Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Setembro/2026

Estadual

Entre o avanço das vendas e o recuo das locações: mercado paulista muda de ritmo em setembro

O mercado imobiliário paulista apresentou movimentos opostos em seus dois principais segmentos durante setembro de 2026. As vendas de imóveis usados cresceram **3,22%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram **8,68%**. O resultado revela um cenário de ritmos distintos: de um lado, uma retomada das negociações de compra; de outro, uma redução no volume de novos contratos de aluguel.

Vendas: retomada com destaque para apartamentos

Os apartamentos representaram **57% das vendas** realizadas no Estado, superando as casas, que corresponderam a **43%**. Na distribuição por localização, as **demais regiões** concentraram a maior parcela das negociações, com **49,4%**. Os bairros nobres responderam por **27,8%**, enquanto a região central reuniu **22,8%** das vendas.

Quanto aos valores, as transações se concentraram principalmente nas faixas de **R$ 201 mil a R$ 300 mil**, que representaram **32,7%**, e acima de **R$ 501 mil**, com **26,9%**. Os imóveis entre **R$ 301 mil e R$ 400 mil** corresponderam a **23,1%** das vendas. Já as faixas de **R$ 401 mil a R$ 500 mil** e de até **R$ 200 mil** registraram, respectivamente, **11,5%** e **5,8%**.

O financiamento da Caixa Econômica Federal permaneceu como a principal forma de pagamento, presente em **44,6%** das compras. O pagamento direto ao proprietário respondeu por **20,0%**, seguido pelo financiamento por outros bancos, com **17,7%**, e pelas aquisições à vista, que somaram **16,2%**. Os consórcios tiveram participação de **1,5%**.

Entre as casas vendidas, predominou o perfil de **dois dormitórios**, correspondente a **52,5%** das transações. As residências com três dormitórios representaram **37,5%**, enquanto aquelas com quatro ou mais dormitórios chegaram a **10,0%**. Não houve participação de casas com até um dormitório. Em relação à área útil, as faixas de **51 a 100 m²** e de **101 a 200 m²** dividiram a liderança, ambas com **37,5%**. Imóveis com mais de 201 m² responderam por **15,0%**, e aqueles de até 50 m², por **10,0%**.

Nos apartamentos vendidos, a preferência por unidades compactas ficou evidente: **75,4%** tinham dois dormitórios. As unidades com três dormitórios corresponderam a **13,8%**, as de até um dormitório a **9,2%**, e as de quatro ou mais dormitórios, a **1,5%**. A área útil de até 50 m² predominou, com **55,4%** das vendas. Apartamentos entre 51 e

100 m² representaram **36,9%**, enquanto aqueles entre 101 e 200 m² somaram **7,7%**. Não houve registro de unidades com mais de 201 m² nessa distribuição.

Locações: queda no volume, com casas na dianteira

As locações diminuíram **8,68%** em setembro. Mesmo com o recuo no volume total, as casas mantiveram a maior participação, somando **70%** dos imóveis alugados, ante **30%** de apartamentos.

As **demais regiões** concentraram **53,6%** dos contratos. A região central respondeu por **23,4%**, e os bairros nobres, por **23,1%**. Na distribuição por valores mensais, a faixa mais frequente foi a de **R$ 1.001 a R$ 1.500**, com **31,7%** das locações. Os aluguéis entre **R$ 2.001 e R$ 3.000** representaram **19,5%**, enquanto os valores de até R$ 1.000 corresponderam a **18,3%**. Acima de R$ 3.001, a participação foi de **15,9%**; na faixa de R$ 1.501 a R$ 2.000, de **14,6%**.

O **seguro-fiança** foi a garantia locatícia mais utilizada, presente em **39,6%** dos contratos. O depósito caução respondeu por **32,6%**, e o fiador, por **23,2%**. Outras modalidades representaram **3,8%**, enquanto o título de capitalização teve participação de **0,9%**.

Entre as casas alugadas, prevaleceram as unidades de **dois dormitórios**, com **39,0%**, seguidas pelas de três dormitórios, com **23,7%**, e pelas de até um dormitório, com **28,8%**. As casas com quatro ou mais dormitórios corresponderam a **8,5%**. Em área útil, destacaram-se as faixas de **51 a 100 m²**, com **40,7%**, e de até 50 m², com **30,5%**. Imóveis entre 101 e 200 m² somaram **22,0%**, e os com mais de 201 m², **6,8%**.

Nos apartamentos locados, a configuração de dois dormitórios também liderou, com **67,7%** dos contratos. Unidades com três dormitórios representaram **19,4%**, e as de até um dormitório, **12,9%**. Quanto à metragem, **54,8%** tinham entre 51 e 100 m², enquanto **45,2%** possuíam até 50 m². Não houve participação de apartamentos alugados acima de 100 m² na distribuição apresentada.

Um mercado em duas velocidades

Os dados de setembro apontam para um mercado estadual em que a compra ganhou fôlego, sobretudo com apartamentos e imóveis em faixas de preço variadas, enquanto o segmento de locação perdeu volume. Nas duas modalidades, as demais regiões concentraram a maior parcela das negociações. O financiamento da Caixa se destacou nas compras, e o seguro-fiança liderou entre as garantias de aluguel.

Em conjunto, os resultados mostram compradores apoiados principalmente no crédito habitacional e uma procura por locação concentrada em casas, imóveis de dois dormitórios e valores mensais de até R$ 1.500. Assim, setembro encerrou com crescimento nas vendas e retração nas locações — dois movimentos que ajudam a retratar um mercado imobiliário paulista ainda ativo, mas com prioridades diferentes entre quem busca comprar e quem procura alugar.

Vendas estaduais

Vendas	%
Casas Vendidas	43%
Apartamentos Vendidos	57%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	52,5%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	10,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	10,0%
51 a 100 m²	37,5%
101 a 200 m²	37,5%
201 a 300 m²	12,5%
301 a 400 m²	2,5%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	3,1%
1 Dorm.	6,2%
2 Dorm.	75,4%
3 Dorm.	13,8%
4 Dorm.	1,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	55,4%
51 a 100 m²	36,9%
101 a 200 m²	7,7%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	22,8%
Nobre	27,8%
Demais Regiões	49,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual

À Vista	16,2%
Financiamento CAIXA	44,6%
Financiamento Outros Bancos	17,7%
Direto com Proprietário	20,0%
Consórcios	1,5%

Desconto concedido	**Percentual**
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	39,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,9%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	1,0%
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$100 mil	1,0%
De R$ 101mil a R$150 mil	1,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	3,8%

De R$ 201mil a R$250 mil	11,5%
De R$ 251mil a R$300 mil	21,2%
De R$ 301mil a R$350 mil	12,5%
De R$ 351mil a R$400 mil	10,6%
De R$ 401mil a R$450 mil	6,7%
De R$ 451mil a R$500 mil	4,8%
De R$ 501mil a R$600 mil	5,8%
De R$ 601mil a R$700 mil	6,7%
De R$ 701mil a R$800 mil	3,8%
De R$ 801mil a R$900 mil	1,9%
De R$ 901mil a R$1 milhão	2,9%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	1,9%
De R$ 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	2,9%
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	1,0%

Locações estaduais

Locações	**%**
Casas alugadas	70%
Apartamentos alugados	30%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	28,8%
2 Dorm.	39,0%
3 Dorm.	23,7%
4 Dorm.	8,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	30,5%
51 a 100 m²	40,7%
101 a 200 m²	22,0%
201 a 300 m²	3,4%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	1,7%
acima de 500 m²	1,7%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,9%
2 Dorm.	67,7%
3 Dorm.	19,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual

1 a 50 m²	45,2%
51 a 100 m²	54,8%
101 a 200 m²	0,0%
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	23,2%
Depósito caução	32,6%
T. de Capitalização	0,9%
Seguro Fiança	39,6%
Outros	3,8%

Localização	Percentual
Central	23,4%
Nobre	23,1%
Demais Regiões	53,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	21,0%
Mudou para um aluguel mais barato	38,4%

Mudou sem dar justificativa	40,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
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	1,2%
de R$501 a $750,00	4,9%
de R$751 a $1.000,00	12,2%
de R$1.001,00 a R$1250,00	7,3%
de R$1.251,00 a R$1500,00	24,4%
de R$1.501,00 a R$1750,00	7,3%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	7,3%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	12,2%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	7,3%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	4,9%
de R$3.501,00 a R$4mil	2,4%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	8,5%
Mais e R$5mil	0,0%

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS

Mercado Imobiliário Estadual		
(Volume Negociado-2026)		
Vendas		
Mês	**Percentual (%)**	
	Mês	**Acumulado**
Janeiro	-18,13%	-18,13%
Fevereiro	+7,67%	-10,46%
Março	+19,75%	+9,29%
Abril	+0,31%	+9,60%
Maio	-1,83%	+7,77%
Junho	+1,55%	+9,32%
Julho	-0,73%	+8,59%
Agosto	-1,27%	+7,32%
Setembro	+3,22%	+10,54%

Mercado Imobiliário Estadual		
(Volume Negociado-2026)		
Locação		
Mês	**Percentual (%)**	
	Mês	**Acumulado**
Janeiro	+3,38%	+3,38%
Fevereiro	-6,66%	-3,28%
Março	+16,72%	13,44%
Abril	-15,48%	-2,04%
Maio	+16,76%	+14,72%
Junho	-2,79%	+11,93%
Julho	-8,61%	+3,32%
Agosto	+13,19%	+16,51%
Setembro	-8,68%	+7,83%

Acumulado 12 meses

Vendas: -12,09%
Locações: -22,42%