

Pesquisa CRECISP

Vale do Ribeira e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do Vale do Ribeira dispara em maio, com alta nas vendas e locações

Desenvolvimento econômico, expansão urbana e investimentos em infraestrutura impulsionam o setor na região

Vendas crescem 127,45% e acumulam alta superior a 146% no ano

O mercado imobiliário do Vale do Ribeira registrou um desempenho altamente positivo no mês de maio. Segundo levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), as vendas de imóveis residenciais usados cresceram expressivos **127,45% na comparação com abril**, acumulando um avanço de **146,24% no ano de 2025**.

O mercado foi dominado pelas vendas de **casas, que representaram 88% dos negócios**, enquanto os **apartamentos responderam por 13%**. A maior demanda foi por **casas de 3 dormitórios**, com **área útil entre 100 e 200 m²**, e por **apartamentos de 2 dormitórios**, com **áreas entre 50 e 100 m²**.

O perfil dos compradores segue focado em imóveis de até **R\$ 200 mil**, com a maioria das transações ocorrendo nas **regiões periféricas (71,4%)**, enquanto as áreas centrais e nobres somaram **14,3% cada**.

Crédito e pagamento à vista se equilibram nas transações

O levantamento revelou um equilíbrio nas formas de pagamento: **28,6% dos imóveis foram adquiridos via financiamento pela Caixa Econômica Federal**, o mesmo percentual foi registrado para financiamentos por outros bancos e para pagamentos à vista. Outros **14,3% foram negociados diretamente com os proprietários**.

Além disso, **50% das vendas foram fechadas no valor anunciado**, enquanto **30% tiveram descontos de até 5%** e **10% receberam abatimento de 6% a 10%**. Curiosamente, **10% das unidades foram vendidas com descontos superiores a 50%**, o que reflete negociações pontuais e bastante vantajosas para os compradores.

Locação cresce 77,78% e segue demanda por moradia acessível

No mercado de locações, o crescimento foi igualmente expressivo. As locações aumentaram **77,78% em maio**, acumulando alta de **119,66% no ano**, o que evidencia uma forte movimentação no setor.

Assim como nas vendas, a procura se concentrou nas **casas (88%)**, enquanto os **apartamentos representaram 13%** das locações. A preferência foi por imóveis de **1 a 2 dormitórios**, com **área útil de até 100 m²**.

O valor dos aluguéis ficou predominantemente na faixa de **até R\$ 1.500**, sendo que **33,3% das locações foram entre R\$ 501 e R\$ 750**, e outras **33,3% na faixa de R\$ 1.251 a R\$ 1.500**. Ainda houve demanda significativa por imóveis com aluguel de até **R\$ 3.500**, o que demonstra diversidade no perfil dos inquilinos.

A modalidade de garantia mais utilizada foi o **depósito caução (50%)**, seguido por **seguro fiança (25%)** e **fiador tradicional (25%)**.

Perspectiva otimista para o segundo semestre

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, avalia que “o desempenho do mercado no Vale do Ribeira reflete a combinação de um ambiente econômico mais favorável com o grande potencial turístico e ambiental da região, com áreas de preservação como o Parque Estadual da Serra do Mar, que podem atrair investimentos e gerar empregos. “O local apresenta sinais de crescimento urbano, mas ainda precisa superar desafios como desigualdade, falta de infraestrutura e dependência econômica para alcançar um desenvolvimento sustentável e equitativo.”

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	88%
Apartamentos Vendidos	13%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	25,0%

2 Dorm.	25,0%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	12,5%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	12,5%
101 a 200 m ²	50,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	12,5%
acima de 500 m ²	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 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	100,0%
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	14,3%
Nobre	14,3%
Demais Regiões	71,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	28,6%
Financiamento CAIXA	28,6%
Financiamento Outros Bancos	28,6%
Direto com Proprietário	14,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	10,0%

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	10,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	10,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	30,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,0%
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	20,0%
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	10,0%
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	10,0%
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	88%
Apartamentos Alugadas	13%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	40,0%
2 Dorm.	20,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	20,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	20,0%
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.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	100,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	25,0%
Depósito caução	50,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	25,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	27,3%
Nobre	9,1%
Demais Regiões	63,6%

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

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	83,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
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	33,3%
de R\$751 a \$1.000,00	0,0%
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	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	16,7%
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	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-52,09%	+60%
Fevereiro	+96,21%	-17,50%
Março	+20,88%	+28,79%
Abril	-46,21%	-29,41%
Mai	+127,45%	+77,78%

Acumulado 2025	+146,24%	+119,66%
-----------------------	----------	----------