Pesquisa CRECISP

Vale do Paraíba e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário do Vale do Paraíba registra forte alta nas vendas e nas locações em setembro

O mercado imobiliário do Vale do Paraíba apresentou crescimento expressivo em setembro de 2026. Segundo o levantamento, as vendas de imóveis residenciais usados aumentaram **78,24%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações cresceram **76,69%**.

A pesquisa informa a participação **corretores** e **imobiliárias**, com alcance em 18 cidades: Aparecida, Bananal, Caçapava, Campos do Jordão, Canas, Caraguatatuba, Guaratinguetá, Igaratá, Jacareí, Lorena, Natividade da Serra, Pindamonhangaba, Potim, São José dos Campos, São Sebastião, Taubaté, Tremembé e Ubatuba.

Vendas avançam, com predominância de apartamentos

Em setembro, os apartamentos responderam por **60% das vendas**, enquanto as casas representaram **40%**. O resultado mantém a predominância das unidades verticais observada em agosto, quando os apartamentos corresponderam a 54% das transações.

Na distribuição por localização, as áreas nobres e as demais regiões tiveram participação igual, com **41,7%** cada. As áreas centrais concentraram **16,7%** das vendas. A presença expressiva de negociações tanto em bairros valorizados quanto nas demais regiões sugere demanda distribuída entre diferentes perfis de imóveis e públicos compradores.

Imóveis acima de R$ 501 mil concentram metade das vendas

A faixa acima de **R$ 501 mil** reuniu **50% das vendas** em setembro. Os imóveis entre R$ 401 mil e R$ 500 mil representaram **18,2%**, seguidos pelas unidades entre R$ 201 mil e R$ 300 mil, com **13,6%**. As faixas de R$ 301 mil a R$ 400 mil e de até R$ 200 mil corresponderam a **9,1%** cada.

A distribuição mostra maior concentração nos imóveis de valor mais alto, em contraste com agosto, quando as faixas entre R$ 201 mil e R$ 500 mil reuniram a maior parte das transações. Ainda assim, houve vendas em todos os intervalos de preço indicados no levantamento.

Casas vendidas se dividem entre unidades de dois e três dormitórios

Entre as casas negociadas, os imóveis de **dois dormitórios** e de **três dormitórios** tiveram participação igual, com **50%** cada. Não foram registradas vendas de casas com até um dormitório ou com quatro ou mais dormitórios.

Quanto à área útil, as casas entre **101 e 200 m²** representaram metade das vendas. Unidades entre 51 e 100 m² corresponderam a **30%**, enquanto imóveis de até 50 m² e com mais de 201 m² responderam por **10%** cada. O perfil aponta para a presença de casas de tamanho intermediário, sem deixar de contemplar unidades menores e maiores.

Apartamentos vendidos têm maior participação de três dormitórios

No mercado de apartamentos, as unidades de **três dormitórios** concentraram **50% das vendas**. Os imóveis de dois dormitórios responderam por **33,3%**, e aqueles com até um dormitório, por **16,7%**. Não houve registro de vendas de apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

Em relação à área útil, metade dos apartamentos vendidos tinha entre **51 e 100 m²**. As unidades entre 101 e 200 m² representaram **33%**, e aquelas de até 50 m², **17%**. Não foram registradas vendas de apartamentos com mais de 201 m².

Financiamento da Caixa lidera as formas de pagamento

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi a modalidade mais frequente, com **33,3%** das aquisições. As compras à vista, os financiamentos por outros bancos e as negociações diretamente com o proprietário tiveram **22,2%** cada. Não houve registro de compras por consórcio.

Somados, os financiamentos da Caixa e de outras instituições representaram **55,5%** das formas de pagamento informadas. O dado reforça a relevância do crédito imobiliário para as transações, ao lado das compras com recursos próprios e das negociações diretas.

Locações crescem, com maior participação de casas

As locações aumentaram **76,69%** em setembro, após a retração registrada em agosto. As casas representaram **57%** dos contratos, enquanto os apartamentos corresponderam a **43%**. Embora as casas continuem na frente, a diferença entre os dois tipos de imóvel foi menor do que em agosto, quando elas respondiam por 71% das locações.

A distribuição geográfica ficou concentrada nas demais regiões, que reuniram **93%** dos contratos. Os bairros nobres representaram **7%**, e não houve registro de locações em áreas centrais. Essa composição indica que, no período pesquisado, as contratações se concentraram fora das regiões classificadas como centrais e nobres.

Aluguéis acima de R$ 3.001 representam a maior faixa

Os imóveis com aluguel acima de **R$ 3.001** concentraram **38,9%** dos contratos. A faixa entre R$ 2.001 e R$ 3.000 respondeu por **27,8%**, enquanto os

aluguéis entre R$ 1.001 e R$ 1.500 representaram **16,7%**. Os valores entre R$ 1.501 e R$ 2.000 corresponderam a **11,1%**, e os imóveis de até R$ 1.000, a **5,6%**.

O resultado evidencia participação relevante tanto de imóveis com aluguéis mais elevados quanto de unidades em faixas intermediárias. A variedade de valores indica diferentes padrões de oferta e demanda no conjunto das cidades pesquisadas.

Casas alugadas concentram-se em dois dormitórios

Entre as casas alugadas, os imóveis de **dois dormitórios** corresponderam a **46,2%** dos contratos, seguidos pelas unidades de três dormitórios, com **38,5%**. Casas de até um dormitório e de quatro ou mais dormitórios representaram **7,7%** cada.

A área útil mais frequente foi de **51 a 100 m²**, com **69,2%** das locações. As casas entre 101 e 200 m² representaram **23,1%**, e as unidades com mais de 201 m², **7,7%**. Não houve registro de casas alugadas com até 50 m².

Apartamentos alugados são majoritariamente compactos

No segmento de apartamentos, as unidades de **até 50 m²** concentraram **57,1%** das locações. Os imóveis entre 51 e 100 m² corresponderam a **42,9%**, sem registros de apartamentos alugados com mais de 100 m².

Em relação ao número de dormitórios, **42,9%** dos apartamentos alugados tinham até um dormitório. As unidades de dois dormitórios representaram **28,6%**, mesma participação dos imóveis de três dormitórios. Não houve registro de contratos para apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

Depósito caução é a garantia locatícia mais utilizada

O depósito caução foi a modalidade de garantia mais frequente, presente em **46,7%** dos contratos. O fiador e o seguro-fiança tiveram participação igual, com **26,7%** cada. Não houve registro de títulos de capitalização ou de outras modalidades.

A predominância do depósito caução mostra que essa alternativa teve maior presença nas locações pesquisadas em setembro. A escolha da garantia, porém, deve considerar as condições contratuais e os custos envolvidos para proprietários e inquilinos.

Perspectivas

Os dados de setembro mostram uma forte recuperação mensal do mercado imobiliário residencial usado no Vale do Paraíba, com altas de **78,24% nas vendas** e **76,69% nas locações**. Nas vendas, os apartamentos foram maioria, e metade das negociações concentrou-se em imóveis acima de R$ 501 mil. O financiamento bancário, especialmente pela Caixa, manteve participação importante.

Nas locações, as casas responderam pela maior parcela dos contratos, embora os apartamentos tenham ampliado sua participação em relação a agosto. As negociações ficaram fortemente concentradas nas demais regiões, e os imóveis com aluguéis acima de R$ 3.001 constituíram a faixa mais representativa. Entre as características dos imóveis alugados, destacaram-se as casas de dois dormitórios e os apartamentos de até 50 m².

A evolução do setor segue relacionada às condições de crédito, ao orçamento das famílias, aos valores dos imóveis e à oferta disponível em cada município. A variação positiva do mês indica maior atividade nas transações registradas, mas os dados do levantamento, por si só, não permitem atribuir esse movimento a uma causa específica.

Atuação do corretor permanece essencial

Em um mercado com variações expressivas e perfis distintos de imóveis, a atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP contribui para a segurança e a transparência das negociações. O profissional auxilia na avaliação dos imóveis, na análise documental, na definição de valores compatíveis com o mercado e na escolha das condições de pagamento ou das garantias locatícias.

Para compradores e inquilinos, a orientação especializada ajuda a comparar opções e avaliar custos e condições contratuais. Para vendedores e proprietários, contribui para definir estratégias de negociação e conduzir as operações com maior segurança.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	40%
Apartamentos Vendidos	60%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	10,0%
51 a 100 m²	30,0%
101 a 200 m²	50,0%
201 a 300 m²	10,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	16,7%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	33,3%
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	16,7%
Nobre	41,7%
Demais Regiões	41,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	22,2%
Financiamento CAIXA	33,3%
Financiamento Outros Bancos	22,2%
Direto com Proprietário	22,2%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	27,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	50,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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$100 mil	0,0%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	9,1%
De R$ 201mil a R$250 mil	13,6%
De R$ 251mil a R$300 mil	0,0%
De R$ 301mil a R$350 mil	9,1%
De R$ 351mil a R$400 mil	0,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	9,1%
De R$ 451mil a R$500 mil	9,1%
De R$ 501mil a R$600 mil	9,1%
De R$ 601mil a R$700 mil	4,5%
De R$ 701mil a R$800 mil	13,6%
De R$ 801mil a R$900 mil	4,5%
De R$ 901mil a R$1 milhão	4,5%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	4,5%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	4,5%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	4,5%
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 Setembro

Locações	%

Casas Alugadas	57%
Apartamentos Alugadas	43%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	7,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	69,2%
101 a 200 m²	23,1%
201 a 300 m²	7,7%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	42,9%
2 Dorm.	28,6%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	57,1%
51 a 100 m²	42,9%
101 a 200 m²	0,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	26,7%
Depósito caução	46,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	26,7%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	0,0%
Nobre	6,7%
Demais Regiões	93,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	44,4%
Mudou para um aluguel mais barato	11,1%
Mudou sem dar justificativa	44,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	60,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
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	0,0%
de R$751 a $1.000,00	5,6%
de R$1.001,00 a R$1250,00	5,6%
de R$1.251,00 a R$1500,00	11,1%
de R$1.501,00 a R$1750,00	0,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	11,1%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	0,0%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	27,8%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	27,8%
de R$3.501,00 a R$4mil	5,6%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	5,6%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+5,08%	-43,31%
Fevereiro	+6,78%	+68,10%

Março	+54,97%	+6,41%
Abril	-17,98%	-23,85%
Maio	-10,64%	+33,87%
Junho	+29,09%	-32,31%
Julho	-46,13%	-26,51%
Agosto	-9,24%	-7,97%
Setembro	+78,24%	+76,69%
Acumulado 2026	+90,17%	+51,12%

Acumulado 12 meses

Vendas: +44,37%

Locações: +131,02%