

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas em alta e retração nas locações marcam o mercado imobiliário do Vale do Paraíba

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

Foram consultadas 85 imobiliárias das cidades de Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Paraibuna, Pindamonhangaba, Piquete, Potim, Santa Branca, São Jose Do Barreiro, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 39,28% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 27,64%.

Segundo o presidente do CRECISP, o desempenho positivo das vendas confirma a retomada gradual da confiança do consumidor e o fortalecimento do crédito imobiliário na região. As casas representaram **67% das transações**, concentradas majoritariamente na faixa de **R\$ 400 mil a R\$ 500 mil**, com destaque para imóveis de **dois dormitórios localizados em áreas periféricas**. O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por quase metade das operações (45,5%), reforçando o papel das instituições públicas no estímulo ao acesso à moradia.

Já o mercado de locações apresentou retração após meses de estabilidade, refletindo ajustes pontuais na demanda. A preferência por **aluguéis entre R\$ 2 mil e R\$ 3 mil**, especialmente em regiões centrais, demonstra a valorização de imóveis bem localizados e com boa infraestrutura. Para o presidente do CRECISP, o cenário revela um setor dinâmico e resiliente, que vem se adequando às mudanças no comportamento do consumidor. Mesmo com a queda momentânea nas locações, o **acumulado do ano mostra alta de 53,34% nas vendas**, evidenciando que o Vale do Paraíba segue como um dos polos imobiliários mais consistentes do Estado de São Paulo.

Vendas

Casas: 67%; apartamentos: 33%

Locações:

Casas: 59%; Apartamentos: 41%

Vendas em Setembro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 400 mil e R\$ 500 mil

A maioria era de casas de 2 dormitórios, com área útil de 50 até 100 m².

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

62,5% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 28,1% nas regiões centrais e 9,4% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 45,5% foram financiadas pela CAIXA, 15,2% por outros bancos, 18,2% diretamente pelos proprietários, 21,2% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Setembro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000,00 até R\$ 3.000,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (38%), na região central (52%) e nos bairros mais nobres (10%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 58,3% não informaram a razão da mudança, 25% optaram por aluguéis mais baratos, 16,7% para aluguéis mais caros.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	67%
Apartamentos Vendidos	33%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	16,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,5%
51 a 100 m ²	45,8%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	16,7%
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.	12,5%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	75,0%
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	28,1%
Nobre	9,4%
Demais Regiões	62,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,2%
Financiamento CAIXA	45,5%
Financiamento Outros Bancos	15,2%
Direto com Proprietário	18,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	22,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	12,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	25,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,5%

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	2,5%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,5%
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

Locações	%
Casas Alugadas	59%
Apartamentos Alugadas	41%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,9%
2 Dorm.	52,9%
3 Dorm.	29,4%
4 Dorm.	11,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	5,9%
51 a 100 m ²	58,8%
101 a 200 m ²	23,5%

201 a 300 m ²	11,8%
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.	0,0%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	30,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,7%
51 a 100 m ²	92,3%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	19,2%
Depósito caução	42,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	38,5%

Outros	0,0%
--------	------

Localização	Percentual
Central	51,7%
Nobre	10,3%
Demais Regiões	37,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,7%
Mudou para um aluguel mais barato	25,0%
Mudou sem dar justificativa	58,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	70,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,3%
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	10,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	6,7%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	3,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,7%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	3,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 49,10%	- 22,42%
Fevereiro	+4,54%	+43,69%
Março	+6,49%	-34,53%
Abril	+43,72%	+25,38%
Maio	+24,75%	-1,71%
Junho	-34,82%	-43,97%
Julho	+50,85%	+16,64%
Agosto	-32,37%	+6,21%
Setembro	+39,28%	-27,64%
Acumulado 2025	+53,34%	-38,35%