

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Junho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Guarulhos registra queda nas vendas e leve recuo nas locações em junho

O mercado imobiliário de Guarulhos e dos municípios da região apresentou desempenho mais retraído em junho de 2026. De acordo com o levantamento realizado pelo CRECISP, o volume de vendas de imóveis residenciais usados diminuiu 35,71% em comparação com o mês anterior. O mercado de locação também registrou retração, embora mais moderada, de 2,14%.

Os resultados indicam um período de maior cautela entre consumidores e investidores. As condições de financiamento, o custo do crédito e a necessidade de comprovação da capacidade financeira continuam influenciando diretamente as decisões de compra. No segmento de locações, apesar da pequena queda, a demanda permanece relevante, especialmente entre famílias que buscam alternativas mais acessíveis ou maior flexibilidade diante do cenário econômico.

A pesquisa abrangeu cidades como Arujá, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Poá, Santa Isabel e Suzano, reunindo informações de profissionais e empresas que atuam no mercado imobiliário regional.

Apartamentos continuam predominando nas vendas

Os apartamentos representaram 60% das vendas realizadas em junho, enquanto as casas responderam por 40% das negociações. A preferência pelos imóveis verticais permanece associada à praticidade, à segurança, à infraestrutura condominial e à localização próxima a serviços, comércio e transporte.

Entre as casas vendidas, os imóveis de três dormitórios foram maioria, com 52,6% das negociações. As casas de dois dormitórios participaram com 31,6%, enquanto imóveis com até um dormitório representaram 5,3% e aqueles com quatro ou mais dormitórios, 10,5%.

Em relação à área útil, as casas entre 101 e 200 m² foram as mais negociadas, com 36,8%. Imóveis de até 50 m² corresponderam a 26,3% das vendas, enquanto aqueles entre 51 e 100 m² representaram 21,1%. As casas com mais de 201 m² responderam por 15,8% das transações.

No segmento de apartamentos, os imóveis de dois dormitórios mantiveram ampla liderança, concentrando 68% das vendas. Apartamentos de três dormitórios representaram 24%, enquanto unidades de até um dormitório participaram com 4% e imóveis com quatro ou mais dormitórios também com 4%.

Quanto à área útil, os apartamentos entre 51 e 100 m² foram os mais vendidos, com 48% das negociações. As unidades de até 50 m² responderam por 36%, as de 101 a 200 m² por 12% e os imóveis com mais de 201 m² por 4%.

Negociações se concentram nas regiões centrais e em bairros fora do eixo nobre

A região central concentrou 38,2% das vendas realizadas em junho. Os bairros classificados como nobres participaram com 16,4%, enquanto as demais regiões responderam por 45,5% das transações.

A distribuição demonstra que os compradores continuam avaliando cuidadosamente a relação entre preço, localização e infraestrutura. Embora as áreas centrais mantenham importância por oferecerem maior concentração de comércio, serviços e transporte, os bairros situados fora dos principais eixos de valorização seguem atraindo consumidores em razão dos preços mais competitivos e da expansão urbana.

Imóveis acima de R\$ 501 mil ganham participação

O levantamento mostra uma distribuição diversificada das vendas por faixa de preço. Os imóveis acima de R\$ 501 mil representaram 32,6% das negociações, constituindo a faixa mais significativa do mês.

Também tiveram destaque os imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil e entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil, ambos com 25,6% das vendas. As unidades entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil responderam por 9,3%, enquanto os imóveis de até R\$ 200 mil representaram 7%.

A composição revela a presença simultânea de diferentes perfis de compradores, incluindo famílias em busca da moradia própria, consumidores interessados em imóveis maiores e investidores atentos a oportunidades de médio e alto padrão.

Compras à vista e negociações diretas ampliam participação

As formas de pagamento apresentaram mudança importante em junho. As compras à vista responderam por 36,2% das vendas, enquanto o financiamento pela Caixa Econômica Federal representou 31,9% das operações.

Os financiamentos obtidos em outros bancos corresponderam a 12,8% das negociações. As transações realizadas diretamente com proprietários alcançaram 17%, e os consórcios participaram com 2,1%.

A participação expressiva das compras à vista e das negociações diretas pode indicar maior presença de consumidores com recursos próprios, investidores e compradores que optam por evitar as condições mais restritivas do crédito imobiliário. Ainda assim, o financiamento habitacional permanece fundamental para uma parcela significativa do mercado.

Locações registram pequena retração e mantêm perfil voltado a imóveis compactos

O mercado de locação apresentou queda de 2,14% em junho. As casas representaram 68% dos imóveis alugados, enquanto os apartamentos responderam por 32%.

Entre as casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios foram predominantes, com 47,1% das locações. As casas de até um dormitório representaram 35,3%, e as de três dormitórios, 17,6%. Não foram registradas locações de casas com quatro ou mais dormitórios.

Em relação à área útil, as casas entre 51 e 100 m² concentraram 44,1% dos contratos. Imóveis de até 50 m² representaram 35,3%, enquanto as unidades entre 101 e 200 m² responderam por 17,6%. As casas com mais de 201 m² tiveram participação de 2,9%.

No segmento de apartamentos, as unidades de dois dormitórios foram responsáveis por 43,8% das locações. Os imóveis de três dormitórios representaram 31,3%, enquanto apartamentos de até um dormitório corresponderam a 25%. Não houve registro de locações de apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

As unidades de até 50 m² e aquelas entre 51 e 100 m² tiveram a mesma participação, de 43,8% cada. Os apartamentos entre 101 e 200 m² representaram 12,5% dos contratos, sem participação de imóveis com mais de 201 m².

Seguro-fiança é a principal garantia locatícia

O seguro-fiança foi a modalidade de garantia mais utilizada em junho, respondendo por 52,5% dos contratos de locação. O depósito caução apareceu em seguida, com 40,7%.

O fiador representou 3,4% das garantias, mesma participação registrada para outras modalidades. Não houve utilização de títulos de capitalização no período.

A predominância do seguro-fiança demonstra a busca por maior agilidade e praticidade na formalização dos contratos, reduzindo a necessidade de apresentação de garantidores e simplificando a análise das garantias pelas partes envolvidas.

Maioria das locações ocorre nas áreas centrais

As demais regiões concentraram 32% das locações, enquanto a região central respondeu por 52% dos contratos. Os bairros nobres participaram com 16%.

A forte presença das áreas centrais está relacionada à proximidade de serviços, comércio, escolas, equipamentos públicos e corredores de transporte. Ao mesmo tempo, a participação das demais regiões confirma que os locatários também procuram alternativas com melhor relação entre valor do aluguel, tamanho do imóvel e condições de acesso.

Faixa de aluguel entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 é a mais procurada

Os imóveis com aluguel entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 representaram 29,2% das locações, constituindo a faixa de preço mais negociada no mês.

Os imóveis de até R\$ 1.000 e aqueles entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000 tiveram participação de 22,9% cada. Os aluguéis entre R\$ 1.501 e R\$ 2.000 responderam por 12,5%, mesma proporção registrada para os contratos acima de R\$ 3.001.

O resultado mostra que o mercado atende diferentes perfis de renda, mas mantém concentração nas faixas intermediárias, nas quais se encontra parcela significativa da demanda habitacional da região.

Cenário exige planejamento e orientação profissional

Os dados de junho revelam um mercado imobiliário mais contido nas vendas e praticamente estável nas locações. A retração das transações de compra reforça a importância de condições de pagamento adequadas, análise criteriosa dos preços e preparação financeira por parte dos consumidores.

Nesse contexto, a atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP é fundamental. O profissional orienta compradores, vendedores, locadores e inquilinos, auxilia na avaliação dos valores de mercado, verifica a documentação, acompanha os procedimentos de financiamento e contribui para a escolha da garantia locatícia mais adequada.

A intermediação profissional também reduz riscos, amplia a transparência e ajuda a prevenir conflitos durante a negociação. Em um cenário de maior seletividade e ajustes no volume de negócios, a orientação técnica torna-se um diferencial para a realização de operações mais seguras, eficientes e compatíveis com a realidade financeira das partes.

Vendas em Junho

Vendas	%
Casas Vendidas	40%
Apartamentos Vendidos	60%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	5,3%
2 Dorm.	31,6%
3 Dorm.	52,6%
4 Dorm.	10,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,3%
51 a 100 m ²	21,1%
101 a 200 m ²	36,8%
201 a 300 m ²	15,8%
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.	4,0%
2 Dorm.	68,0%
3 Dorm.	24,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,0%
51 a 100 m ²	48,0%
101 a 200 m ²	12,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	4,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	38,2%
Nobre	16,4%
Demais Regiões	45,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	36,2%
Financiamento CAIXA	31,9%
Financiamento Outros Bancos	12,8%
Direto com Proprietário	17,0%
Consórcios	2,1%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	61,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,3%

Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	2,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	18,6%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	18,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,7%

De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,3%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,3%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,3%
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	2,3%

Locações em Junho

Locações	%
Casas Alugadas	68%
Apartamentos Alugadas	32%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	35,3%
2 Dorm.	47,1%
3 Dorm.	17,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,3%
51 a 100 m ²	44,1%
101 a 200 m ²	17,6%
201 a 300 m ²	2,9%
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.	25,0%
2 Dorm.	43,8%
3 Dorm.	31,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	43,8%
51 a 100 m ²	43,8%
101 a 200 m ²	12,5%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	3,4%
Depósito caução	40,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	52,5%
Outros	3,4%

Localização	Percentual
Central	52,4%
Nobre	15,9%
Demais Regiões	31,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	27,3%
Mudou para um aluguel mais barato	31,8%
Mudou sem dar justificativa	40,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
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	2,1%
de R\$501 a \$750,00	2,1%
de R\$751 a \$1.000,00	18,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	4,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	25,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,3%

de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,1%
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%
Acumulado 2026	+32,72%	+64,49%

Acumulado 12 meses

Vendas: +86,83%

Locações: +57,45%