

Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Março 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Locações em queda. Mas vendas crescem em março no Vale do Paraíba

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

Foram consultadas 101 imobiliárias das cidades de Aparecida, Arapeí, Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos Do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Cunha, Guaratinguetá, Igaratá, Ilhabela, Jacareí, Jambeiro, Lavrinhas, Lorena, Monteiro Lobato, Paraibuna, Piquete, Santa Branca, São Jose Dos Campos, São Luiz do Paraitinga, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

As vendas apresentaram alta de 6,49% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 34,53%.

Segundo José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP, o cenário ainda inspira atenção e acompanhamento contínuo. “O acumulado do ano revela uma retração de 38,07% nas vendas e de 13,26% nas locações, sinalizando que, embora existam movimentos pontuais de recuperação, o mercado ainda busca estabilidade. O Vale do Paraíba é uma região estratégica, com forte presença industrial, universitária e de serviços, e seguimos atentos a essas dinâmicas para apoiar nossos profissionais na superação desses desafios.”

Vendas

Casas: 45%; apartamentos: 55%

Locações:

Casas: 71%; Apartamentos: 29%

Vendas em Março

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 100 até 200 m².

A maioria dos apartamentos vendidos era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

47,2% das propriedades vendidas em Março estavam situadas na periferia, 22,2% nas regiões centrais e 30,6% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 35% foram financiadas pela CAIXA, 15% por outros bancos, 22,5% diretamente pelos proprietários, 27,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Março

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 (60%), na região central (30%) e nos bairros mais nobres (10%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 52,2% não informaram a razão da mudança, 37,3% optaram por aluguéis mais baratos, 10,4% para aluguéis mais caros.

Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	45%
Apartamentos Vendidos	55%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,8%
2 Dorm.	52,4%

3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	9,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,8%
51 a 100 m ²	38,1%
101 a 200 m ²	42,9%
201 a 300 m ²	9,5%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,8%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,5%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	23,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,8%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	9,5%

201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	22,2%
Nobre	30,6%
Demais Regiões	47,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	27,5%
Financiamento CAIXA	35,0%
Financiamento Outros Bancos	15,0%
Direto com Proprietário	22,5%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	47,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	26,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
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	2,4%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	9,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	16,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	9,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	9,5%
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	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,4%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,4%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,4%
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 Março

Locações	%
Casas Alugadas	71%
Apartamentos Alugadas	29%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	17,2%
2 Dorm.	62,1%
3 Dorm.	6,9%
4 Dorm.	13,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,0%
51 a 100 m ²	56,7%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	6,7%
301 a 400 m ²	3,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	3,3%

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 ²	6,7%
51 a 100 m ²	80,0%
101 a 200 m ²	13,3%
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	23,0%
Depósito caução	44,6%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	21,6%
Outros	10,8%

Localização	Percentual
Central	30,0%
Nobre	10,0%
Demais Regiões	60,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	10,4%
Mudou para um aluguel mais barato	37,3%
Mudou sem dar justificativa	52,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	60,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
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	2,5%
de R\$501 a \$750,00	2,5%
de R\$751 a \$1.000,00	7,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,5%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	25,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	15,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	5,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,5%
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%
Acumulado 2025	-38,07%	-13,26%