

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Guarulhos registra ajuste nas vendas em maio, enquanto locações mantêm trajetória de crescimento

O mercado imobiliário de Guarulhos e municípios da região apresentou um movimento de acomodação durante o mês de maio de 2026. Pesquisa realizada pelo CRECISP revela que o volume de vendas de imóveis residenciais usados recuou 17,93% em relação ao mês anterior, enquanto o segmento de locações registrou crescimento de 10,95%, demonstrando que a procura por imóveis para aluguel continua aquecida mesmo diante de um cenário de maior cautela por parte dos compradores.

O comportamento do mercado reflete um ambiente econômico marcado pela seletividade dos consumidores, especialmente em razão das condições de financiamento imobiliário e do custo do crédito. Com maior rigor na análise da capacidade financeira das famílias, muitos consumidores acabam postergando a aquisição do imóvel próprio, direcionando a demanda para o mercado de locação. Ao mesmo tempo, o crescimento populacional da região, a mobilidade profissional e a busca por moradias próximas aos principais eixos de serviços e transporte continuam sustentando a procura por imóveis residenciais.

Apartamentos seguem liderando as vendas

Os apartamentos permaneceram como o principal produto comercializado, respondendo por 62% das vendas realizadas em maio, enquanto as casas representaram 38%. A preferência reforça uma tendência observada nas regiões metropolitanas, onde empreendimentos verticais oferecem maior praticidade, melhor localização, infraestrutura condominial e preços mais acessíveis por unidade em comparação aos imóveis horizontais.

Mercado permanece distribuído entre centro e bairros em expansão

A pesquisa demonstra que a maior parte das negociações ocorreu nas demais regiões dos municípios pesquisados, responsáveis por 47,7% das vendas. A região central concentrou 36,4% das transações, enquanto os bairros considerados nobres participaram com 15,9%.

Essa distribuição evidencia que compradores continuam buscando imóveis com boa relação entre custo e benefício, privilegiando bairros em desenvolvimento, com infraestrutura consolidada e valores mais competitivos, sem abandonar completamente as regiões centrais, que permanecem valorizadas pela oferta de comércio, serviços e mobilidade urbana.

Faixas de preços revelam mercado diversificado

O levantamento confirma que Guarulhos mantém um mercado bastante diversificado. A faixa de preço mais negociada foi a de imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, responsável por 25% das vendas.

Também apresentaram participação expressiva os imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil, com 22,9%; entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil, com 16,7%; e aqueles acima de R\$ 501 mil, que responderam por 20,8% das negociações.

O comportamento demonstra que o mercado consegue atender simultaneamente compradores da classe média, em busca da primeira moradia ou de imóveis com melhor relação custo-benefício, e consumidores de maior poder aquisitivo interessados em imóveis de padrão superior ou oportunidades de investimento.

Financiamento pela Caixa continua predominando

As modalidades de pagamento mostram a forte dependência do crédito imobiliário para a concretização dos negócios. O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 60% das operações realizadas no período, consolidando a instituição como principal agente financiador da casa própria na região.

As compras realizadas à vista representaram 17,8% das negociações, enquanto financiamentos obtidos em outras instituições financeiras e negociações diretas com proprietários responderam pelo restante das operações.

Os números demonstram que o desempenho do mercado permanece diretamente relacionado às políticas de crédito habitacional, às taxas de juros e às condições oferecidas pelos programas de financiamento.

Locações mantêm crescimento impulsionadas pela demanda habitacional

Enquanto as vendas apresentaram retração, o mercado de locação manteve evolução positiva. O crescimento de 10,95% indica que muitas famílias continuam optando pelo aluguel como alternativa temporária diante das

dificuldades de acesso ao financiamento ou da preferência por maior flexibilidade residencial.

O segmento de locações também acompanha mudanças no perfil da população, como famílias menores, profissionais em mobilidade e jovens que adiam a compra do primeiro imóvel.

Entre as garantias locatícias, a pesquisa aponta predominância do seguro-fiança, seguido pelo fiador e pelo depósito caução, modalidades que continuam oferecendo maior segurança jurídica às partes e maior agilidade na formalização dos contratos de locação.

Atuação do corretor de imóveis proporciona segurança às negociações

Em um mercado cada vez mais criterioso, a participação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP torna-se ainda mais importante tanto nas vendas quanto nas locações.

O profissional é responsável por orientar compradores, vendedores, locadores e inquilinos durante todas as etapas da negociação, realizando a análise documental, verificando a regularidade do imóvel, prestando informações técnicas sobre valores de mercado, acompanhando os procedimentos de financiamento e auxiliando na escolha da modalidade de garantia locatícia mais adequada ao perfil de cada contrato.

Além de contribuir para maior segurança jurídica das transações, a intermediação profissional reduz riscos, evita conflitos e proporciona maior transparência em todas as fases do negócio imobiliário, fortalecendo a confiança entre as partes e promovendo negociações mais seguras e eficientes, conforme as atribuições legais da profissão de corretor de imóveis.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	38%
Apartamentos Vendidos	62%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	59,1%
3 Dorm.	31,8%
4 Dorm.	4,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,6%
51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	36,4%
201 a 300 m ²	13,6%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	84,6%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	46,2%
101 a 200 m ²	3,8%
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%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	36,4%
Nobre	15,9%
Demais Regiões	47,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,8%
Financiamento CAIXA	60,0%
Financiamento Outros Bancos	13,3%
Direto com Proprietário	6,7%
Consórcios	2,2%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,8%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
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	2,1%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	8,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	6,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	8,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	12,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	8,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,2%
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	0,0%
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	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 Abril

Locações	%
Casas Alugadas	65%
Apartamentos Alugadas	35%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	6,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,8%
51 a 100 m ²	51,6%
101 a 200 m ²	16,1%
201 a 300 m ²	6,5%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	6,3%
2 Dorm.	68,8%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	31,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	6,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	22,2%
Depósito caução	38,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	38,9%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	13,8%
Nobre	6,9%

Demais Regiões	79,3%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,6%
Mudou para um aluguel mais barato	42,9%
Mudou sem dar justificativa	28,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	89,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	8,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
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	0,0%
de R\$501 a \$750,00	6,7%
de R\$751 a \$1.000,00	4,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	11,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,9%

de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,9%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,4%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 20,80%	+ 90,18%
Fevereiro	-43,50%	-46,71%
Março	+48,12%	+16,99%
Abril	+102,54%	-4,78%
Maio	-17,93%	+10,95%
Acumulado 2026	+68,43%	+66,63%

Acumulado 12 meses

Vendas: +143,51%

Locações: +55,82%