

Pesquisa CRECISP

## **Vale do Paraíba e Região**

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário do Vale do Paraíba registra forte recuperação das locações em maio e mantém demanda consistente por imóveis residenciais**

O mercado imobiliário do Vale do Paraíba apresentou comportamento distinto entre os segmentos de venda e locação em maio de 2026. Enquanto as vendas de imóveis residenciais usados registraram retração de 10,64% em relação ao mês anterior, o mercado de locação demonstrou forte aquecimento, com crescimento expressivo de 33,87%, evidenciando a continuidade da demanda habitacional na região.

O levantamento realizado pelo CRECISP junto aos profissionais e imobiliárias das cidades pesquisadas mostra que o setor segue sustentado por fundamentos sólidos, impulsionado pela diversidade econômica regional, pela expansão urbana e pela constante procura por moradia em municípios que oferecem qualidade de vida, infraestrutura e proximidade com importantes polos econômicos do Estado de São Paulo.

No segmento de vendas, as casas mantiveram ligeira predominância, respondendo por 53% dos negócios fechados, enquanto os apartamentos representaram 48% das transações. O resultado demonstra equilíbrio entre os perfis de compradores. As casas continuam atraindo famílias que buscam mais espaço e conforto, enquanto os apartamentos permanecem como opção relevante para jovens casais, investidores e consumidores que valorizam praticidade e segurança.

A pesquisa revela ainda uma consolidação da tendência observada nos últimos meses: a procura por imóveis fora das regiões centrais e nobres. Nas vendas, 68% das negociações ocorreram em bairros classificados como demais regiões, enquanto as áreas centrais concentraram 24% dos negócios e os bairros nobres apenas 8%. O comportamento demonstra que fatores como custo-benefício, expansão da infraestrutura urbana e valorização de bairros emergentes continuam influenciando as decisões dos compradores.

Em relação aos valores dos imóveis comercializados, a maior concentração das vendas ocorreu na faixa acima de R\$ 501 mil, responsável por 30,3% dos negócios realizados. As faixas entre R\$ 201 mil e R\$ 500 mil apresentaram participação bastante equilibrada, cada uma respondendo por 18,2% das transações. Já os imóveis com valores de até R\$ 200 mil representaram 15,2% das vendas. O cenário demonstra a presença simultânea de consumidores em

busca da primeira moradia e de compradores com maior capacidade de investimento.

O financiamento imobiliário continua desempenhando papel fundamental na movimentação do mercado regional. Os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal responderam por 34,1% das aquisições, enquanto os financiamentos realizados por outras instituições financeiras representaram 12,2%. Chama atenção também a significativa participação das negociações realizadas diretamente com os proprietários, que atingiram 36,6%, superando inclusive as operações financiadas por bancos privados. As compras à vista corresponderam a 17,1% das transações.

O perfil dos imóveis vendidos indica preferência por unidades de padrão intermediário. Entre as casas comercializadas, predominam aquelas com dois dormitórios, que representaram 52,9% das vendas, seguidas pelas de três dormitórios, com 23,5%. Em relação à área útil, destacam-se os imóveis entre 51 e 100 metros quadrados, responsáveis por 52,9% dos negócios. Nos apartamentos, os imóveis de dois dormitórios concentraram 62,5% das vendas, enquanto as unidades com área entre 51 e 100 metros quadrados responderam por 56% das negociações.

### **Desempenho positivo no mercado de locações**

No mercado de locação, o desempenho foi significativamente mais positivo. O crescimento de 33,87% no volume de contratos demonstra recuperação da demanda e maior mobilidade habitacional na região. As casas responderam por 58% das locações realizadas, superando os apartamentos, que representaram 42% dos contratos firmados.

Assim como observado nas vendas, as regiões fora dos centros tradicionais concentraram a maior parte da procura. Os bairros classificados como demais regiões responderam por 44% dos contratos de locação, enquanto as áreas centrais ficaram com 40% e os bairros nobres com 16%. O resultado evidencia que a busca por imóveis com melhor relação entre preço e qualidade continua sendo fator determinante para os locatários.

A faixa de aluguel mais procurada situou-se entre R\$ 1.501 e R\$ 2.000 mensais, responsável por 38,3% das locações. Em seguida aparecem os imóveis com aluguel entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500, que representaram 25,5% dos contratos, e aqueles entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000, com participação de 19,1%. Os números reforçam a predominância de imóveis voltados à classe média regional.

Entre as modalidades de garantia locatícia, o seguro-fiança liderou as contratações, sendo utilizado em 39,3% dos contratos. O depósito caução apareceu em seguida, com 33,9%, enquanto o fiador participou de 19,6% das locações. O avanço do seguro-fiança reflete a crescente digitalização dos processos locatícios e a busca por maior agilidade e segurança jurídica nas negociações.

O perfil dos imóveis alugados também aponta predominância de unidades de porte intermediário. Entre as casas locadas, 56,7% possuíam dois dormitórios e 64,5% tinham área útil entre 51 e 100 metros quadrados. Nos apartamentos, os imóveis de dois dormitórios representaram 55% dos contratos, enquanto 65% possuíam área entre 51 e 100 metros quadrados, confirmando a preferência dos locatários por imóveis funcionais e adequados ao orçamento familiar.

Os resultados de maio demonstram que, apesar da acomodação observada nas vendas, o mercado imobiliário do Vale do Paraíba mantém bases sólidas e segue sustentado por uma demanda consistente. O forte avanço das locações, aliado à diversificação geográfica das negociações e à procura por imóveis de padrão intermediário, reforça o potencial de crescimento da região e sua importância estratégica no cenário imobiliário paulista. A participação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP permanece essencial para garantir segurança jurídica, transparência e eficiência em todas as etapas das negociações imobiliárias.

### Vendas em Maio

| <b>Vendas</b>         | <b>%</b> |
|-----------------------|----------|
| Casas Vendidas        | 53%      |
| Apartamentos Vendidos | 48%      |

### Casas vendidas

| <b>Dormitórios Casa</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| 1 Dorm.                 | 11,8%             |
| 2 Dorm.                 | 52,9%             |
| 3 Dorm.                 | 23,5%             |
| 4 Dorm.                 | 11,8%             |
| 5 Dorm.                 | 0,0%              |
| Mais de 5 Dorm.         | 0,0%              |

| <b>Área útil</b>      | <b>Percentual</b> |
|-----------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup> | 17,6%             |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 52,9% |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 17,6% |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,0%  |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 11,8% |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%  |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%  |

### Aptos vendidos

| <b>Dormitórios Apto</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| Quitinete               | 0,0%              |
| 1 Dorm.                 | 18,8%             |
| 2 Dorm.                 | 62,5%             |
| 3 Dorm.                 | 18,8%             |
| 4 Dorm.                 | 0,0%              |
| 5 Dorm.                 | 0,0%              |
| Mais de 5 Dorm.         | 0,0%              |

| <b>Área útil</b>            | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 31,3%             |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 56,3%             |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 12,5%             |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%              |

### Casas e aptos vendidos

| <b>localização Casa/Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------------------|-------------------|
|-------------------------------------|-------------------|

|                |       |
|----------------|-------|
| Central        | 24,0% |
| Nobre          | 8,0%  |
| Demais Regiões | 68,0% |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|-------------------------------------|------------|
| À Vista                             | 17,1%      |
| Financiamento CAIXA                 | 34,1%      |
| Financiamento Outros Bancos         | 12,2%      |
| Direto com Proprietário             | 36,6%      |
| Consórcios                          | 0,0%       |

| Desconto concedido                                      | Percentual |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO                        | 51,5%      |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado     | 24,2%      |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado    | 9,1%       |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado   | 6,1%       |
| Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado   | 3,0%       |
| Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado   | 3,0%       |
| Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado   | 3,0%       |
| 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  | 15,2% |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil  | 6,1%  |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil  | 12,1% |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil  | 18,2% |
| 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  | 18,2% |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil  | 12,1% |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil  | 9,1%  |
| De R\$ 701mil a R\$800 mil  | 0,0%  |
| De R\$ 801mil a R\$900 mil  | 3,0%  |
| De R\$ 901mil a R\$1 milhão | 0,0%  |
| De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi  | 3,0%  |
| De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi   | 0,0%  |
| De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi    | 3,0%  |
| 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        | 58% |
| Apartamentos Alugadas | 42% |

### Casas alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|-------------|------------|
|-------------|------------|

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Quitinete       | 0,0%  |
| 1 Dorm.         | 3,3%  |
| 2 Dorm.         | 56,7% |
| 3 Dorm.         | 30,0% |
| 4 Dorm.         | 10,0% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%  |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 3,2%       |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 64,5%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 12,9%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 16,1%      |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 3,2%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Aptos alugados

| Dormitórios     | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete       | 5,0%       |
| 1 Dorm.         | 10,0%      |
| 2 Dorm.         | 55,0%      |
| 3 Dorm.         | 30,0%      |
| 4 Dorm.         | 0,0%       |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%       |

| Área útil                | Percentual |
|--------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>    | 10,0%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>  | 65,0%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup> | 25,0%      |

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

### Casas e aptos alugados

| Modalidade          | Porcentagem |
|---------------------|-------------|
| Fiador              | 19,6%       |
| Depósito caução     | 33,9%       |
| T. de Capitalização | 0,0%        |
| Seguro Fiança       | 39,3%       |
| Outros              | 7,1%        |

| Localização    | Percentual |
|----------------|------------|
| Central        | 40,4%      |
| Nobre          | 15,8%      |
| Demais Regiões | 43,9%      |

| Motivo da mudança                 | Percentual |
|-----------------------------------|------------|
| Mudou para um aluguel mais caro   | 41,2%      |
| Mudou para um aluguel mais barato | 17,6%      |
| Mudou sem dar justificativa       | 41,2%      |

| Desconto concedido Casa / Apartamento      | Percentual |
|--------------------------------------------|------------|
| Mesmo valor anunciado                      | 74,5%      |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado    | 17,6%      |
| Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado  | 3,9%       |
| Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado | 2,0%       |



|                                             |      |
|---------------------------------------------|------|
| Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado  | 2,0% |
| 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         | 4,3%       |
| de R\$751 a \$1.000,00       | 2,1%       |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00  | 8,5%       |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00  | 17,0%      |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00  | 17,0%      |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00 | 21,3%      |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00 | 12,8%      |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00 | 6,4%       |
| de R\$3.001,00 a R\$3.500,00 | 6,4%       |
| de R\$3.501,00 a R\$4mil     | 4,3%       |
| de R\$4.001,00 mil a R\$5mil | 0,0%       |
| Mais e R\$5mil               | 0,0%       |

#### **Evolução de venda e locação 2026**

| Mês                   | Variação/Vendas | Variação/Locações |
|-----------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Janeiro</b>        | +5,08%          | -43,31%           |
| <b>Fevereiro</b>      | +6,78%          | +68,10%           |
| <b>Março</b>          | +54,97%         | +6,41%            |
| <b>Abril</b>          | -17,98%         | -23,85%           |
| <b>Mai</b>            | -10,64%         | +33,87%           |
| <b>Acumulado 2026</b> | +38,21%         | +41,22%           |

#### **Acumulado 12 meses**

Vendas: +15,35%

Locações: +72,36%