

Pesquisa CRECISP

Vale do Ribeira e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do Vale do Ribeira inicia 2026 com retração nas vendas e avanço consistente nas locações

O mercado imobiliário do Vale do Ribeira começou 2026 sob influência direta de fatores econômicos nacionais e dinâmicas regionais específicas. A pesquisa realizada em 32 municípios da região aponta leve retração nas vendas (-0,77%) e crescimento expressivo nas locações (48,57%), refletindo comportamento mais cauteloso do consumidor diante do cenário de crédito e renda.

O segmento de vendas registrou predominância absoluta de casas, que representaram 89% dos negócios realizados, enquanto apartamentos corresponderam a 11%. O dado confirma a característica histórica da região, marcada por perfil residencial horizontal, lotes maiores e menor verticalização.

As transações concentraram-se majoritariamente nas demais regiões urbanas (83,3%), com menor presença em áreas nobres (16,7%) e nenhuma movimentação na região central. Esse comportamento indica busca por imóveis com melhor relação custo-benefício, especialmente em bairros de expansão.

No recorte de valores, a faixa mais praticada nas vendas ficou entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, representando 42,9% dos negócios. Imóveis até R\$ 200 mil corresponderam a 14,3%, mesma proporção observada nas faixas entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil, R\$ 401 mil e R\$ 500 mil e acima de R\$ 501 mil. O dado demonstra concentração no segmento médio-popular, alinhado à capacidade de financiamento da população local.

A principal modalidade de pagamento nas vendas foi o financiamento pela CAIXA, responsável por 66,7% das operações, enquanto 33,3% ocorreram à vista. Não houve registro de financiamentos por outros bancos, consórcios ou negociação direta com proprietários. O protagonismo da CAIXA evidencia a dependência regional das linhas de crédito habitacional vinculadas a programas públicos e taxas subsidiadas.

Quanto ao perfil dos imóveis vendidos, as casas com dois dormitórios lideraram com 66,7%, seguidas por imóveis com quatro ou mais dormitórios (33,3%). Em termos de metragem, 50% possuíam entre 51 m² e 100 m², enquanto 33,3% superavam 201 m². Nos apartamentos, houve predominância absoluta de unidades compactas de até 50 m², todas com um dormitório.

Locações crescem e concentram-se na região central

O mercado de locação apresentou crescimento significativo, indicando migração temporária da demanda da compra para o aluguel. As casas representaram 83% dos contratos, e os apartamentos 17%.

Diferentemente das vendas, 100% das locações ocorreram na região central. Esse dado reforça a busca por proximidade a comércio, serviços públicos e infraestrutura urbana, especialmente em municípios como Registro, Itararé, Miracatu, Pariquera-Açu e demais cidades pesquisadas.

As faixas de aluguel mais praticadas ficaram até R\$ 1.000 (36,4%), seguidas por valores entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500 (18,2%) e entre R\$ 1.501 e R\$ 2.000 (18,2%). Também houve registros acima de R\$ 3.001 (18,2%), demonstrando diversidade de padrão dentro da região.

A garantia locatícia predominante foi o depósito caução, utilizado em 83,3% dos contratos. O fiador representou 16,7%, não havendo registro de seguro fiança ou título de capitalização. A preferência pela caução revela busca por simplificação contratual e menor custo adicional ao locatário.

Nas casas alugadas, a maioria possui dois dormitórios (57,1%), com metragens entre 51 m² e 200 m². Nos apartamentos, observa-se maior equilíbrio, com destaque para unidades de três dormitórios (50%) e área entre 101 m² e 200 m².

A leve retração nas vendas pode ser associada ao ambiente macroeconômico de crédito mais seletivo, juros ainda elevados e cautela das famílias na tomada de financiamento de longo prazo. Já o crescimento das locações sinaliza mobilidade residencial maior, adaptação à renda disponível e prudência financeira.

No Vale do Ribeira, fatores estruturais como atividade agrícola, turismo ambiental, serviços públicos e comércio local também impactam diretamente o ritmo das negociações. Municípios como Registro e Iguape, polos regionais de serviços, tendem a concentrar maior fluxo locatício.

O início de 2026 no Vale do Ribeira confirma um mercado dinâmico, com ajuste pontual nas vendas e vigor nas locações, refletindo comportamento prudente do consumidor e reafirmando o papel essencial da intermediação profissional para garantir segurança, transparência e eficiência nas transações imobiliárias.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	89%
Apartamentos Vendidos	11%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	16,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	16,7%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	16,7%
201 a 300 m ²	33,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	100,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,0%
51 a 100 m ²	0,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	0,0%
Nobre	16,7%
Demais Regiões	83,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	33,3%
Financiamento CAIXA	66,7%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	28,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	28,6%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
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	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	14,3%
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	14,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	28,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	14,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	14,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
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	14,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	83%
Apartamentos Alugadas	17%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	57,1%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	42,9%
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%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	25,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	50,0%
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	16,7%
Depósito caução	83,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	100,0%
Nobre	0,0%

Demais Regiões	0,0%
----------------	------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	14,3%
Mudou sem dar justificativa	85,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
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	0,0%
de R\$501 a \$750,00	18,2%
de R\$751 a \$1.000,00	18,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	18,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	9,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,1%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de vendas e locações 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-0,77%	+48,57%