



Pesquisa CRECISP

Fevereiro/2026

Imóveis usados

Capital

## **Vendas de imóveis usados crescem em fevereiro na capital paulista, enquanto locações registram leve queda**

A pesquisa mensal realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP), junto a imobiliárias da cidade de São Paulo, revelou que o mercado de imóveis residenciais usados apresentou crescimento no volume de vendas no mês de fevereiro de 2026, ao mesmo tempo em que o número de novos contratos de locação registrou pequena retração na comparação com janeiro.

De acordo com o levantamento, as vendas de imóveis usados aumentaram 28,46% em fevereiro em relação ao mês anterior, indicando uma retomada do ritmo de negócios após o início do ano. Já o segmento de locações apresentou queda de 5,47% no número de contratos fechados, movimento considerado moderado dentro da dinâmica do mercado imobiliário paulistano.

Dos profissionais que compõem a base da pesquisa e contribuem para a consolidação dos dados sobre o desempenho do setor, o CRECISP obteve 421 respostas ao questionamento desse período.

No segmento de compra e venda, os apartamentos continuaram predominando entre os imóveis negociados, respondendo pela grande maioria das transações realizadas no período (86%). As casas tiveram participação menor (14%), o que segue a tendência histórica do mercado da capital, caracterizado pela forte presença de empreendimentos verticais e pela maior disponibilidade de apartamentos em diferentes regiões da cidade.

A análise da localização dos imóveis vendidos mostra que a maior parte das transações ocorreu em bairros periféricos (59,6%) situados fora das regiões centrais (10,6%) e nobres (29,8%) da capital, onde normalmente se encontram imóveis com valores mais acessíveis e maior oferta de unidades. Ainda assim, bairros de padrão mais elevado também mantiveram participação relevante nas vendas registradas em fevereiro.



Em relação aos valores negociados, a pesquisa aponta que os imóveis de faixa média e média-alta concentraram grande parte das transações, com destaque para unidades avaliadas acima de quinhentos mil reais (35,1%). As faixas intermediárias de preço também apresentaram participação significativa, demonstrando a diversidade de perfis de compradores que atuam no mercado paulistano.

Quanto às formas de pagamento utilizadas nas compras, o financiamento imobiliário permaneceu como a principal modalidade, responsável por viabilizar a maior parte das aquisições realizadas no período. As operações financiadas pela Caixa Econômica Federal (39,6%) lideraram entre as modalidades de crédito utilizadas, seguidas por financiamentos concedidos por outras instituições bancárias (24,3%). As compras à vista também tiveram participação relevante, enquanto as negociações diretas com os proprietários apareceram em proporção menor.

No perfil dos imóveis vendidos, observa-se predominância de unidades com dois dormitórios, tanto entre casas quanto entre apartamentos. Entre os apartamentos, destacam-se também as unidades compactas, muitas delas com metragem reduzida (até 50m<sup>2</sup>), característica que acompanha a crescente demanda por imóveis mais funcionais e adequados ao perfil de famílias menores ou de compradores que buscam o primeiro imóvel.

No mercado de locação, o levantamento aponta que o número de novos contratos firmados em fevereiro foi ligeiramente inferior ao registrado em janeiro, refletindo um comportamento mais moderado do setor neste período. Ainda assim, o segmento mantém volume significativo de negócios, sustentado pela procura constante por moradia na capital paulista.

Assim como nas vendas, os apartamentos foram os imóveis mais procurados para locação, superando as casas no total de contratos assinados. A maior parte das locações também ocorreu em bairros localizados fora das regiões centrais e nobres da cidade (66,7%), o que reforça a tendência de busca por imóveis com melhor relação entre custo e localização.

Os valores de aluguel registrados na pesquisa mostram maior concentração nas faixas intermediárias de preço, especialmente entre dois mil e três mil reais mensais, embora o mercado apresente ampla diversidade de valores, contemplando desde unidades mais acessíveis até imóveis com aluguel mais elevado.

Entre as modalidades de garantia locatícia, o depósito caução (29,2%) foi a forma mais utilizada nos contratos firmados, seguido pelo tradicional fiador. O seguro fiança também manteve presença significativa nas locações registradas, enquanto o título de capitalização e outras modalidades completam o conjunto de garantias adotadas pelo mercado.



No perfil dos imóveis alugados, predominam unidades de dois dormitórios, tanto no caso de casas quanto de apartamentos. Entre as unidades verticais, observa-se também forte presença de apartamentos compactos e de metragem reduzida (entre 50 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>), o que acompanha a dinâmica urbana da cidade e a demanda crescente por moradias práticas e bem localizadas.

De forma geral, os dados da pesquisa indicam que o mercado de compra e venda de imóveis usados apresentou aquecimento no mês de fevereiro, impulsionado principalmente pela disponibilidade de crédito imobiliário e pela procura por apartamentos de médio padrão. Já o setor de locação mostrou movimento ligeiramente mais moderado, mantendo, porém, estabilidade nas características predominantes da oferta e da demanda no mercado paulistano.

## RELATÓRIO DA CAPITAL – FEVEREIRO DE 2026

### VENDAS

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	14%
Apartamentos Vendidos	86%

### CASAS

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	56,5%
3 Dorm.	39,1%
4 Dorm.	4,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
------------------	-------------------



1 a 50 m <sup>2</sup>	8,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	43,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	39,1%
201 a 300 m <sup>2</sup>	4,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	4,3%

### APTO

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	4,4%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	58,9%
3 Dorm.	18,9%
4 Dorm.	1,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	60,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	26,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	10,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	2,2%
301 a 400 m <sup>2</sup>	1,1%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%



### **FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS**

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	22,9%
Financiamento CAIXA	39,6%
Financiamento Outros Bancos	24,3%
Direto com Proprietário	12,5%
Consórcios	0,7%

### **DESCONTOS**

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	39,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	43,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
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	0,9%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
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%

### **FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	2,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	1,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	16,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,6%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	1,8%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,7%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	5,4%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	4,5%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,9%
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%

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	10,6%
Nobre	29,8%



Demais Regiões

59,6%

## ALUGUEL

Locações	%
Casas Alugadas	40%
Apartamentos Alugadas	60%

## CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,8%
2 Dorm.	40,3%
3 Dorm.	29,0%
4 Dorm.	4,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	25,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	48,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	22,6%
201 a 300 m <sup>2</sup>	3,2%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

## APTOS

Dormitórios	Percentual
-------------	------------



Quitinete	4,2%
1 Dorm.	25,4%
2 Dorm.	54,9%
3 Dorm.	12,7%
4 Dorm.	2,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	39,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	43,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	11,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	5,6%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

#### FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Modalidade	Porcentagem
Fiador	25,8%
Depósito caução	29,2%
T. de Capitalização	11,8%
Seguro Fiança	17,4%
Outros	15,7%

#### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

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



Mesmo valor anunciado	66,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,8%
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	0,8%

#### **FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS/LOCALIZAÇÃO/DEVOLUÇÕES DE CHAVES**

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,9%
de R\$501 a \$750,00	1,7%
de R\$751 a \$1.000,00	6,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	15,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	17,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	10,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	5,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

<b>Localização</b>	<b>Percentual</b>
Central	14,1%



Nobre	19,2%
Demais Regiões	66,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	23,3%
Mudou para um aluguel mais barato	37,5%
Mudou sem dar justificativa	39,2%

### COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2026)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acum. 2026
Janeiro	-3,19%	-3,19%
Fevereiro	+28,46%	+25,27%

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (Volume Negociado-2026)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acum. 2026
Janeiro	+28,74%	+28,74%
Fevereiro	-5,47%	+23,27%

#### Acumulado 12 meses

- Vendas: 35,06%

- Locações: -11,32%