

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vale do Paraíba mantém crescimento nas vendas e estabilização nas locações em maio

Com alta de quase 25% nas vendas, região confirma tendência positiva, impulsionada por investimentos em infraestrutura, logística e mobilidade urbana

Vendas avançam e somam crescimento de 30,4% no ano

Segundo levantamento realizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) com 130 imobiliárias da região do Vale do Paraíba, o mercado imobiliário registrou em maio de 2025 uma alta de 24,75% nas vendas em relação a abril, acumulando crescimento de 30,40% no ano.

O destaque do mês ficou com os apartamentos, que representaram 55% das unidades vendidas, frente a 45% de casas. A preferência foi por imóveis de 2 dormitórios e área entre 50 m² e 100 m², com valores predominantes entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

As negociações ocorreram, majoritariamente, nas regiões periféricas (81,9%), confirmando o movimento de valorização das áreas com maior potencial de expansão urbana.

Crédito impulsiona aquisições

O financiamento imobiliário segue como principal mecanismo de compra: 41,9% dos imóveis foram adquiridos via Caixa Econômica Federal, enquanto 29,1% contaram com financiamento de outros bancos. Outros 17,4% foram pagos à vista; 8,1% parcelados por proprietários e 3,5% por consórcio.

As vendas ocorreram, em sua maioria, com valores mantidos conforme o anunciado (50,9%) ou com descontos de até 5% (29,1%). Isso demonstra que a margem de negociação tem se mantido estável, mesmo com o aumento da demanda.

Locação desacelera, mas segue com demanda equilibrada

O setor de locações apresentou leve queda de 1,71% em maio, após crescimento em dois meses anteriores. No acumulado de 2025, o segmento ainda registra alta de 10,41%, mostrando resiliência.

As casas lideraram as locações (60%), contra 40% dos apartamentos, com predomínio de imóveis de 2 dormitórios e área útil entre 50 m² e 100 m². As faixas de aluguel mais buscadas variaram entre R\$ 1.000 a R\$ 1.500 e valores acima de R\$ 3.000, indicando tanto a permanência de famílias de renda intermediária quanto o aquecimento do mercado de alto padrão.

O depósito caução foi a principal modalidade de garantia, presente em 45,4% dos contratos, seguido pelo seguro fiança (28,7%) e pelo fiador tradicional (12%).

Investimentos em infraestrutura impulsionam valorização

A valorização do mercado imobiliário no Vale do Paraíba está diretamente ligada aos investimentos públicos e privados em infraestrutura, mobilidade urbana e logística. Conforme divulgado pela imprensa regional, cidades como São José dos Campos, Taubaté e Jacareí têm sido alvo de obras de ampliação viária, duplicação de avenidas, implantação de corredores de ônibus e projetos habitacionais.

Além disso, a instalação e expansão de polos industriais e tecnológicos atrai novos moradores e aumenta a demanda por moradias, especialmente nas zonas de crescimento urbano.

Expectativa é de manutenção da trajetória positiva

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, avalia que “o bom desempenho das vendas no Vale do Paraíba demonstra o potencial de crescimento da região, fortemente impulsionado por infraestrutura e pela confiança do consumidor. A expectativa é que o setor continue aquecido, com oportunidades tanto no mercado de compra quanto de locação”.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	45%
Apartamentos Vendidos	55%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	9,4%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	3,1%
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	43,8%
101 a 200 m ²	34,4%
201 a 300 m ²	6,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	3,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	69,6%
3 Dorm.	30,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
------------------	-------------------

1 a 50 m ²	30,4%
51 a 100 m ²	56,5%
101 a 200 m ²	13,0%
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	8,3%
Nobre	9,7%
Demais Regiões	81,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,4%
Financiamento CAIXA	41,9%
Financiamento Outros Bancos	29,1%
Direto com Proprietário	8,1%
Consórcios	3,5%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	29,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	1,8%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	1,8%

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	7,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	18,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	18,2%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	10,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	5,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,6%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	1,8%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	1,8%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,6%
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	60%
Apartamentos Alugadas	40%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	18,4%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	23,7%
4 Dorm.	7,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,5%
51 a 100 m ²	48,8%
101 a 200 m ²	17,1%
201 a 300 m ²	9,8%
301 a 400 m ²	4,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	5,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	65,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	65,0%
101 a 200 m ²	10,0%
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	12,0%
Depósito caução	45,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	28,7%
Outros	13,9%

Localização	Percentual
Central	28,1%
Nobre	26,3%
Demais Regiões	45,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	22,9%
Mudou para um aluguel mais barato	32,4%
Mudou sem dar justificativa	44,8%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	72,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,5%
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	3,6%
de R\$501 a \$750,00	1,8%
de R\$751 a \$1.000,00	14,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	10,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	3,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	9,1%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 49,10%	- 22,42%
Fevereiro	+4,54%	+43,69%
Março	+6,49%	-34,53%
Abril	+43,72%	+25,38%
Mai	+24,75%	-1,71%
Acumulado 2025	+30,40%	+10,41%