

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Agosto 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Acumulado do ano é positivo, mesmo com queda em vendas e locações 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 Osasco e região.

Foram consultadas 119 imobiliárias das cidades de Barueri, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Embu Das Artes, Embu-Guaçu, Francisco Morato, Franco Da Rocha, Itapeverica Da Serra, Itapevi, Jandira, Juquitiba, Osasco, Santana De Parnaíba, Taboão Da Serra e Vargem Grande Paulista.

As vendas apresentaram queda de 15,79% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 0,29%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, falou sobre o momento do mercado: “No setor de **vendas**, o início do ano foi marcado por quedas moderadas, em janeiro (-2,84%) e fevereiro (-12,51%). Porém, logo em março (+33,20%) e abril (+30,12%), o mercado reagiu com força, impulsionando o acumulado. Mesmo com novas retrações em maio (-8,09%) e agosto (-15,79%), o desempenho geral até agosto registra um crescimento de **+36,96%**, o que evidencia que o consumidor da região está mais propenso à compra, seja pela confiança no mercado imobiliário, seja pela percepção de que adquirir um imóvel usado pode representar uma boa oportunidade de investimento.”

“Já no segmento de **locações**, o movimento foi igualmente positivo, ainda que marcado por fortes oscilações. O destaque foi janeiro (+43,11%) e abril (+39,47%), meses que registraram forte demanda por aluguel. Houve quedas expressivas em fevereiro (-24,92%) e maio (-11,64%), mas o mercado conseguiu manter consistência com altas em julho (+10,59%) e relativa estabilidade em agosto (-0,29%). O acumulado aponta uma alta de **+38,74%**, confirmando que a locação continua sendo uma alternativa buscada por famílias que priorizam mobilidade e menor comprometimento financeiro.”

Vendas

Casas: 11%; apartamentos: 89%

Locações:

Casas: 47%; Apartamentos: 53%

Vendas em Agosto

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

A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil entre 50 a 100 m².

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

45,2% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 30,1% nas regiões centrais e 24,7% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 56,7% foram financiadas pela CAIXA, 15% por outros bancos, 16,7% diretamente pelos proprietários, 11,7% 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\$ 2.000 até R\$ 3.000.

A maioria das casas era de 2 e 3 dormitórios com 50 m² 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 depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (63%), na região central (13%) e nos bairros mais nobres (25%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 52,5% não informaram a razão da mudança, 27,5% optaram por aluguéis mais baratos, 20% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Vendas	%
--------	---

Casas Vendidas	11%
Apartamentos Vendidos	89%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,5%
51 a 100 m ²	50,0%
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%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	6,7%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	16,7%

4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,7%
51 a 100 m ²	43,3%
101 a 200 m ²	10,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	30,1%
Nobre	24,7%
Demais Regiões	45,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	11,7%
Financiamento CAIXA	56,7%
Financiamento Outros Bancos	15,0%
Direto com Proprietário	16,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	47,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	34,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
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%

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	2,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	23,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	26,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	2,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	15,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,6%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
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	5,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	5,3%
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	47%
Apartamentos Alugadas	53%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,5%
2 Dorm.	38,5%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	11,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,2%
51 a 100 m ²	42,3%

101 a 200 m ²	26,9%
201 a 300 m ²	11,5%
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	2,9%
1 Dorm.	11,8%
2 Dorm.	61,8%
3 Dorm.	20,6%
4 Dorm.	2,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	41,2%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	8,8%
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	6,3%
Depósito caução	55,7%
T. de Capitalização	2,5%
Seguro Fiança	29,1%
Outros	6,3%

Localização	Percentual
Central	12,5%
Nobre	25,0%
Demais Regiões	62,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,0%
Mudou para um aluguel mais barato	27,5%
Mudou sem dar justificativa	52,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	0,0%

de R\$501 a \$750,00	2,0%
de R\$751 a \$1.000,00	13,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	2,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	3,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	15,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,8%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	15,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,9%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-2,84%	+43,11%
Fevereiro	-12,51%	-24,92%
Março	+33,20%	-9,86%
Abril	+30,12%	+39,47%
Maio	-8,09%	-11,64%
Junho	+4,82%	-7,72%
Julho	+8,05%	+10,59%
Agosto	-15,79%	-0,29%
Acumulado 2025	+36,96%	+38,74%