Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Agosto 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Guarulhos apresenta estabilidade nas locações e queda nas vendas em agosto

O mercado imobiliário de Guarulhos e região apresentou comportamentos distintos em agosto de 2026. Enquanto as vendas de imóveis residenciais usados registraram queda de 20,98% em relação ao mês anterior, o segmento de locação permaneceu praticamente estável, com ligeira alta de 0,40%. O resultado aponta para um cenário de maior cautela nas negociações de compra, ao mesmo tempo em que o mercado de aluguel demonstrou relativa sustentação, ainda que com mudanças importantes no perfil dos imóveis e nas preferências dos consumidores.

A pesquisa de agosto abrangeu 11 cidades da região, entre elas Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Poá, Santa Isabel e Suzano.

Vendas recuam em agosto

Depois da recuperação moderada de 3,43% observada em julho, as vendas voltaram a apresentar resultado negativo em agosto, com retração de 20,98%. O desempenho indica que a recuperação registrada no mês anterior ainda não se consolidou e que compradores continuam avaliando com cautela as condições de financiamento, os preços praticados e o comprometimento da renda familiar.

Diferentemente do observado em julho, quando os apartamentos representaram 69% das negociações, em agosto houve maior equilíbrio entre casas e apartamentos. As casas corresponderam a 48% das vendas, enquanto os apartamentos participaram com 52%. Essa distribuição demonstra uma demanda dividida entre consumidores que buscam imóveis horizontais, possivelmente com maior espaço privativo, e compradores interessados na praticidade, na segurança e na localização oferecidas pelos empreendimentos verticais.

Entre as casas vendidas, os imóveis de três dormitórios foram predominantes, com 46,2% das negociações. As casas de dois dormitórios representaram 30,8%, enquanto aquelas com quatro dormitórios ou mais responderam por 15,4%. Os imóveis de até um dormitório participaram com 7,7%. O perfil revela uma procura mais concentrada em residências de maior

porte do que a observada em julho, quando as casas de dois dormitórios foram maioria.

A distribuição por área útil reforça essa característica. As casas com mais de 201 metros quadrados concentraram 61,5% das vendas, enquanto os imóveis entre 51 e 100 metros quadrados representaram 38,5%. Não foram registradas negociações de casas com até 50 metros quadrados nem de unidades entre 101 e 200 metros quadrados. A forte participação dos imóveis acima de 201 metros quadrados pode indicar a presença de negociações em segmentos de maior padrão ou de propriedades com terrenos e áreas construídas mais amplas.

Entre os apartamentos, os imóveis de dois dormitórios mantiveram a liderança, com 54,5% das vendas. As unidades de três dormitórios participaram com 27,3%, e os apartamentos de até um dormitório responderam por 18,2%. Não houve registro de vendas de apartamentos com quatro dormitórios ou mais. Em relação à área útil, os imóveis de até 50 metros quadrados foram amplamente predominantes, representando 73% das negociações. As unidades entre 51 e 100 metros quadrados corresponderam a 18%, enquanto os apartamentos entre 101 e 200 metros quadrados participaram com 9%. Não foram registradas vendas de apartamentos com mais de 201 metros quadrados.

Esse resultado mostra uma diferença significativa entre os perfis de casas e apartamentos negociados. Enquanto as casas vendidas se concentraram em imóveis amplos, os apartamentos apresentaram forte preferência por unidades compactas, especialmente aquelas com até 50 metros quadrados. O movimento pode estar associado à maior facilidade de aquisição de apartamentos menores, seja pelo preço, seja pela possibilidade de enquadramento em condições de financiamento mais acessíveis.

Demanda se concentra nas demais regiões

A distribuição territorial das vendas apresentou forte concentração fora das áreas central e nobre. As demais regiões responderam por 82,4% das negociações, enquanto os bairros nobres participaram com 17,6%. Não houve registro de vendas na região central.

A concentração nas demais regiões pode refletir a busca por preços mais compatíveis com a capacidade financeira dos compradores, além da maior oferta de imóveis nessas áreas. Também pode estar relacionada à expansão urbana dos municípios pesquisados e à procura por residências mais espaçosas, especialmente no caso das casas com mais de 201 metros quadrados.

Em comparação com julho, quando os bairros centrais concentraram 40% das vendas, os dados de agosto revelam uma mudança expressiva na distribuição territorial. A ausência de negociações na região central e a predominância das demais regiões sugerem que a localização, embora

continue relevante, pode ter sido subordinada a fatores como preço, tamanho do imóvel e possibilidade de financiamento.

Imóveis acima de R$ 501 mil mantêm participação relevante

A faixa de preço acima de R$ 501 mil foi responsável por 37,5% das vendas de agosto. Em seguida, apareceram os imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil, com 29,2%, e aqueles entre R$ 301 mil e R$ 400 mil, que representaram 16,7% das negociações. Os imóveis entre R$ 401 mil e R$ 500 mil participaram com 12,5%, enquanto as unidades de até R$ 200 mil corresponderam a 4,2%.

A distribuição demonstra a coexistência de dois grupos importantes de demanda. De um lado, houve participação expressiva de imóveis acima de R$ 501 mil, indicando negociações de unidades de padrão mais elevado. De outro, a faixa entre R$ 201 mil e R$ 300 mil também apresentou presença significativa, o que revela a permanência de consumidores atentos a alternativas de preço mais acessível.

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi a principal forma de pagamento, responsável por 57,9% das compras. O financiamento por outros bancos correspondeu a 15,8%, enquanto as aquisições à vista representaram 21,1%. As negociações diretas com o proprietário alcançaram 5,3%, e não houve participação de consórcios.

A predominância do financiamento pela Caixa evidencia a importância do crédito habitacional para a realização das compras na região. A participação de 21,1% das aquisições à vista, por sua vez, indica que uma parcela relevante dos compradores utilizou recursos próprios. Já a menor participação das negociações diretas pode estar relacionada à maior presença de operações formalizadas por meio de imobiliárias e corretores.

Locações permanecem estáveis

O mercado de locação apresentou variação positiva de apenas 0,40% em agosto, resultado que pode ser interpretado como estabilidade. Depois da queda de 27,63% registrada em julho, a manutenção do volume de contratos indica uma interrupção do movimento de retração, embora ainda não represente uma recuperação expressiva.

Casas e apartamentos tiveram participação equilibrada nas locações: 48% para casas e 52% para apartamentos. O equilíbrio contrasta com julho, quando as casas representaram 69% dos contratos e os apartamentos corresponderam a 31%. A mudança indica maior distribuição da procura entre imóveis horizontais e verticais.

Entre as casas alugadas, os imóveis de até um dormitório foram maioria, com 44% dos contratos. As unidades de dois dormitórios participaram com 32%, enquanto as casas de três dormitórios responderam por 20%. Os imóveis com quatro dormitórios ou mais representaram 4%. O predomínio das casas menores sugere uma demanda voltada à redução dos custos de moradia e à

busca por imóveis compatíveis com famílias pequenas ou pessoas que vivem sozinhas.

Quanto à área útil, 38,5% das casas alugadas tinham até 50 metros quadrados. As unidades entre 51 e 100 metros quadrados e aquelas entre 101 e 200 metros quadrados tiveram participação de 26,9% cada. Os imóveis com mais de 201 metros quadrados corresponderam a 7,7%. A distribuição revela maior variedade de tamanhos, embora os imóveis compactos e intermediários ainda representem a maior parcela das locações.

Entre os apartamentos alugados, os imóveis de dois dormitórios foram predominantes, com 52,2% dos contratos. As unidades de três dormitórios representaram 39,1%, enquanto os apartamentos de até um dormitório participaram com 8,7%. Não houve locações de apartamentos com quatro dormitórios ou mais.

Em relação à área útil, os apartamentos entre 51 e 100 metros quadrados foram maioria, com 65,2% dos contratos. As unidades de até 50 metros quadrados responderam por 30,4%, e os imóveis entre 101 e 200 metros quadrados representaram 4,3%. Não foram registradas locações de apartamentos com mais de 201 metros quadrados. O resultado aponta para uma preferência por apartamentos de tamanho intermediário, especialmente aqueles com dois dormitórios.

Demanda locatícia permanece concentrada fora do centro

As demais regiões concentraram 63% das locações, enquanto a região central respondeu por 37% dos contratos. Não houve participação de bairros classificados como nobres.

Embora a procura fora da área central continue predominante, a participação do centro aumentou em relação a julho, quando essa região havia concentrado apenas 10,2% das locações. A mudança pode indicar uma retomada do interesse por imóveis próximos a áreas de comércio, serviços e transporte, especialmente entre inquilinos que valorizam a redução do tempo de deslocamento.

Ainda assim, a maior participação das demais regiões demonstra que o preço continua sendo um fator decisivo na escolha do imóvel. A procura por áreas fora do centro pode estar associada à disponibilidade de casas e apartamentos com valores mais compatíveis com o orçamento das famílias.

Faixas intermediárias concentram os aluguéis

A faixa de aluguel entre R$ 1.001 e R$ 1.500 foi a mais representativa, com 29,2% dos contratos. Em seguida, apareceram os imóveis entre R$ 2.001 e R$ 3.000, com 20,8%, e aqueles acima de R$ 3.001, que corresponderam a 18,8%. Os aluguéis entre R$ 1.501 e R$ 2.000 participaram com 16,7%, enquanto os imóveis de até R$ 1.000 representaram 14,6%.

A distribuição indica uma demanda relativamente diversificada, mas concentrada nas faixas intermediárias. O resultado mostra que, mesmo com a estabilidade do volume de contratos, os inquilinos continuam buscando equilibrar preço, localização e características do imóvel. A presença de 18,8% dos contratos acima de R$ 3.001 também revela a existência de demanda por imóveis de maior valor, ainda que esse segmento não seja predominante.

Depósito caução ganha destaque entre as garantias

O depósito caução foi a principal modalidade de garantia locatícia em agosto, utilizado em 40% dos contratos. O seguro-fiança apareceu na sequência, com 30%, enquanto o fiador respondeu por 12%. Outras formas de garantia participaram com 10%, e os títulos de capitalização representaram 8%.

A preferência pelo depósito caução pode estar relacionada à sua maior simplicidade e à possibilidade de aprovação mais direta, sem a necessidade de apresentar fiador ou passar por processos de análise próprios do seguro-fiança. Ainda assim, o seguro-fiança manteve participação relevante, demonstrando que continua sendo uma alternativa importante para inquilinos que não dispõem de fiador ou preferem evitar a imobilização de recursos.

Panorama do mercado

Os dados de agosto de 2026 mostram um mercado imobiliário regional marcado por retração nas vendas e estabilidade nas locações. No segmento de compra, houve queda de 20,98%, com maior equilíbrio entre casas e apartamentos, forte concentração das negociações nas demais regiões e predominância do financiamento pela Caixa Econômica Federal. Os apartamentos de até 50 metros quadrados e as casas com mais de 201 metros quadrados apresentaram perfis de demanda bastante distintos, evidenciando a coexistência de consumidores com diferentes necessidades e capacidades financeiras.

No mercado de locação, a variação positiva de 0,40% interrompeu a retração observada em julho. Casas e apartamentos dividiram igualmente a participação nas negociações, enquanto os imóveis de dois dormitórios e as unidades de tamanho compacto ou intermediário concentraram a maior parte da demanda. A procura permaneceu mais forte nas demais regiões, embora o centro tenha recuperado participação. O depósito caução foi a principal garantia, e quase metade das mudanças ocorreu em direção a aluguéis mais baratos.

O cenário reforça a necessidade de uma análise cuidadosa por parte de compradores, vendedores, proprietários e inquilinos. Para os compradores, a avaliação das condições de financiamento, do valor de entrada e do custo total da aquisição permanece essencial. Para os vendedores, a definição realista do preço e a adequação do imóvel ao perfil da demanda podem contribuir para reduzir o tempo de negociação. No mercado de locação, a compatibilidade

entre o valor pedido, a localização e as condições do imóvel continua sendo determinante para a concretização dos contratos.

Nesse contexto, a atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP permanece fundamental para interpretar as mudanças do mercado regional, orientar as partes, conferir a documentação, avaliar as condições de negociação e contribuir para que as operações sejam realizadas com segurança, transparência e equilíbrio.

Vendas em Agosto

Vendas	**%**
Casas Vendidas	48%
Apartamentos Vendidos	52%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	30,8%
3 Dorm.	46,2%
4 Dorm.	15,4%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	38,5%
101 a 200 m²	0,0%
201 a 300 m²	23,1%
301 a 400 m²	15,4%
401 a 500 m²	7,7%

acima de 500 m²	15,4%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,2%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	72,7%
51 a 100 m²	18,2%
101 a 200 m²	9,1%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	0,0%
Nobre	17,6%
Demais Regiões	82,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual

À Vista	21,1%
Financiamento CAIXA	57,9%
Financiamento Outros Bancos	15,8%
Direto com Proprietário	5,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	**Percentual**
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
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$100 mil	0,0%
De R$ 101mil a R$150 mil	4,2%
De R$ 151mil a R$200 mil	0,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	25,0%
De R$ 251mil a R$300 mil	4,2%
De R$ 301mil a R$350 mil	8,3%

De R$ 351mil a R$400 mil	8,3%
De R$ 401mil a R$450 mil	8,3%
De R$ 451mil a R$500 mil	4,2%
De R$ 501mil a R$600 mil	4,2%
De R$ 601mil a R$700 mil	4,2%
De R$ 701mil a R$800 mil	8,3%
De R$ 801mil a R$900 mil	4,2%
De R$ 901mil a R$1 milhão	4,2%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	0,0%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	4,2%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	4,2%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	0,0%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	4,2%
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 Agosto

Locações	**%**
Casas Alugadas	48%
Apartamentos Alugadas	52%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	44,0%
2 Dorm.	32,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	4,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	38,5%
51 a 100 m²	26,9%
101 a 200 m²	26,9%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	3,8%
401 a 500 m²	3,8%
acima de 500 m²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	4,3%
1 Dorm.	4,3%
2 Dorm.	52,2%
3 Dorm.	39,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	30,4%
51 a 100 m²	65,2%
101 a 200 m²	4,3%
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	12,0%
Depósito caução	40,0%
T. de Capitalização	8,0%
Seguro Fiança	30,0%
Outros	10,0%

Localização	Percentual
Central	37,3%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	62,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	46,9%
Mudou sem dar justificativa	53,1%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	61,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,1%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
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	8,3%
de R$751 a $1.000,00	6,3%
de R$1.001,00 a R$1250,00	12,5%
de R$1.251,00 a R$1500,00	16,7%
de R$1.501,00 a R$1750,00	10,4%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	6,3%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	14,6%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	6,3%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	2,1%
de R$3.501,00 a R$4mil	4,2%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	12,5%
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%
Junho	-35,71%	-2,14%
Julho	+3,43%	-27,63%
Agosto	-20,98%	+0,40%
Acumulado 2026	+15,17%	+37,26%

Acumulado 12 meses

Vendas: +135,54%

Locações: +20,28%