

Pesquisa CRECISP

## **Guarulhos e Região**

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Vendas surpreendem em abril. Locações seguem em alta na região de Guarulhos**

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

Foram consultadas 118 imobiliárias das cidades de Arujá, Ferraz De Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi Das Cruzes, Poá, Santa Isabel e Suzano.

As vendas apresentaram alta de 89,06% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 20,87%.

“Considerando o acumulado de 2025, percebemos na região de Guarulhos um mercado com vendas variáveis e uma demanda por locação em crescimento robusto”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto. “A queda nas vendas nos primeiros meses do ano pode indicar um período de ajuste ou flutuações sazonais, enquanto o aumento constante nas locações sugere uma demanda contínua por imóveis para alugar na região.”

#### **Vendas**

Casas: 30%; apartamentos: 70%

#### **Locações:**

Casas: 59%; Apartamentos: 41%

#### **Vendas em Abril**

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

As casas eram, em sua maioria, de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos tinham 2 dormitórios, e área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

68,1% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 11,7% nas regiões centrais e 20,2% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 81,8% foram financiadas pela CAIXA, 4,5% por outros bancos, 6,8% diretamente pelos proprietários, 6,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

### **Locações em Abril**

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 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 50 m<sup>2</sup> 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 (37%), na região central (35%) e nos bairros mais nobres (28%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 27% não informaram a razão da mudança, 35,1% optaram por aluguéis mais baratos, 37,8% para aluguéis mais caros.

### **Vendas em Abril**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	30%
Apartamentos Vendidos	70%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	89,5%
3 Dorm.	10,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	31,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	57,9%
101 a 200 m <sup>2</sup>	10,5%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	3,4%
2 Dorm.	86,2%
3 Dorm.	10,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	62,1%
51 a 100 m <sup>2</sup>	34,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	3,4%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

## Venda de casas e aptos

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	11,7%
Nobre	20,2%
Demais Regiões	68,1%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	6,8%
Financiamento CAIXA	81,8%
Financiamento Outros Bancos	4,5%
Direto com Proprietário	6,8%
Consórcios	0,0%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	58,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	2,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	8,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	29,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	31,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,2%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	4,2%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,1%
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	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	59%
Apartamentos Alugadas	41%

### Casas alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	29,4%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	20,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	31,4%
51 a 100 m <sup>2</sup>	45,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	22,9%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aluguel Apto**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	7,7%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	57,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	38,5%

101 a 200 m <sup>2</sup>	3,8%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	16,2%
Depósito caução	41,2%
T. de Capitalização	2,9%
Seguro Fiança	36,8%
Outros	2,9%

Localização	Percentual
Central	35,0%
Nobre	28,2%
Demais Regiões	36,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	37,8%
Mudou para um aluguel mais barato	35,1%
Mudou sem dar justificativa	27,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	19,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,6%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,6%

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	1,7%
de R\$501 a \$750,00	6,7%
de R\$751 a \$1.000,00	13,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	15,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	11,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	5,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	1,7%
Mais e R\$5mil	0,0%

### Evolução de venda e locação

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
<b>Janeiro</b>	- 50,70%	+ 52,71%
<b>Fevereiro</b>	+1,43%	+22,77%
<b>Março</b>	-41,54%	+27,49%
<b>Abril</b>	+89,06%	+20,87%
<b>Acumulado de 2025</b>	-1,75%	+123,84%