

Pesquisa CRECISP

## **Guarulhos e Região**

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário de Guarulhos registra desaceleração em fevereiro, mas mantém base estrutural de demanda**

O mercado imobiliário de Guarulhos e região apresentou retração relevante no mês de fevereiro de 2026, tanto nas vendas quanto nas locações, consolidando um movimento de acomodação após o aquecimento observado no início do ano. A pesquisa realizada pelo CRECISP, com base em 111 imobiliárias e corretores distribuídos em 12 municípios, revela um cenário de ajuste influenciado por fatores econômicos e comportamentais.

A queda de 43,50% nas vendas e de 46,71% nas locações em relação a janeiro reflete um ambiente de maior cautela por parte dos consumidores, especialmente diante do custo elevado do crédito imobiliário e da necessidade de recomposição financeira das famílias após o início do ano. Ainda assim, o acumulado de 12 meses permanece positivo, com crescimento de 58,15% nas vendas e 81,79% nas locações, evidenciando que o mercado segue estruturalmente aquecido, embora sujeito a oscilações pontuais.

Os apartamentos seguem como protagonistas, representando 71% das negociações, enquanto as casas correspondem a 29%. A preferência territorial concentra-se na região central, com 48,6% das vendas, seguida pelas áreas nobres (29,7%) e demais regiões (21,6%), demonstrando a valorização de infraestrutura urbana consolidada, mobilidade e acesso a serviços.

No perfil dos imóveis, predominam unidades de dois dormitórios, tanto em casas (62,5%) quanto em apartamentos (73,7%), com metragens compactas e funcionais, especialmente até 50 m<sup>2</sup> nos apartamentos, refletindo a busca por custo-benefício e praticidade.

O mercado apresenta forte concentração nas faixas entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, que somam 40,7% das transações, além de significativa participação de imóveis acima de R\$ 501 mil (37%), evidenciando coexistência entre demanda de padrão médio e médio-alto.

Quanto à negociação, 44,4% dos imóveis foram vendidos pelo valor anunciado, enquanto a maior parte dos descontos concentrou-se em até 10%, indicando relativa estabilidade de preços, ainda que com espaço para ajustes pontuais em função da negociação.

O financiamento imobiliário permanece como principal motor das vendas, com destaque para a Caixa Econômica Federal (43,2%), seguida por

outros bancos (27%). As negociações diretas com proprietários representam 24,3%, enquanto as compras à vista têm baixa participação (2,7%), reforçando a dependência do crédito para viabilização das aquisições.

### **Locações: mercado mais sensível ao custo de vida**

No segmento de locação, as casas predominam com 74% dos contratos. A distribuição geográfica aponta maior concentração nas demais regiões (41,7%), seguidas pelo centro (30%) e áreas nobres (28,3%), evidenciando a busca por equilíbrio entre preço e localização.

Os valores de aluguel concentram-se principalmente entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000 (40,8%) e entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 (29,6%), refletindo pressão de custos típica da Região Metropolitana e impactando diretamente as decisões de mudança dos inquilinos, que se dividem entre buscar imóveis mais baratos (31,7%) ou mais caros (28,3%).

O seguro-fiança lidera com 44,7% dos contratos, seguido pelo depósito caução (23,7%) e título de capitalização (11,8%). O fiador tradicional aparece com apenas 7,9%, confirmando uma transformação estrutural nas garantias locatícias, com maior preferência por modalidades mais ágeis e menos burocráticas.

### **Análise geral do mercado**

Os dados indicam que o mercado imobiliário de Guarulhos passa por um momento de acomodação, após um início de ano aquecido, especialmente nas locações. A combinação de crédito mais caro, cautela do consumidor e ajuste de expectativas contribui para a desaceleração observada em fevereiro, sem comprometer, contudo, a tendência positiva de médio prazo.

### **Vendas em Fevereiro**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	29%
Apartamentos Vendidos	71%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
-------------------------	-------------------

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	12,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	12,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	37,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	37,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	12,5%
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 vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	73,7%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	57,9%
51 a 100 m <sup>2</sup>	31,6%

101 a 200 m <sup>2</sup>	10,5%
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%

### Venda de casas e aptos

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	48,6%
Nobre	29,7%
Demais Regiões	21,6%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	2,7%
Financiamento CAIXA	43,2%
Financiamento Outros Bancos	27,0%
Direto com Proprietário	24,3%
Consórcios	2,7%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	44,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,4%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,7%
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	11,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	14,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	25,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	3,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	11,1%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	7,4%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	3,7%
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 Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	74%
Apartamentos Alugadas	26%

## Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,8%
2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	10,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	17,9%
51 a 100 m <sup>2</sup>	51,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	23,1%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
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%

## Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	75,0%

3 Dorm.	15,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	30,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	70,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
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

Modalidade	Porcentagem
Fiador	7,9%
Depósito caução	23,7%
T. de Capitalização	11,8%
Seguro Fiança	44,7%
Outros	11,8%

Localização	Percentual
Central	30,0%
Nobre	28,3%
Demais Regiões	41,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	28,3%
Mudou para um aluguel mais barato	31,7%

Mudou sem dar justificativa	40,0%
-----------------------------	-------

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	79,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	1,7%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	1,9%
de R\$751 a \$1.000,00	13,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	18,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	3,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	20,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	1,9%
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>	<b>- 20,80%</b>	<b>+ 90,18%</b>

<b>Fevereiro</b>	<b>-43,50%</b>	<b>-46,71%</b>
<b>Acumulado 2026</b>	<b>-64,30%</b>	<b>+43,47%</b>

### **Acumulado 12 meses**

Vendas: +58,15%

Locações: +81,79%