

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Agosto 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas crescem, mas locações sofrem queda em agosto

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

Foram consultadas 71 imobiliárias das cidades de Araraquara, Caconde, Casa Branca, Descalvado, Divinolândia, Dobrada, Ibaté, Matão, Porto Ferreira, São Carlos, São José Do Rio Pardo, São Sebastião Da Grama, Tabatinga e Tapiratiba.

As vendas tiveram alta de 23,46% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 53,73%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, comentou os números de agosto: “No mercado de **vendas**, oscilamos bastante ao longo do ano. Houve quedas relevantes, como em março (-39,37%) e julho (-14,64%), mas também avanços expressivos, especialmente em abril (+55,09%), maio (+44,44%) e agosto (+23,46%). Essa recuperação consistente resultou em um acumulado de **+57,62%** até agosto, o que demonstra que a demanda por imóveis usados está reagindo bem, apesar das incertezas econômicas que afetam o poder de compra da população.”

“Já no mercado de **locações**, a situação é ainda mais significativa. Apesar de quedas pontuais — como maio (-58,75%) e agosto (-53,73%) —, os saltos registrados em fevereiro (+106,20%), abril (+48,96%) e junho (+110,36%) foram determinantes para garantir um crescimento acumulado de **+148,50%** no ano. Esse resultado mostra que a locação está sendo uma alternativa cada vez mais buscada, seja por famílias que preferem adiar a compra do imóvel, seja por investidores atentos à renda garantida pelo aluguel.”

Vendas

Casas: 37%; apartamentos: 63%

Locações:

Casas: 86%; Apartamentos: 14%

Vendas em Agosto

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

A maioria das casas era de 2 e 3 dormitórios, com área útil de 100 até 200 m².

Os apartamentos vendidos eram, na maioria, de 2 dormitórios, e área útil de 50 m² até 100 m².

58,7% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 26,1% nas regiões centrais e 15,2% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 58% foram financiadas pela CAIXA, 32% por outros bancos, 0% diretamente pelos proprietários, 10% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Agosto

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em 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 m² 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 (38%), na região central (38%) e nos bairros mais nobres (23%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 52,9% não informaram a razão da mudança, 23,5% optaram por aluguéis mais baratos, 23,5% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	37%
Apartamentos Vendidos	63%

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 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	38,9%
101 a 200 m ²	44,4%
201 a 300 m ²	5,6%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,3%
2 Dorm.	68,8%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m ²	31,3%
51 a 100 m ²	56,3%
101 a 200 m ²	12,5%
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%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,1%
Nobre	15,2%
Demais Regiões	58,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	10,0%
Financiamento CAIXA	58,0%
Financiamento Outros Bancos	32,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	8,8%
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	5,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	11,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	23,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,9%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,9%
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 Agosto

Locações	%
Casas Alugadas	86%
Apartamentos Alugadas	14%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	8,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	75,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	25,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	50,0%
Déposito Causão	7,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	42,9%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	38,5%
Nobre	23,1%
Demais Regiões	38,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,5%
Mudou para um aluguel mais barato	23,5%
Mudou sem dar justificativa	52,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	62,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	31,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,3%
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	14,3%
de R\$751 a \$1.000,00	7,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	21,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	28,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,1%
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	7,1%
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%
Março	-39,37%	-20,79%
Abril	+55,09%	+48,96%
Mai	+44,44%	-58,75%
Junho	+1,72%	+110,36%
Julho	-14,64%	+17,35%
Agosto	+23,46%	-53,73%
Acumulado 2025	+57,62%	+148,50%