Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Agosto/2026

Estadual

Ritmo Ajustado: Mercado Imobiliário Paulista Reage com Aceleração nas Locações e Seletividade nas Vendas em Agosto de 2026

O mercado imobiliário do Estado de São Paulo registrou comportamentos distintos nos seus dois principais pilares durante o mês de agosto de 2026. Enquanto o volume de vendas apresentou uma leve retração de 1,27% em relação ao mês anterior, o segmento de locação teve uma recuperação expressiva, com avanço de 13,19% nos contratos firmados. Os números refletem um panorama dinâmico e adaptativo, no qual a busca por moradia se reconfigura continuamente de acordo com o orçamento familiar, a oferta regional e a disponibilidade de crédito.

Transações de Venda: Equilíbrio de Tipologias e Preferência por Três Dormitórios nas Casas

Nas comercializações de imóveis usados, observou-se uma distribuição quase perfeitamente dividida entre as modalidades, com os apartamentos representando 51% das vendas e as casas respondendo pelos 49% restantes.

A análise geográfica evidencia que as "Demais Regiões" continuam sendo o polo principal de atração dos compradores, absorvendo 49,5% do total de vendas realizadas. Os bairros nobres responderam por 29,2%, e a região central registrou 21,3% das negociações.

No que tange aos preços praticados, as faixas de valor entre R$ 201 mil e R$ 300 mil e acima de R$ 501 mil permaneceram como as mais expressivas, concentrando 28,5% e 28,9% das aquisições, respectivamente. A faixa de R$ 301 mil a R$ 400 mil registrou 15,8%, seguida pelas transações de R$ 401 mil a R$ 500 mil (14,0%) e imóveis de até R$ 200 mil (12,7%).

Entre as casas vendidas, houve uma mudança no perfil de liderança por número de dormitórios: as residências de três dormitórios assumiram o topo das preferências, com 46,5% das transações, seguidas pelas de dois dormitórios, com 42,6%. As unidades com quatro ou mais dormitórios somaram 8,5%, e as de até um dormitório representaram 2,3%. Em termos de dimensão, sobressaíram-se as casas com

metragem entre 51 e 100 m² (35,7%) e entre 101 e 200 m² (33,3%), enquanto unidades com mais de 201 m² responderam por 23,3% e as de até 50 m² por 7,8%.

No segmento de apartamentos vendidos, o padrão de dois dormitórios manteve ampla hegemonia, sendo a escolha de 60,8% dos compradores. Unidades de um dormitório e de três dormitórios empataram com 18,6% de participação cada, e as plantas com quatro ou mais dormitórios atingiram 2,0%. Mais da metade dos apartamentos comercializados (52,9%) possuía área útil de até 50 m², ao passo que a faixa de 51 a 100 m² respondeu por 40,2%, restando 5,9% para imóveis entre 101 e 200 m² e 1,0% para metragens superiores a 201 m².

Modalidades de Financiamento na Compra

A concessão de crédito habitacional manteve-se fundamental para a concretização das vendas. O financiamento realizado pela Caixa Econômica Federal liderou como a principal forma de pagamento, utilizado em 43,1% das aquisições. O crédito imobiliário originado por outros bancos respondeu por 21,1% das transações.

As aquisições efetuadas à vista representaram 20,7% do total, enquanto o parcelamento direto com o proprietário foi a opção escolhida em 13,9% dos negócios. A modalidade de consórcio participou com 1,2%.

Forte Aquecimento nas Locações e Avanço do Seguro-Fiança

O mercado de aluguel em agosto foi marcado por uma forte retomada na assinatura de novos contratos. Do total de imóveis locados no período, as casas foram a preferência predominante, constituindo 58% das negociações, ao passo que os apartamentos representaram 42%.

A distribuição territorial das locações mostrou forte concentração nas "Demais Regiões", com 59,1% dos contratos firmados. A região central abrangeu 25,6% das locações, enquanto os bairros nobres responderam por 15,3%.

Os valores mensais praticados concentraram-se predominantemente no intervalo entre R$ 1.001 e R$ 1.500, faixa responsável por 32,0% das locações no Estado. Os contratos na faixa de R$ 2.001 a R$ 3.000 representaram 23,0%, seguidos pelos aluguéis de até R$ 1.000 (18,0%) e pelos patamares de R$ 1.501 a R$ 2.000 e acima de R$ 3.001, ambos com 13,5% de participação.

Nas casas alugadas, a tipologia de dois dormitórios liderou com 47,3% das preferências, acompanhada pelas unidades de três dormitórios (27,4%), um dormitório (19,9%) e quatro ou mais dormitórios (5,5%). A metragem útil predominante nessas residências ficou entre 51 e 100 m² (47,0%), seguida pela faixa de 101 a 200 m² (22,1%), até 50 m² (20,1%) e acima de 201 m² (10,7%).

Entre os apartamentos locados, a configuração com dois dormitórios respondeu por 61,8% dos contratos, ao passo que as unidades de três dormitórios atingiram 21,3% e as de até um dormitório representaram 16,9%. Quanto à extensão útil, a faixa de 51 a 100 m² concentrou 64,0% dos apartamentos locados, enquanto imóveis de até 50 m² representaram 33,7% e plantas de 101 a 200 m² somaram 2,2%.

No tocante às garantias locatícias exigidas, o seguro-fiança consolidou-se como a ferramenta mais utilizada, estando presente em 45,1% dos contratos fechados em agosto. O fiador tradicional participou em 25,2% das operações, superando o depósito caução, que respondeu por 19,6%. Os títulos de capitalização representaram 4,3%, e outras formas de garantia totalizaram 5,7%.

Cenário Geral e Perspectivas

O panorama registrado em agosto de 2026 evidencia um mercado imobiliário em constante movimentação e adaptação. Embora o segmento de vendas tenha passado por um ajuste pontual de ritmo, a forte expansão no volume de locações demonstra que a demanda por moradia segue aquecida no Estado de São Paulo. A busca por imóveis funcionais de dois e três dormitórios, aliada à expansão das negociações em regiões periféricas ou descentralizadas, consolida a busca contínua por equilíbrio entre espaço, localização e capacidade de orçamento das famílias paulistas.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	49%
Apartamentos Vendidos	51%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	2,3%
2 Dorm.	42,6%
3 Dorm.	46,5%
4 Dorm.	7,0%
5 Dorm.	0,8%
Mais de 5 Dorm.	0,8%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	7,8%
51 a 100 m²	35,7%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	11,6%
301 a 400 m²	5,4%
401 a 500 m²	3,1%
acima de 500 m²	3,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	2,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	60,8%
3 Dorm.	18,6%
4 Dorm.	2,0%
5 Dorm.	0,0%

Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	52,9%
51 a 100 m²	40,2%
101 a 200 m²	5,9%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	1,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	21,3%
Nobre	29,2%
Demais Regiões	49,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,7%
Financiamento CAIXA	43,1%
Financiamento Outros Bancos	21,1%
Direto com Proprietário	13,9%
Consórcios	1,2%

Desconto concedido	Percentual

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,4%
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$100 mil	0,4%
De R$ 101mil a R$150 mil	3,9%
De R$ 151mil a R$200 mil	8,3%
De R$ 201mil a R$250 mil	14,5%
De R$ 251mil a R$300 mil	14,0%
De R$ 301mil a R$350 mil	9,2%
De R$ 351mil a R$400 mil	6,6%
De R$ 401mil a R$450 mil	8,3%
De R$ 451mil a R$500 mil	5,7%
De R$ 501mil a R$600 mil	6,6%

De R$ 601mil a R$700 mil	6,1%
De R$ 701mil a R$800 mil	1,8%
De R$ 801mil a R$900 mil	1,8%
De R$ 901mil a R$1 milhão	1,8%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	4,4%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	2,2%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	0,9%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	1,3%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	0,4%
De R$ 3.1 mi a R$ 4 mi	0,9%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,4%
Acima de R$ 5 mi	0,4%

Locações estaduais

Locações	**%**
Casas Alugadas	58%
Apartamentos Alugados	42%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	19,9%
2 Dorm.	47,3%
3 Dorm.	27,4%
4 Dorm.	5,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	20,1%
51 a 100 m²	47,0%
101 a 200 m²	22,1%
201 a 300 m²	5,4%
301 a 400 m²	3,4%
401 a 500 m²	0,7%
acima de 500 m²	1,3%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,4%
1 Dorm.	13,5%
2 Dorm.	61,8%
3 Dorm.	21,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	33,7%
51 a 100 m²	64,0%
101 a 200 m²	2,2%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	25,2%
Depósito caução	19,6%
T. de Capitalização	4,3%
Seguro Fiança	45,1%
Outros	5,7%

Localização	Percentual
Central	25,6%
Nobre	15,3%
Demais Regiões	59,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,7%
Mudou para um aluguel mais barato	40,1%
Mudou sem dar justificativa	44,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,4%

Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R$500	0,5%
de R$501 a $750,00	4,5%
de R$751 a $1.000,00	13,1%
de R$1.001,00 a R$1250,00	13,1%
de R$1.251,00 a R$1500,00	18,9%
de R$1.501,00 a R$1750,00	8,6%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	5,0%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	15,8%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	7,2%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	3,2%
de R$3.501,00 a R$4mil	5,0%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	5,4%
Mais e R$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS

Mercado Imobiliário Estadual		
(Volume Negociado-2026)		
Vendas		
Mês	**Percentual (%)**	
	Mês	**Acumulado**
Janeiro	-18,13%	-18,13%
Fevereiro	+7,67%	-10,46%
Março	+19,75%	+9,29%
Abril	+0,31%	+9,60%
Maio	-1,83%	+7,77%
Junho	+1,55%	+9,32%
Julho	-0,73%	+8,59%

Agosto	-1,27%	+7,32%

Mercado Imobiliário Estadual		
(Volume Negociado-2026)		
Locação		
Mês	**Percentual (%)**	
	Mês	**Acumulado**
Janeiro	+3,38%	+3,38%
Fevereiro	-6,66%	-3,28%
Março	+16,72%	13,44%
Abril	-15,48%	-2,04%
Maio	+16,76%	+14,72%
Junho	-2,79%	+11,93%
Julho	-8,61%	+3,32%
Agosto	+13,19%	+16,51%

Acumulado 12 meses

Vendas: +12,99%
Locações: -0,50%