

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Agosto 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas caem, mas locações crescem pelo segundo mês consecutivo no Vale do Paraíba em agosto

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

Foram consultadas 94 imobiliárias das cidades de Aparecida, Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Igaratá, Ilhabela, Jacareí, Lagoinha, Lorena, Paraibuna, Pindamonhangaba, Santo Antônio Do Pinhal, São Jose Dos Campos, São Luiz Do Paraitinga, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

As vendas apresentaram queda de 32,37% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 6,21%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, falou sobre o momento do mercado na região. “Os números do mercado de imóveis usados no Vale do Paraíba e região em 2025 mostram um cenário de recuperação moderada nas **vendas** e de leve retração nas **locações**. No acumulado do ano, tivemos alta de **+14,06% nas vendas**, enquanto as locações recuaram **-10,71%**.”

“O desempenho do setor de **vendas** foi marcado por oscilações, com quedas significativas em janeiro (**-49,10%**) e junho (**-34,82%**), mas também com fortes reações, como em abril (**+43,72%**) e julho (**+50,85%**). Esse comportamento demonstra que, apesar das dificuldades conjunturais, o imóvel usado segue sendo uma alternativa de investimento sólida e atrativa para a região.”

“No caso das **locações**, os resultados foram mais desafiadores. Embora tenhamos registrado bons avanços em fevereiro (**+43,69%**) e abril (**+25,38%**), os recuos em meses como março (**-34,53%**) e junho (**-43,97%**) acabaram determinando o fechamento do acumulado no campo negativo. Isso sugere que a procura por imóveis para aluguel tem enfrentado maior seletividade, influenciada por fatores econômicos e pelo perfil de renda da população.”

Vendas

Casas: 23%; apartamentos: 77%

Locações:

Casas: 45%; Apartamentos: 55%

Vendas em Agosto

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou acima de 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.

37,2% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas na periferia, 18,6% nas regiões centrais e 44,2% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 27,3% foram financiadas pela CAIXA, 13,6% por outros bancos, 40,9% diretamente pelos proprietários, 15,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,3% no período.

Locações em Agosto

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 2.000 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 (55%), na região central (30%) e nos bairros mais nobres (16%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 53,2% não informaram a razão da mudança, 17% optaram por aluguéis mais baratos, 29,8% para aluguéis mais caros.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	23%
Apartamentos Vendidos	77%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	10,0%
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	50,0%
101 a 200 m ²	30,0%
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 vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	87,5%
3 Dorm.	6,3%

4 Dorm.	6,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	37,5%
51 a 100 m ²	56,3%
101 a 200 m ²	6,3%
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	18,6%
Nobre	44,2%
Demais Regiões	37,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	15,9%
Financiamento CAIXA	27,3%
Financiamento Outros Bancos	13,6%
Direto com Proprietário	40,9%
Consórcios	2,3%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,9%

Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
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	3,8%
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	11,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	11,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	30,8%
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	3,8%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	7,7%

De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	3,8%
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 Agosto

Vendas	%
Casas Alugadas	45%
Apartamentos Alugadas	55%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,8%
2 Dorm.	47,6%
3 Dorm.	19,0%
4 Dorm.	9,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,7%
51 a 100 m ²	43,5%
101 a 200 m ²	21,7%
201 a 300 m ²	8,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,3%

acima de 500 m ²	0,0%
-----------------------------	------

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,0%
2 Dorm.	64,0%
3 Dorm.	28,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	60,0%
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	8,3%
Déposito Causão	52,1%
T. de Capitalização	4,2%
Seguro Fiança	25,0%
Outros	10,4%

Localização	Percentual
-------------	------------

Central	29,5%
Nobre	15,9%
Demais Regiões	54,5%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	29,8%
Mudou para um aluguel mais barato	17,0%
Mudou sem dar justificativa	53,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	75,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,2%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	4,5%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	11,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	18,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	13,6%

de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	13,6%
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%
Acumulado 2025	+14,06%	-10,71%