

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Guarulhos e região mantém estabilidade em abril e reforça busca por imóveis de padrão médio

O mercado imobiliário de Guarulhos e cidades da região apresentou, em abril de 2026, um cenário de estabilidade com leve ajuste nas transações de compra, venda e locação de imóveis residenciais usados. Após os sinais de recuperação observados em março, os dados levantados pelo CRECISP indicam consolidação da demanda, especialmente por imóveis de padrão médio, bem localizados e financeiramente acessíveis.

A pesquisa mostra que o comportamento do consumidor continua diretamente influenciado pelo contexto econômico nacional, marcado por juros ainda elevados, maior seletividade no crédito imobiliário e cautela das famílias na tomada de financiamentos de longo prazo. Ao mesmo tempo, fatores sociais como mudanças na composição familiar, crescimento do número de pessoas morando sozinhas e a busca por praticidade urbana seguem impulsionando a procura por apartamentos compactos próximos a serviços, comércio e transporte público.

Os apartamentos seguiram dominando o mercado regional e representaram aproximadamente 70% das unidades comercializadas em abril, enquanto as casas responderam por cerca de 30% das vendas. A predominância dos imóveis verticais confirma uma tendência consolidada nos grandes centros urbanos: a procura por moradias mais compactas, funcionais e inseridas em regiões com melhor infraestrutura urbana.

Esse movimento também está relacionado ao custo mais elevado dos terrenos urbanos e ao avanço de empreendimentos voltados à classe média, faixa que hoje concentra boa parte da demanda imobiliária da região metropolitana.

A pesquisa identificou forte concentração das vendas na faixa de imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, indicando maior liquidez para unidades de padrão médio. Imóveis de até R\$ 200 mil tiveram participação menor, enquanto unidades acima de R\$ 501 mil também registraram presença relevante, especialmente em bairros valorizados e condomínios fechados.

O resultado demonstra um mercado dividido entre compradores que dependem diretamente de crédito imobiliário e consumidores de maior renda,

que continuam investindo em imóveis considerados mais seguros patrimonialmente.

Especialistas do setor apontam que a percepção do imóvel como reserva de valor permanece fortalecida em momentos de instabilidade econômica e inflação persistente, o que ajuda a sustentar parte da demanda por imóveis residenciais.

Em relação à localização dos imóveis negociados, o levantamento mostra que cerca de 38,6% das vendas ocorreram em áreas centrais, enquanto 9,1% foram registradas em regiões nobres. Já as demais regiões responderam por mais da metade das transações, com 52,3% dos negócios realizados fora dos principais eixos valorizados da cidade.

A expansão da procura para bairros periféricos ocorre principalmente pela busca de preços mais acessíveis aliados à melhoria da infraestrutura urbana e da mobilidade. Regiões com acesso facilitado às rodovias, corredores de ônibus e estações de transporte público passaram a atrair famílias que priorizam equilíbrio entre custo e qualidade de vida.

Além disso, o crescimento populacional de Guarulhos e a proximidade estratégica com a capital paulista continuam favorecendo a dinâmica imobiliária local.

O financiamento imobiliário manteve-se como principal forma de pagamento nas aquisições realizadas em abril. A Caixa Econômica Federal concentrou aproximadamente 72,4% das operações financiadas, consolidando sua liderança no crédito habitacional da região. Também houve participação de financiamentos por outros bancos, além de negociações à vista em menor escala.

Consórcios e vendas diretas apresentaram participação reduzida, demonstrando que o mercado continua fortemente dependente do sistema bancário para sustentação das vendas.

Apesar disso, o atual patamar dos juros ainda exige planejamento financeiro rigoroso por parte dos compradores, especialmente para famílias de renda média que comprometem parcela significativa do orçamento com financiamento habitacional.

Mercado de locação mantém demanda aquecida

No segmento de locação residencial, a pesquisa aponta continuidade da demanda por imóveis compactos e com valores compatíveis à renda familiar. A busca por aluguel segue impulsionada por fatores como dificuldade de aprovação em financiamentos, custos elevados de entrada para aquisição da casa própria e maior mobilidade profissional.

Entre os imóveis mais procurados estiveram apartamentos de até dois dormitórios e casas compactas localizadas em bairros com boa oferta de comércio e transporte público.

As garantias locatícias mais utilizadas continuam sendo o fiador tradicional, o seguro-fiança e os depósitos caução. O seguro-fiança vem ampliando participação devido à praticidade e à menor burocracia para proprietários e locatários, enquanto a caução permanece bastante utilizada em contratos de menor valor.

A crescente profissionalização do mercado de locação também contribui para maior segurança jurídica nas negociações e redução de inadimplência.

Em um cenário econômico que exige atenção redobrada dos consumidores, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais essencial tanto nas vendas quanto nas locações.

Além de intermediar negociações, o profissional regularmente inscrito no CRECISP possui conhecimento técnico para avaliar documentação, verificar riscos contratuais, orientar sobre financiamento, conduzir análises cadastrais e garantir maior transparência em todas as etapas da transação.

A legislação federal que regulamenta a profissão estabelece que compete ao corretor exercer a intermediação na compra, venda e locação de imóveis, além de opinar quanto à comercialização imobiliária.

O Código de Ética Profissional também determina que o corretor deve atuar com zelo, lealdade, discrição e probidade, oferecendo informações precisas e completas aos clientes.

A orientação profissional reduz riscos de fraudes, irregularidades documentais e conflitos futuros entre as partes, garantindo maior segurança jurídica ao mercado imobiliário.

A tendência para os próximos meses é de manutenção da estabilidade no mercado imobiliário regional, com possibilidade de crescimento gradual das negociações caso haja melhora nas condições de crédito e redução dos juros.

Guarulhos segue apresentando forte potencial imobiliário devido à localização estratégica, expansão urbana e diversificação econômica, fatores que sustentam a atratividade tanto para moradia quanto para investimento.

O desempenho observado em abril reforça que o mercado continua resiliente, apoiado principalmente na demanda por imóveis de padrão médio, na expansão das locações residenciais e na busca dos consumidores por segurança patrimonial em um ambiente econômico ainda desafiador.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	30%
Apartamentos Vendidos	70%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	55,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	5,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	30,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	5,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,3%

2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,8%
51 a 100 m ²	44,4%
101 a 200 m ²	2,8%
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	38,6%
Nobre	9,1%
Demais Regiões	52,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	14,5%
Financiamento CAIXA	72,4%
Financiamento Outros Bancos	10,5%
Direto com Proprietário	2,6%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
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	5,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,4%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	12,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	7,1%
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	3,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	1,8%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	1,8%
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	60%
Apartamentos Alugadas	40%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,6%
2 Dorm.	38,2%
3 Dorm.	32,4%
4 Dorm.	11,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	29,4%
51 a 100 m ²	41,2%
101 a 200 m ²	17,6%
201 a 300 m ²	5,9%

301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	2,9%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,8%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	52,4%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	19,0%
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	13,5%
Depósito caução	42,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	44,2%

Outros	0,0%
--------	------

Localização	Percentual
Central	26,8%
Nobre	19,6%
Demais Regiões	53,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	24,3%
Mudou para um aluguel mais barato	43,2%
Mudou sem dar justificativa	32,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,6%
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	4,0%
de R\$751 a \$1.000,00	10,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	6,0%

de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	12,0%
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%
Acumulado 2026	+86,36%	+55,68%

Acumulado 12 meses

Vendas: +161,29%

Locações: +45,64%