

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vale do Paraíba registra forte expansão nas locações e reflete impacto dos novos investimentos habitacionais e urbanos

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 no Vale do Paraíba e região.

Foram consultadas 100 imobiliárias das cidades de Aparecida, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Paraibuna, Pindamonhangaba, Potim, Roseira, Santo Antônio Do Pinhal, São Jose Dos Campos, São Luiz Do Paraitinga, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

As vendas apresentaram queda de 21,97% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 73,23%.

Os números de outubro mostram um comportamento distinto entre vendas e locações no Vale do Paraíba: enquanto as vendas recuaram 21,97%, as locações avançaram expressivos 73,23%. Esse movimento acompanha o momento de transformação da região, impulsionado por iniciativas estaduais como a concessão de 305 moradias do Casa Paulista em Lorena e grandes empreendimentos privados, como o projeto urbano sustentável lançado em São José dos Campos para atender até 16 mil moradores. Esses investimentos ampliam a oferta habitacional, fortalecem a dinâmica urbana e estimulam a procura por imóveis, principalmente nas faixas até 100 m² e em áreas periféricas — hoje responsáveis por 56,8% das vendas e 45,1% das locações.

No acumulado de 2025, os resultados permanecem positivos, com crescimento de 31,37% nas vendas e 34,88% nas locações, evidenciando um mercado em consolidação. A predominância do financiamento pela CAIXA (53,8%) demonstra que mais famílias estão conseguindo acessar crédito, enquanto a estabilidade dos preços — com 68% das locações fechadas no valor anunciado — reforça a confiança dos consumidores. Para o CRECISP, esses indicadores comprovam que o Vale do Paraíba segue em plena expansão, fortemente beneficiado pelos investimentos públicos e privados que vêm modernizando a infraestrutura regional e atraindo novos moradores, o que projeta um cenário de continuidade no crescimento e na valorização imobiliária.

Vendas

Casas: 69%; apartamentos: 31%

Locações:

Casas: 59%; Apartamentos: 41%

Vendas em Outubro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de R\$ 500 mil

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

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

56,8% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 16,2% nas regiões centrais e 27% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 53,8% foram financiadas pela CAIXA, 20,5% por outros bancos, 5,1% diretamente pelos proprietários, 20,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Outubro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000,00 até R\$ 3.000,00.

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

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

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (45%), na região central (24%) e nos bairros mais nobres (31%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 40% não informaram a razão da mudança, 40% optaram por aluguéis mais baratos, 20% para aluguéis mais caros.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	69%

Apartamentos Vendidos	31%
-----------------------	-----

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,7%
2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	18,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,8%
51 a 100 m ²	48,1%
101 a 200 m ²	22,2%
201 a 300 m ²	7,4%
301 a 400 m ²	3,7%
401 a 500 m ²	3,7%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	35,7%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,7%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	21,4%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	16,2%
Nobre	27,0%
Demais Regiões	56,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,5%
Financiamento CAIXA	53,8%
Financiamento Outros Bancos	20,5%
Direto com Proprietário	5,1%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	34,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	31,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	12,2%
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	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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	4,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	4,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	9,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	12,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,8%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	14,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,8%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,4%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	4,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,4%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,4%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	7,3%
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	2,4%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	59%
Apartamentos Alugadas	41%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	53,8%
3 Dorm.	15,4%
4 Dorm.	23,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,8%
51 a 100 m ²	48,1%
101 a 200 m ²	11,1%
201 a 300 m ²	14,8%
301 a 400 m ²	7,4%
401 a 500 m ²	3,7%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

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

Quitinete	4,3%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	69,6%
3 Dorm.	26,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,4%
51 a 100 m ²	52,2%
101 a 200 m ²	17,4%
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	11,3%
Depósito caução	37,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	50,9%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	23,5%
Nobre	31,4%
Demais Regiões	45,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,0%
Mudou para um aluguel mais barato	40,0%
Mudou sem dar justificativa	40,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,0%
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	2,4%
de R\$751 a \$1.000,00	19,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,8%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	17,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,2%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	12,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,4%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 49,10%	- 22,42%
Fevereiro	+4,54%	+43,69%
Março	+6,49%	-34,53%
Abril	+43,72%	+25,38%
Maio	+24,75%	-1,71%
Junho	-34,82%	-43,97%
Julho	+50,85%	+16,64%
Agosto	-32,37%	+6,21%
Setembro	+39,28%	-27,64%
Outubro	-21,97%	+73,23%
Acumulado 2025	+31,37%	+34,88%