

Pesquisa CRECISP

Imóveis Usados

Fevereiro/2026

Estadual

## **Mercado imobiliário paulista apresenta recuperação nas vendas e ajuste nas locações em fevereiro de 2026**

O mercado imobiliário de imóveis residenciais usados no Estado de São Paulo apresentou comportamento heterogêneo em fevereiro de 2026, evidenciando dinâmicas distintas entre compra e locação. Enquanto as vendas registraram crescimento de 7,67% no mês, as locações recuaram 6,66%, sinalizando um ambiente de maior confiança para aquisição da casa própria, ao mesmo tempo em que o segmento locatício passa por reacomodação após expansão anterior.

Esse cenário reflete fatores econômicos relevantes, como a relativa estabilidade das condições de crédito, a recomposição de renda de parte das famílias e a busca por segurança patrimonial em um contexto de incertezas econômicas. Ao mesmo tempo, aspectos sociais, como mudanças no perfil familiar e a valorização de espaços maiores, continuam influenciando o comportamento da demanda.

O levantamento aponta uma leve mudança estrutural no perfil das vendas, com maior protagonismo das casas, que passaram a representar 46% das transações, frente a 54% dos apartamentos. A preferência por imóveis com maior espaço e privacidade reforça tendências observadas desde o período pós-pandemia.

Nas casas, predominam unidades de dois dormitórios (50,7%) e três dormitórios (40,4%), com áreas concentradas entre 51 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup>. Já os apartamentos mantêm perfil mais compacto, com 65,9% de unidades de dois dormitórios e forte concentração em áreas de até 100 m<sup>2</sup>.

A distribuição das vendas demonstra forte concentração na classe média, com destaque para imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, que representam 33,8% das transações. Também há participação relevante de imóveis acima de R\$ 501 mil (23,7%), evidenciando a coexistência de diferentes perfis de renda no mercado.

Observa-se ainda um comportamento relativamente equilibrado nos preços praticados, com 46,1% dos imóveis vendidos pelo valor anunciado, enquanto a maioria dos demais negócios apresentou descontos moderados, principalmente de até 10%, indicando um mercado mais ajustado e com menor margem para negociações agressivas.

As chamadas “demais regiões urbanas” concentraram 47,4% das vendas, superando bairros centrais (25,2%) e regiões nobres (27,4%). O dado reforça o avanço

da urbanização periférica e a busca por melhor relação custo-benefício, especialmente em áreas com infraestrutura em consolidação.

Esse movimento evidencia uma reconfiguração espacial do mercado imobiliário, impulsionada pelo aumento dos preços nas regiões centrais e pela ampliação da mobilidade urbana.

O financiamento imobiliário segue como principal motor das aquisições, com destaque para a Caixa Econômica Federal, responsável por 43,9% das operações, seguida por outros bancos com 18%. As compras à vista também apresentaram participação relevante de 23,5%, sinalizando maior liquidez de parte dos compradores.

Negociações diretas com proprietários representaram 12,1%, enquanto consórcios tiveram participação mais limitada, com 2,5%, indicando ainda baixa penetração dessa modalidade no segmento de usados.

### **Locações em retração e mudança no perfil das garantias**

No mercado de locação, a retração de 6,66% no mês reflete um ajuste natural após crescimento anterior, além de possíveis impactos da migração de parte dos locatários para a compra do imóvel.

As casas lideraram com 57% dos contratos, enquanto os apartamentos ficaram com 43%. A preferência segue concentrada em imóveis de dois dormitórios, tanto para casas quanto para apartamentos, reforçando a busca por unidades funcionais e acessíveis.

Os valores de aluguel apresentaram distribuição equilibrada, com maior concentração entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 (27,1%) e entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000 (23,7%), demonstrando diversidade de demanda e atendimento a diferentes faixas de renda.

Entre as garantias locatícias, o fiador voltou a ser predominante, com 59,3% dos contratos, seguido por depósito caução (14,9%) e seguro fiança (11,7%). O dado indica uma retomada de modelos tradicionais, possivelmente associada à percepção de segurança por parte dos proprietários.

Outro ponto relevante é o comportamento do inquilino: 36% mudaram para imóveis mais baratos, evidenciando pressão sobre o orçamento familiar, enquanto apenas 19% migraram para imóveis mais caros.

Diante de um cenário cada vez mais complexo, com múltiplas variáveis econômicas, jurídicas e mercadológicas, a atuação do corretor de imóveis torna-se essencial para garantir segurança, equilíbrio e transparência nas transações.

Na compra e venda, o profissional qualificado assegura a correta formação de preço, a análise documental e a condução adequada das negociações, evitando riscos e distorções que possam gerar prejuízos às partes. Nas locações, sua atuação é fundamental na escolha da garantia mais adequada, na formalização contratual e na mitigação de conflitos.

Mais do que intermediar, o corretor exerce papel técnico e estratégico, contribuindo para a estabilidade do mercado imobiliário e para a proteção da sociedade.

### **Perspectivas para o mercado**

O desempenho de fevereiro confirma um mercado imobiliário resiliente, porém seletivo. A tendência é de continuidade do crescimento moderado nas vendas, sustentado pelo crédito e pela demanda reprimida, enquanto as locações devem seguir em processo de ajuste.

A diversidade regional do Estado de São Paulo continuará sendo fator determinante, exigindo análise qualificada e atuação profissional para a correta leitura das oportunidades e riscos do setor

### **Vendas estaduais**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	46%
Apartamentos Vendidos	54%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	2,3%
2 Dorm.	50,7%
3 Dorm.	40,4%
4 Dorm.	6,1%
5 Dorm.	0,5%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	13,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	39,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	31,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	11,7%
301 a 400 m <sup>2</sup>	3,8%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,9%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos vendidos**

<b>Dormitórios apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,8%
2 Dorm.	65,9%
3 Dorm.	28,1%
4 Dorm.	1,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	39,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	44,9%
101 a 200 m <sup>2</sup>	13,8%
201 a 300 m <sup>2</sup>	1,8%
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	25,2%
Nobre	27,4%
Demais Regiões	47,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,5%
Financiamento CAIXA	43,9%
Financiamento Outros Bancos	18,0%
Direto com Proprietário	12,1%
Consórcios	2,5%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	46,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,5%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,3%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,3%

Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Venda com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,8%

<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	1,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	3,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,1%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,1%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,6%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,4%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,3%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,3%

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	0,5%

### Locações estaduais

Locações	%
Casas alugadas	57%
Apartamentos alugados	43%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,0%
2 Dorm.	44,1%
3 Dorm.	33,5%
4 Dorm.	4,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	23,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	36,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	29,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	8,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	1,8%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,7%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	1,9%
1 Dorm.	13,0%
2 Dorm.	62,3%
3 Dorm.	20,8%
4 Dorm.	1,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	34,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	55,8%
101 a 200 m <sup>2</sup>	9,1%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,6%
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%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	59,3%
Depósito Caução	14,9%
T. de Capitalização	6,0%
Seguro Fiança	11,7%
Outros	8,0%

Localização	Percentual
-------------	------------

Central	12,5%
Nobre	28,4%
Demais Regiões	59,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	19,0%
Mudou para um aluguel mais barato	36,0%
Mudou sem dar justificativa	45,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
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	0,5%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,5%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	1,7%
de R\$501 a \$750,00	5,4%
de R\$751 a \$1.000,00	13,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,2%

de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,4%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,2%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,9%
Mais e R\$5mil	0,0%

**COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAIS**

<b><i>Mercado Imobiliário Estadual</i></b>		
<b>(Volume Negociado-2026)</b>		
<b>Vendas</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	-18,13%	-18,13%
Fevereiro	+7,67%	-10,46%

<b><i>Mercado Imobiliário Estadual</i></b>		
<b>(Volume Negociado-2026)</b>		
<b>Locação</b>		
<b>Mês</b>	<b>Percentual (%)</b>	
	<b>Mês</b>	<b>Acumulado</b>
Janeiro	+3,38%	+3,38%
Fevereiro	-6,66%	-3,28%

Acumulado 12 meses

Vendas: -2,46%

Locações: -26,95%