

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas reagem no Vale do Paraíba e acumulado do ano fica positivo

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

Foram consultadas 112 imobiliárias das cidades de Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lavrinhas, Lorena, Natividade Da Serra, Paraibuna, Pindamonhangaba, Piquete, Santa Branca, Santo Antônio Do Pinhal, São Jose Dos Campos, São Luiz Do Paraitinga, São Sebastião, Silveiras, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 43,72% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 25,38%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, vê com otimismo o momento do mercado. “Tradicionalmente, o início do ano é marcado por um volume menor de negociações, em razão dos gastos com impostos (como IPTU e IPVA), férias escolares e recesso de empresas. Além disso, a instabilidade econômica do último trimestre de 2024 gerou cautela nos investimentos, impactando diretamente o setor. Mesmo após o impacto negativo em janeiro, conseguimos reverter o cenário, alcançando um resultado acumulado positivo. Isso evidencia a resiliência do setor e o esforço coletivo da categoria.”

Vendas

Casas: 35%; apartamentos: 65%

Locações:

Casas: 61%; Apartamentos: 39%

Vendas em Abril

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou entre R\$ 200 e R\$ 300 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.

48,7% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas na periferia, 21,8% nas regiões centrais e 29,5% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 39,2% foram financiadas pela CAIXA, 19% por outros bancos, 21,5% diretamente pelos proprietários, 17,7% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2,5% no período.

Locações em Abril

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 depósito caução. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (35%), na região central (19%) e nos bairros mais nobres (47%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 34,4% não informaram a razão da mudança, 40,6% optaram por aluguéis mais baratos, 25% para aluguéis mais caros.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	35%
Apartamentos Vendidos	65%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	44,4%

3 Dorm.	38,9%
4 Dorm.	5,6%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	38,9%
101 a 200 m ²	16,7%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	5,6%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	11,1%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	5,0%
1 Dorm.	5,0%
2 Dorm.	55,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	5,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,0%
51 a 100 m ²	70,0%
101 a 200 m ²	10,0%
201 a 300 m ²	0,0%

301 a 400 m²	5,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	21,8%
Nobre	29,5%
Demais Regiões	48,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,7%
Financiamento CAIXA	39,2%
Financiamento Outros Bancos	19,0%
Direto com Proprietário	21,5%
Consórcios	2,5%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	23,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
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%
---	------

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	2,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,8%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	21,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	18,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	13,2%
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	2,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	5,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	7,9%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,6%
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	5,3%
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 Abril

Locações	%
Casas Alugadas	61%
Apartamentos Alugadas	39%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	5,1%
2 Dorm.	59,0%
3 Dorm.	28,2%
4 Dorm.	7,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,1%
51 a 100 m ²	54,8%
101 a 200 m ²	21,4%
201 a 300 m ²	9,5%
301 a 400 m ²	4,8%
401 a 500 m ²	2,4%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	3,6%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	53,6%
3 Dorm.	28,6%

4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,7%
51 a 100 m ²	46,4%
101 a 200 m ²	17,9%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	6,7%
Depósito caução	53,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	38,3%
Outros	1,7%

Localização	Percentual
Central	18,7%
Nobre	46,7%
Demais Regiões	34,7%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	25,0%
Mudou para um aluguel mais barato	40,6%
Mudou sem dar justificativa	34,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,9%
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	1,5%
de R\$501 a \$750,00	3,1%
de R\$751 a \$1.000,00	10,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	6,2%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,4%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	6,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,6%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	9,2%
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%
Março	+6,49%	-34,53%
Abril	+43,72%	+25,38%
Acumulado 2025	+5,65%	+12,12%

