



Pesquisa CRECISP

Abril/2026

Imóveis usados

Capital

Capital paulista registra retração nas vendas e locações de imóveis usados em abril

O mercado de imóveis usados da cidade de São Paulo apresentou desaceleração em abril de 2026, refletindo um cenário de maior cautela financeira das famílias e seletividade dos consumidores diante do atual ambiente econômico. Levantamento do CRECISP aponta queda de 57,92% nas vendas e de 16,80% nas locações na comparação com março. Apesar do recuo mensal, o acumulado do ano ainda permanece positivo, com avanço de 17,43% nas vendas e 38,59% nas locações. Em doze meses, o crescimento chega a 75,78% nas vendas e 16,50% nas locações.

A combinação de juros ainda elevados, maior rigor na concessão de crédito imobiliário e pressão sobre o orçamento doméstico segue influenciando diretamente o comportamento do consumidor paulistano. Ao mesmo tempo, o mercado continua sustentado pela busca por imóveis compactos, mais acessíveis e localizados em regiões com boa oferta de transporte, serviços e infraestrutura urbana.

A pesquisa mostra que os apartamentos seguem predominando no perfil habitacional da capital. Entre os imóveis vendidos, 90% das unidades negociadas foram apartamentos, enquanto as casas representaram apenas 10%. Nas locações, os apartamentos responderam por 63% dos contratos assinados.

O perfil mais procurado continua concentrado nos imóveis de dois dormitórios. Entre os apartamentos vendidos, 70% das negociações envolveram unidades com essa configuração. Nas casas comercializadas, o percentual também atingiu 70%. No mercado de locação, os imóveis de dois dormitórios representaram 57,4% das casas alugadas e 40% dos apartamentos locados.

Outro destaque do levantamento é a forte presença dos imóveis compactos. Nas vendas, 70% dos apartamentos negociados possuíam até 50 metros quadrados de área útil. Já nas locações, predominam imóveis entre 51 e 100 metros quadrados, embora os apartamentos de até 50 metros quadrados também mantenham elevada procura.

Especialistas do setor avaliam que a preferência por imóveis menores está diretamente relacionada à busca por redução de custos fixos, incluindo condomínio, IPTU, consumo de energia e manutenção, além da adaptação às novas dinâmicas familiares e profissionais, como o home office parcial e o aumento de famílias menores.

A pesquisa evidencia ainda a descentralização das transações imobiliárias na capital. As chamadas “demais regiões” da cidade concentraram 65,8% das vendas e 45,7% das locações, superando áreas centrais e bairros nobres.



Esse movimento revela uma busca crescente por regiões com melhor relação entre custo e benefício, especialmente em bairros periféricos que passaram por expansão de infraestrutura urbana, mobilidade e serviços nos últimos anos.

Já os bairros nobres mantêm participação importante principalmente no segmento de locação, respondendo por 24,1% dos contratos assinados, enquanto as regiões centrais concentraram 30,2% das locações.

No segmento de compra e venda, a faixa de preços mais negociada permaneceu concentrada nos imóveis de médio padrão, especialmente entre consumidores que buscam o primeiro imóvel ou substituição por unidades compactas e mais eficientes financeiramente.

Nas locações, o levantamento aponta predominância de contratos em faixas compatíveis com o orçamento da classe média paulistana, refletindo a necessidade de equilíbrio financeiro das famílias em meio ao elevado custo de vida da capital.

O estudo também revelou comportamento heterogêneo entre os inquilinos: 31,4% migraram para imóveis com aluguel mais barato, enquanto 28,9% passaram a ocupar imóveis com aluguel mais elevado.

Esse dado demonstra que parte da população vem reduzindo despesas habitacionais, enquanto outra parcela, favorecida por melhora de renda ou necessidade de localização estratégica, continua ampliando padrão e conforto.

Financiamento imobiliário segue predominante

As modalidades de pagamento mais utilizadas nas vendas continuam sendo os financiamentos bancários, seguidos pelas compras à vista e utilização de recursos do FGTS. Mesmo com taxas de juros ainda elevadas, o crédito imobiliário permanece como principal ferramenta de acesso à moradia para grande parte da população.

No mercado de locação, as garantias locatícias mais utilizadas seguem concentradas no fiador, seguro-fiança e depósito caução, modalidades que oferecem maior segurança jurídica tanto para proprietários quanto para locatários.

O crescimento do seguro-fiança também acompanha a modernização do mercado e a busca por alternativas mais ágeis e menos burocráticas para aprovação cadastral.

Atuação do corretor de imóveis ganha importância em cenário mais cauteloso

Em um ambiente de maior seletividade financeira e exigência documental, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais estratégica tanto nas vendas quanto nas locações.

Além de intermediar negociações, o profissional regularmente inscrito no CRECISP atua na análise documental, orientação jurídica preventiva, avaliação mercadológica e condução segura das transações, reduzindo riscos para compradores, vendedores, locadores e inquilinos.



A profissão é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78, que estabelece como competência do corretor a intermediação na compra, venda e locação de imóveis. O exercício profissional também é disciplinado pelo Código de Ética Profissional, que determina atuação com zelo, lealdade, probidade e transparência nas negociações.

O CRECISP reforça a orientação para que consumidores priorizem sempre a contratação de profissionais e imobiliárias regularmente inscritos, garantindo maior segurança jurídica, técnica e ética em todas as etapas da negociação imobiliária.

RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2026

VENDAS

Vendas	%
Casas Vendidas	10%
Apartamentos Vendidos	90%

CASAS

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	70,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	20,0%



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%

APTOS

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	3,3%
1 Dorm.	15,0%
2 Dorm.	70,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	1,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	70,0%
51 a 100 m ²	23,3%
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 VENDIDOS

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	16,4%
Nobre	17,8%



Demais Regiões

65,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,7%
Financiamento CAIXA	57,7%
Financiamento Outros Bancos	5,1%
Direto com Proprietário	17,9%
Consórcios	2,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	1,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	4,4%



De R\$ 201mil a R\$250 mil	22,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	1,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,9%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	1,5%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	4,4%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,5%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	5,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,5%
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	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

LOCACÕES

Locações	%
Casas Alugadas	37%
Apartamentos Alugadas	63%

CASAS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%



1 Dorm.	18,5%
2 Dorm.	57,4%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	1,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,2%
51 a 100 m ²	38,9%
101 a 200 m ²	25,9%
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%

APTOS

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,6%
1 Dorm.	21,8%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	32,7%
4 Dorm.	1,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	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	12,5%
Depósito caução	32,3%
T. de Capitalização	10,4%
Seguro Fiança	38,5%
Outros	6,3%

Localização	Percentual
Central	30,2%
Nobre	24,1%
Demais Regiões	45,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,9%
Mudou para um aluguel mais barato	31,4%
Mudou sem dar justificativa	39,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,9%
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	1,1%
de R\$501 a \$750,00	6,4%
de R\$751 a \$1.000,00	3,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	17,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2026)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acum. 2026
Janeiro	-3,19%	-3,19%
Fevereiro	+28,46%	+25,27%
Março	+50,08%	+75,35%
Abril	-57,92%	+17,43%

Mercado Imobiliário da Capital		
(Volume Negociado-2026)		



Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acum. 2026
Janeiro	+28,74%	+28,74%
Fevereiro	-5,47%	+23,27%
Março	+32,12%	+55,39%
Abril	-16,80%	+38,59%

Acumulado 12 meses

- Vendas: +75,78%

- Locações: +16,50%