

Pesquisa CRECISP

## **Vale do Paraíba e Região**

Junho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Queda nas vendas e locações aponta cautela no mercado imobiliário**

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

Foram consultadas 109 imobiliárias das cidades de Caçapava, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Jambeiro, Lorena, Natividade da Serra, Paraibuna, Pindamonhangaba, Roseira, São Bento Do Sapucaí, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

As vendas apresentaram queda de 34,82% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 43,97%.

### **Investimentos públicos e privados sinalizam recuperação**

O governador de São Paulo, Tarcísio de Freitas, anunciou em abril quase R\$ 300 milhões em investimentos para o Vale do Paraíba, distribuídos em revitalização de estradas e na construção de uma unidade de saúde em Campos do Jordão. Além disso, cidades como Cruzeiro, Guaratinguetá, Jambeiro, Lavrinhas e Potim tiveram projetos financiados em obras de qualificação viária, revitalização de parques e construção de pistas de caminhada.

Sendo assim, embora os números de junho tenham sido negativos, o mercado permanece atento às oportunidades geradas pelos investimentos públicos e pela retomada gradual da confiança do consumidor.

### **Vendas**

Casas: 70%; apartamentos: 30%

### **Locações:**

Casas: 70%; Apartamentos: 30%

## Vendas em Junho

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 m<sup>2</sup>.

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

27,5% das propriedades vendidas em Junho estavam situadas na periferia, 50% nas regiões centrais e 22,5% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 25% foram financiadas pela CAIXA, 29,2% por outros bancos, 25% diretamente pelos proprietários, 20,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

## Locações em Junho

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000 até R\$ 1.500,00 e também para imóveis entre R\$ 2.000 e R\$ 3.000,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> 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 (33%) e nos bairros mais nobres (13%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 24,3% não informaram a razão da mudança, 56,8% optaram por aluguéis mais baratos, 18,9% para aluguéis mais caros.

## Vendas em Junho

| Vendas                | %   |
|-----------------------|-----|
| Casas Vendidas        | 70% |
| Apartamentos Vendidos | 30% |

## Casas vendidas

| Dormitórios Casa | Percentual |
|------------------|------------|
|------------------|------------|

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 1 Dorm.         | 7,4%  |
| 2 Dorm.         | 59,3% |
| 3 Dorm.         | 25,9% |
| 4 Dorm.         | 7,4%  |
| 5 Dorm.         | 0,0%  |
| Mais de 5 Dorm. | 0,0%  |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 3,7%       |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 66,7%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 22,2%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 3,7%       |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 3,7%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Aptos vendidos

| Dormitórios Apto | Percentual |
|------------------|------------|
| Quitinete        | 0,0%       |
| 1 Dorm.          | 0,0%       |
| 2 Dorm.          | 72,7%      |
| 3 Dorm.          | 18,2%      |
| 4 Dorm.          | 9,1%       |
| 5 Dorm.          | 0,0%       |
| Mais de 5 Dorm.  | 0,0%       |

| Área útil               | Percentual |
|-------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>   | 27,3%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup> | 45,5%      |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 27,3% |
| 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                             | 50,0%             |
| Nobre                               | 22,5%             |
| Demais Regiões                      | 27,5%             |

| <b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|
| À Vista                                    | 20,8%             |
| Financiamento CAIXA                        | 25,0%             |
| Financiamento Outros Bancos                | 29,2%             |
| Direto com Proprietário                    | 25,0%             |
| Consórcios                                 | 0,0%              |

| <b>Desconto concedido</b>                             | <b>Percentual</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO                      | 47,4%             |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado   | 26,3%             |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado  | 21,1%             |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado | 0,0%              |
| Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado | 2,6%              |
| Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado | 2,6%              |
| 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% |

| <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   | 2,6%              |
| De R\$ 101mil a R\$150 mil  | 0,0%              |
| De R\$ 151mil a R\$200 mil  | 0,0%              |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil  | 18,4%             |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil  | 10,5%             |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil  | 18,4%             |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil  | 7,9%              |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil  | 0,0%              |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil  | 7,9%              |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil  | 7,9%              |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil  | 10,5%             |
| De R\$ 701mil a R\$800 mil  | 5,3%              |
| De R\$ 801mil a R\$900 mil  | 0,0%              |
| De R\$ 901mil a R\$1 milhão | 2,6%              |
| De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi  | 7,9%              |
| 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    | 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 Junho

| Locações              | %   |
|-----------------------|-----|
| Casas Alugadas        | 70% |
| Apartamentos Alugadas | 30% |

## Casas alugadas

| Dormitórios     | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete       | 0,0%       |
| 1 Dorm.         | 17,6%      |
| 2 Dorm.         | 44,1%      |
| 3 Dorm.         | 23,5%      |
| 4 Dorm.         | 14,7%      |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 25,7%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 37,1%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 11,4%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 17,1%      |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 2,9%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 2,9%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 2,9%       |

## Aptos Alugados

| Dormitórios | Percentual |
|-------------|------------|
| Quitinete   | 0,0%       |
| 1 Dorm.     | 6,7%       |
| 2 Dorm.     | 73,3%      |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 3 Dorm.         | 20,0% |
| 4 Dorm.         | 0,0%  |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%  |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 13,3%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 73,3%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 13,3%      |
| 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 alugados

| Modalidade          | Porcentagem |
|---------------------|-------------|
| Fiador              | 10,0%       |
| Depósito caução     | 45,0%       |
| T. de Capitalização | 0,0%        |
| Seguro Fiança       | 37,5%       |
| Outros              | 7,5%        |

| Localização    | Percentual |
|----------------|------------|
| Central        | 32,5%      |
| Nobre          | 12,5%      |
| Demais Regiões | 55,0%      |

| Motivo da mudança                 | Percentual |
|-----------------------------------|------------|
| Mudou para um aluguel mais caro   | 18,9%      |
| Mudou para um aluguel mais barato | 56,8%      |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Mudou sem dar justificativa | 24,3% |
|-----------------------------|-------|

| <b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Mesmo valor anunciado                        | 66,0%             |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado      | 32,0%             |
| Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado    | 2,0%              |
| 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%              |

| <b>Valor Aluguel Casa/apto</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------------------|-------------------|
| Até R\$500                     | 2,2%              |
| de R\$501 a \$750,00           | 4,3%              |
| de R\$751 a \$1.000,00         | 6,5%              |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00    | 6,5%              |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00    | 21,7%             |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00    | 13,0%             |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00   | 6,5%              |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00   | 13,0%             |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00   | 15,2%             |
| de R\$3.001,00 a R\$3.500,00   | 2,2%              |
| de R\$3.501,00 a R\$4mil       | 4,3%              |
| de R\$4.001,00 mil a R\$5mil   | 4,3%              |
| Mais de R\$5mil                | 0,0%              |

### **Evolução de venda e locação 2025**

| <b>Mês</b>     | <b>Varição/Vendas</b> | <b>Varição/Locações</b> |
|----------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Janeiro</b> | <b>- 49,10%</b>       | <b>- 22,42%</b>         |

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| <b>Fevereiro</b>      | +4,54%  | +43,69% |
| <b>Março</b>          | +6,49%  | -34,53% |
| <b>Abril</b>          | +43,72% | +25,38% |
| <b>Mai</b>            | +24,75% | -1,71%  |
| <b>Junho</b>          | -34,82% | -43,97% |
| <b>Acumulado 2025</b> | -4,42%  | -33,56% |