

Pesquisa CRECISP

Vale do Ribeira e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do Vale do Ribeira reage em abril e registra forte recuperação nas vendas e locações

O mercado imobiliário do Vale do Ribeira apresentou forte retomada em abril de 2026, revertendo o cenário de retração observado no mês anterior e registrando crescimento expressivo tanto nas vendas quanto nas locações de imóveis residenciais usados. Segundo levantamento regional do CRECISP, as vendas avançaram 106,34%, enquanto as locações cresceram 106,84%, indicando recuperação consistente da atividade imobiliária na região.

O desempenho do período reflete um conjunto de fatores econômicos e sociais que vêm influenciando o comportamento do consumidor. A busca por imóveis de menor valor agregado, aliada à necessidade de moradias mais acessíveis, continua sendo predominante no Vale do Ribeira. A retomada gradual da confiança do consumidor, a estabilidade relativa do crédito imobiliário e a procura por imóveis em regiões periféricas ou de expansão urbana também contribuíram para o aquecimento do mercado.

O levantamento mostra que todas as vendas realizadas em abril envolveram casas localizadas em bairros afastados de áreas centrais e nobres, consolidando o perfil predominantemente horizontal da região. O comportamento do mercado evidencia preferência por imóveis com melhor relação entre custo e espaço disponível, característica típica de cidades do interior e de regiões em desenvolvimento urbano.

As faixas de preços mais praticadas concentraram-se em imóveis econômicos e de médio padrão. Cerca de 33,3% das negociações ocorreram em imóveis de até R\$ 200 mil e outros 33,3% na faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil. Os imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil representaram 16,7% das vendas, mesmo percentual registrado para unidades entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil. Não houve comercialização de imóveis acima de R\$ 501 mil no período pesquisado.

O perfil demonstra que o mercado regional continua fortemente sustentado pela demanda de famílias de renda média e média-baixa, além de pequenos investidores que enxergam oportunidades em imóveis de ticket reduzido.

Outro dado relevante da pesquisa foi a predominância das compras à vista, responsáveis por 50% das negociações realizadas em abril. O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 25% das vendas, enquanto outros 25% ocorreram por meio de negociação direta com os proprietários.

A elevada participação das aquisições à vista pode indicar maior presença de investidores locais ou compradores capitalizados aproveitando oportunidades em um mercado ainda com preços competitivos. Ao mesmo tempo, o financiamento imobiliário continua exercendo papel importante na sustentação das vendas, especialmente para famílias em busca do primeiro imóvel.

O perfil físico dos imóveis vendidos reforça a característica de mercado voltado à moradia popular e funcional. As casas de dois dormitórios lideraram as vendas, representando 50% das negociações, seguidas pelos imóveis de três dormitórios, com 33,3%. As unidades de até um dormitório corresponderam a 16,7% das vendas.

Em relação à metragem, predominou a faixa entre 51 m² e 100 m², responsável por 66,7% das vendas. Imóveis entre 101 m² e 200 m² representaram 16,7%, mesmo percentual dos imóveis de até 50 m².

O resultado evidencia uma procura concentrada em imóveis compactos, econômicos e de manutenção mais acessível, tendência observada em diversas regiões do Estado diante do aumento do custo de vida e da necessidade de adequação do orçamento familiar.

Locações também aceleram e reforçam retomada

O mercado de locação acompanhou o movimento positivo das vendas e apresentou crescimento superior a 100% no mês. A procura por imóveis para aluguel segue impulsionada pelo encarecimento do crédito, pela cautela de parte dos consumidores em assumir financiamentos de longo prazo e pela necessidade de mobilidade habitacional.

Entre as garantias locatícias mais utilizadas, continuam predominando modalidades que oferecem maior segurança ao proprietário e menor burocracia ao locatário, especialmente o depósito caução, o fiador e o seguro-fiança, modalidades já consolidadas no mercado regional.

A expansão das locações também acompanha mudanças sociais importantes, como o crescimento de famílias menores, trabalhadores em busca de flexibilidade residencial e jovens que optam pelo aluguel antes da aquisição do primeiro imóvel.

Em um cenário de retomada do mercado, especialistas reforçam a importância da atuação do corretor de imóveis na intermediação de vendas e locações. O profissional habilitado possui atribuição legal para atuar na compra, venda, permuta e locação de imóveis, além de orientar tecnicamente clientes e investidores durante todo o processo imobiliário.

A atividade é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78 e pelo Decreto nº 81.871/78, que estabelecem as competências profissionais e as responsabilidades éticas da categoria.

O Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis determina que o corretor deve atuar com zelo, lealdade, discrição e probidade, apresentando informações corretas e orientando adequadamente clientes sobre riscos e condições dos negócios imobiliários.

Além da segurança jurídica, a presença de um corretor regularmente inscrito no CRECISP reduz riscos operacionais, auxilia na análise documental, na definição de valores de mercado e na formalização adequada de contratos de compra, venda e locação.

O cenário de abril confirma que o mercado imobiliário do Vale do Ribeira mantém trajetória de recuperação sustentada principalmente pelos imóveis residenciais econômicos, pela força das negociações à vista e pela crescente demanda por locações. A expectativa do setor é de manutenção gradual do aquecimento nos próximos meses, acompanhando a evolução do crédito, do emprego e da confiança do consumidor regional.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	100%
Apartamentos Vendidos	0%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	16,7%
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%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	0,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	100,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	50,0%
Financiamento CAIXA	25,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	25,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
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%

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	16,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	16,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	33,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	16,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
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	0,0%
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	91%
Apartamentos Alugadas	9%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	41,7%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	33,3%
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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	50,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	0,0%

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

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

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	45,5%
Depósito caução	54,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	27,3%
Nobre	9,1%
Demais Regiões	63,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	50,0%

Mudou sem dar justificativa	50,0%
-----------------------------	-------

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	64,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	21,4%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
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	7,1%
de R\$751 a \$1.000,00	21,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	21,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	21,4%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	21,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de vendas e locações 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-0,77%	+48,57%
Fevereiro	-2,50%	-6,67%
Março	-52,72%	-44,60%
Abril	+106,34%	+106,84%
Acumulado 2026	+50,35%	+104,14%

Acumulado 12 meses

Vendas: +324,54%

Locações: +887,98%