

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Agosto 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Locações em alta no ABC, mas vendas registram 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 no ABC e região.

Foram consultadas 113 imobiliárias das cidades de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Santo André, São Bernardo Do Campo e São Caetano Do Sul.

As vendas apresentaram queda de 47,46% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 79,73%.

Segundo José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP: “No segmento de **vendas**, o ano começou de forma bastante negativa, com queda de **-53,97% em janeiro**, mas logo em fevereiro houve uma recuperação expressiva (**+53,54%**). Ao longo dos meses seguintes, o mercado apresentou avanços moderados, como em maio (**+9,26%**) e junho (**+25,89%**), além de um crescimento de **+21,04% em julho**. Porém, agosto trouxe uma retração acentuada (**-47,46%**), evidenciando a instabilidade que marcou o setor. Mesmo assim, no acumulado de 2025, as vendas fecham em **+1,83%**, mostrando resiliência frente às oscilações.”

“Já o mercado de **locações** foi o grande destaque do período. Apesar de quedas pontuais, como em março (**-36,30%**) e julho (**-18,77%**), o setor apresentou avanços muito expressivos, com destaque para fevereiro (**+72,64%**), maio (**+33,33%**) e agosto (**+79,73%**). O resultado acumulado é extremamente positivo, com alta de **+109,03%**, refletindo a força da demanda por imóveis para alugar no ABC.”

Vendas

Casas: 22%; apartamentos: 78%

Locações:

Casas: 66%; Apartamentos: 34%

Vendas em Agosto

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 300 e R\$ 400 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 50 até 100 m².

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

53,2% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 27,7% nas regiões centrais e 19,1% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 54,8% foram financiadas pela CAIXA, 19% por outros bancos, 9,5% diretamente pelos proprietários, 14,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,4% no período.

Locações em Agosto

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.500 e R\$ 2.000.

A maioria das casas era de até 3 dormitórios com até 50 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (53%), na região central (38%) e nos bairros mais nobres (8%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 29,6% não informaram a razão da mudança, 48,1% optaram por aluguéis mais baratos, 22,2% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	22%
Apartamentos Vendidos	78%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	77,8%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	55,6%
101 a 200 m ²	44,4%
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%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,0%
2 Dorm.	64,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,0%
51 a 100 m ²	48,0%
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	8,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	27,7%
Nobre	19,1%
Demais Regiões	53,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,3%
Financiamento CAIXA	54,8%
Financiamento Outros Bancos	19,0%
Direto com Proprietário	9,5%
Consórcios	2,4%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	61,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,9%
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	2,9%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	5,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	17,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	17,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,9%
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	2,9%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	2,9%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	2,9%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Agosto

Locações	%
Casas Alugadas	66%
Apartamentos Alugadas	34%

Casas alugadas

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	38,1%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	33,3%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	19,0%
2 Dorm.	47,6%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,8%
51 a 100 m ²	52,4%
101 a 200 m ²	14,3%
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	9,5%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	23,2%

Depósito caução	18,8%
T. de Capitalização	11,6%
Seguro Fiança	46,4%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	38,3%
Nobre	8,3%
Demais Regiões	53,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,2%
Mudou para um aluguel mais barato	48,1%
Mudou sem dar justificativa	29,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	61,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	2,4%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,6%
de R\$751 a \$1.000,00	5,1%

de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,8%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	17,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	10,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	7,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	7,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-53,97%	-11,72%
Fevereiro	+53,54%	+72,64%
Março	-10,02%	-36,30%
Abril	+3,55%	-17,02%
Mai	+9,26%	+33,33%
Junho	+25,89%	+7,14%
Julho	+21,04%	-18,77%
Agosto	-47,46%	+79,73%
Acumulado 2025	+1,83%	+109,03%