

Blumenau

edição de setembro/2026 · preços pedidos em anúncios · dados coletados em 01/09/2026

R\$ 7.767/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
2551 anúncios · faixa central 6.039 a 10.145

R\$ 35,5/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
1712 anúncios · yield bruto 5,5% ao ano

85 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 600.000 (metade central R\$ 415.000 a R\$ 1.100.000)

31

bairros medidos (apartamento)
14 fontes · mínimo 5 anúncios por bairro

Minha Casa Minha Vida: em quais bairros o apartamento típico do bairro cabe no teto

FAIXA	TETO DO IMÓVEL	BAIRROS EM QUE CABE
Faixa 3	R\$ 400.000	11 de 28
Faixa 4	R\$ 600.000	20 de 28

Faixa 3 (até R\$ 400.000): Itoupavazinha (60 m² por R\$ 300.000), Fidélis (56 m² por R\$ 305.000), Badenfurt (63 m² por R\$ 320.000), Passo Manso (56 m² por R\$ 320.000), Ribeirão Fresco (57 m² por R\$ 345.000), Itoupava Central (63 m² por R\$ 350.000), Salto do Norte (62 m² por R\$ 350.000), Velha Central (77 m² por R\$ 350.000), Boa Vista (49 m² por R\$ 360.000), Fortaleza Alta (55 m² por R\$ 375.000), Salto Weissbach (83 m² por R\$ 400.000).

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Água Verde (72 m² por R\$ 460.000), Garcia (78 m² por R\$ 470.000), Fortaleza (70 m² por R\$ 485.000), Tribess (78 m² por R\$ 495.000), Itoupava Norte (74 m² por R\$ 550.000), Salto (80 m² por R\$ 550.000), Escola Agrícola (79 m² por R\$ 580.000), Itoupava Seca (72 m² por R\$ 590.000), Velha (79 m² por R\$ 590.000).

Acima de todos os tetos: Centro (105 m² por R\$ 650.000), Vorstadt (100 m² por R\$ 725.000), Vila Nova (94 m² por R\$ 735.000), Vila Formosa (113 m² por R\$ 830.000), Victor Konder (110 m² por R\$ 900.000), Ponta Aguda (158 m² por R\$ 1.300.000), Jardim Blumenau (192 m² por R\$ 1.800.000), Bom Retiro (193 m² por R\$ 2.025.000).

O apartamento típico é o de área e valor medianos entre os anúncios do bairro no mês; considerados só bairros com 10 ou mais anúncios de apartamento à venda. Cabe no teto quer dizer que o valor típico fica dentro do limite de preço do imóvel da faixa; outras regras (renda, subsídio, juros, imóvel usado) são conferidas na Caixa.

Tetos conferidos em 02/09/2026 (Portaria MCID 333/2026).

R\$/m² por tamanho do apartamento (à venda)

TAMANHO	ANÚNCIOS	R\$/M² MEDIANO	DENTRO DO BAIRRO
20 a 40 m²	196	R\$ 12.500	+39%
40 a 55 m²	284	R\$ 7.222	+6%
55 a 70 m²	416	R\$ 6.970	-4%
70 a 90 m²	491	R\$ 7.098	-5%
90 a 120 m²	435	R\$ 7.579	-8%
120 a 160 m²	319	R\$ 8.802	na média
160 m² ou mais	471	R\$ 9.388	na média

"Dentro do bairro" compara cada anúncio com a mediana do próprio bairro: é o efeito do tamanho sem misturar com a localização. O m² do imóvel pequeno custa mais.

Ranking dos bairros: apartamento à venda, R\$/m² pedido

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS	TÍPICO	ALUGUEL R\$/M²	YIELD BRUTO
1	Centro	R\$ 10.316	6.926 a 12.871	163	105 m² · R\$ 650.000	48,2	5,6%
2	Jardim Blumenau	R\$ 10.022	7.868 a 12.726	219	192 m² · R\$ 1.800.000	32,1	3,8%
3	Bom Retiro	R\$ 9.751	6.124 a 12.199	26	193 m² · R\$ 2.025.000	41,7	5,1%
4	Itoupava Seca	R\$ 9.353	7.500 a 11.114	195	72 m² · R\$ 590.000	42,2	5,4%
5	Victor Konder	R\$ 9.016	7.393 a 11.978	251	110 m² · R\$ 900.000	38,0	5,1%
6	Vorstadt	R\$ 8.497	6.899 a 9.268	46	100 m² · R\$ 725.000	41,6	5,9%
7	Ponta Aguda	R\$ 8.461	6.171 a 11.214	136	158 m² · R\$ 1.300.000	37,4	5,3%
8	Velha	R\$ 8.338	6.433 a 10.547	328	79 m² · R\$ 590.000	43,7	6,3%
9	Vila Nova	R\$ 8.091	6.667 a 10.206	265	94 m² · R\$ 735.000	36,8	5,5%
10	Vila Formosa	R\$ 7.788	5.921 a 10.000	37	113 m² · R\$ 830.000	27,7	4,3%
11	Escola Agrícola	R\$ 7.468	6.479 a 8.337	118	79 m² · R\$ 580.000	31,7	5,1%
12	Itoupava Norte	R\$ 7.312	6.084 a 8.164	99	74 m² · R\$ 550.000	32,9	5,4%
13	Salto	R\$ 7.110	6.111 a 7.953	17	80 m² · R\$ 550.000	35,1	5,9%
14	Boa Vista	R\$ 6.980	6.130 a 9.440	19	49 m² · R\$ 360.000	35,9	6,2%
15	Fortaleza	R\$ 6.933	5.705 a 7.864	86	70 m² · R\$ 485.000	33,8	5,8%
16	Água Verde	R\$ 6.821	5.108 a 8.111	106	72 m² · R\$ 460.000	34,0	6,0%
17	Fortaleza Alta	R\$ 6.667	5.833 a 7.076	17	55 m² · R\$ 375.000	29,1	5,2%
18	Fidélis	R\$ 6.251	5.102 a 6.680	10	56 m² · R\$ 305.000	.	.
19	Tribess	R\$ 6.222	5.711 a 7.227	18	78 m² · R\$ 495.000	32,1	6,2%
20	Itoupava Central	R\$ 6.204	5.240 a 7.453	92	63 m² · R\$ 350.000	26,3	5,1%
21	Garcia	R\$ 6.036	5.055 a 7.466	80	78 m² · R\$ 470.000	28,7	5,7%
22	Ribeirão Fresco	R\$ 5.969	5.068 a 6.690	14	57 m² · R\$ 345.000	37,5	7,5%
23	Salto do Norte	R\$ 5.724	5.193 a 6.452	38	62 m² · R\$ 350.000	33,3	7,0%
24	Badenfurt	R\$ 5.667	5.024 a 6.543	26	63 m² · R\$ 320.000	31,0	6,6%
25	Nova Esperança	R\$ 5.660	5.556 a 6.049	7	53 m² · R\$ 310.000	28,3	6,0%
26	Salto Weissbach	R\$ 5.333	5.065 a 6.443	29	83 m² · R\$ 400.000	27,4	6,2%
27	Passo Manso	R\$ 5.224	4.904 a 6.046	29	56 m² · R\$ 320.000	31,7	7,3%
28	Itoupavazinha	R\$ 5.192	4.574 a 5.783	32	60 m² · R\$ 300.000	26,9	6,2%
29	Velha Central	R\$ 5.004	4.081 a 6.334	34	77 m² · R\$ 350.000	32,2	7,7%
30	Valparaíso	R\$ 3.722	3.079 a 4.452	6	84 m² · R\$ 355.000	.	.

Faixa central = do 25º ao 75º percentil dos anúncios do bairro. Típico = área e valor medianos dos anúncios. Yield bruto = aluguel mediano × 12 ÷ venda mediana, sem condomínio, IPTU nem vacância.

Casas à venda, R\$/m² de área construída

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Asilo	R\$ 6.714	4.451 a 8.226	8
2	Itoupava Seca	R\$ 6.598	5.625 a 8.556	83
3	Vorstadt	R\$ 6.277	4.681 a 7.666	61
4	Jardim Blumenau	R\$ 6.264	4.282 a 8.277	16
5	Ponta Aguda	R\$ 6.199	4.590 a 7.667	108
6	Vila Nova	R\$ 5.778	4.370 a 7.527	70
7	Victor Konder	R\$ 5.707	3.822 a 8.571	9
8	Boa Vista	R\$ 5.556	4.252 a 8.229	19
9	Escola Agrícola	R\$ 5.357	4.603 a 6.871	242
10	Salto Weissbach	R\$ 5.333	4.382 a 5.951	31
11	Fortaleza Alta	R\$ 5.318	4.401 a 6.021	56
12	Centro	R\$ 5.317	4.738 a 6.977	48
13	Testo Salto	R\$ 5.292	4.206 a 6.162	44

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
14	Itoupava Central	R\$ 5.285	3.761 a 6.818	280
15	Velha	R\$ 5.226	4.087 a 6.147	317
16	Velha Central	R\$ 5.202	4.000 a 6.164	153
17	Tribess	R\$ 5.024	4.382 a 6.486	56
18	Fortaleza	R\$ 4.964	3.854 a 5.831	138
19	Água Verde	R\$ 4.957	3.785 a 5.893	219
20	Itoupava Norte	R\$ 4.835	3.899 a 5.888	180
21	Passo Manso	R\$ 4.792	3.928 a 5.532	65
22	Salto	R\$ 4.702	3.401 a 5.601	36
23	Fidélis	R\$ 4.624	3.127 a 5.667	28
24	Garcia	R\$ 4.583	2.950 a 6.406	119
25	Itoupavazinha	R\$ 4.577	3.278 a 5.486	84
26	Salto do Norte	R\$ 4.496	3.646 a 5.748	76
27	Ribeirão Fresco	R\$ 4.426	3.178 a 5.887	18
28	Badenfurt	R\$ 4.301	3.502 a 5.044	59
29	Valparaíso	R\$ 3.814	2.473 a 5.372	18
30	Vila Itoupava	R\$ 3.571	3.365 a 5.106	9
31	Progresso	R\$ 3.296	2.440 a 4.549	51
32	Glória	R\$ 2.915	2.136 a 3.512	13

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Itoupava Norte	R\$ 1.898	1.001 a 2.238	112
2	Victor Konder	R\$ 1.532	1.399 a 3.956	8
3	Jardim Blumenau	R\$ 1.432	877 a 2.194	10
4	Centro	R\$ 1.333	923 a 2.107	23
5	Vorstadt	R\$ 1.331	574 a 1.914	20
6	Velha	R\$ 1.250	885 a 1.617	137
7	Vila Nova	R\$ 1.063	833 a 2.000	25
8	Itoupava Seca	R\$ 1.008	754 a 1.543	48
9	Água Verde	R\$ 985	595 a 1.238	48
10	Escola Agrícola	R\$ 969	712 a 1.223	44
11	Ponta Aguda	R\$ 938	741 a 1.229	120
12	Vila Formosa	R\$ 934	904 a 1.061	7
13	Salto Weissbach	R\$ 921	544 a 1.026	13
14	Tribess	R\$ 902	605 a 1.258	16
15	Boa Vista	R\$ 872	514 a 1.021	7
16	Fortaleza	R\$ 747	533 a 1.086	83
17	Salto	R\$ 717	544 a 990	23
18	Velha Central	R\$ 711	518 a 1.219	18
19	Itoupavazinha	R\$ 675	422 a 918	37
20	Itoupava Central	R\$ 666	474 a 994	188
21	Salto do Norte	R\$ 648	467 a 736	56
22	Garcia	R\$ 621	293 a 915	30
23	Passo Manso	R\$ 599	461 a 938	10
24	Fidélis	R\$ 548	227 a 801	12
25	Vila Itoupava	R\$ 499	278 a 561	12
26	Valparaíso	R\$ 484	240 a 635	6
27	Badenfurt	R\$ 480	285 a 640	40
28	Progresso	R\$ 452	323 a 757	12

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
29	Fortaleza Alta	R\$ 330	231 a 477	5
30	Testo Salto	R\$ 286	218 a 396	17
31	Ribeirão Fresco	R\$ 218	192 a 495	16

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em Blumenau publicados por imobiliárias e portais (14 fontes nesta edição), remove repetições entre fontes, descarta anúncios sem área ou com preço por m² fora da faixa plausível, e calcula a **mediana** por bairro só quando há pelo menos 5 anúncios válidos. É preço **pedido**, não preço fechado: o valor de negócio costuma ficar abaixo. Não é avaliação de imóvel, laudo nem oferta.

Os números desta edição valem até a próxima, publicada no dia 1º. Comparações, calculadora, "onde meu dinheiro compra", "onde morar perto do que importa" e o recorte do Minha Casa Minha Vida estão gratuitos, sem cadastro, em <https://acorridadosbairros.com.br>.

A Corrida dos Bairros é um produto do Minuto Jaraguá, jornal local de Jaraguá do Sul. Dados sob licença CC BY 4.0: pode usar e republicar citando "A Corrida dos Bairros, do Minuto Jaraguá". Geocodificação: OpenStreetMap (ODbL). Contato: metroquadradosc.com.br/anuncie/ · Instagram @minutojaragua.