

Pesquisa CRECISP

## **Vale do Ribeira e Região**

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Vendas surpreendem, mas locações caem em fevereiro**

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 Ribeira e região.

Foram consultadas 29 imobiliárias das cidades de Buri, Cananeia, Capão Bonito, Guapiara, Ilha Comprida, Itapeva, Itararé, Juquiá, Paranapanema, Pedro De Toledo, Registro e Ribeira.

As vendas apresentaram alta de 96,21% e o volume de novos contratos de locação assinados no período caiu 17,50%.

"Os dados do mercado imobiliário no Vale do Ribeira em 2025 mostram um cenário de grande oscilação, mas com um saldo positivo no acumulado do ano. Em janeiro, as vendas apresentaram uma queda acentuada de 52,09%, enquanto o mercado de locações teve um crescimento expressivo de 60%, indicando uma demanda maior por contratos de aluguel. Já em fevereiro, o comportamento se inverteu: as vendas registraram uma recuperação impressionante de 96,21%, enquanto as locações tiveram uma leve retração de 17,50%. No acumulado do ano, o saldo é bastante positivo, com um crescimento de 44,12% nas vendas e 42,50% nas locações, evidenciando uma retomada significativa do setor. Essa oscilação pode estar relacionada a fatores como a sazonalidade, a disponibilidade de crédito e a busca por imóveis em condições mais acessíveis", comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

#### **Vendas**

Casas: 86%; apartamentos: 14%

#### **Locações:**

Casas: 64%; Apartamentos: 36%

#### **Vendas em Fevereiro**

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou dividida entre as faixas até R\$ 300 mil.

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

A maioria dos apartamentos era de 3 dormitórios, com área útil entre 100 e 200 m<sup>2</sup>

20% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas nas regiões centrais e 80% nos bairros da periferia.

Com relação às modalidades de venda, 16,7% dos negócios foram feitos à vista, 50% com financiamento pela CAIXA e 33,3% parcelados diretamente pelos proprietários.

### **Locações em Fevereiro**

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou entre R\$ 1.000,00 e R\$ 1.500,00.

As casas alugadas eram de 2 dormitórios com entre 50 e 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 garantia locatícia escolhida foi o depósito caução.

Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na região central das cidades pesquisadas (67%), e nas periferias (33%).

20% dos que optaram por um novo contrato de locação se mudaram para um imóvel de aluguel mais barato e 20% para uma propriedade de aluguel mais caro e 60% não informaram o motivo da mudança.

### **Vendas em Fevereiro**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	86%
Apartamentos Vendidos	14%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	100,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
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%

### Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	100,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	0,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	100,0%
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 vendidos

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	20,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	80,0%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	16,7%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	33,3%
Consórcios	0,0%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	50,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
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%

<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	16,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	16,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	33,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
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	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	16,7%
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 Fevereiro**

<b>Locações</b>	<b>%</b>
Casas Alugadas	64%

Apartamentos Alugadas	36%
-----------------------	-----

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	80,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	60,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	20,0%
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%

### Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	33,3%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	33,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	66,7%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
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

<b>Modalidade</b>	<b>Porcentagem</b>
Fiador	44,4%
Depósito Caução	55,6%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

<b>Localização</b>	<b>Percentual</b>
Central	66,7%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	33,3%

<b>Motivo da mudança</b>	<b>Percentual</b>
Mudou para um aluguel mais caro	20,0%
Mudou para um aluguel mais barato	20,0%
Mudou sem dar justificativa	60,0%

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	50,0%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
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	0,0%
de R\$501 a \$750,00	12,5%
de R\$751 a \$1.000,00	12,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	25,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	25,0%
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 vendas e locações 2025**

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
<b>Janeiro</b>	-52,09%	+60%
<b>Fevereiro</b>	+96,21%	-17,50%
<b>Acumulado 2025</b>	+44,12%	+42,50%