

Pesquisa CRECISP

Osasco e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Osasco e região desacelera em abril, mas mantém demanda aquecida por imóveis bem localizados

O mercado imobiliário de Osasco e região apresentou em abril de 2026 um movimento de acomodação após meses de maior intensidade nas negociações. A Pesquisa CRECISP de Imóveis Usados apontou queda de 14,06% nas vendas e retração de 4,73% nas locações residenciais em relação ao mês anterior, refletindo um cenário de maior seletividade por parte de compradores e inquilinos.

Apesar da desaceleração, os dados revelam um mercado ainda sustentado pela busca de imóveis com melhor localização, infraestrutura urbana e padrão construtivo superior, principalmente em áreas valorizadas da região.

Os apartamentos seguiram dominando as vendas, respondendo por 71% das transações realizadas em abril, enquanto as casas representaram 29%. O dado confirma o perfil urbano consolidado de Osasco e cidades vizinhas, impulsionado pela verticalização, proximidade com São Paulo e facilidade de mobilidade urbana.

As regiões nobres lideraram a preferência dos compradores, concentrando 37,9% das vendas no período. Na sequência aparecem as áreas centrais, com 26,4%, enquanto os demais bairros somaram 35,6% das negociações.

Especialistas do setor avaliam que fatores econômicos e sociais ajudam a explicar esse comportamento. A manutenção dos juros em patamares ainda elevados faz com que muitos consumidores priorizem imóveis considerados mais seguros em termos de valorização patrimonial. Além disso, a ampliação do trabalho híbrido aumentou a busca por bairros com melhor infraestrutura, segurança, comércio e serviços.

Outro aspecto relevante é o avanço da renda média em determinados segmentos profissionais da região metropolitana, aliado à consolidação de Osasco como importante polo empresarial e tecnológico, atraindo famílias em busca de qualidade de vida próxima à capital paulista.

A pesquisa mostra que os imóveis com valores entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil concentraram 38,9% das vendas realizadas em abril, consolidando a classe média como principal força do mercado imobiliário regional.

Também chamou atenção a participação expressiva dos imóveis acima de R\$ 501 mil, responsáveis por 30,6% das negociações. O resultado reforça a presença de consumidores com maior poder aquisitivo em busca de empreendimentos de padrão superior e localizações mais valorizadas.

Já os imóveis de até R\$ 200 mil tiveram participação reduzida, representando apenas 5,6% das vendas. O cenário demonstra as dificuldades de oferta nas faixas mais populares, influenciadas principalmente pela elevação dos custos da construção civil, do preço dos terrenos e das despesas urbanas.

O financiamento imobiliário permanece como principal instrumento de aquisição da casa própria. Segundo a pesquisa, a Caixa Econômica Federal liderou as operações de crédito, respondendo por 42,1% das vendas financiadas. Outros bancos participaram com 26,3% das transações.

As compras à vista representaram 10,5% dos negócios, enquanto as negociações diretas com proprietários alcançaram 18,4%, demonstrando maior flexibilidade nas condições de fechamento diante de um cenário econômico mais cauteloso.

O comportamento do crédito imobiliário continua sendo decisivo para o desempenho do setor. Mesmo com juros ainda elevados, o financiamento permanece acessível para parte significativa da população, especialmente em imóveis enquadrados em programas habitacionais e linhas voltadas à classe média.

Locações mantêm estabilidade e reforçam procura por praticidade

No mercado de locação, a retração mais moderada indica relativa estabilidade da demanda, sustentada principalmente pelo aumento do custo de aquisição de imóveis e pela mobilidade profissional.

A procura permanece concentrada em imóveis compactos e bem localizados, próximos a corredores de transporte, centros comerciais e polos de emprego. O perfil do locatário também mostra maior preocupação com praticidade, segurança e infraestrutura urbana.

Entre as garantias locatícias, o seguro-fiança continua figurando entre os mecanismos mais utilizados, acompanhado pelo fiador tradicional e pelos depósitos caução, modalidades que oferecem maior segurança jurídica tanto para proprietários quanto para inquilinos. O avanço das plataformas digitais e das análises cadastrais automatizadas também contribuiu para ampliar o uso de garantias mais ágeis e menos burocráticas.

Em um mercado mais criterioso e competitivo, cresce a importância da atuação profissional do corretor de imóveis na intermediação de vendas e locações.

A legislação brasileira estabelece que compete ao corretor exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, além de orientar sobre comercialização imobiliária.

Além disso, o Código de Ética Profissional determina que o corretor deve atuar com zelo, lealdade, transparência e responsabilidade técnica, oferecendo informações precisas e segurança às partes envolvidas.

A participação do profissional habilitado reduz riscos documentais, jurídicos e financeiros, especialmente em operações de financiamento, elaboração contratual, análise cadastral e administração locatícia. Em um ambiente econômico mais desafiador, a assessoria especializada torna-se elemento essencial para garantir segurança, agilidade e equilíbrio nas negociações.

O CRECISP reforça a orientação para que consumidores sempre verifiquem se o profissional ou imobiliária possuem registro ativo no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, assegurando atendimento dentro das normas legais e éticas da profissão.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	29%
Apartamentos Vendidos	71%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	45,5%
3 Dorm.	45,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	9,1%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,1%
51 a 100 m ²	45,5%
101 a 200 m ²	18,2%
201 a 300 m ²	18,2%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	9,1%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,0%
2 Dorm.	68,0%
3 Dorm.	16,0%
4 Dorm.	4,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,0%
51 a 100 m ²	20,0%
101 a 200 m ²	16,0%
201 a 300 m ²	4,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,4%
Nobre	37,9%
Demais Regiões	35,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	10,5%
Financiamento CAIXA	42,1%
Financiamento Outros Bancos	26,3%
Direto com Proprietário	18,4%
Consórcios	2,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	52,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,8%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,8%
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	2,8%

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	2,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	2,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	11,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	27,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	13,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	11,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,6%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	5,6%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	11,1%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,8%
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	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	58%
Apartamentos Alugadas	42%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	13,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,2%
51 a 100 m ²	51,4%
101 a 200 m ²	16,2%
201 a 300 m ²	8,1%
301 a 400 m ²	8,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,3%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	56,7%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,3%

51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	6,7%
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	17,3%
Depósito caução	52,0%
T. de Capitalização	1,3%
Seguro Fiança	21,3%
Outros	8,0%

Localização	Percentual
Central	48,5%
Nobre	22,1%
Demais Regiões	29,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,9%
Mudou para um aluguel mais barato	43,5%
Mudou sem dar justificativa	32,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,4%

Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	1,5%

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	6,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	15,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,8%
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	8,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	13,8%
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%
Acumulado 2026	-29,20%	+0,93%

Acumulado 12 meses

Vendas: -25,55%

Locações: +30,34%