Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Queda nas vendas e avanço expressivo nas locações em setembro no ABC Paulista

O mercado de imóveis residenciais usados do ABC Paulista apresentou resultados distintos nos segmentos de venda e locação em setembro de 2026. As vendas recuaram 5,74% em relação ao mês anterior, enquanto as locações avançaram 40,16%. O levantamento abrange Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul.

A pesquisa reuniu informações de corretores e imobiliárias da região. Os dados indicam mudanças importantes no ritmo das negociações e nas formas de pagamento, além de diferenças no perfil dos imóveis vendidos e alugados.

Apartamentos predominam nas vendas

Os apartamentos representaram 81% das vendas realizadas em setembro, enquanto as casas corresponderam a 19%. Entre os apartamentos negociados, 63,3% tinham dois dormitórios e 26,7% possuíam três. As unidades com até um dormitório responderam por 10% das vendas, e não houve registro de apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

Nas casas, metade das vendas envolveu imóveis de dois dormitórios. As unidades de três dormitórios representaram 40%, enquanto aquelas com quatro ou mais dormitórios corresponderam a 10%. Não foram registradas vendas de casas com até um dormitório.

A distribuição por área útil também aponta para a procura por imóveis de porte intermediário. Entre os apartamentos vendidos, 57% tinham entre 51 e 100 m², 30% possuíam até 50 m² e 13% estavam na faixa de 101 a 200 m². Não houve registro de unidades acima de 200 m². No caso das casas, 40% tinham entre 101 e 200 m², 30% estavam na faixa de 51 a 100 m² e outros 30% ultrapassavam 201 m². Não foram registradas vendas de casas com até 50 m².

Faixas de preço e formas de pagamento

As vendas se concentraram principalmente nas faixas de preço entre R$ 201 mil e R$ 400 mil, que, somadas, representaram 47,5% das negociações. Os imóveis entre R$ 301 mil e R$ 400 mil corresponderam a 25%, enquanto aqueles entre R$ 201 mil e R$ 300 mil representaram 22,5%.

As unidades acima de R$ 501 mil responderam por 35% das vendas. Já os imóveis entre R$ 401 mil e R$ 500 mil representaram 10%, e aqueles de até R$ 200 mil corresponderam a 7,5%.

A forma de pagamento apresentou uma mudança expressiva em relação ao padrão observado em agosto. Em setembro, as compras diretamente com o proprietário responderam por 40,4% das transações, tornando-se a modalidade mais frequente. O financiamento pela Caixa Econômica Federal representou 31,6%, enquanto o financiamento por outros bancos e as compras à vista corresponderam a 14% cada. Não houve registro de compras por consórcio.

Localização dos imóveis vendidos

As demais regiões concentraram 55,9% das vendas. As áreas centrais responderam por 33,9%, enquanto os bairros classificados como nobres representaram 10,2%.

Essa distribuição mostra que a maior parte das negociações ocorreu fora das áreas centrais e dos bairros nobres. Ainda assim, a participação expressiva das regiões centrais reforça a relevância de fatores como proximidade de comércio, serviços e transporte na escolha dos compradores. Preço, tamanho e características do imóvel também compõem a decisão, especialmente diante da diversidade de opções nos municípios pesquisados.

Locações avançam em setembro

Depois da retração registrada em agosto, o segmento de locação apresentou crescimento de 40,16% em setembro. As casas corresponderam a 56% dos contratos, enquanto os apartamentos representaram 44%.

Entre as casas alugadas, 50% tinham dois dormitórios e 31,8% possuíam até um dormitório. As unidades com três dormitórios responderam por 13,6%, e aquelas com quatro ou mais dormitórios representaram 4,5%. Quanto à área útil, 40,9% tinham entre 51 e 100 m², 31,8% possuíam até 50 m² e 22,7% estavam entre 101 e 200 m². As casas acima de 200 m² corresponderam a 4,5%.

Nos apartamentos, a predominância das unidades de dois dormitórios foi ainda mais acentuada: elas representaram 72,2% das locações. Os imóveis com três dormitórios corresponderam a 22,2%, enquanto as unidades com até um dormitório representaram 5,6%. Em relação à área, 61,1% dos apartamentos alugados tinham entre 51 e 100 m², 22,2% possuíam até 50 m² e 16,7% estavam na faixa de 101 a 200 m². Não foram registradas locações de apartamentos acima de 200 m².

Aluguéis e garantias locatícias

A maior concentração de contratos ocorreu na faixa entre R$ 2.001 e R$ 3 mil, que respondeu por 42,1% das locações. Os imóveis entre R$ 1.001 e R$ 1.500 representaram 21,1%, enquanto aqueles entre R$ 1.501 e R$ 2 mil corresponderam a 13,2%. A mesma proporção foi observada nos aluguéis

acima de R$ 3.001. Os imóveis de até R$ 1 mil representaram 10,5% dos contratos.

O seguro-fiança foi a modalidade de garantia mais utilizada, presente em 59,3% das locações. O depósito caução respondeu por 18,6%, enquanto outras modalidades corresponderam a 13,6%. O fiador representou 8,5% dos contratos, e não houve registro de títulos de capitalização.

Na distribuição por localização, as demais regiões concentraram 61% das locações. Os bairros nobres responderam por 24%, e as áreas centrais, por 16%.

Um mês de contrastes para o mercado regional

Os resultados de setembro mostram um mercado com comportamentos diferentes entre compra e locação: as vendas recuaram, mas os aluguéis avançaram de forma significativa. Nas aquisições, destacaram-se a predominância dos apartamentos, a concentração em imóveis de dois dormitórios e o peso das compras realizadas diretamente com o proprietário. Nas locações, cresceram os contratos de casas e apartamentos de porte compacto ou intermediário, com maior concentração de preços entre R$ 2.001 e R$ 3 mil e forte participação do seguro-fiança.

Esses dados reforçam a importância de acompanhar as condições específicas de cada negociação. Para compradores, vendedores, proprietários e locatários, a análise dos valores praticados, da localização, das características do imóvel e das formas de pagamento ou garantia pode contribuir para decisões mais seguras. Nesse contexto, o corretor de imóveis tem papel essencial na aproximação entre oferta e demanda e na orientação das partes ao longo do processo.

Vendas em Setembro

Vendas	**%**
Casas Vendidas	19%
Apartamentos Vendidos	81%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%

3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	10,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	30,0%
101 a 200 m²	40,0%
201 a 300 m²	20,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	10,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	63,3%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	30,0%
51 a 100 m²	56,7%
101 a 200 m²	13,3%

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	33,9%
Nobre	10,2%
Demais Regiões	55,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,0%
Financiamento CAIXA	31,6%
Financiamento Outros Bancos	14,0%
Direto com Proprietário	40,4%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	35,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	30,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	5,0%
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$150 mil	2,5%
De R$ 151mil a R$200 mil	5,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	12,5%
De R$ 251mil a R$300 mil	10,0%
De R$ 301mil a R$350 mil	10,0%
De R$ 351mil a R$400 mil	15,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	7,5%
De R$ 451mil a R$500 mil	2,5%
De R$ 501mil a R$600 mil	10,0%
De R$ 601mil a R$700 mil	5,0%
De R$ 701mil a R$800 mil	5,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	0,0%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	5,0%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	7,5%
De R$ 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	2,5%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,0%
Acima de R$ 5 mi	0,0%

Locações em Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	56%
Apartamentos Alugadas	44%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	31,8%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	13,6%
4 Dorm.	4,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	31,8%
51 a 100 m²	40,9%
101 a 200 m²	22,7%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	4,5%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,6%
2 Dorm.	72,2%

3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	22,2%
51 a 100 m²	61,1%
101 a 200 m²	16,7%
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	8,5%
Depósito caução	18,6%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	59,3%
Outros	13,6%

Localização	Percentual
Central	15,7%
Nobre	23,5%
Demais Regiões	60,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	47,1%

Mudou para um aluguel mais barato	20,6%
Mudou sem dar justificativa	32,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	**Percentual**
Mesmo valor anunciado	72,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
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	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	**Percentual**
Até R$500	0,0%
de R$501 a $750,00	0,0%
de R$751 a $1.000,00	10,5%
de R$1.001,00 a R$1250,00	10,5%
de R$1.251,00 a R$1500,00	10,5%
de R$1.501,00 a R$1750,00	5,3%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	7,9%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	26,3%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	15,8%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	5,3%
de R$3.501,00 a R$4mil	5,3%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	2,6%
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%
Maio	+35,90%	+12,81%
Junho	+7,63%	+4,59%
Julho	-15,72%	-21,84%
Agosto	+14,82%	-12,85%
Setembro	-5,74%	+40,16%
Acumulado 2026	+60,45%	+35,10%

Acumulado 12 meses

Vendas: +56,61%

Locações: +93,01%