

Pesquisa CRECISP

## **Vale do Ribeira e Região**

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Vale do Ribeira apresenta forte recuperação e consolida tendência de expansão no mercado imobiliário**

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

Foram consultadas 37 imobiliárias das cidades de Buri, Cananeia, Capão Bonito, Iguape, Ilha Comprida, Itaberá, Itapeva, Itararé, Itariri, Miracatu, Paranapanema, Paríquera-Açu, Pedro De Toledo, Registro, Ribeira e Ribeirão Grande.

As vendas apresentaram alta de 138,24% e o volume de novos contratos de locação assinados no período alta de 700%.

Os dados de outubro revelam um movimento excepcional no Vale do Ribeira, com crescimento de 138,24% nas vendas e um salto de 700% nas locações, indicando uma retomada vigorosa após meses de oscilação. O perfil das transações — concentrado em imóveis de até R\$ 200 mil, majoritariamente localizados na periferia e com vendas predominantemente à vista — mostra que a região vive um momento de maior acessibilidade e liquidez. A procura por locações, especialmente em faixas de até R\$ 1.500, reforça que mais famílias estão encontrando alternativas de moradia compatíveis com sua capacidade financeira, favorecidas também pela simplicidade das garantias exigidas, como o depósito caução.

No acumulado de 2025, a expansão é ainda mais expressiva: alta de 324,52% nas vendas e de 808% nas locações, consolidando o Vale do Ribeira como uma das regiões de maior crescimento proporcional no estado. Para o CRECISP, esse desempenho confirma o potencial imobiliário local, impulsionado tanto pela ampliação da oferta quanto pela busca crescente por imóveis com bom custo-benefício. A atuação dos corretores tem sido essencial para orientar esse novo ciclo, garantindo segurança e dinamismo a um mercado que se fortalece e amplia oportunidades para moradores, investidores e toda a cadeia imobiliária regional.

## **Vendas**

Casas: 93%; apartamentos: 7%

## **Locações:**

Casas: 68%; Apartamentos: 32%

## **Vendas em Outubro**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em até R\$ 200 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios, com área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

57,1% dos negócios foram feitos com imóveis na periferia, 28,6% em áreas nobres e 14,3% na região central.

66,7% das vendas foram feitas à vista e 33,3% foram financiadas pela CAIXA.

## **Locações em Outubro**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e aptos ficou em até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas alugadas era de 2 dormitórios com área útil entre 50 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup>.

A maioria dos apartamentos alugados era de até 1 dormitório com área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

54% dos imóveis alugados estavam na periferia e 46% na região central. A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução (46,2%).

## **Vendas em Outubro**

Vendas	%
Casas Vendidas	93%
Apartamentos Vendidos	7%

## **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	25,0%
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>	41,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	33,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	16,7%
201 a 300 m <sup>2</sup>	8,3%
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%

### **Aptos vendidos**

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	100,0%

51 a 100 m <sup>2</sup>	0,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
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

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	14,3%
Nobre	28,6%
Demais Regiões	57,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	66,7%
Financiamento CAIXA	33,3%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	64,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
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	28,6%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,1%
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	7,1%
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 Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	68%
Apartamentos Alugadas	32%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	40,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	40,0%
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%

### Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	20,0%

1 Dorm.	40,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	60,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	0,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	40,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	30,8%
Depósito caução	46,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	23,1%

Localização	Percentual
Central	46,2%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	53,8%

Motivo da mudança	Percentual

Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	100,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
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	6,7%
de R\$751 a \$1.000,00	26,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	33,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	6,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	6,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	20,0%
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 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-52,09%	+60%
Fevereiro	+96,21%	-17,50%
Março	+20,88%	+28,79%
Abril	-46,21%	-29,41%
Maio	+127,45%	+77,78%
Junho	+55,83%	-25%
Julho	-43,57%	+140%
Agosto	+61,11%	-39,34%
Setembro	-33,33%	-87,12%
Outubro	+138,24	+700%
<b>Acumulado 2025</b>	<b>+324,52%</b>	<b>+808,00%</b>