

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São Carlos e região registra queda em maio de 2026 e mantém perfil voltado a moradias familiares compactas

O mercado imobiliário de São Carlos e municípios da região apresentou desaceleração em maio de 2026, com queda no volume de vendas e recuo mais acentuado nas locações quando comparado a abril. Segundo o levantamento regional do CRECISP, as vendas diminuíram 22,53% em relação ao mês anterior, reflexo da menor atividade comercial e de maior cautela por parte de compradores diante das condições de crédito e da conjuntura econômica. As locações também recuaram (-34,07%), mostrando que a demanda por aluguéis perdeu força no curto prazo, possivelmente por sazonalidade ou ajuste das preferências dos locatários.

Apesar da retração nos números, o perfil do mercado permaneceu relativamente estável: a preferência continua voltada a produtos residenciais familiares e compactos. Nas vendas, os apartamentos predominaram (59%) frente às casas (41%), padrão que indica forte procura por praticidade, localização e menor custo de manutenção — características típicas de centros urbanos com diversificada oferta de empreendimentos verticais. Geograficamente, observa-se concentração das transações em áreas centrais e nobres: 33,3% das vendas ocorreram em área central e 36,4% em bairros nobres, enquanto 30,3% se deram nas demais regiões, o que sugere liquidez mais forte em setores consolidados da cidade.

Em termos de faixa de preço, o mercado de São Carlos ficou concentrado nas camadas até R\$ 300 mil, com 27% das vendas na faixa até R\$ 200 mil e 29,7% entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil; faixas superiores também apareceram, incluindo parcela de imóveis acima de R\$ 501 mil (21,6%), o que revela atuação simultânea de demanda para aquisição de moradia e de compradores com maior poder aquisitivo. Essa distribuição indica que, ainda que a base da demanda seja a classe média, existe espaço para operações de padrão elevado no mercado local.

A participação do crédito nas aquisições manteve papel central: o financiamento pela Caixa participou de 44,7% das vendas, seguido por financiamentos por

outros bancos (21,1%) e compras à vista (18,4%). Esse mix mostra que o acesso ao crédito continua sendo fator decisivo para a conversão das intenções em contratos, e que flutuações nas condições de financiamento podem impactar diretamente o ritmo das vendas.

No recorte por tipologia e porte, entre as casas vendidas houve forte predominância de unidades de dois dormitórios (66,7%), com 33,3% das casas apresentando três dormitórios; a área útil concentrou-se em faixas de até 100 m², sendo 27,8% até 50 m² e 33,3% entre 51 e 100 m², além de participação em faixas maiores. Já entre os apartamentos vendidos, 78,9% tinham dois dormitórios e 5,3% dos apartamentos tinham até 50 m², sinalizando demanda por unidades compactas, de fácil manutenção e boa liquidez no mercado secundário.

Locação tem queda em maio

No segmento de locação, a queda foi mais relevante (-34,07%), mas o perfil dos contratos mostrou predominância clara de casas (89%) e concentração das operações em áreas centrais (63%), o que pode indicar maior mobilidade por conveniência de serviços e transportes entre os locatários que permaneceram ativos. As faixas de valor dos aluguéis continuaram muito voltadas à acessibilidade: 46,2% dos contratos se deram em valores até R\$ 1.000, com forte presença de preços intermediários (R\$ 1.001–1.500 representando 30,8%). Essa estrutura evidencia que a maioria dos inquilinos busca soluções econômicas compatíveis com rendas médias e limites orçamentários.

Quanto às garantias locatícias, observou-se diversificação com predominância do seguro-fiança (75%) em relação a fiador (12,5%) e depósito caução (12,5%), tendência que aponta para maior profissionalização do mercado de locação em São Carlos, com proprietários e imobiliárias buscando instrumentos que reduzam riscos de inadimplência e burocracia. A adoção elevada do seguro-fiança também indica que os contratos vêm sendo formalizados por canais estruturados e intermediados por profissionais.

Em relação a descontos praticados, no mercado de aluguel a maioria dos contratos foi fechada pelo valor anunciado (73,3%), revelando rigidez ou forte alinhamento entre oferta e demanda nas faixas pesquisadas.

Em síntese, maio de 2026 foi um mês de ajuste para São Carlos: diminuição significativa tanto nas vendas quanto nas locações, sem contudo alterar o perfil predominante do mercado — procura por imóveis compactos, sobretudo apartamentos de dois dormitórios, e forte presença de crédito habitacional como motor das aquisições. A profissionalização das locações, manifestada pela ampla adoção do seguro-fiança, é destaque e tende a trazer maior segurança

jurídica às operações. Para agentes locais, recomenda-se reforçar a atuação consultiva — orientar compradores sobre linhas de financiamento, adequar oferta às faixas de preço mais procuradas e trabalhar estratégias de captação de inquilinos com garantias modernas — para acelerar a recuperação do mercado à medida que as condições de crédito e confiança do consumidor melhorarem.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	41%
Apartamentos Vendidos	59%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	27,8%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	27,8%
201 a 300 m ²	11,1%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,3%
2 Dorm.	78,9%
3 Dorm.	15,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,6%
51 a 100 m ²	42,1%
101 a 200 m ²	5,3%
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	33,3%
Nobre	36,4%
Demais Regiões	30,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,4%
Financiamento CAIXA	44,7%

Financiamento Outros Bancos	21,1%
Direto com Proprietário	15,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,4%
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	2,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	18,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,4%

De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,7%
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	2,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,7%
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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	89%
Apartamentos Alugadas	11%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	30,8%
3 Dorm.	61,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,7%
51 a 100 m ²	46,2%
101 a 200 m ²	38,5%
201 a 300 m ²	7,7%
301 a 400 m ²	0,0%
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.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	0,0%
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	12,5%
Depósito caução	12,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	75,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	62,5%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	37,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	85,7%
Mudou sem dar justificativa	14,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
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	7,7%
de R\$501 a \$750,00	15,4%
de R\$751 a \$1.000,00	23,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	23,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	15,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
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	Varição/Vendas	Varição/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%
Acumulado 2026	+58,21%	+60,07%

Acumulado 12 meses

Vendas: +206,02%

Locações: +156,48%