Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Osasco e região: vendas recuam em setembro, enquanto locações mostram maior estabilidade

O mercado de imóveis residenciais usados de Osasco e região apresentou resultados em queda nos segmentos de venda e locação em setembro de 2026. As vendas caíram **44,40%** em relação ao mês anterior, e as locações tiveram retração mais moderada, de **4,50%**. O levantamento reuniu informações de corretores e imobiliárias que atuam em 13 cidades da região.

A queda nas vendas ocorre após a alta de **35,71%** registrada em agosto e evidencia a oscilação mensal do mercado. Já a retração mais discreta nas locações indica que esse segmento manteve maior estabilidade no período. Os dados refletem um cenário em que a decisão de compra pode depender mais das condições de crédito e da capacidade financeira dos consumidores, enquanto a procura por aluguel segue apoiada por necessidades imediatas de moradia.

Apartamentos lideram as vendas

Os apartamentos representaram **62% das vendas** em setembro, enquanto as casas corresponderam a **38%**. Entre os apartamentos negociados, houve forte concentração em unidades de dois dormitórios, que responderam por **85% das vendas**. Os imóveis de três dormitórios representaram 10%, e os de quatro ou mais dormitórios, 5%. Não houve registro de vendas de apartamentos com até um dormitório.

A área útil dos apartamentos vendidos ficou mais distribuída: **45%** tinham até 50 m², **40%** estavam entre 51 e 100 m² e **15%** possuíam de 101 a 200 m². Esse perfil aponta para a presença significativa de unidades compactas e intermediárias, com destaque para apartamentos de dois dormitórios.

Nas casas, a maior parte das vendas envolveu imóveis de três dormitórios, que representaram **66,7%** das negociações. As residências de dois dormitórios corresponderam a 22,2%, e aquelas com quatro ou mais dormitórios, a 11,1%. Não houve registro de vendas de casas com até um dormitório. Quanto à área, 44,4% tinham entre 51 e 100 m², outros 44,4% estavam na faixa de 101 a 200 m² e 11,1% ultrapassavam 201 m².

Faixas de preço e localização das vendas

A faixa entre **R$ 201 mil e R$ 300 mil** concentrou a maior participação das vendas, com **37,9%**. Os imóveis acima de R$ 501 mil corresponderam a 34,5%, enquanto aqueles entre R$ 301 mil e R$ 400 mil representaram 13,8%. As faixas de R$ 401 mil a R$ 500 mil e de até R$ 200 mil responderam por 10,3% e 3,4%, respectivamente.

A distribuição mostra a coexistência de diferentes perfis de imóveis e compradores: de um lado, unidades em faixas mais acessíveis; de outro, uma participação expressiva de propriedades acima de R$ 501 mil. A localização, a metragem, o padrão construtivo e as condições de financiamento podem influenciar a composição das vendas em cada faixa.

As demais regiões concentraram **46,2% das negociações**. As áreas centrais e os bairros classificados como nobres tiveram a mesma participação, de **26,9%** cada. Essa divisão relativamente equilibrada sugere que compradores encontraram opções em diferentes áreas, ponderando fatores como acesso a serviços, mobilidade, infraestrutura e preço.

Financiamento bancário tem participação expressiva

Os financiamentos da Caixa Econômica Federal e de outros bancos responderam, cada um, por **39,1% das vendas**. Somadas, as duas modalidades representaram **78,2% das aquisições**. As compras diretamente com o proprietário corresponderam a 13%, enquanto as compras à vista representaram 8,7%. Não houve registro de utilização de consórcios.

A expressiva participação do crédito reforça a importância das condições de financiamento para a concretização das compras na região. Taxas, prazos, valor de entrada e aprovação de crédito podem influenciar tanto a escolha do imóvel quanto o momento de fechar o negócio. Em um mês de retração nas vendas, esses fatores ganham ainda mais peso na avaliação de compradores e vendedores.

Locações: casas são maioria e unidades de dois dormitórios se destacam

No segmento de locação, as casas representaram **59% dos contratos**, enquanto os apartamentos responderam por 41%. Entre as casas alugadas, 42,4% tinham dois dormitórios, 33,3% possuíam até um dormitório, 21,2% contavam com três dormitórios e 3% tinham quatro ou mais. A maior parte das casas estava entre 51 e 100 m², faixa que concentrou **48,5%** das locações. Imóveis de até 50 m² corresponderam a 33,3%, aqueles entre 101 e 200 m² a 12,1%, e os acima de 201 m² a 6,1%.

Nos apartamentos, os imóveis de dois dormitórios também lideraram, com **55,6%** dos contratos. As unidades de até um dormitório e as de três dormitórios representaram 22,2% cada. Não houve registro de locações de apartamentos com quatro ou mais dormitórios. Quanto à metragem, 55,6% tinham entre 51 e 100 m² e 44,4% possuíam até 50 m².

O predomínio de imóveis de dois dormitórios tanto nas casas quanto nos apartamentos indica uma procura relevante por unidades que conciliem espaço

e custo. As áreas compactas e intermediárias também podem atender a diferentes composições familiares e perfis de locatários, incluindo pessoas que vivem sozinhas, casais e famílias pequenas.

Aluguéis e garantias locatícias

A faixa de aluguel entre **R$ 1.001 e R$ 1.500** foi a mais representativa, com **35,4% dos contratos**. Os imóveis acima de R$ 3.001 corresponderam a 18,8%, enquanto as faixas de até R$ 1.000 e de R$ 1.501 a R$ 2.000 registraram 14,6% cada. Os aluguéis entre R$ 2.001 e R$ 3.000 representaram 16,7%.

A concentração na faixa de R$ 1.001 a R$ 1.500 mostra a relevância dos imóveis de menor custo relativo no mercado de locação. Ao comparar opções, os locatários também precisam considerar despesas adicionais, como condomínio, IPTU e seguros, que afetam o custo total de moradia.

O depósito caução foi a garantia mais utilizada, presente em **46,7% dos contratos**. O seguro-fiança respondeu por 31,1%, o fiador por 13,3% e outras modalidades por 6,7%. O título de capitalização correspondeu a 2,2%. A predominância do depósito caução revela sua importância nas negociações, enquanto a participação das demais modalidades mostra que proprietários e inquilinos recorrem a alternativas diferentes conforme as condições de cada contrato.

Na distribuição por localização, **40% das locações ocorreram na região central**, 31% nas demais regiões e 29% nos bairros nobres. A maior participação da área central pode estar associada à proximidade de comércio, serviços, transporte e locais de trabalho, fatores que costumam pesar na escolha de uma moradia para aluguel.

Um mercado de ritmos diferentes

Os dados de setembro revelam um mercado regional com movimentos distintos: as vendas recuaram de forma acentuada, enquanto as locações apresentaram uma queda mais contida. Nas compras, destacaram-se os apartamentos, sobretudo os de dois dormitórios, e a forte presença do financiamento bancário. Nas locações, as casas foram maioria, mas os apartamentos também tiveram participação expressiva, com predomínio de imóveis de dois dormitórios e de áreas compactas ou intermediárias.

Nesse cenário, preço, localização, metragem e condições de pagamento continuam determinantes para a tomada de decisão. A atuação de corretores e imobiliárias é importante para orientar as partes, avaliar as características dos imóveis, esclarecer as condições contratuais e apoiar negociações mais seguras.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	38%
Apartamentos Vendidos	62%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	22,2%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	11,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	44,4%
101 a 200 m²	44,4%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	11,1%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	85,0%
3 Dorm.	10,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	45,0%
51 a 100 m²	40,0%
101 a 200 m²	15,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,9%
Nobre	26,9%
Demais Regiões	46,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	8,7%
Financiamento CAIXA	39,1%
Financiamento Outros Bancos	39,1%
Direto com Proprietário	13,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	31,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	31,0%

Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	24,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	10,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,4%
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$150 mil	3,4%
De R$ 151mil a R$200 mil	0,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	3,4%
De R$ 251mil a R$300 mil	34,5%
De R$ 301mil a R$350 mil	6,9%
De R$ 351mil a R$400 mil	6,9%
De R$ 401mil a R$450 mil	6,9%
De R$ 451mil a R$500 mil	3,4%
De R$ 501mil a R$600 mil	6,9%
De R$ 601mil a R$700 mil	6,9%
De R$ 701mil a R$800 mil	0,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	3,4%
De R$ 901mil a R$1 milhão	6,9%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	6,9%

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	3,4%
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 Setembro

Locações	**%**
Casas Alugadas	59%
Apartamentos Alugadas	41%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	42,4%
3 Dorm.	21,2%
4 Dorm.	3,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	33,3%
51 a 100 m²	48,5%
101 a 200 m²	12,1%
201 a 300 m²	6,1%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%

acima de 500 m²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	22,2%
2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	44,4%
51 a 100 m²	55,6%
101 a 200 m²	0,0%
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	13,3%
Depósito caução	46,7%
T. de Capitalização	2,2%
Seguro Fiança	31,1%
Outros	6,7%

Localização	Percentual
Central	40,5%
Nobre	28,6%
Demais Regiões	31,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,7%
Mudou para um aluguel mais barato	28,6%
Mudou sem dar justificativa	45,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	70,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,6%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
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	2,1%
de R$501 a $750,00	2,1%
de R$751 a $1.000,00	10,4%
de R$1.001,00 a R$1250,00	8,3%
de R$1.251,00 a R$1500,00	27,1%
de R$1.501,00 a R$1750,00	6,3%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	8,3%

de R$2.001,00 a R$2.500,00	12,5%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	4,2%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	4,2%
de R$3.501,00 a R$4mil	2,1%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	12,5%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-39,51%	-35,10%
Fevereiro	+12,32%	+61,09%
Março	+12,05%	-20,33%
Abril	-14,06%	-4,73%
Maio	+33,25%	-6,79%
Junho	-23,57%	+2,58%
Julho	+62,89%	-17,37%
Agosto	+35,71%	+31,94%
Setembro	-44,40%	-4,50%
Acumulado 2026	+34,68%	+6,79%

Acumulado 12 meses

Vendas: +84,38%

Locações: +45,59%