

Pesquisa CRECISP

## Vale do Paraíba e Região

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário do Vale do Paraíba acelera em fevereiro com alta nas vendas e forte retomada das locações**

O mercado imobiliário do Vale do Paraíba registrou, em fevereiro de 2026, um movimento consistente de recuperação e expansão, com crescimento simultâneo nas vendas e nas locações de imóveis residenciais usados. O levantamento realizado pelo CRECISP, com base em 101 imobiliárias e corretores atuantes em 21 cidades da região, aponta alta de 6,78% nas vendas e expressivo avanço de 68,10% nas locações, revertendo o desempenho negativo observado no mês anterior.

O cenário reflete uma combinação de fatores estruturais e conjunturais. A estabilidade econômica regional, aliada à manutenção do crédito imobiliário e à demanda contínua por moradia, sustenta o aquecimento do mercado. A recomposição da renda das famílias, ainda que gradual, e a necessidade de mobilidade habitacional também influenciam diretamente o crescimento das locações, especialmente após retração registrada em janeiro.

Além disso, observa-se uma reorganização do perfil do consumidor, com maior racionalidade nas escolhas e busca por imóveis funcionais, bem localizados e compatíveis com a capacidade financeira.

As vendas concentraram-se majoritariamente em faixas intermediárias de preço. Destaque para imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 250 mil, que representaram 26,5% das transações, seguidos pelas faixas entre R\$ 351 mil e R\$ 400 mil (17,6%) e entre R\$ 451 mil e R\$ 500 mil (8,8%).

Também se observa presença relevante de imóveis acima de R\$ 1 milhão, ainda que com menor participação, indicando um mercado diversificado que atende tanto à classe média quanto a públicos de maior poder aquisitivo.

No segmento de locação, os valores se concentraram principalmente entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 e entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000, consolidando a predominância de imóveis voltados à classe média urbana.

Nas vendas, houve distribuição equilibrada entre regiões centrais (36,4%) e demais regiões (36,4%), seguidas pelas áreas nobres (27,3%), indicando um mercado homogêneo e sem concentração excessiva.

Já nas locações, o comportamento foi distinto. As demais regiões lideraram com 61,2% dos contratos, seguidas pelas áreas nobres (23,9%) e centrais (14,9%), evidenciando a busca por imóveis com melhor relação custo-benefício, especialmente em bairros mais acessíveis.

O levantamento confirma a predominância de imóveis de dois dormitórios, tanto nas vendas quanto nas locações. Nas vendas, eles representaram 61,1% das casas e 68,8% dos apartamentos. Nas locações, responderam por 40,6% das casas e 55% dos apartamentos

Em relação à metragem, a preferência recai sobre imóveis entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>, reforçando a tendência por unidades compactas, funcionais e compatíveis com o orçamento familiar.

### **Crédito imobiliário segue como principal motor das vendas**

O financiamento pela CAIXA manteve liderança absoluta, responsável por 54,3% das aquisições. Na sequência aparecem negociações diretas com proprietários (17,1%), financiamentos por outros bancos (11,4%) e compras à vista (14,3%).

Esse cenário evidencia o papel central do crédito imobiliário na sustentação do mercado, especialmente para a classe média, que depende de financiamento para aquisição da casa própria.

Outro dado relevante é a estabilidade nos preços praticados: 55,9% dos imóveis foram vendidos pelo valor anunciado, com descontos majoritariamente limitados a até 5%, indicando um mercado mais equilibrado e com menor margem de negociação.

### **Garantias locatícias refletem modernização do mercado**

No segmento de locação, o depósito caução liderou como principal garantia (40%), seguido pelo seguro fiança (33,8%) e pelo fiador (15,4%)

A diversidade de modalidades demonstra a modernização das relações locatícias, com maior flexibilidade e adaptação às necessidades tanto de proprietários quanto de inquilinos.

### **Locações mostram forte mobilidade habitacional**

Entre os inquilinos, 40,7% mudaram para imóveis com aluguel mais barato, enquanto 20,4% migraram para imóveis mais caros, revelando um mercado dinâmico, influenciado por ajustes financeiros e busca por melhor qualidade de vida.

No acumulado de 2026, as vendas já registram alta de 11,86% e as locações avançam 24,79%. Em 12 meses, o crescimento é ainda mais expressivo: 63,96% nas vendas e 45,07% nas locações.

Os números confirmam a consolidação do Vale do Paraíba como um dos mercados imobiliários mais dinâmicos do interior paulista.

### **Perspectivas para os próximos meses**

A tendência é de manutenção da demanda por imóveis de dois dormitórios, valorização de regiões com infraestrutura consolidada e continuidade do crédito como principal vetor das vendas. No segmento de locação, a expectativa é de estabilidade com leve crescimento, sustentado pela mobilidade urbana e ajustes econômicos das famílias.

O conjunto desses fatores reforça um ambiente de mercado mais maduro, equilibrado e com oportunidades consistentes para investidores, compradores e profissionais do setor.

### **Vendas em Fevereiro**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	48%
Apartamentos Vendidos	53%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	61,1%
3 Dorm.	27,8%
4 Dorm.	11,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
------------------	-------------------

1 a 50 m <sup>2</sup>	5,6%
51 a 100 m <sup>2</sup>	55,6%
101 a 200 m <sup>2</sup>	16,7%
201 a 300 m <sup>2</sup>	16,7%
301 a 400 m <sup>2</sup>	5,6%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos vendidos**

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	68,8%
3 Dorm.	31,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	18,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	75,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	6,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	36,4%
Nobre	27,3%
Demais Regiões	36,4%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	14,3%
Financiamento CAIXA	54,3%
Financiamento Outros Bancos	11,4%
Direto com Proprietário	17,1%
Consórcios	2,9%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,7%
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	2,9%
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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	2,9%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	2,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	26,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	5,9%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,9%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	17,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,9%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,8%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,9%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,9%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,9%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,9%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	5,9%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	66%
Apartamentos Alugadas	34%

### Casas alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,6%
2 Dorm.	40,6%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	6,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	24,2%
51 a 100 m <sup>2</sup>	36,4%
101 a 200 m <sup>2</sup>	27,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	6,1%
301 a 400 m <sup>2</sup>	3,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	3,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	10,0%
1 Dorm.	5,0%
2 Dorm.	55,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	5,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	25,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	65,0%

101 a 200 m <sup>2</sup>	10,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	15,4%
Depósito caução	40,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	33,8%
Outros	10,8%

Localização	Percentual
Central	14,9%
Nobre	23,9%
Demais Regiões	61,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	20,4%
Mudou para um aluguel mais barato	40,7%
Mudou sem dar justificativa	38,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	66,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,9%

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	6,3%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	6,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	14,6%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	12,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	6,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

### Evolução de venda e locação 2026

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
<b>Janeiro</b>	+5,08%	-43,31%
<b>Fevereiro</b>	+6,78%	+68,10%
<b>Acumulado 2026</b>	+11,86%	+24,79%

Acumulado 12 meses

Vendas: +63,96%

Locações: +45,07%

