

Pesquisa CRECISP

## **ABC e Região**

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário do ABC Paulista registra retração em fevereiro, com queda nas vendas e ajuste nas locações**

Após um início de ano com vendas aquecidas e ajuste sazonal nas locações, o mercado imobiliário do ABC Paulista apresentou movimento de correção em fevereiro de 2026. Levantamento realizado com corretores e imobiliárias de 7 cidades da região registrou queda de 35,28% nas vendas e retração de 21,07% nos contratos de locação, indicando desaceleração após o dinamismo observado em janeiro e possível cautela dos agentes diante das condições econômicas e de crédito.

Apesar da retração, o perfil das transações manteve características consistentes com o padrão regional: forte dependência do crédito imobiliário, predominância de apartamentos nas vendas e de casas nas locações, além da busca por imóveis funcionais e bem localizados.

Os apartamentos mantiveram liderança nas vendas, respondendo por 64% das transações, enquanto as casas representaram 36% – aumento de 1 ponto percentual em relação a janeiro. O perfil dos imóveis vendidos seguiu a tendência de compactação e funcionalidade, com casas predominando em três dormitórios e área entre 101 e 200 m<sup>2</sup>, e apartamentos concentrando-se em dois dormitórios e metragem entre 51 e 100 m<sup>2</sup>.

Houve mudança expressiva na distribuição por faixa de preço em relação a janeiro. As vendas concentraram-se principalmente nas faixas acima de R\$ 501 mil (32,4%), de R\$ 401 mil a R\$ 500 mil (23,5%) e de R\$ 201 mil a R\$ 300 mil (23,5%). Isso indica um deslocamento significativo da demanda para imóveis de valor mais elevado, com redução expressiva de transações abaixo de R\$ 200 mil (0% em fevereiro, contra 10,3% em janeiro).

Quanto à localização, os imóveis situados nas demais regiões urbanas lideraram com 41% das vendas, seguidos pelas regiões nobres (30,8%) e pelos bairros centrais (28,2%). O dado revela mudança no padrão de janeiro, quando os bairros centrais concentravam 63,3% das vendas – possível sinal de busca por imóveis com melhor custo-benefício em áreas menos centrais.

O financiamento imobiliário sofreu alteração relevante na composição. A participação da Caixa Econômica Federal caiu para 26,3% (ante 75% em janeiro), enquanto outros bancos passaram a responder por 42,1% das

aquisições. Compras à vista aumentaram para 23,7%, e negociações diretas com proprietários representaram 7,9%. O resultado sugere maior diversificação nas fontes de crédito e possível migração para bancos privados, além de aumento na liquidez de parte dos compradores.

### **Locação: casas mantêm liderança**

No segmento de locação, as casas representaram 60% dos contratos, contra 40% de apartamentos – mantendo a preferência por imóveis com maior espaço e privacidade. O perfil das unidades alugadas manteve a tendência de compactação, com casas predominando em dois dormitórios e área distribuída entre até 50 m<sup>2</sup>, 51 a 100 m<sup>2</sup> e 101 a 200 m<sup>2</sup>, e apartamentos concentrando-se em dois dormitórios e metragem entre 51 a 100 m<sup>2</sup>.

As faixas de valor do aluguel apresentaram distribuição concentrada, com 37,5% dos contratos entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500, seguidos por 18,8% entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000 e 18,8% acima de R\$ 3.001. Isso revela que, embora a faixa intermediária siga predominante, há participação relevante de contratos em valores mais altos, possivelmente para imóveis maiores ou em localizações privilegiadas.

A localização dos imóveis alugados mostrou retorno da centralidade, com os bairros centrais concentrando 57% dos contratos (ante 18,4% em janeiro), seguidos pelas demais regiões urbanas (34%) e regiões nobres (9%). O dado indica possível realocação da demanda para áreas com melhor infraestrutura e proximidade de serviços após o período sazonal.

Entre as garantias locatícias, o depósito caução retomou a liderança com 49% dos contratos, seguido pelo seguro fiança (40,8%). A presença do fiador (8,2%) reaparece, indicando flexibilidade nas modalidades de garantia.

### **Conclusão**

Fevereiro de 2026 marcou um período de ajuste no mercado imobiliário do ABC Paulista, com retração tanto nas vendas quanto nas locações após o dinamismo de janeiro. A venda de imóveis migrou para faixas de preço mais altas e sofreu alteração no perfil de financiamento, com redução da participação da Caixa Econômica Federal e aumento de outros bancos e compras à vista. Já a locação manteve preferência por casas e retomou a centralidade como fator decisivo, com aluguéis intermediários (R\$ 1.001–R\$ 1.500) seguindo como faixa predominante.

A expectativa é de que, mantida a estabilidade econômica e as condições de crédito, o mercado retome gradualmente ao longo do primeiro semestre, com demanda concentrada em imóveis de padrão médio e boa localização, porém com possível maior seletividade dos compradores e locatários.

## Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	36%
Apartamentos Vendidos	64%

## Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	30,8%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	23,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	15,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	61,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	15,4%
301 a 400 m <sup>2</sup>	7,7%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

## Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,5%
2 Dorm.	61,9%

3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	33,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	61,9%
101 a 200 m <sup>2</sup>	4,8%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
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%

### Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	28,2%
Nobre	30,8%
Demais Regiões	41,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,7%
Financiamento CAIXA	26,3%
Financiamento Outros Bancos	42,1%
Direto com Proprietário	7,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	29,4%

Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	44,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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%

<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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	5,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	11,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	11,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	5,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%

De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	5,9%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,9%
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%

### Locações em Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	60%
Apartamentos Alugadas	40%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	26,3%
2 Dorm.	42,1%
3 Dorm.	31,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	26,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	36,8%
101 a 200 m <sup>2</sup>	36,8%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
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 Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	53,8%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	15,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	69,2%
101 a 200 m <sup>2</sup>	15,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
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%

### **Casas e aptos alugados**

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	8,2%
Depósito caução	49,0%
T. de Capitalização	2,0%
Seguro Fiança	40,8%
Outros	0,0%

<b>Localização</b>	<b>Percentual</b>
Central	57,4%
Nobre	8,5%
Demais Regiões	34,0%

<b>Motivo da mudança</b>	<b>Percentual</b>
Mudou para um aluguel mais caro	10,0%
Mudou para um aluguel mais barato	37,5%
Mudou sem dar justificativa	52,5%

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	68,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	6,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,4%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,3%
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%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	6,3%
de R\$751 a \$1.000,00	3,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	28,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	3,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	3,1%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,6%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	+17,16%	-19,02%
<b>Fevereiro</b>	-35,28%	-21,07%
<b>Acumulado 2026</b>	-18,12%	-40,09%

Acumulado 12 meses

Vendas: +45,14%

Locações: +57,77%