

Pesquisa CRECISP

## **ABC e Região**

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Outubro Aponta Ajuste no Mercado Imobiliário do ABC**

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 no ABC e região.

Foram consultadas 99 imobiliárias das cidades de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Santo André, São Bernardo Do Campo e São Caetano Do Sul.

As vendas apresentaram queda de 23,34% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 6,98%.

Os resultados de outubro revelam um movimento de correção no mercado imobiliário da região do ABC, com retração de 23,34% nas vendas e 6,98% nas locações em relação ao mês anterior. Essa queda, embora significativa, deve ser interpretada dentro do contexto de um ano que ainda acumula crescimento expressivo: 43,33% nas vendas e 93,89% nas locações. Observamos que os imóveis transacionados são apartamentos compactos e casas de médio porte, o que demonstra que a demanda continua concentrada em tipologias de maior liquidez.

No segmento de locação, a faixa de R\$ 2.000 a R\$ 3.000 segue como referência para os inquilinos, com destaque para apartamentos de 2 dormitórios. O seguro fiança consolidou-se como a principal garantia, e os bairros nobres concentraram quase metade das novas locações, evidenciando a busca por imóveis de maior padrão. Portanto, apesar da oscilação pontual em outubro, o desempenho acumulado confirma que o mercado imobiliário do ABC permanece resiliente e atrativo, sustentado por negociações diretas com proprietários e pela diversificação das modalidades de financiamento.

## **Vendas**

Casas: 28%; apartamentos: 72%

## **Locações:**

Casas: 39%; Apartamentos: 61%

## **Vendas em Outubro**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 100 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos vendidos eram de 2 dormitórios, e área útil de até 100 m<sup>2</sup>.

21,1% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 60,5% nas regiões centrais e 18,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 21,1% foram financiadas pela CAIXA, 10,5% por outros bancos, 60,5% diretamente pelos proprietários, 5,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,6% no período.

## **Locações em Outubro**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000 e R\$ 3.000.

A maioria das casas era de até 2 dormitórios com 50 m<sup>2</sup> até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 m<sup>2</sup> até 100 m<sup>2</sup> 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 (33%), na região central (21%) e nos bairros mais nobres (46%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 47,5% não informaram a razão da mudança, 27,5% optaram por aluguéis mais baratos, 25% para alugueis mais caros.

## **Vendas em Outubro**

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

Casas Vendidas	28%
Apartamentos Vendidos	72%

### Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	46,7%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	13,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	13,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	33,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	46,7%
201 a 300 m <sup>2</sup>	6,7%
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.	10,5%
2 Dorm.	63,2%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	47,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	47,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	5,3%
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	60,5%
Nobre	18,4%
Demais Regiões	21,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	5,3%
Financiamento CAIXA	21,1%
Financiamento Outros Bancos	10,5%
Direto com Proprietário	60,5%
Consórcios	2,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	47,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	29,4%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	2,9%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	2,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	2,9%
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	8,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	11,8%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	5,9%
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	2,9%
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	5,9%

### Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	39%
Apartamentos Alugadas	61%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	15,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	76,9%
101 a 200 m <sup>2</sup>	7,7%
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 Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	76,9%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	46,2%
51 a 100 m <sup>2</sup>	53,8%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	39,5%
Depósito caução	7,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	47,4%
Outros	5,3%

<b>Localização</b>	<b>Percentual</b>
Central	20,5%
Nobre	46,2%
Demais Regiões	33,3%

<b>Motivo da mudança</b>	<b>Percentual</b>
Mudou para um aluguel mais caro	25,0%
Mudou para um aluguel mais barato	27,5%
Mudou sem dar justificativa	47,5%

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	73,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
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%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	8,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	4,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,0%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	24,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	20,0%
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

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%
Maio	+9,26%	+33,33%
Junho	+25,89%	+7,14%
Julho	+21,04%	-18,77%
Agosto	-47,46%	+79,73%
Setembro	+64,84%	-8,16%
Outubro	-23,34%	-6,98%
<b>Acumulado 2025</b>	+43,33%	+93,89%