

Pesquisa CRECISP

Vale do Ribeira e Região

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do Vale do Ribeira mantém retração em fevereiro e revela perfil econômico mais conservador

O mercado imobiliário do Vale do Ribeira apresentou novo recuo em fevereiro de 2026, consolidando um cenário de cautela crescente por parte dos consumidores. A Pesquisa CRECISP, realizada em 12 municípios com a participação de 26 imobiliárias e corretores, aponta queda de 2,50% nas vendas e retração ainda mais acentuada nas locações, com variação negativa de 6,67%, evidenciando um ambiente econômico mais restritivo e seletivo

O comportamento do mercado reflete diretamente fatores econômicos e sociais relevantes, como restrição ao crédito, renda limitada da população local e dependência de atividades como agricultura, turismo e serviços. Esse conjunto de variáveis impacta a capacidade de financiamento e induz decisões mais conservadoras, priorizando imóveis de menor valor e negociações mais seguras. O resultado é um mercado menos dinâmico, com predominância de aquisições planejadas e redução do ímpeto de troca ou expansão patrimonial.

As casas dominaram amplamente as transações, representando 78% das vendas, enquanto apartamentos ficaram com 22%. A totalidade dos negócios ocorreu fora de áreas centrais e nobres, concentrando-se em bairros periféricos ou de expansão urbana, reforçando a busca por custo-benefício.

Os valores confirmam esse perfil: 57,1% das vendas ocorreram em imóveis de até R\$ 200 mil, com destaque adicional para a faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil (28,6%). Apenas 14,3% das negociações envolveram imóveis entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil, sem registros acima desse patamar

O padrão construtivo também é homogêneo. Casas com dois dormitórios representaram 100% das vendas, majoritariamente com áreas entre 51 m² e 100 m². Nos apartamentos, também prevaleceram unidades de dois dormitórios, todas com até 50 m², indicando preferência por imóveis compactos e acessíveis.

O comportamento financeiro do comprador evidencia cautela e limitação de crédito. As compras à vista lideraram com 60%, seguidas exclusivamente por financiamentos via Caixa Econômica Federal, com 40%. Não houve registros de consórcios, financiamento por outros bancos ou negociação direta com proprietários, demonstrando forte dependência de recursos próprios ou crédito habitacional tradicional

Outro dado relevante é a baixa pressão por descontos: 57,1% dos imóveis foram vendidos pelo valor anunciado, indicando equilíbrio entre oferta e demanda dentro das faixas de preço praticadas.

Locações recuam, mas revelam maior diversidade de mercado

O segmento de locação também apresentou retração, porém com características mais heterogêneas. As casas responderam por 75% dos contratos e os apartamentos por 25%, mantendo a predominância de imóveis residenciais familiares.

A distribuição geográfica seguiu a tendência das vendas, com 90,9% das locações em regiões periféricas e apenas 9,1% em áreas nobres, sem registros na região central.

Os valores de aluguel mostraram maior diversidade, com concentração nas faixas até R\$ 1.500 (somando mais de 50% dos contratos), mas com presença relevante entre R\$ 2.001 e acima de R\$ 3.000, demonstrando coexistência de diferentes perfis de renda e padrão habitacional.

O seguro fiança assumiu protagonismo, sendo utilizado em 55,6% dos contratos, seguido pelo depósito caução (22,2%). Não houve utilização de fiador, evidenciando uma transformação importante no comportamento do mercado, com preferência por soluções mais ágeis e menos burocráticas

Esse movimento acompanha tendências nacionais, nas quais a praticidade e a segurança jurídica têm superado modelos tradicionais baseados em relações pessoais.

Um dado social relevante é que 66,7% dos inquilinos mudaram para imóveis com aluguel mais caro, indicando tentativa de melhoria de padrão habitacional, mesmo em cenário de retração econômica. Esse comportamento pode estar associado a reorganizações familiares, busca por melhor localização ou qualidade de vida.

Apesar da retração no curto prazo, o acumulado de 12 meses ainda aponta crescimento expressivo, com alta de 245,59% nas vendas e 752,04% nas locações, demonstrando que o mercado regional mantém dinamismo estrutural, embora sujeito a oscilações conjunturais

A tendência é de manutenção de um perfil conservador nos próximos meses, com eventual recuperação condicionada à ampliação do crédito e melhora da confiança do consumidor.

Conclusão

O desempenho de fevereiro consolida um mercado imobiliário regional marcado pela prudência, forte aderência ao segmento econômico popular e dependência de crédito tradicional. Ao mesmo tempo, evidencia transformações

importantes nas relações de locação e na forma de negociação, reforçando a necessidade de profissionalização e planejamento nas transações imobiliárias.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	78%
Apartamentos Vendidos	22%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
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	20,0%
51 a 100 m ²	80,0%
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%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
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	100,0%
51 a 100 m ²	0,0%
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 vendidos

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

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	60,0%
Financiamento CAIXA	40,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%

Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	57,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
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	42,9%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	14,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	28,6%
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	14,3%
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 Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	75%
Apartamentos Alugadas	25%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	37,5%
3 Dorm.	50,0%
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	87,5%
101 a 200 m ²	12,5%
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%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	33,3%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	33,3%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	0,0%

Depósito caução	22,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	55,6%
Outros	22,2%

Localização	Percentual
Central	0,0%
Nobre	9,1%
Demais Regiões	90,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	66,7%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	33,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	45,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	36,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
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	9,1%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	18,2%
de R\$751 a \$1.000,00	9,1%

de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	18,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	18,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de vendas e locações 2026

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-0,77%	+48,57%
Fevereiro	-2,50%	-6,67%
Acumulado 2026	-3,27%	+41,90%

Acumulado 12 meses

Vendas: 245,59%

Locações: 752,04%