

Pesquisa CRECISP

## **São Carlos e Região**

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário de São Carlos desacelera em fevereiro e revela mudança no perfil da demanda**

O mercado imobiliário da região de São Carlos registrou forte retração no mês de fevereiro de 2026, com queda expressiva tanto nas vendas quanto nas locações, refletindo um ambiente econômico mais cauteloso e seletivo por parte dos consumidores. A pesquisa realizada com 76 profissionais e imobiliárias, abrangendo 16 municípios, evidencia uma desaceleração conjuntural após um início de ano mais aquecido.

O volume de vendas apresentou retração de 59,35% em relação ao mês anterior, enquanto as locações também recuaram 59,36%. O movimento está associado a fatores como maior seletividade do crédito, impacto das taxas de juros e reorganização financeira das famílias, que passaram a priorizar imóveis de menor valor e maior funcionalidade.

No acumulado do ano, embora as locações ainda apresentem crescimento, o desempenho mensal indica um freio no ritmo das negociações, sugerindo uma acomodação do mercado após ciclos recentes de expansão.

As vendas ficaram fortemente concentradas em imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, responsáveis por metade das negociações. Imóveis de até R\$ 200 mil representaram 20,8%, enquanto unidades acima de R\$ 501 mil corresponderam a apenas 12,5%, evidenciando a predominância do público de renda média.

Esse comportamento reforça a busca por imóveis mais acessíveis e alinhados à capacidade de financiamento, especialmente diante de um ambiente econômico mais restritivo.

A maior parte das transações ocorreu nas chamadas “demais regiões”, que concentraram 65% das vendas e 60,7% das locações. As áreas centrais responderam por cerca de um quarto das operações, enquanto as regiões nobres mantiveram participação reduzida.

O dado revela uma tendência de expansão para bairros periféricos e intermediários, impulsionada por preços mais competitivos e melhor relação custo-benefício.

## **Financiamento segue como principal motor das vendas**

O crédito imobiliário permaneceu como principal modalidade de aquisição, com destaque para financiamentos pela CAIXA Econômica Federal, responsáveis por 43,5% das compras. Aquisições à vista representaram 30,4%, enquanto financiamentos por outros bancos somaram 26,1%.

A ausência de operações por consórcio ou negociação direta com proprietários reforça a centralidade do sistema financeiro no acesso à moradia.

Tanto nas vendas quanto nas locações, predominam imóveis de dois dormitórios, com áreas entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>. Esse padrão evidencia uma demanda consolidada por unidades compactas, funcionais e adequadas ao orçamento familiar.

Casas representaram 46% das vendas e 54% das locações, enquanto apartamentos tiveram participação semelhante, indicando equilíbrio entre os dois tipos de imóvel.

## **Mercado de locação acompanha retração e prioriza acessibilidade**

Os aluguéis mais praticados concentraram-se na faixa de até R\$ 1.000, com destaque também para valores entre R\$ 1.001 e R\$ 2.000. A movimentação dos inquilinos revela uma tendência de ajuste financeiro: 44,4% migraram para imóveis mais baratos. Esse comportamento reforça o impacto direto do custo de vida e da renda disponível sobre as decisões habitacionais.

Entre as garantias mais utilizadas, o seguro fiança liderou com 42,9%, seguido pelo fiador (35,7%) e pelo depósito caução (21,4%). A ausência de títulos de capitalização indica preferência por modalidades mais consolidadas e com menor custo imediato para o locatário.

A escolha das garantias reflete não apenas a segurança jurídica buscada pelos proprietários, mas também a necessidade de equilíbrio financeiro por parte dos inquilinos.

Nas vendas, 58,3% dos imóveis foram negociados com algum nível de desconto, com maior incidência na faixa de até 10% abaixo do valor anunciado. Já nas locações, a maioria dos contratos foi fechada pelo valor anunciado, demonstrando menor margem de negociação nesse segmento. O dado evidencia um mercado ainda ativo, porém mais exigente, onde a precificação correta se torna decisiva para a concretização dos negócios.

## **Perspectiva aponta estabilidade com demanda focada no essencial**

Os dados de fevereiro indicam um mercado em fase de ajuste, com redução do volume de negócios, mas manutenção de uma demanda consistente por imóveis de padrão médio. A tendência é de estabilidade no

curto prazo, com decisões cada vez mais racionais por parte dos consumidores, que priorizam custo, localização e segurança nas transações.

### Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	46%
Apartamentos Vendidos	54%

### Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	72,7%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	18,2%
51 a 100 m <sup>2</sup>	63,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	18,2%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
------------------	------------

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	38,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	46,2%
101 a 200 m <sup>2</sup>	15,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,0%
Nobre	15,0%
Demais Regiões	65,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	30,4%
Financiamento CAIXA	43,5%
Financiamento Outros Bancos	26,1%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	37,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	20,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	25,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	25,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	4,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,2%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%

De R\$ 801mil a R\$900 mil	4,2%
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%

### Loações em Fevereiro

Loações	%
Casas Alugadas	54%
Apartamentos Alugadas	46%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	36,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	9,1%
51 a 100 m <sup>2</sup>	54,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	18,2%

201 a 300 m <sup>2</sup>	18,2%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	20,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	20,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	10,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	35,7%
Depósito caução	21,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	42,9%

Outros	0,0%
--------	------

Localização	Percentual
Central	25,0%
Nobre	14,3%
Demais Regiões	60,7%

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

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
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	4,8%
de R\$501 a \$750,00	9,5%
de R\$751 a \$1.000,00	19,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	4,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	14,3%

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	4,8%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,8%
Mais e R\$5mil	0,0%

### **Evolução de venda e locação 2026**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	- 12,69%	+71,05%
<b>Fevereiro</b>	-59,35%	-59,36%
<b>Acumulado 2026</b>	-72,04%	+11,69%

### **Acumulado 12 meses**

Vendas: +135,93%

Locações: +77,52%