Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Julho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Guarulhos apresenta recuperação nas vendas, mas locações recuam em julho

O mercado imobiliário de Guarulhos e região apresentou comportamentos distintos em julho de 2026. Enquanto as vendas de imóveis residenciais usados registraram crescimento de 3,43% em relação ao mês anterior, o segmento de locação teve retração expressiva de 27,63%. O resultado indica uma recuperação moderada das negociações de compra após a queda observada em junho, mas também revela maior cautela das famílias e dos consumidores que dependem do mercado de aluguel.

A pesquisa foi realizada com a participação de 107 corretores de imóveis e imobiliárias, abrangendo 10 cidades da região. Entre os municípios alcançados estão Arujá, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Poá, Santa Isabel e Suzano. Os dados refletem a movimentação de um mercado regional integrado, no qual os consumidores avaliam não apenas os preços dos imóveis, mas também as condições de financiamento, a localização, a infraestrutura urbana e o custo total de aquisição ou locação.

Vendas reagem e fecham no positivo

Depois de registrar queda de 35,71% em junho, o mercado de vendas apresentou leve retomada em julho. Embora o crescimento de 3,43% não seja suficiente para caracterizar uma expansão vigorosa, o resultado pode indicar a recomposição gradual da demanda e a retomada de negociações que haviam sido adiadas. O cenário ainda exige atenção, principalmente em razão das condições de crédito e da necessidade de planejamento financeiro por parte dos compradores.

Os apartamentos mantiveram ampla predominância nas vendas, representando 69% das negociações, enquanto as casas responderam por 31%. A preferência pelos imóveis verticais pode estar relacionada à busca por praticidade, segurança, localização e estrutura condominial, além da possibilidade de encontrar unidades com preços mais compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias. No caso das casas vendidas, os imóveis de dois dormitórios foram maioria, com 53,3% das negociações. As casas de três dormitórios participaram com 40%, enquanto aquelas com até um

dormitório representaram 6,7%. Não foram registradas vendas de casas com quatro dormitórios ou mais.

Em relação à área útil, as casas entre 51 e 100 metros quadrados e as unidades com mais de 201 metros quadrados apresentaram a mesma participação, de 40% cada. Os imóveis de até 50 metros quadrados corresponderam a 13,3% das vendas, enquanto as casas entre 101 e 200 metros quadrados representaram 6,7%. Essa distribuição demonstra a coexistência de dois perfis de demanda: de um lado, consumidores interessados em imóveis compactos e mais acessíveis; de outro, compradores que buscam espaços amplos, possivelmente associados a padrões de renda mais elevados ou à necessidade de maior conforto e área privativa.

Entre os apartamentos vendidos, as unidades de dois dormitórios também foram predominantes, concentrando 56% das negociações. Os imóveis de três dormitórios representaram 28%, e os apartamentos de até um dormitório participaram com 16%. Não houve registro de vendas de apartamentos com quatro dormitórios ou mais. Quanto à área útil, os imóveis entre 51 e 100 metros quadrados foram os mais procurados, com 52% das vendas. As unidades de até 50 metros quadrados responderam por 40%, enquanto aquelas entre 101 e 200 metros quadrados representaram 8%. Nenhuma negociação foi registrada para apartamentos com mais de 201 metros quadrados.

Procura por imóveis no Centro

A distribuição regional das vendas mostrou equilíbrio relativo entre as áreas analisadas, embora as demais regiões tenham apresentado participação importante. Os bairros centrais concentraram 40% das negociações, os bairros classificados como nobres responderam por 32% e as demais regiões participaram com 28%. Em comparação com junho, quando as demais regiões haviam concentrado 45,5% das vendas e os bairros nobres apenas 16,4%, julho apresentou maior presença de imóveis situados em áreas valorizadas. Esse movimento pode estar associado à disponibilidade de imóveis, à percepção de segurança e infraestrutura ou à atuação de consumidores com maior capacidade de investimento.

A faixa de preço acima de R$ 501 mil foi a mais representativa nas vendas de julho, com 41% das negociações. Em seguida, apareceram os imóveis entre R$ 301 mil e R$ 400 mil, com 28,2%, e aqueles entre R$ 201 mil e R$ 300 mil, que corresponderam a 17,9%. Os imóveis entre R$ 401 mil e R$ 500 mil representaram 7,7%, enquanto as unidades de até R$ 200 mil participaram com 5,1%. A concentração nas faixas mais elevadas sugere a presença significativa de imóveis de médio e alto padrão no conjunto das negociações, sem eliminar, contudo, a procura por unidades de menor valor.

As formas de pagamento apresentaram distribuição bastante equilibrada. O financiamento por outros bancos foi responsável por 29,4% das compras, seguido pelo financiamento pela Caixa Econômica Federal, com

27,5%. As aquisições à vista representaram 23,5% das operações, enquanto as negociações realizadas diretamente com o proprietário alcançaram 19,6%. Não houve participação de consórcios. A presença expressiva dos financiamentos demonstra que o crédito continua sendo fundamental para a concretização das compras, mas a participação das transações à vista e diretas também revela a atuação de compradores com recursos próprios ou interessados em reduzir a dependência das instituições financeiras.

Julho tem resultado negativo nas locações

No mercado de locação, o resultado de julho foi mais negativo. Após uma pequena retração de 2,14% em junho, o segmento registrou queda de 27,63%, indicando redução mais acentuada no volume de contratos. A diminuição pode estar relacionada à maior seletividade dos inquilinos, ao comprometimento da renda familiar com outras despesas e à procura por alternativas de moradia com valores mais baixos. Também pode refletir um movimento de espera por melhores condições ou uma menor disponibilidade de imóveis que atendam simultaneamente às exigências de preço, localização e estrutura.

As casas representaram 69% das locações, enquanto os apartamentos corresponderam a 31%. Entre as casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios foram predominantes, com 44% dos contratos. As unidades de até um dormitório participaram com 32%, e as casas de três dormitórios representaram 20%. Apenas 4% das locações envolveram imóveis com quatro dormitórios ou mais. Quanto à área útil, as casas de até 50 metros quadrados e aquelas entre 51 e 100 metros quadrados tiveram participação igual, de 40% cada. As unidades entre 101 e 200 metros quadrados responderam por 12%, e os imóveis com mais de 201 metros quadrados representaram 8%.

Apartamentos compactos são maioria

Entre os apartamentos alugados, as unidades de dois dormitórios tiveram participação ainda mais elevada, alcançando 84,6% dos contratos. Os apartamentos de até um dormitório responderam por 7,7%, mesma proporção registrada para aqueles com três dormitórios. Não houve locações de apartamentos com quatro dormitórios ou mais. O perfil por área útil confirma a preferência por imóveis compactos ou intermediários: 61,5% dos apartamentos alugados tinham até 50 metros quadrados, enquanto 38,5% estavam na faixa entre 51 e 100 metros quadrados. Não foram registradas locações de unidades com mais de 100 metros quadrados.

A distribuição territorial das locações apresentou uma mudança significativa em relação a junho. As demais regiões concentraram 64% dos contratos, os bairros nobres participaram com 25% e a região central respondeu por apenas 10%. No mês anterior, a região central havia sido responsável por 52% das locações. A migração da demanda para áreas fora do centro pode indicar que os inquilinos estão priorizando valores de aluguel mais acessíveis, mesmo que isso implique maior distância dos principais eixos

comerciais, de serviços e transporte. Também pode refletir a procura por casas, que tiveram participação predominante no mercado de locação de julho.

A faixa de aluguel mais negociada foi a de R$ 1.501 a R$ 2.000, com 31,4% dos contratos. Em seguida, apareceram os imóveis entre R$ 1.001 e R$ 1.500, com 25,7%, e aqueles entre R$ 2.001 e R$ 3.000, que representaram 20%. Os aluguéis de até R$ 1.000 corresponderam a 14,3%, enquanto os valores acima de R$ 3.001 participaram com 8,6%. A concentração nas faixas intermediárias mostra que, apesar da retração no número de contratos, continua existindo demanda por imóveis que ofereçam equilíbrio entre preço, tamanho e localização.

Seguro-fiança tem a preferência

Quanto às garantias locatícias, o seguro-fiança foi a modalidade mais utilizada, com 31,1% dos contratos. O fiador e o depósito caução apareceram na sequência, ambos com 26,7%. Outras formas de garantia responderam por 11,1%, enquanto os títulos de capitalização representaram 4,4%. A distribuição mais equilibrada entre as modalidades demonstra que proprietários e inquilinos continuam utilizando diferentes alternativas para viabilizar os contratos, considerando as condições financeiras e a facilidade de aprovação de cada garantia.

Panorama do mercado

Os dados de julho revelam, portanto, um mercado de vendas em processo de recuperação moderada e um mercado de locação mais pressionado. Nas compras, os apartamentos de dois dormitórios, especialmente nas faixas acima de R$ 301 mil, tiveram forte presença, com o financiamento bancário ocupando posição central nas formas de pagamento. Nas locações, prevaleceram as casas e os apartamentos compactos, com forte concentração em bairros fora da região central e em valores intermediários.

Esse cenário reforça a importância da análise cuidadosa das condições de negociação. Compradores e vendedores precisam avaliar os preços praticados, as possibilidades de financiamento e a documentação do imóvel, enquanto proprietários e inquilinos devem escolher garantias e valores compatíveis com sua realidade financeira. Nesse contexto, a atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP permanece essencial para orientar as partes, interpretar as características do mercado regional, reduzir riscos e contribuir para que as negociações sejam realizadas com segurança, transparência e equilíbrio.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	31%
Apartamentos Vendidos	69%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	6,7%
2 Dorm.	53,3%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	13,3%
51 a 100 m²	40,0%
101 a 200 m²	6,7%
201 a 300 m²	33,3%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	6,7%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	4,0%
1 Dorm.	12,0%
2 Dorm.	56,0%

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

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	40,0%
51 a 100 m²	52,0%
101 a 200 m²	8,0%
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	40,0%
Nobre	32,0%
Demais Regiões	28,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	**Percentual**
À Vista	23,5%
Financiamento CAIXA	27,5%
Financiamento Outros Bancos	29,4%
Direto com Proprietário	19,6%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	37,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
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$100 mil	0,0%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	5,1%
De R$ 201mil a R$250 mil	10,3%
De R$ 251mil a R$300 mil	7,7%
De R$ 301mil a R$350 mil	10,3%
De R$ 351mil a R$400 mil	17,9%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	7,7%
De R$ 501mil a R$600 mil	15,4%
De R$ 601mil a R$700 mil	10,3%
De R$ 701mil a R$800 mil	0,0%

De R$ 801mil a R$900 mil	5,1%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	7,7%
De R$ 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	2,6%
De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	0,0%
Acima de R$ 5 mi	0,0%

Locações em Julho

Locações	**%**
Casas Alugadas	69%
Apartamentos Alugadas	31%

Casas alugadas

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

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	40,0%
51 a 100 m²	40,0%
101 a 200 m²	12,0%

201 a 300 m²	8,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	7,7%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	84,6%
3 Dorm.	7,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	61,5%
51 a 100 m²	38,5%
101 a 200 m²	0,0%
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	26,7%
Depósito caução	26,7%
T. de Capitalização	4,4%

Seguro Fiança	31,1%
Outros	11,1%

Localização	**Percentual**
Central	10,2%
Nobre	25,4%
Demais Regiões	64,4%

Motivo da mudança	**Percentual**
Mudou para um aluguel mais caro	16,9%
Mudou para um aluguel mais barato	47,5%
Mudou sem dar justificativa	35,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	**Percentual**
Mesmo valor anunciado	63,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	13,2%
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	8,6%
de R$751 a $1.000,00	5,7%
de R$1.001,00 a R$1250,00	17,1%

de R$1.251,00 a R$1500,00	8,6%
de R$1.501,00 a R$1750,00	8,6%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	22,9%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	17,1%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	2,9%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	2,9%
de R$3.501,00 a R$4mil	0,0%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	5,7%
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%
Junho	-35,71%	-2,14%
Julho	+3,43%	-27,63%
Acumulado 2026	+36,15%	+36,86%

Acumulado 12 meses

Vendas: +122,96%

Locações: +58,32%