

Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do ABC registra recuperação em abril e reforça preferência por imóveis compactos e bem localizados

O mercado imobiliário da região do ABC paulista apresentou sinais consistentes de recuperação em abril de 2026, com avanço nas vendas e nas locações de imóveis residenciais usados. O movimento reflete um ambiente de maior dinamismo econômico regional, aliado à busca crescente por imóveis com melhor relação entre custo, localização e praticidade. Levantamento realizado junto a imobiliárias e corretores de imóveis de sete municípios da região aponta aumento nas transações e mudança no perfil de consumo imobiliário, especialmente entre famílias menores, investidores e consumidores em busca de mobilidade urbana.

A retomada do mercado ocorre em um contexto de adaptação das famílias ao cenário econômico atual. A combinação entre estabilidade gradual do crédito imobiliário, reorganização financeira pós-pandemia, valorização de regiões centrais e necessidade de moradia próxima aos polos de emprego e serviços impulsionou a procura por imóveis mais compactos e funcionais.

Os apartamentos dominaram as vendas no período, representando 69% das unidades comercializadas, enquanto as casas corresponderam a 31% das negociações. O comportamento do mercado evidencia uma preferência crescente por imóveis com menor custo de manutenção, maior segurança e melhor infraestrutura urbana, características valorizadas principalmente por casais jovens, famílias menores e investidores.

As regiões centrais permaneceram como as mais procuradas, concentrando 39,1% das vendas realizadas. As áreas nobres responderam por 29,9% das transações, enquanto os demais bairros somaram 31%. O desempenho confirma a valorização de localizações estratégicas, próximas a corredores de transporte, comércio e serviços urbanos.

A preferência por regiões mais estruturadas também está associada à busca por redução de tempo de deslocamento e maior qualidade de vida, fatores que ganharam relevância nos últimos anos diante da consolidação de modelos híbridos de trabalho e da valorização do conforto residencial.

A pesquisa revela fortalecimento da demanda por imóveis de padrão médio e superior. As unidades com valor acima de R\$ 501 mil representaram 37% das vendas registradas em abril. Já os imóveis nas faixas entre R\$ 301 mil

e R\$ 500 mil mantiveram participação relevante no mercado, enquanto imóveis de até R\$ 200 mil tiveram presença reduzida, correspondendo a apenas 4,3% das transações.

O cenário demonstra coexistência de dois movimentos distintos: de um lado, consumidores da classe média buscando oportunidades de financiamento e imóveis mais compactos; de outro, compradores com maior poder aquisitivo investindo em imóveis bem localizados e com padrão construtivo superior.

Nas casas comercializadas, predominam imóveis de dois dormitórios, responsáveis por 60% das vendas. Também houve participação relevante de imóveis com quatro dormitórios ou mais, demonstrando procura seletiva por unidades maiores destinadas a famílias consolidadas ou consumidores de maior renda.

O financiamento imobiliário permanece como principal ferramenta de acesso à casa própria na região. A Caixa Econômica Federal respondeu por 30,9% das operações realizadas, seguida pelos demais bancos, responsáveis por 23,6% das negociações. As compras à vista representaram 18,2% das vendas, enquanto acordos diretos com proprietários atingiram 27,3%.

A diversidade das modalidades de pagamento evidencia um mercado mais flexível e adaptado às condições financeiras dos compradores. O financiamento continua essencial principalmente para a classe média, enquanto negociações diretas e uso de recursos próprios demonstram maior capacidade de barganha em determinados segmentos do mercado.

Locações avançam com foco em praticidade e segurança contratual

No segmento de locações, o crescimento das operações acompanha a maior mobilidade profissional e a cautela de consumidores que ainda optam por adiar a compra do imóvel próprio diante do cenário econômico. A procura permanece concentrada em imóveis compactos, especialmente apartamentos localizados em áreas centrais e bairros com infraestrutura consolidada.

Entre as garantias locatícias mais utilizadas, destacam-se o seguro-fiança, os fiadores e os depósitos caução, modalidades que vêm sendo amplamente adotadas em razão da maior segurança jurídica e da agilidade nos processos de locação. O seguro-fiança mantém crescimento expressivo pela praticidade e menor burocracia, enquanto a caução segue bastante utilizada em contratos de menor valor.

A ampliação das locações também reflete mudanças no comportamento social e econômico das famílias, incluindo maior mobilidade urbana, reorganização da renda familiar e busca por flexibilidade habitacional.

Em um mercado cada vez mais seletivo e complexo, a atuação do corretor de imóveis torna-se fundamental para garantir segurança jurídica, transparência e eficiência nas negociações de compra, venda e locação.

A profissão é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78, que estabelece como atribuição do corretor a intermediação imobiliária e a orientação técnica nas negociações. O Decreto nº 81.871/78 reforça que somente profissionais regularmente inscritos podem exercer legalmente a atividade de intermediação imobiliária.

Além da qualificação técnica, o corretor deve atuar com ética, zelo e responsabilidade profissional, conforme determina o Código de Ética Profissional da categoria. Entre os deveres previstos estão a obrigação de prestar informações corretas, avaliar riscos da negociação e proteger os interesses confiados pelo cliente.

A assessoria profissional reduz riscos documentais, evita fraudes, assegura análise adequada de crédito e garantias locatícias, além de proporcionar maior segurança para compradores, vendedores, locadores e inquilinos.

O fortalecimento do mercado imobiliário regional, aliado ao aumento da exigência dos consumidores, reforça a importância da intermediação qualificada como elemento essencial para a realização de negócios mais seguros, transparentes e sustentáveis no setor imobiliário do ABC paulista.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	31%
Apartamentos Vendidos	69%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	13,3%
4 Dorm.	26,7%
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	33,3%
101 a 200 m ²	53,3%
201 a 300 m ²	13,3%
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.	12,9%
2 Dorm.	58,1%
3 Dorm.	19,4%
4 Dorm.	9,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	32,3%
51 a 100 m ²	45,2%
101 a 200 m ²	16,1%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	6,5%
401 a 500 m ²	0,0%

acima de 500 m ²	0,0%
--------------------------------	------

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	39,1%
Nobre	29,9%
Demais Regiões	31,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	18,2%
Financiamento CAIXA	30,9%
Financiamento Outros Bancos	23,6%
Direto com Proprietário	27,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	32,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	23,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	4,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	13,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	10,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	10,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,3%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	6,5%
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 Abril

Locações	%
Casas Alugadas	31%

Apartamentos Alugadas	69%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	34,8%
2 Dorm.	43,5%
3 Dorm.	21,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	34,8%
51 a 100 m ²	39,1%
101 a 200 m ²	26,1%
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.	11,1%
2 Dorm.	69,4%
3 Dorm.	19,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,4%
51 a 100 m ²	47,2%
101 a 200 m ²	8,3%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	11,5%
Depósito caução	34,4%
T. de Capitalização	3,3%
Seguro Fiança	42,6%
Outros	8,2%

Localização	Percentual
Central	27,0%
Nobre	33,3%
Demais Regiões	39,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	37,9%
Mudou para um aluguel mais barato	27,6%
Mudou sem dar justificativa	34,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
---------------------------------------	------------

Mesmo valor anunciado	79,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,8%
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	3,4%
de R\$751 a \$1.000,00	3,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	3,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	22,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	3,4%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	19,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	24,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,2%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+17,16%	-19,02%
Fevereiro	-35,28%	-21,07%
Março	-25,24%	-49,24%
Abril	+66,92%	+101,56%

Acumulado 2026	+23,56%	+12,23%
-----------------------	---------	---------

Acumulado 12 meses

Vendas: +93,29%

Locações: +163,41%