

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas e locações reagem e fevereiro

fecha positivo no Vale do Paraíba

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

Foram consultadas 119 imobiliárias das cidades de Aparecida, Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Jambuí, Lorena, Monteiro Lobato, Paraibuna, Pindamonhangaba, São Jose Dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 4,54% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 43,69%.

Segundo José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, os números da evolução do mercado imobiliário no Vale do Paraíba em 2025 mostram um início de ano desafiador, mas com sinais positivos de recuperação. “Em janeiro, as vendas registraram uma queda expressiva de 49,10%, acompanhadas por uma retração de 22,42% nas locações, refletindo o impacto de fatores como a instabilidade econômica e a cautela dos consumidores no período. No entanto, fevereiro trouxe uma melhora significativa, com um crescimento de 4,54% nas vendas e um avanço notável de 43,69% nas locações, indicando uma retomada gradual da confiança no setor.”

Vendas

Casas: 49%; apartamentos: 51%

Locações:

Casas: 59%; Apartamentos: 41%

Vendas em Fevereiro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 300 e R\$ 400 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.

51,6% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas na periferia, 22,6% nas regiões centrais e 25,8% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 16,7% foram financiadas pela CAIXA, 23,8% por outros bancos, 33,3% diretamente pelos proprietários, 26,2% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Fevereiro

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 seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (25%), na região central (46%) e nos bairros mais nobres (29%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 63,3% não informaram a razão da mudança, 21,7% optaram por aluguéis mais baratos, 15% para aluguéis mais caros.

Vendas em Fevereiro

Vendas	%
Casas Vendidas	49%
Apartamentos Vendidos	51%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	57,9%
3 Dorm.	31,6%

4 Dorm.	10,5%
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	63,2%
101 a 200 m ²	31,6%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	5,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	5,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	72,2%
101 a 200 m ²	11,1%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	22,6%
Nobre	25,8%
Demais Regiões	51,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	26,2%
Financiamento CAIXA	16,7%
Financiamento Outros Bancos	23,8%
Direto com Proprietário	33,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	24,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	5,4%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,4%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	5,4%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	2,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	21,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	10,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	8,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,7%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	5,4%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	5,4%
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	2,7%

Locações em Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	59%

Apartamentos Alugadas	41%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	24,2%
4 Dorm.	12,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	31,4%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	17,1%
301 a 400 m ²	2,9%
401 a 500 m ²	2,9%
acima de 500 m ²	5,7%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	6,7%
1 Dorm.	3,3%
2 Dorm.	73,3%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	30,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	10,0%
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	22,8%
Depósito caução	37,4%
T. de Capitalização	0,8%
Seguro Fiança	38,2%
Outros	0,8%

Localização	Percentual
Central	45,8%
Nobre	29,0%
Demais Regiões	25,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,0%
Mudou para um aluguel mais barato	21,7%
Mudou sem dar justificativa	63,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	73,8%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	13,8%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	1,5%
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	1,9%
de R\$501 a \$750,00	9,4%
de R\$751 a \$1.000,00	13,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	18,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	9,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,5%
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 venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 49,10%	- 22,42%
Fevereiro	+4,54%	+43,69%
Acumulado 2025	-44,56%	+21,27%