

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do Vale do Paraíba inicia 2026 com alta nas vendas e retração nas locações

O mercado imobiliário do Vale do Paraíba começou 2026 com movimentos distintos entre compra e locação. De acordo com a Pesquisa CRECISP referente a janeiro, realizada em 39 cidades da região, as vendas registraram crescimento de 5,08%, enquanto as locações apresentaram retração de 43,31%. O levantamento envolveu 11.320 corretores e 1.587 imobiliárias, refletindo um panorama consistente do comportamento regional.

O desempenho positivo nas vendas está associado à consolidação econômica de polos como São José dos Campos, Taubaté e Jacareí, além da atratividade das cidades do Litoral Norte e da Serra da Mantiqueira. A estabilidade do emprego industrial e tecnológico, somada à busca por qualidade de vida e moradia definitiva, impulsionou a aquisição de imóveis, especialmente por famílias que optaram por sair do aluguel.

Por outro lado, a retração nas locações pode refletir migração para a casa própria, maior cautela financeira das famílias e reorganização orçamentária diante do custo de vida e do crédito.

Os apartamentos representaram 53% das vendas e as casas 47%. As regiões nobres concentraram 53,8% das negociações, enquanto áreas centrais responderam por 3,8% e demais regiões por 42,3%, indicando valorização de bairros estruturados e consolidados.

Em relação aos valores, 40,9% das transações ocorreram em imóveis acima de R\$ 501 mil, seguido pela faixa de R\$ 201 mil a R\$ 300 mil com 36,4%. Esse dado evidencia um mercado ativo tanto para médio quanto para alto padrão.

Quanto às modalidades de pagamento, destaca-se a negociação direta com o proprietário (48%), seguida pelo financiamento pela CAIXA (40%). A compra à vista representou 8%, demonstrando que o crédito ainda é fator determinante na concretização dos negócios.

O perfil predominante foi de imóveis com dois dormitórios: 60% das casas vendidas e 71,4% dos apartamentos. Nas casas, as áreas mais comuns variaram

entre 51 m² e 100 m² (33,3%), enquanto nos apartamentos 57% tinham até 50 m².

Locação em retração, mas com foco em imóveis familiares

No segmento de locação, as casas representaram 63% dos contratos e os apartamentos 37%. As demais regiões responderam por 54% das locações, enquanto áreas centrais concentraram 30%.

Os valores mais praticados ficaram entre R\$ 2.001 e R\$ 3.000 (30,6%), seguidos da faixa entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 (27,8%), demonstrando concentração em imóveis voltados à classe média.

Em relação às garantias locatícias, o depósito caução liderou com 44,4%, seguido do seguro fiança com 38,9%. O fiador representou apenas 8,3%, confirmando tendência de modernização nas garantias contratuais.

Os imóveis de dois dormitórios também predominaram na locação, representando 46,2% das casas e expressivos 83,3% dos apartamentos.

O levantamento abrangeu municípios como São José dos Campos, Taubaté, Jacareí, Campos do Jordão, Caraguatatuba, Ilhabela, São Sebastião, Ubatuba, Pindamonhangaba, Cruzeiro e Lorena, entre outros. A diversidade econômica — indústria aeronáutica, turismo, comércio e serviços — contribui para um mercado dinâmico e segmentado.

Diante de um mercado heterogêneo, com negociações diretas representando quase metade das vendas e mudanças significativas nas garantias locatícias, torna-se ainda mais relevante a assessoria de um corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECI. O profissional qualificado assegura análise documental, orientação jurídica básica, avaliação mercadológica adequada e segurança contratual tanto para compradores quanto para locadores e locatários.

A intermediação profissional reduz riscos, evita litígios e contribui para a formalização segura das transações, fortalecendo a credibilidade do mercado regional.

O Vale do Paraíba inicia 2026 com sinais de fortalecimento nas vendas e reorganização no mercado de locação. A tendência aponta para continuidade da demanda por imóveis de dois dormitórios, preferência por bairros nobres e consolidados e manutenção do crédito como principal mecanismo de aquisição. A atuação técnica do corretor de imóveis permanece como elemento essencial para garantir segurança, transparência e equilíbrio nas relações imobiliárias da região.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	13,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	26,7%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	26,7%
201 a 300 m ²	6,7%
301 a 400 m ²	6,7%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	57,1%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	14,3%
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	3,8%
Nobre	53,8%
Demais Regiões	42,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	8,0%
Financiamento CAIXA	40,0%
Financiamento Outros Bancos	4,0%
Direto com Proprietário	48,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	59,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,5%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,5%
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	9,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	13,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	22,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,1%
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	4,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	18,2%
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	4,5%

De R\$ 901mil a R\$1 milhão	4,5%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,5%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	4,5%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	4,5%
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	63%
Apartamentos Alugadas	37%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,5%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	3,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,4%
51 a 100 m ²	65,4%
101 a 200 m ²	7,7%
201 a 300 m ²	11,5%

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.	8,3%
2 Dorm.	83,3%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	83,3%
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	8,3%
Depósito caução	44,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	38,9%

Outros	8,3%
--------	------

Localização	Percentual
Central	29,7%
Nobre	16,2%
Demais Regiões	54,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	36,0%
Mudou sem dar justificativa	64,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
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	2,6%
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	8,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	13,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,8%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	19,4%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	16,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	8,3%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	2,8%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+5,08%	-43,31%