Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Guarulhos em Setembro: vendas disparam, e o aluguel cresce em ritmo moderado

O mercado imobiliário de Guarulhos e região encerrou setembro de 2026 com um desempenho distinto entre os dois segmentos pesquisados. Enquanto as vendas de imóveis residenciais usados registraram um salto expressivo de 152,01%, o mercado de locação avançou de forma mais contida, com alta de 87,87%. O contraste revela um momento de retomada da confiança na compra, impulsionada sobretudo pelas condições de financiamento, ao mesmo tempo em que o aluguel mantém um ritmo de crescimento mais moderado, ainda que consistente.

A pesquisa de setembro abrangeu 9 cidades da região: Arujá, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Poá e Suzano, reunindo a participação de corretores e imobiliárias. Esse universo de profissionais confere aos dados um retrato bastante representativo do que vem ocorrendo no mercado regional.

Vendas ganham força e apartamentos lideram a preferência

O avanço de 152,01% nas vendas representa uma mudança clara de patamar em relação aos meses anteriores, marcados por oscilações e retrações. Os apartamentos foram os grandes protagonistas do período, respondendo por 71% das negociações, enquanto as casas participaram com 29%. A preferência pelos imóveis verticais sugere que a praticidade, a segurança e a localização próxima a serviços e transporte continuam pesando decisivamente na escolha dos compradores, especialmente diante da oferta de unidades mais compactas e de preço mais acessível.

Entre os apartamentos vendidos, os imóveis de dois dormitórios dominaram amplamente, com 76,5% das negociações, seguidos pelas unidades de até um dormitório e de três dormitórios, ambas com 11,8%. Não houve registro de vendas de apartamentos com quatro dormitórios ou mais. Quanto à área útil, a concentração em imóveis compactos é evidente: 71% dos apartamentos negociados tinham até 50 metros quadrados, e 29% ficaram na faixa de 51 a 100 metros quadrados. Não foram registradas vendas de apartamentos acima de 101 metros quadrados, o que reforça o perfil de demanda voltado a unidades menores e de aquisição mais viável.

No segmento de casas, o cenário é diferente. Os imóveis de dois dormitórios lideraram, com 65% das vendas, seguidos pelos de três dormitórios (20%) e pelos de quatro dormitórios ou mais (15%). Não houve negociações de casas com até um dormitório. Em relação à área útil, a distribuição foi mais equilibrada: 40% das casas tinham entre 51 e 100 metros quadrados, 30% entre 101 e 200 metros quadrados, 20% acima de 201 metros quadrados e 10% até 50 metros quadrados. O perfil mostra que, embora a procura por casas seja menor que a por apartamentos, ela se concentra em imóveis de porte intermediário, adequados a famílias que buscam mais espaço.

Localização e financiamento moldam as negociações

A distribuição territorial das vendas manteve a tendência de concentração fora das áreas mais valorizadas. As demais regiões responderam por 62,3% das negociações, enquanto os bairros nobres participaram com 18,9% e a região central também com 18,9%. A divisão revela que, embora haja procura em áreas centrais e nobres, a maior parte das compras continua ocorrendo em regiões onde o preço se ajusta melhor ao orçamento das famílias.

O financiamento pela Caixa Econômica Federal permaneceu como a principal forma de pagamento, utilizado em 72,7% das compras. O financiamento por outros bancos correspondeu a 14,5%, enquanto as aquisições à vista representaram 9,1% e as negociações diretas com o proprietário, 3,6%. Não houve participação de consórcios. A forte presença do crédito habitacional da Caixa confirma a importância dos programas de financiamento para viabilizar a compra da casa própria na região, especialmente entre os compradores de apartamentos compactos.

Quanto às faixas de preço, a maior concentração ocorreu entre R$ 301 mil e R$ 400 mil, com 35,2% das negociações, seguida pelos imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil, com 29,6%. A faixa acima de R$ 501 mil respondeu por 24,1%, enquanto os imóveis entre R$ 401 mil e R$ 500 mil representaram 5,6% e os de até R$ 200 mil, também 5,6%. A distribuição mostra que o mercado atende tanto compradores de perfil mais acessível quanto aqueles que buscam imóveis de padrão mais elevado, com destaque para a faixa intermediária, que concentrou a maior parte das operações.

Locação cresce com equilíbrio entre casas e apartamentos

O mercado de locação registrou alta de 87,87% em setembro, um resultado que indica recuperação do segmento. As casas responderam por 66% dos contratos, enquanto os apartamentos participaram com 34%, invertendo a proporção observada nas vendas e mostrando que, no aluguel, a procura por imóveis horizontais é mais expressiva.

Entre as casas alugadas, houve distribuição relativamente equilibrada entre os perfis: 27,8% tinham até um dormitório, 27,8% tinham dois dormitórios e 27,8% tinham três dormitórios, enquanto os imóveis com quatro dormitórios ou mais representaram 16,7%. Quanto à área útil, 38,9% das casas tinham

entre 101 e 200 metros quadrados, 27,8% até 50 metros quadrados, 22,2% entre 51 e 100 metros quadrados e 11,1% acima de 201 metros quadrados. A variedade de perfis sugere uma demanda diversificada, atendendo tanto famílias menores quanto grupos que necessitam de mais espaço.

Entre os apartamentos alugados, os imóveis de dois dormitórios foram amplamente predominantes, com 90% dos contratos, seguidos pelos de três dormitórios, com 10%. Não houve locações de apartamentos de até um dormitório nem com quatro dormitórios ou mais. Em relação à área útil, metade dos apartamentos alugados tinha até 50 metros quadrados e a outra metade entre 51 e 100 metros quadrados, sem registros acima de 101 metros quadrados. O resultado confirma a preferência por apartamentos compactos e de tamanho intermediário, adequados ao orçamento e às necessidades da maioria dos inquilinos.

Garantias e valores refletem a busca por segurança e equilíbrio

O seguro-fiança foi a principal modalidade de garantia locatícia em setembro, utilizado em 52,6% dos contratos, seguido pelo depósito caução, com 42,1%, e pelo fiador, com 5,3%. Não houve registro de títulos de capitalização nem de outras formas de garantia. A liderança do seguro-fiança demonstra que os proprietários e imobiliárias têm valorizado mecanismos que oferecem maior proteção contra a inadimplência, ao mesmo tempo em que os inquilinos buscam alternativas que dispensem a necessidade de fiador.

A distribuição territorial das locações manteve a concentração fora das áreas centrais e nobres. As demais regiões responderam por 52% dos contratos, a região central por 28% e os bairros nobres por 20%. A procura por áreas fora do centro continua sendo determinante, refletindo a busca por aluguéis mais compatíveis com o orçamento das famílias, ainda que a região central e os bairros nobres mantenham participação relevante.

Quanto aos valores, as faixas intermediárias concentraram a maior parte dos contratos. Os aluguéis entre R$ 1.001 e R$ 1.500 e aqueles entre R$ 2.001 e R$ 3.000 responderam, cada um, por 25% das locações. Os imóveis de até R$ 1.000 representaram 20,8%, a faixa entre R$ 1.501 e R$ 2.000 correspondeu a 16,7% e os aluguéis acima de R$ 3.001, a 12,5%. A distribuição revela uma demanda diversificada, mas concentrada em valores intermediários, o que indica que os inquilinos continuam buscando equilibrar preço, localização e características do imóvel.

Panorama do mercado

Os dados de setembro de 2026 mostram um mercado imobiliário regional em recuperação, com destaque para o forte avanço das vendas e o crescimento consistente das locações. No segmento de compra, os apartamentos compactos de dois dormitórios e até 50 metros quadrados lideraram as negociações, sustentados principalmente pelo financiamento da Caixa Econômica Federal e pela concentração das operações nas demais

regiões. As casas, embora menos procuradas, mantiveram demanda por imóveis de porte intermediário, adequados a famílias que buscam mais espaço.

No mercado de locação, o crescimento de 87,87% foi acompanhado por um equilíbrio maior entre casas e apartamentos, com predominância de imóveis de dois dormitórios e de áreas compactas ou intermediárias. O seguro-fiança se consolidou como a principal garantia, e a procura permaneceu mais forte nas demais regiões, embora o centro e os bairros nobres também tenham registrado participação relevante. As faixas de aluguel intermediárias concentraram a maior parte dos contratos, refletindo a busca dos inquilinos por valores compatíveis com o orçamento familiar.

O cenário reforça a importância de uma análise criteriosa por parte de compradores, vendedores, proprietários e inquilinos. Para quem compra, avaliar as condições de financiamento, o valor de entrada e o custo total da aquisição continua sendo essencial. Para quem vende, a definição realista do preço e a adequação do imóvel ao perfil da demanda podem reduzir o tempo de negociação. No aluguel, a compatibilidade entre o valor pedido, a localização e as condições do imóvel segue 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 Setembro

Vendas	**%**
Casas Vendidas	29%
Apartamentos Vendidos	71%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	65,0%
3 Dorm.	20,0%

4 Dorm.	15,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	10,0%
51 a 100 m²	40,0%
101 a 200 m²	30,0%
201 a 300 m²	20,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	**Percentual**
Quitinete	5,9%
1 Dorm.	5,9%
2 Dorm.	76,5%
3 Dorm.	11,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	70,6%
51 a 100 m²	29,4%
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%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	18,9%
Nobre	18,9%
Demais Regiões	62,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	9,1%
Financiamento CAIXA	72,7%
Financiamento Outros Bancos	14,5%
Direto com Proprietário	3,6%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	46,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
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	1,9%
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$100 mil	1,9%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	3,7%
De R$ 201mil a R$250 mil	14,8%
De R$ 251mil a R$300 mil	14,8%
De R$ 301mil a R$350 mil	20,4%
De R$ 351mil a R$400 mil	14,8%
De R$ 401mil a R$450 mil	1,9%
De R$ 451mil a R$500 mil	3,7%
De R$ 501mil a R$600 mil	5,6%
De R$ 601mil a R$700 mil	3,7%
De R$ 701mil a R$800 mil	5,6%
De R$ 801mil a R$900 mil	1,9%
De R$ 901mil a R$1 milhão	1,9%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	0,0%
De R$ 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	3,7%
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	1,9%

Locações em Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	66%
Apartamentos Alugadas	34%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	27,8%
2 Dorm.	27,8%
3 Dorm.	27,8%
4 Dorm.	16,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	27,8%
51 a 100 m²	22,2%
101 a 200 m²	38,9%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	5,6%
acima de 500 m²	5,6%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	90,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	50,0%
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	5,3%
Depósito caução	42,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	52,6%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	28,0%
Nobre	20,0%
Demais Regiões	52,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,1%
Mudou para um aluguel mais barato	32,3%
Mudou sem dar justificativa	51,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	8,3%
de R$751 a $1.000,00	12,5%
de R$1.001,00 a R$1250,00	0,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	25,0%
de R$1.501,00 a R$1750,00	12,5%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	4,2%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	12,5%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	12,5%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	4,2%
de R$3.501,00 a R$4mil	4,2%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	4,2%
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%
Setembro	+152,01%	+87,87%
Acumulado 2026	+167,18%	+125,13%

Acumulado 12 meses

Vendas: +143,53%

Locações: +143,91%