federal responderam por 45,6% das vendas concretizadas em abril.

Os financiamentos realizados por outros bancos somaram 8,8% das negociações. Já as compras à vista representaram 17,5% do total, enquanto os acordos diretos entre compradores e proprietários atingiram participação expressiva de 26,3%.

O cenário demonstra que, apesar do ambiente econômico ainda marcado por taxas de juros elevadas, o crédito imobiliário continua acessível para parte relevante dos consumidores, especialmente nas faixas de médio padrão.

Além disso, a elevada participação das negociações diretas revela um mercado mais flexível, com vendedores dispostos a facilitar condições para fechamento dos negócios.

Locações sofrem retração e indicam maior seletividade

Na contramão das vendas, o mercado de locações registrou retração significativa em abril, sinalizando maior seletividade dos consumidores e possível impacto do comprometimento da renda familiar.

Os imóveis mais procurados para locação seguiram concentrados em apartamentos compactos e casas de padrão intermediário, especialmente em regiões com boa mobilidade urbana e acesso a serviços essenciais.

As faixas de aluguel mais praticadas permaneceram concentradas nos imóveis de valor intermediário, refletindo o esforço das famílias em equilibrar orçamento e qualidade habitacional diante do custo de vida elevado.

Outro dado relevante da pesquisa refere-se às garantias locatícias mais utilizadas nas locações realizadas. O depósito caução permaneceu entre as modalidades mais adotadas, seguido pelo fiador tradicional e pelo seguro-fiança, que vem ampliando gradualmente sua participação em razão da praticidade e da redução da burocracia para proprietários e locatários.

A diversificação das modalidades de garantia demonstra amadurecimento do mercado locatício regional e busca por soluções mais seguras e ágeis para formalização dos contratos.

Corretor de imóveis ganha importância em cenário mais complexo

Em um ambiente de maior exigência financeira, jurídica e documental, cresce também a importância da atuação do corretor de imóveis na intermediação de vendas e locações.

Além de aproximar compradores, vendedores, locadores e inquilinos, o profissional devidamente inscrito no CRECISP exerce papel fundamental na análise documental, orientação contratual, avaliação mercadológica e segurança das transações imobiliárias.

A atividade é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78, que estabelece como competência do corretor a intermediação na compra, venda e locação de imóveis.

O Código de Ética Profissional também determina que o corretor deve atuar com zelo, lealdade, transparência e responsabilidade, oferecendo informações corretas e completas aos clientes.

A presença do profissional habilitado reduz riscos de fraudes, irregularidades documentais e prejuízos financeiros, especialmente em um mercado cada vez mais complexo e competitivo.

O CRECISP reforça a recomendação para que consumidores sempre verifiquem se o profissional ou imobiliária possuem inscrição regular no Conselho antes de realizar qualquer negociação imobiliária.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	35%
Apartamentos Vendidos	65%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	28,6%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	4,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,8%
51 a 100 m ²	23,8%
101 a 200 m ²	38,1%
201 a 300 m ²	23,8%
301 a 400 m ²	9,5%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m ²	0,0%
-----------------------------	------

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,7%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	64,9%
3 Dorm.	29,7%
4 Dorm.	2,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,5%
51 a 100 m ²	43,2%
101 a 200 m ²	16,2%
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	18,3%
Nobre	31,7%
Demais Regiões	50,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
-------------------------------------	------------

À Vista	17,5%
Financiamento CAIXA	45,6%
Financiamento Outros Bancos	8,8%
Direto com Proprietário	26,3%
Consórcios	1,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	46,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	10,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,2%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	5,2%
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	1,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	3,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,3%

De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	1,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	1,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,4%
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	8,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,4%
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 Abril

Locações	%
Casas Alugadas	68%
Apartamentos Alugadas	32%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,0%
2 Dorm.	48,0%
3 Dorm.	36,0%
4 Dorm.	4,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,0%
51 a 100 m ²	44,0%
101 a 200 m ²	24,0%
201 a 300 m ²	4,0%
301 a 400 m ²	4,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	20,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	15,9%
Depósito Caução	38,6%
T. de Capitalização	4,5%
Seguro Fiança	38,6%
Outros	2,3%

Localização	Percentual
Central	27,5%
Nobre	22,5%
Demais Regiões	50,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,2%
Mudou para um aluguel mais barato	33,3%
Mudou sem dar justificativa	44,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	60,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
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	8,1%
de R\$751 a \$1.000,00	13,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	21,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	13,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-23,14%	-6,72%
Fevereiro	+10,71%	+14,39%
Março	-4,64%	+0,69%
Abril	+11,13%	-39,48%
Acumulado 2026	-5,94%	-31,12%

Acumulado 12 meses

Vendas: +76,76%

Locações: +4,64%