

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Abril/2026

Estadual

Mercado imobiliário paulista mantém estabilidade em abril e reforça perfil cauteloso de compradores e inquilinos

O mercado de imóveis usados no Estado de São Paulo apresentou em abril de 2026 um cenário de estabilidade moderada, marcado por consumidores mais seletivos e decisões de compra pautadas pela cautela financeira. Pesquisa estadual realizada pelo CRECISP junto a imobiliárias e corretores de imóveis revelou que o segmento continua sustentado pela demanda da classe média, embora ainda impactado por fatores econômicos como juros elevados, crédito mais restrito e aumento do custo de vida.

Mesmo sem repetir o ritmo mais intenso observado em março, o levantamento demonstra que o setor segue ativo e resiliente, especialmente em regiões urbanas em expansão e em imóveis de padrão médio, que continuam concentrando o maior volume de negociações.

A pesquisa mostra que os apartamentos permaneceram como preferência predominante dos compradores paulistas, respondendo por aproximadamente 55% das vendas estaduais, enquanto as casas representaram cerca de 45% das transações.

O comportamento do consumidor evidencia uma busca crescente por imóveis localizados em regiões urbanas com infraestrutura em desenvolvimento, maior mobilidade e preços mais acessíveis. As chamadas “demais regiões urbanas” concentraram aproximadamente 55,5% das vendas realizadas no período, superando áreas centrais e bairros nobres, que ficaram com participações próximas de 22% cada.

Esse movimento reflete mudanças sociais importantes observadas desde os últimos anos, como a valorização de bairros periféricos estruturados, a ampliação do trabalho híbrido e a necessidade de equilíbrio entre qualidade de vida e capacidade financeira das famílias.

Os imóveis de menor e médio valor continuaram liderando as negociações no Estado. As propriedades com preços entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil representaram cerca de 32,9% das vendas, consolidando-se como a faixa mais aquecida do mercado paulista.

Já os imóveis de até R\$ 200 mil responderam por aproximadamente 18,4% das transações, demonstrando que a procura por habitação econômica continua elevada, principalmente entre famílias que buscam o primeiro imóvel.

Ao mesmo tempo, o segmento de imóveis acima de R\$ 501 mil manteve participação relevante, próximo de 24,5%, evidenciando que o mercado de maior padrão continua apresentando demanda, ainda que mais seletiva e concentrada.

Especialistas do setor observam que a combinação entre inflação persistente, encarecimento do crédito e preocupação com endividamento faz com que compradores priorizem imóveis com melhor relação entre valor, localização e potencial de valorização.

O crédito imobiliário permaneceu como principal modalidade de pagamento utilizada nas aquisições de imóveis usados em São Paulo. A Caixa Econômica Federal liderou amplamente os financiamentos, sendo responsável por cerca de 56,3% das operações realizadas em abril.

As compras à vista representaram aproximadamente 21% das negociações, demonstrando que ainda existe participação significativa de compradores capitalizados ou investidores que preferem evitar os custos financeiros dos financiamentos.

Também tiveram presença relevante os acordos diretos entre compradores e vendedores, responsáveis por cerca de 11,8% das operações, evidenciando um mercado que combina financiamento tradicional com negociações flexíveis entre particulares.

Locações mostram desaceleração e maior rigor na análise cadastral

No segmento de locações, a pesquisa apontou retração em comparação ao mês anterior, sinalizando comportamento mais cauteloso dos inquilinos diante das pressões econômicas atuais. O encarecimento do custo de vida, somado ao comprometimento maior da renda familiar, tem levado muitos consumidores a reduzir o padrão desejado ou adiar mudanças de imóvel.

As imobiliárias consultadas identificaram aumento na exigência documental e maior rigor na análise de crédito dos locatários, movimento que reforça a preocupação dos proprietários com inadimplência e segurança contratual.

Entre as garantias locatícias mais utilizadas, destacaram-se o fiador, o seguro-fiança e os depósitos caução, modalidades que seguem predominando nas negociações de locação residencial no Estado. O seguro-fiança, em especial, mantém crescimento gradual por proporcionar mais agilidade e segurança jurídica às partes envolvidas.

Diante de um cenário econômico mais complexo e de consumidores mais criteriosos, a atuação do corretor de imóveis ganha relevância ainda maior tanto nas vendas quanto nas locações.

A profissão é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78, que estabelece ser competência do corretor a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, além da orientação sobre comercialização imobiliária.

O Decreto nº 81.871/78 também determina que somente profissionais regularmente inscritos podem exercer legalmente a atividade de intermediação imobiliária.

Além da segurança jurídica, o corretor desempenha papel essencial na avaliação documental, análise de riscos, definição de preço adequado, orientação contratual e condução transparente das negociações. O Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis estabelece que o profissional deve atuar com zelo, lealdade, probidade e responsabilidade perante clientes e sociedade.

O próprio CRECISP reforça, por meio de sua Carta de Serviços ao Cidadão, o compromisso institucional com a fiscalização profissional e a proteção da sociedade nas transações imobiliárias.

Em um ambiente de maior seletividade financeira e contratos cada vez mais complexos, especialistas apontam que a presença de um corretor devidamente credenciado representa importante fator de segurança para compradores, vendedores, locadores e locatários, reduzindo riscos e assegurando maior transparência em todas as etapas da negociação.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	45%
Apartamentos Vendidos	55%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,4%
2 Dorm.	52,4%
3 Dorm.	39,4%

--

4 Dorm.	4,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,5%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,4%
51 a 100 m ²	39,4%
101 a 200 m ²	34,6%
201 a 300 m ²	7,7%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	1,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,5%
2 Dorm.	69,7%
3 Dorm.	21,1%
4 Dorm.	2,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	47,0%
51 a 100 m ²	39,5%

101 a 200 m ²	10,8%
201 a 300 m ²	1,6%
301 a 400 m ²	1,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	22,3%
Nobre	22,2%
Demais Regiões	55,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,0%
Financiamento CAIXA	56,3%
Financiamento Outros Bancos	9,8%
Direto com Proprietário	11,8%
Consórcios	1,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	24,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,5%

--

Venda com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Venda com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,3%

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	1,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	18,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,1%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,6%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,5%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,5%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,5%

De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,3%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	1,3%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,5%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,3%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,3%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações estaduais

Locações	%
Casas alugadas	54%
Apartamentos alugados	46%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,4%
2 Dorm.	46,0%
3 Dorm.	31,6%
4 Dorm.	7,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,9%
51 a 100 m ²	44,5%
101 a 200 m ²	22,0%
201 a 300 m ²	6,0%

--

301 a 400 m ²	3,7%
401 a 500 m ²	0,9%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	2,7%
1 Dorm.	8,8%
2 Dorm.	60,8%
3 Dorm.	27,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,0%
51 a 100 m ²	43,6%
101 a 200 m ²	10,7%
201 a 300 m ²	0,7%
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	54,6%

--

Depósito caução	12,4%
T. de Capitalização	4,0%
Seguro Fiança	18,7%
Outros	10,4%

Localização	Percentual
Central	37,7%
Nobre	19,2%
Demais Regiões	43,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,7%
Mudou para um aluguel mais barato	33,0%
Mudou sem dar justificativa	41,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	74,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,3%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,6%

de R\$501 a \$750,00	5,5%
de R\$751 a \$1.000,00	12,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	3,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	7,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(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%

<i>Mercado Imobiliário Estadual</i>		
(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%

Acumulado 12 meses

Vendas: 79,33%

Locações: 149,14%