

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Julho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações têm alta em julho no Vale do Paraíba

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

Foram consultadas 129 imobiliárias das cidades de Arapeí, Areias, Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Igaratá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Pindamonhangaba, Santa Branca, São Jose Dos Campos, São Luiz Do Paraitinga, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 50,85% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 16,64%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, analisou os números obtidos pelo levantamento do Conselho. “O comportamento das vendas sugere que, apesar de oscilações mensais, há uma tendência clara de retomada. O aumento pode estar ligado a fatores como a busca por imóveis de melhor custo-benefício e movimentação de famílias em busca de novas oportunidades na região. Já as locações seguem instáveis e em retração no acumulado, sugerindo necessidade de ajustes por parte dos proprietários, como renegociação de valores e maior flexibilidade contratual para atrair inquilinos.”

Vendas

Casas: 55%; apartamentos: 45%

Locações:

Casas: 55%; Apartamentos: 45%

Vendas em Julho

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil

A maioria era de casas de 3 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.

38,1% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 41,3% nas regiões centrais e 20,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 45,1% foram financiadas pela CAIXA, 13,7% por outros bancos, 13,7% diretamente pelos proprietários, 27,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Julho

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

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 depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (62%), na região central (21%) e nos bairros mais nobres (18%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 35,4% não informaram a razão da mudança, 50,8% optaram por aluguéis mais baratos, 13,8% para aluguéis mais caros.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	55%
Apartamentos Vendidos	45%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
------------------	------------

1 Dorm.	7,9%
2 Dorm.	39,5%
3 Dorm.	47,4%
4 Dorm.	5,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,4%
51 a 100 m ²	47,4%
101 a 200 m ²	26,3%
201 a 300 m ²	2,6%
301 a 400 m ²	2,6%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	2,6%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	9,1%
1 Dorm.	18,2%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	9,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,5%
51 a 100 m ²	50,0%

101 a 200 m ²	4,5%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	41,3%
Nobre	20,6%
Demais Regiões	38,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	27,5%
Financiamento CAIXA	45,1%
Financiamento Outros Bancos	13,7%
Direto com Proprietário	13,7%
Consórcios	0,0%

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

Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado
Vendida com desconto maior que 50%, 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	1,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	6,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	10,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	23,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	1,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	21,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	1,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	8,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	1,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,0%
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	5,0%
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 Julho

Locações	%
Casas Alugadas	55%
Apartamentos Alugadas	45%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,8%
2 Dorm.	52,9%
3 Dorm.	35,3%
4 Dorm.	2,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,9%
51 a 100 m ²	41,7%
101 a 200 m ²	27,8%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	2,8%
401 a 500 m ²	5,6%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,4%
2 Dorm.	60,9%
3 Dorm.	17,4%

4 Dorm.	4,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	17,4%
51 a 100 m ²	65,2%
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	15,2%
Depósito caução	43,9%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	37,9%
Outros	3,0%

Localização	Percentual
Central	20,6%
Nobre	17,6%
Demais Regiões	61,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	13,8%
Mudou para um aluguel mais barato	50,8%
Mudou sem dar justificativa	35,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	6,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,7%
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	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	5,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	14,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	10,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	12,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,6%
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%
Acumulado 2025	+46,43%	-16,92%