Pesquisa CRECISP

Vale do Ribeira e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vale do Ribeira: vendas aquecem em setembro, enquanto locações recuam

O mercado imobiliário do Vale do Ribeira apresentou movimentos distintos em setembro de 2026. As vendas cresceram 255,56% em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram 35,71%. Os dados do levantamento regional apontam para um mercado de compra mais ativo, concentrado em imóveis de até R$ 300 mil e dependente principalmente do financiamento habitacional. Na locação, por sua vez, predominaram casas e apartamentos compactos, com valores de até R$ 1.000.

A pesquisa reuniu informações de corretores e imobiliárias, abrangendo 15 cidades. Entre os municípios citados estão Apiaí, Barra do Chapéu, Cananeia, Capão Bonito, Guapiara, Iporanga, Itaberá, Itaóca, Itapeva, Itapirapuã Paulista, Registro, Ribeira, Ribeirão Branco, Ribeirão Grande e Taquarivaí.

Vendas crescem e se concentram em casas

As vendas avançaram 255,56% em setembro, uma alta expressiva depois do crescimento de 81,25% registrado em agosto. As casas responderam por 75% das vendas, enquanto os apartamentos representaram 25%. O resultado contrasta com agosto, quando os dois tipos de imóvel dividiram igualmente as negociações.

A composição da amostra indica preferência mais acentuada por casas no mês. Esse movimento pode refletir tanto a oferta disponível nas cidades pesquisadas quanto as necessidades dos compradores, que podem valorizar espaço, autonomia e possibilidades de uso. Ainda assim, a participação dos apartamentos mostra que também houve negócios nesse segmento.

Os imóveis vendidos apresentaram um perfil concentrado em unidades de dois dormitórios: essa configuração correspondeu a 100% dos registros tanto para casas quanto para apartamentos. Nas casas, todas as unidades tinham área útil entre 51 e 100 m². Já os apartamentos vendidos estavam todos na faixa de até 50 m².

Esse padrão sugere que os negócios se concentraram em imóveis compactos ou de porte intermediário, com características que podem atender a casais, famílias pequenas e compradores de primeiro imóvel. A diferença de área entre casas e apartamentos também evidencia perfis distintos dentro da amostra: casas um pouco mais amplas e apartamentos mais enxutos.

Preços mais acessíveis e financiamento como principal forma de pagamento

A faixa de preço das vendas foi concentrada em valores mais baixos do que os observados em agosto. Em setembro, 80% dos imóveis foram vendidos por até R$ 200 mil, e os outros 20% ficaram entre R$ 201 mil e R$ 300 mil. Não houve registros nas faixas acima de R$ 300 mil.

Essa distribuição marca uma mudança em relação a agosto, quando as vendas estavam concentradas entre R$ 401 mil e R$ 500 mil, conforme o resumo daquele mês. A comparação aponta para uma composição diferente dos imóveis negociados em setembro — possivelmente influenciada pelo tipo de propriedade, pela localização e pelo perfil dos negócios registrados. Como os dados descrevem a amostra pesquisada, não devem ser interpretados, isoladamente, como uma alteração geral nos preços de todos os imóveis da região.

O financiamento pela Caixa foi a forma de pagamento mais comum, com 50% das operações. O pagamento à vista e a negociação direta com o proprietário representaram 20% cada, enquanto o financiamento por outros bancos correspondeu a 10%. Não foram registrados negócios por consórcio.

Em agosto, todas as vendas informadas haviam sido financiadas pela Caixa. Em setembro, embora essa modalidade tenha permanecido como a principal, surgiram outras formas de pagamento. A participação de compras à vista e negociações diretas sugere maior diversidade nas condições de fechamento registradas no mês.

Quanto à localização, 77,8% das vendas ocorreram nas demais regiões pesquisadas e 22,2% em áreas nobres. Não houve registros de vendas em regiões centrais. Em agosto, a distribuição havia sido equilibrada entre áreas centrais, nobres e demais regiões; setembro, portanto, apresentou concentração maior fora das categorias central e nobre.

Locações diminuem, mas permanecem concentradas em imóveis econômicos

No mercado de locação, houve queda de 35,71% em setembro, interrompendo o avanço de 66,67% registrado em agosto. As casas representaram 67% dos contratos, e os apartamentos, 33%. Embora as casas tenham continuado predominantes, a participação dos apartamentos se ampliou em relação a agosto, quando não foram registradas locações desse tipo.

Os imóveis alugados também se concentraram em unidades de dois dormitórios. Todas as casas locadas tinham essa configuração. Entre os apartamentos, por outro lado, 100% possuíam até um dormitório. Em relação à área útil, as casas ficaram integralmente na faixa entre 51 e 100 m², enquanto os apartamentos estavam todos na faixa de até 50 m².

Os valores de aluguel foram igualmente concentrados: 100% das locações registradas ficaram em até R$ 1.000. Em agosto, os contratos também haviam

se concentrado em imóveis de até R$ 1.000, o que indica a continuidade de um perfil acessível na amostra, apesar da redução no número de locações.

A garantia utilizada em todos os contratos foi o depósito caução. Não houve registros de fiador, seguro-fiança, título de capitalização ou outras modalidades.

Na distribuição por localização, todas as locações ocorreram nas demais regiões pesquisadas. Não houve registros em áreas centrais ou nobres. Esse resultado acompanha a concentração observada também nas vendas fora das áreas centrais, embora os percentuais e a composição sejam diferentes em cada segmento.

Um mês de contrastes para o mercado regional

Setembro combinou uma forte expansão das vendas com retração das locações. As compras cresceram e se concentraram em casas, imóveis de dois dormitórios e valores de até R$ 300 mil. O financiamento da Caixa continuou relevante, mas deixou de responder pela totalidade das operações, dividindo espaço com pagamentos à vista, negociações diretas e crédito de outros bancos.

Nas locações, a queda mensal ocorreu em um mercado concentrado em imóveis de baixo valor, com casas de dois dormitórios e apartamentos compactos. A predominância do depósito caução e a ausência de contratos registrados nas regiões centrais e nobres completam o perfil observado.

A comparação com agosto evidencia mudanças importantes na composição dos negócios: as vendas passaram de uma divisão igual entre casas e apartamentos para uma predominância das casas; os preços registrados deslocaram-se para faixas mais acessíveis; e, na locação, os apartamentos voltaram a aparecer. Como se trata de uma pesquisa baseada nas informações de corretores e imobiliárias participantes, os percentuais descrevem as transações registradas na amostra do período.

O papel do corretor nas negociações

Em um cenário de crescimento das vendas e mudanças no perfil dos imóveis negociados, o corretor de imóveis tem papel fundamental na aproximação entre compradores e vendedores e na condução segura das transações. A orientação profissional pode ajudar na avaliação do imóvel, na conferência da documentação, na análise das condições de pagamento e no acompanhamento das etapas de financiamento.

Nas locações, a intermediação também contribui para tornar claras as obrigações de proprietários e inquilinos. A definição da garantia, a elaboração do contrato, a análise cadastral e a vistoria são etapas importantes para reduzir dúvidas e prevenir conflitos durante a relação locatícia.

Os dados de setembro mostram um mercado regional dinâmico, mas com comportamentos diferentes entre compra e aluguel. A continuidade do aquecimento das vendas dependerá, entre outros fatores, da disponibilidade de crédito e da capacidade de pagamento dos compradores. No segmento de

locação, a acessibilidade dos valores e a oferta de imóveis adequados às necessidades das famílias continuarão sendo elementos centrais para a atividade do setor no Vale do Ribeira.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	75%
Apartamentos Vendidos	25%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	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 m²	0,0%
51 a 100 m²	100,0%
101 a 200 m²	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%

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 m²	100,0%
51 a 100 m²	0,0%
101 a 200 m²	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%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	0,0%
Nobre	22,2%
Demais Regiões	77,8%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,0%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	10,0%

Direto com Proprietário	20,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	**Percentual**
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	40,0%
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$150 mil	60,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	20,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	0,0%
De R$ 251mil a R$300 mil	20,0%
De R$ 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 Setembro

Vendas	**%**
Casas Alugadas	67%
Apartamentos Alugadas	33%

Casas vendidas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**

1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	100,0%
101 a 200 m²	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%

Aptos vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	100,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	100,0%
51 a 100 m²	0,0%
101 a 200 m²	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%

Casas e aptos vendidos

Modalidade	Porcentagem
Fiador	0,0%

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

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

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

Desconto concedido Casa / Apartamento	**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/apto	**Percentual**
Até R$500	0,0%

de R$501 a $750,00	0,0%
de R$751 a $1.000,00	100,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	0,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	0,0%
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	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%
Maio	-62,04%	-64,20%
Junho	+200%	+30,61%
Julho	-44,83%	-30%
Agosto	+81,25%	+66,67%
Setembro	+255,56%	-35,71%
Acumulado 2026	+480,29%	+71,51%

Acumulado 12 meses

Vendas: +586,99%

Locações: +789%