

Pesquisa CRECISP

Vale do Ribeira e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do Vale do Ribeira registra retração em maio, mas mantém demanda por imóveis de padrão econômico

A pesquisa mensal realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) revelou que o mercado imobiliário do Vale do Ribeira apresentou retração nas vendas e nas locações durante o mês de maio de 2026. Apesar da desaceleração observada no período, os indicadores demonstram que a região preserva características importantes, como a predominância de imóveis residenciais de menor valor, a procura concentrada por casas e a diversificação das modalidades de pagamento utilizadas pelos compradores.

O levantamento apontou redução de 62,04% nas vendas de imóveis usados em comparação com abril, enquanto o mercado de locações apresentou queda de 64,20%. Embora expressivos, esses resultados refletem um comportamento conjuntural e podem estar associados a fatores econômicos e sociais que influenciaram diretamente a tomada de decisão das famílias e investidores.

Cenário econômico explica desaceleração temporária

Especialistas avaliam que a redução do volume de negócios pode estar relacionada ao ambiente de maior cautela por parte dos consumidores diante do custo do crédito imobiliário, da necessidade de planejamento financeiro das famílias e da expectativa por condições mais favoráveis de financiamento.

Além disso, municípios do Vale do Ribeira possuem forte influência das atividades agrícolas, do comércio local e dos serviços, fatores que tornam o mercado imobiliário bastante sensível às oscilações da economia regional. Em momentos de maior prudência financeira, compradores e locatários tendem a adiar decisões de aquisição ou mudança de imóvel, reduzindo temporariamente o ritmo das negociações.

Mesmo diante desse cenário, o acumulado do ano demonstra que o mercado continua ativo, especialmente nas faixas de imóveis destinadas às famílias de renda média e média-baixa, mantendo sua característica de mercado essencialmente residencial.

Casas continuam liderando as vendas

As casas permaneceram como o principal produto comercializado na região, representando 67% das vendas realizadas em maio, enquanto os apartamentos responderam por 33% das negociações.

O levantamento mostra que a procura continua concentrada em imóveis destinados à moradia familiar. Entre as casas vendidas destacaram-se unidades de dois e três dormitórios, enquanto entre os apartamentos predominou o imóvel de um dormitório.

Quanto à área construída, houve equilíbrio entre imóveis compactos de até 50 metros quadrados e residências entre 101 e 200 metros quadrados, demonstrando que o mercado atende perfis bastante distintos de compradores.

Localização mantém equilíbrio entre regiões centrais e bairros em expansão

Outro aspecto observado pela pesquisa foi a distribuição geográfica das vendas.

Metade das negociações ocorreu em regiões centrais, enquanto os outros 50% concentraram-se nas demais regiões dos municípios pesquisados, indicando que áreas em expansão urbana continuam atraindo compradores em busca de melhor relação entre preço, espaço disponível e qualidade de vida.

Esse comportamento demonstra que o desenvolvimento urbano do Vale do Ribeira permanece relativamente equilibrado, sem concentração exclusiva nas áreas tradicionalmente valorizadas.

Imóveis entre R\$ 200 mil e R\$ 250 mil concentram maior parte das vendas

O perfil econômico do mercado regional ficou evidente na distribuição das faixas de preços.

A maior parte das negociações ocorreu entre R\$ 201 mil e R\$ 250 mil, representando 66,7% das vendas registradas pela pesquisa. Os demais 33,3% concentraram-se entre R\$ 101 mil e R\$ 150 mil.

Os dados confirmam que o mercado imobiliário do Vale do Ribeira permanece voltado principalmente para imóveis de padrão econômico, compatíveis com o perfil de renda predominante da população regional e também atrativos para pequenos investidores.

Modalidades de pagamento mostram mercado diversificado

As formas de pagamento utilizadas nas negociações apresentaram distribuição bastante equilibrada.

Cada modalidade respondeu por 25% das vendas realizadas, abrangendo pagamento à vista, financiamento pela Caixa Econômica Federal, negociação direta com os proprietários e consórcios.

Esse resultado demonstra que diferentes alternativas de aquisição continuam coexistindo no mercado regional, oferecendo oportunidades tanto para compradores capitalizados quanto para aqueles que dependem de crédito imobiliário ou de modalidades de aquisição programada.

Mercado de locação permanece concentrado em casas

No segmento de locações, todas as negociações registradas envolveram casas, confirmando a preferência dos locatários por esse tipo de imóvel.

As unidades de um e dois dormitórios concentraram a maior parte dos contratos, atendendo principalmente trabalhadores, casais e pequenas famílias.

Outro dado relevante foi a localização dos imóveis alugados: 100% das locações ocorreram em áreas centrais, evidenciando a busca por imóveis próximos ao comércio, serviços públicos, escolas e opções de transporte.

Depósito caução domina as garantias locatícias

Entre todas as modalidades de garantia locatícia, o depósito caução foi utilizado em 100% dos contratos analisados.

A predominância dessa modalidade demonstra preferência por processos mais simples e menos burocráticos, tanto para proprietários quanto para inquilinos, reduzindo custos e facilitando a formalização dos contratos.

Não houve registro de utilização de fiador, seguro-fiança ou título de capitalização na amostra pesquisada durante o mês de maio.

Aluguéis permanecem acessíveis

Os valores praticados nas locações confirmam o perfil econômico da região.

A maior concentração ocorreu nas faixas entre R\$ 501 e R\$ 750, seguida por imóveis entre R\$ 751 e R\$ 1.000. Também foram registradas locações nas faixas entre R\$ 1.251 e R\$ 1.500, entre R\$ 1.751 e R\$ 2.000 e entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500, demonstrando diversidade de opções para diferentes perfis de renda.

Corretor de imóveis fortalece a segurança das negociações

Independentemente do comportamento do mercado, a participação do corretor de imóveis continua sendo elemento essencial para garantir segurança jurídica, transparência e eficiência nas transações imobiliárias.

O profissional regularmente inscrito no CRECISP possui capacitação técnica para orientar compradores, vendedores, locadores e locatários durante todas as etapas da negociação, realizando análises documentais, verificações de regularidade do imóvel, esclarecimento sobre modalidades de pagamento, elaboração de propostas e acompanhamento contratual.

Essa atuação reduz significativamente os riscos de fraudes, irregularidades documentais, conflitos futuros e prejuízos financeiros, proporcionando maior tranquilidade às partes envolvidas.

Além disso, a atuação ética e fiscalizada do corretor contribui para a valorização do mercado imobiliário, para a formalização das negociações e para o fortalecimento da confiança entre consumidores e profissionais.

Mercado mantém fundamentos positivos para recuperação

Embora maio tenha registrado retração nas vendas e locações, os indicadores revelam que o mercado imobiliário do Vale do Ribeira preserva fundamentos sólidos.

A predominância de imóveis de padrão econômico, a diversificação das formas de pagamento, a estabilidade das faixas de preços e a procura contínua por moradia demonstram que a demanda permanece existente, ainda que momentaneamente mais cautelosa.

Com eventual melhora das condições econômicas, maior estabilidade do crédito imobiliário e fortalecimento da confiança dos consumidores, a expectativa é de retomada gradual das negociações ao longo dos próximos meses, mantendo o setor imobiliário como importante vetor de desenvolvimento econômico, geração de empregos e promoção do acesso à moradia na região.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	67%
Apartamentos Vendidos	33%

Casas vendidas

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	0,0%
101 a 200 m ²	50,0%
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%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	100,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 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%

Vendas de casas e aptos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	50,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	50,0%

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

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	33,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	33,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	66,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	100%
Apartamentos Alugados	0%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	42,9%
2 Dorm.	42,9%
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	57,1%
101 a 200 m ²	0,0%

201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	0,0%
Depósito caução	100,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	100,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	0,0%

Desconto concedido Casa	Percentual
Mesmo valor anunciado	100,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	Percentual
--------------------	------------

Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	42,9%
de R\$751 a \$1.000,00	14,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,3%
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%
Maio	-62,04%	-64,20%
Acumulado 2026	-11,69%	+39,94%

Acumulado 12 meses

Vendas: -36,05%

Locações: -25,71%