Pesquisa CRECISP

ABC e Região

Agosto 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do ABC retoma fôlego em agosto e vendas avançam 14,82%

O mercado imobiliário do ABC Paulista voltou a apresentar sinais de recuperação em agosto de 2026. Depois da retração registrada em julho, as vendas de imóveis residenciais usados cresceram 14,82%, enquanto as locações recuaram 12,85%. O levantamento do CRECISP foi realizado em Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul, abrangendo corretores de imóveis e imobiliárias da região.

O resultado das vendas representa uma mudança importante em relação ao mês anterior, quando o mercado havia registrado queda de 15,72%. Já no segmento de locação, embora ainda tenha sido observada retração, a redução foi menos intensa do que os 21,84% registrados em julho. Os números mostram, portanto, um mercado que permanece sujeito a oscilações, mas que voltou a registrar maior movimentação nas negociações de compra e venda.

Apartamentos continuam dominando as vendas

Os apartamentos mantiveram a liderança entre os imóveis vendidos em agosto, representando 63% das negociações, enquanto as casas responderam por 37%. O percentual repete a participação registrada em julho e reforça a preferência por unidades em condomínios, especialmente em uma região marcada pela forte urbanização e pela proximidade entre moradia, comércio, serviços e transporte.

O perfil dos compradores também permanece concentrado em imóveis de tamanho intermediário. Entre os apartamentos vendidos, 65,8% tinham dois dormitórios, 21,1% possuíam três dormitórios e 10,5% tinham até um dormitório. As unidades com quatro ou mais dormitórios representaram apenas 2,6%.

Nas casas, os imóveis de dois dormitórios responderam por metade das vendas, enquanto aqueles com três dormitórios representaram 30%. As casas de até um dormitório participaram com 15% e as de quatro ou mais dormitórios, com 5%.

A distribuição por área útil confirma essa preferência por imóveis de dimensões intermediárias. Metade das casas vendidas possuía entre 101 e 200 m², enquanto 20% tinham entre 51 e 100 m² e 15% apresentavam mais de 201 m². Entre os apartamentos, 45% estavam na faixa de 51 a 100 m² e 32% tinham até 50 m². As unidades entre 101 e 200 m² representaram 18% das vendas.

Preço e localização seguem pesando na decisão

Os dados de agosto mostram uma distribuição diversificada das vendas por faixa de preço, mas com maior concentração nos imóveis acima de R$ 501 mil, que responderam por 39,7% das negociações. Na sequência aparecem as unidades entre R$ 301 mil e R$ 400 mil, com 20,7%, e aquelas entre R$ 401 mil e R$ 500 mil, com 19%. Os imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil representaram 12,1%, enquanto aqueles de até R$ 200 mil corresponderam a 8,6%.

Em relação à localização, as demais regiões concentraram 45,2% das vendas. Os bairros classificados como nobres responderam por 32,9%, enquanto as áreas centrais participaram com 21,9%.

A distribuição sugere que a localização continua sendo analisada em conjunto com preço, tamanho do imóvel e infraestrutura disponível. As regiões centrais oferecem proximidade com serviços, comércio e transporte, enquanto outras áreas podem apresentar maior disponibilidade de imóveis e alternativas de preço. Os bairros nobres, por sua vez, mantêm participação relevante entre os consumidores interessados em determinadas características de infraestrutura e padrão construtivo.

Financiamento responde pela maior parte das compras

O financiamento imobiliário teve papel central nas aquisições realizadas em agosto. A Caixa Econômica Federal foi responsável por 45,2% das compras, enquanto outros bancos participaram de 27,4%. Somadas, as duas modalidades de financiamento bancário responderam por 72,6% das negociações.

As compras realizadas à vista representaram 16,1%, enquanto as operações diretamente com o proprietário corresponderam a 11,3%. Não houve registro de utilização de consórcios no levantamento.

A forte participação do crédito mostra a importância das condições de financiamento para a movimentação do mercado. O resultado também reforça o papel da capacidade de pagamento das famílias na definição do imóvel procurado, especialmente diante da concentração das vendas em unidades de dois dormitórios e em faixas de preço intermediárias e superiores.

Locação ainda recua, mas perfil dos imóveis revela demanda diversificada

O mercado de locação apresentou retração de 12,85% em agosto, resultado menos negativo do que o registrado em julho. As casas responderam por 57%

dos contratos, enquanto os apartamentos representaram 43%, mantendo a predominância das casas observada no mês anterior, embora com uma diferença menor entre os dois tipos de imóvel.

Entre as casas alugadas, 38,9% possuíam dois dormitórios, 33,3% tinham três dormitórios e 27,8% apresentavam até um dormitório. Não houve registro de locações de casas com quatro ou mais dormitórios.

Nos apartamentos, a concentração foi ainda mais expressiva: 88,2% dos contratos envolveram unidades de dois dormitórios, enquanto 11,8% corresponderam a imóveis de até um dormitório. Não foram registradas locações de apartamentos com três ou mais dormitórios.

O tamanho dos imóveis também aponta para uma preferência por unidades compactas e intermediárias. Entre as casas alugadas, 33,3% tinham entre 51 e 100 m² e outros 33,3% estavam na faixa de 101 a 200 m². Entre os apartamentos, 52,9% possuíam até 50 m² e 41,2% tinham entre 51 e 100 m².

Aluguéis se concentram nas faixas intermediárias

As faixas de preço entre R$ 1.001 e R$ 3 mil concentraram a maior parte dos contratos de locação. Os imóveis entre R$ 1.001 e R$ 1.500 representaram 31,4% das locações, mesmo percentual registrado para aqueles entre R$ 2.001 e R$ 3 mil. A faixa entre R$ 1.501 e R$ 2 mil respondeu por 22,9%.

Os aluguéis acima de R$ 3.001 representaram 8,6%, enquanto os imóveis de até R$ 1 mil corresponderam a 5,7% dos contratos.

O resultado reforça a importância das faixas intermediárias no mercado de locação, nas quais o consumidor tende a buscar equilíbrio entre localização, espaço disponível e comprometimento da renda mensal.

Seguro-fiança permanece como principal garantia

Entre as modalidades utilizadas para garantir os contratos de locação, o seguro-fiança manteve a liderança, com 44,4% das ocorrências. Outras garantias responderam por 19,4%, enquanto o fiador e o título de capitalização tiveram participação de 13,9% cada. O depósito caução representou 8,3%.

A diversidade das modalidades mostra que proprietários e locatários continuam recorrendo a diferentes alternativas para viabilizar a formalização dos contratos, de acordo com as características de cada negociação e as condições financeiras das partes.

Mercado reage após retração de julho

Os números de agosto indicam uma retomada das vendas no ABC Paulista, depois do recuo observado em julho. O avanço de 14,82% nas negociações de compra e venda contrasta com a queda de 15,72% do mês anterior, enquanto a retração das locações passou de 21,84% para 12,85%.

O comportamento do mercado confirma que o segmento de imóveis residenciais usados continua apresentando oscilações de um mês para outro.

Ainda assim, algumas características permanecem constantes: a preferência por apartamentos nas compras, a concentração em imóveis de dois dormitórios, a procura por áreas úteis compactas ou intermediárias e a forte presença do financiamento bancário.

No mercado de locação, a procura por imóveis de menor e médio porte e a concentração dos contratos nas faixas intermediárias de preço apontam para consumidores atentos ao impacto da moradia sobre o orçamento mensal.

Nesse cenário, a atuação do corretor de imóveis permanece fundamental para aproximar oferta e demanda, orientar compradores e locatários e contribuir para negociações mais seguras. A análise das características do imóvel, da documentação, das condições de financiamento, das garantias e dos valores praticados na região é especialmente importante em um mercado no qual preço, localização e capacidade de pagamento continuam determinando boa parte das decisões.

Os dados de agosto mostram, assim, um mercado que recuperou parte do ritmo perdido em julho nas vendas, mas que ainda exige atenção às condições econômicas e ao comportamento dos consumidores. A diversidade dos municípios que compõem o ABC, a oferta de imóveis com diferentes características e a demanda permanente por moradia continuam sendo elementos importantes para a dinâmica do setor regional.

Vendas em Agosto

Vendas	**%**
Casas Vendidas	37%
Apartamentos Vendidos	63%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	15,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	5,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	15,0%
51 a 100 m²	20,0%
101 a 200 m²	50,0%
201 a 300 m²	10,0%
301 a 400 m²	5,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	2,6%
2 Dorm.	65,8%
3 Dorm.	21,1%
4 Dorm.	10,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	31,6%
51 a 100 m²	44,7%
101 a 200 m²	18,4%
201 a 300 m²	2,6%
301 a 400 m²	2,6%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	21,9%
Nobre	32,9%
Demais Regiões	45,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,1%
Financiamento CAIXA	45,2%
Financiamento Outros Bancos	27,4%
Direto com Proprietário	11,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	41,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	44,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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$100 mil	1,7%
De R$ 101mil a R$150 mil	1,7%
De R$ 151mil a R$200 mil	5,2%
De R$ 201mil a R$250 mil	5,2%
De R$ 251mil a R$300 mil	6,9%
De R$ 301mil a R$350 mil	6,9%
De R$ 351mil a R$400 mil	13,8%
De R$ 401mil a R$450 mil	12,1%
De R$ 451mil a R$500 mil	6,9%
De R$ 501mil a R$600 mil	10,3%
De R$ 601mil a R$700 mil	12,1%
De R$ 701mil a R$800 mil	3,4%
De R$ 801mil a R$900 mil	1,7%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	1,7%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	3,4%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	5,2%
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	1,7%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,0%
Acima de R$ 5 mi	0,0%

Locações em Agosto

Locações	**%**
Casas Alugadas	57%
Apartamentos Alugadas	43%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	27,8%
2 Dorm.	38,9%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	27,8%
51 a 100 m²	33,3%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	5,6%
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.	11,8%
2 Dorm.	88,2%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	52,9%

51 a 100 m²	41,2%
101 a 200 m²	5,9%
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	13,9%
Depósito caução	8,3%
T. de Capitalização	13,9%
Seguro Fiança	44,4%
Outros	19,4%

Localização	Percentual
Central	30,8%
Nobre	12,8%
Demais Regiões	56,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	29,2%
Mudou para um aluguel mais barato	33,3%
Mudou sem dar justificativa	37,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	57,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%

Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	0,0%
de R$501 a $750,00	0,0%
de R$751 a $1.000,00	5,7%
de R$1.001,00 a R$1250,00	14,3%
de R$1.251,00 a R$1500,00	17,1%
de R$1.501,00 a R$1750,00	5,7%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	17,1%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	20,0%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	11,4%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	2,9%
de R$3.501,00 a R$4mil	0,0%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	5,7%
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%
Acumulado 2026	+66,19%	-5,06%

Acumulado 12 meses

Vendas: +127,19%

Locações: +44,69%