

Pesquisa CRECISP

Guarulhos e Região

Agosto 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas seguem em queda, mas locações oferecem alternativa

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

Foram consultadas 114 imobiliárias das cidades de Arujá, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Poá, Salesópolis e Suzano.

As vendas apresentaram queda de 33,56% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 38,44%.

“No setor de **vendas**, o cenário ainda é desafiador. Após fortes quedas em meses como janeiro (-50,70%), março (-41,54%), julho (-32,70%) e agosto (-33,56%), os avanços expressivos de abril (+89,06%) e junho (+20,97%) não foram suficientes para compensar as perdas. O acumulado do ano registra retração de **-47,19%**, demonstrando que muitos consumidores continuam encontrando barreiras para concretizar a compra da casa própria, seja pelo crédito imobiliário mais restritivo, seja pela necessidade de maior estabilidade econômica.”

“Já o mercado de **locações** mostra uma trajetória oposta e bastante positiva. Os números indicam crescimento expressivo em quase todos os meses, com destaque para janeiro (+52,71%), março (+27,49%), abril (+20,87%) e agosto (+38,44%). Mesmo com quedas pontuais, como em junho (-3,77%) e julho (-28,50%), o acumulado apresenta uma expansão robusta de **+130,78%**, evidenciando que a locação se consolidou como alternativa de moradia para muitas famílias, além de ser uma opção atrativa para investidores que buscam renda com menor risco”, segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 26%; apartamentos: 74%

Locações:

Casas: 66%; Apartamentos: 34%

Vendas em Agosto

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

As casas eram, em sua maioria, de 3 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

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

34,5% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 45,5% nas regiões centrais e 20% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 53,2% foram financiadas pela CAIXA, 8,1% por outros bancos, 8,1% diretamente pelos proprietários, 25,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 4,8% no período.

Locações em Agosto

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 3 dormitórios com até 50 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 (36%), na região central (38%) e nos bairros mais nobres (26%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 29,4% não informaram a razão da mudança, 38,2% optaram por aluguéis mais baratos, 32,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	26%
Apartamentos Vendidos	74%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	30,0%
3 Dorm.	60,0%
4 Dorm.	10,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	30,0%
201 a 300 m ²	20,0%
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.	11,5%
2 Dorm.	84,6%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	3,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	73,1%

51 a 100 m ²	26,9%
101 a 200 m ²	0,0%
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%

Venda de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	45,5%
Nobre	20,0%
Demais Regiões	34,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,8%
Financiamento CAIXA	53,2%
Financiamento Outros Bancos	8,1%
Direto com Proprietário	8,1%
Consórcios	4,8%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	58,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,8%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,8%
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	2,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	11,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	27,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	13,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,8%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,6%
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	2,8%
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	0,0%

Acima de R\$ 5 mi	0,0%
-------------------	------

Locações em Agosto

Locações	%
Casas Alugadas	66%
Apartamentos Alugadas	34%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	21,4%
2 Dorm.	28,6%
3 Dorm.	46,4%
4 Dorm.	3,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	32,1%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	3,6%
301 a 400 m ²	10,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aluguel Apto

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,5%

2 Dorm.	76,2%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,9%
51 a 100 m ²	47,6%
101 a 200 m ²	9,5%
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	23,4%
Depósito caução	46,8%
T. de Capitalização	8,5%
Seguro Fiança	21,3%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	37,7%
Nobre	26,2%
Demais Regiões	36,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	32,4%

Mudou para um aluguel mais barato	38,2%
Mudou sem dar justificativa	29,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,1%
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	4,3%
de R\$751 a \$1.000,00	6,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	21,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	17,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	10,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	6,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/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%
Acumulado de 2025	-47,19%	+130,78%