

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas disparam 144% em Guarulhos e região em setembro, enquanto locações recuam

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Setembro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Agosto de 2025 em Guarulhos e região.

Foram consultadas 103 imobiliárias das cidades de Arujá, Ferraz De Vasconcelos, Guarulhos, Itaquaquetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Poá, Santa Isabel e Suzano.

As vendas apresentaram alta de 144,02% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 35,76%.

Para o presidente do Conselho, José Augusto Viana Neto, o resultado evidencia a força da demanda por moradia própria e o impacto positivo do crédito imobiliário, especialmente da **Caixa Econômica Federal**, responsável por **59,2% das transações**. As **casas e apartamentos de dois dormitórios**, com valores entre **R\$ 200 mil e R\$ 300 mil**, foram os mais procurados, refletindo o perfil do comprador de classe média que busca imóveis bem localizados e com boa relação custo-benefício. A predominância de vendas em **regiões centrais (57,8%)** também reforça o aquecimento de áreas consolidadas e a confiança dos consumidores no mercado formal.

Por outro lado, o setor de locações teve **queda de 35,76%** no número de novos contratos, após meses de forte crescimento. A preferência dos inquilinos recaiu sobre **apartamentos de dois dormitórios**, com **aluguéis entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500**, e localizados principalmente na **periferia (70%)**, indicando uma busca por economia e praticidade. O **depósito caução (48,9%)** foi a principal modalidade de garantia, seguido pelo **seguro-fiança (34%)**, o que demonstra maior formalização nas locações. Para o presidente do CRECISP, mesmo com a retração mensal nas locações, o setor segue robusto — o **acumulado de 2025 já registra alta de 96,83% nas vendas e 95,02% nas locações** — consolidando Guarulhos e as cidades do entorno como um dos polos imobiliários mais dinâmicos do Estado de São Paulo.

Vendas

Casas: 52%; apartamentos: 48%

Locações:

Casas: 45%; Apartamentos: 55%

Vendas em Setembro

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

As casas eram, em sua maioria, de 2 e 3 dormitórios, e área útil de 100 até 200 m².

Os apartamentos tinham 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

31,3% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 57,8% nas regiões centrais e 10,9% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 59,2% foram financiadas pela CAIXA, 7% por outros bancos, 12,7% diretamente pelos proprietários, 16,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 4,2% no período.

Locações em Setembro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (70%), na região central (22%) e nos bairros mais nobres (9%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 60,5% não informaram a razão da mudança, 23,3% optaram por aluguéis mais baratos, 16,3% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Vendas	%
---------------	----------

Casas Vendidas	52%
Apartamentos Vendidos	48%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,5%
2 Dorm.	40,9%
3 Dorm.	40,9%
4 Dorm.	4,5%
5 Dorm.	4,5%
Mais de 5 Dorm.	4,5%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,1%
51 a 100 m ²	22,7%
101 a 200 m ²	36,4%
201 a 300 m ²	18,2%
301 a 400 m ²	9,1%
401 a 500 m ²	4,5%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	87,5%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	4,2%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	37,5%
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%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	57,8%
Nobre	10,9%
Demais Regiões	31,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,9%
Financiamento CAIXA	59,2%
Financiamento Outros Bancos	7,0%
Direto com Proprietário	12,7%
Consórcios	4,2%

Desconto concedido
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado

Venda com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado
Venda com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado
Venda com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado
Venda com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado
Venda com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado
Venda com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado

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	2,2%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	6,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	17,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,2%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,2%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,5%
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	4,3%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	45%
Apartamentos Alugadas	55%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	31,6%
2 Dorm.	52,6%
3 Dorm.	10,5%
4 Dorm.	5,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	31,6%
51 a 100 m ²	47,4%
101 a 200 m ²	21,1%
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%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	5,3%
1 Dorm.	21,1%
2 Dorm.	47,4%
3 Dorm.	21,1%
4 Dorm.	5,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	31,6%
51 a 100 m ²	42,1%
101 a 200 m ²	26,3%
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	8,5%
Depósito caução	48,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	34,0%
Outros	8,5%

Localização	Percentual
Central	21,7%
Nobre	8,7%
Demais Regiões	69,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,3%
Mudou para um aluguel mais barato	23,3%
Mudou sem dar justificativa	60,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,1%
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	2,6%
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	2,8%
de R\$501 a \$750,00	11,1%
de R\$751 a \$1.000,00	5,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,8%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,8%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 50,70%	+ 52,71%
Fevereiro	+1,43%	+22,77%
Março	-41,54%	+27,49%
Abril	+89,06%	+20,87%
Mai	-0,15%	+0,77%
Junho	+20,97%	-3,77%
Julho	-32,70%	-28,50%
Agosto	-33,56%	+38,44%
Setembro	+144,02%	-35,76%
Acumulado de 2025	+96,83%	+95,02%