

Chapecó

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

R\$ 6.730/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
1450 anúncios · faixa central R\$ 5.222 a R\$ 8.654

R\$ 35,0/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
824 anúncios · yield bruto 6,2% ao ano

110 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 745.000 (metade central R\$ 480.000 a R\$ 1.150.000)

29

bairros medidos (apartamento)
9 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	6 de 20
Faixa 4	R\$ 600.000	13 de 20

Faixa 3 (até R\$ 400.000): Seminário (50 m² por R\$ 250.000), Pinheirinho (57 m² por R\$ 295.000), Santa Paulina (49 m² por R\$ 310.000), Efapi (56 m² por R\$ 330.000), Vila Real (54 m² por R\$ 345.000), Santo Antônio (64 m² por R\$ 375.000).

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Palmital (65 m² por R\$ 410.000), Paraíso (79 m² por R\$ 440.000), Esplanada (78 m² por R\$ 455.000), Bom Retiro (70 m² por R\$ 545.000), Bela Vista (89 m² por R\$ 570.000), Passo dos Fortes (77 m² por R\$ 570.000), São Cristóvão (93 m² por R\$ 595.000).

Acima de todos os tetos: Santa Maria (97 m² por R\$ 635.000), Líder (97 m² por R\$ 650.000), Universitário (105 m² por R\$ 680.000), Jardim Itália (104 m² por R\$ 735.000), Presidente Médici (134 m² por R\$ 890.000), Maria Goretti (126 m² por R\$ 980.000), Centro (151 m² por R\$ 1.020.000).

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	18	R\$ 12.158	+76%
40 a 55 m²	126	R\$ 7.078	+13%
55 a 70 m²	181	R\$ 6.727	+8%
70 a 90 m²	213	R\$ 7.561	+7%
90 a 120 m²	258	R\$ 7.431	+5%
120 a 160 m²	248	R\$ 6.516	-8%
160 m² ou mais	406	R\$ 5.760	-20%

"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	Maria Goretti	R\$ 7.741	6.197 a 9.820	51	126 m² · R\$ 980.000	38,5	6,0%
2	Jardim Itália	R\$ 7.616	5.712 a 9.541	116	104 m² · R\$ 735.000	39,2	6,2%
3	São Cristóvão	R\$ 7.457	5.601 a 8.580	72	93 m² · R\$ 595.000	33,2	5,3%
4	Bom Retiro	R\$ 7.388	6.563 a 8.528	14	70 m² · R\$ 545.000	42,1	6,8%
5	Centro	R\$ 7.312	5.455 a 9.546	573	151 m² · R\$ 1.020.000	34,3	5,6%
6	Passo dos Fortes	R\$ 7.009	5.430 a 8.244	54	77 m² · R\$ 570.000	39,0	6,7%
7	Palmital	R\$ 6.982	5.460 a 8.174	24	65 m² · R\$ 410.000	34,9	6,0%
8	Presidente Médici	R\$ 6.794	5.238 a 8.762	151	134 m² · R\$ 890.000	36,2	6,4%
9	Líder	R\$ 6.776	5.700 a 7.739	25	97 m² · R\$ 650.000	33,3	5,9%
10	Jardim América	R\$ 6.730	6.174 a 7.600	5	68 m² · R\$ 460.000	35,5	6,3%
11	Santa Maria	R\$ 6.421	5.625 a 7.549	56	97 m² · R\$ 635.000	36,3	6,8%
12	Bom Pastor	R\$ 6.365	4.868 a 7.647	9	68 m² · R\$ 400.000	37,8	7,1%
13	Universitário	R\$ 6.360	5.525 a 7.288	23	105 m² · R\$ 680.000	29,5	5,6%
14	Santa Paulina	R\$ 6.140	4.717 a 7.104	11	49 m² · R\$ 310.000	39,1	7,6%
15	Esplanada	R\$ 5.987	4.945 a 8.830	30	78 m² · R\$ 455.000	35,6	7,1%
16	Vila Real	R\$ 5.927	4.957 a 6.618	22	54 m² · R\$ 345.000	29,4	6,0%
17	Saic	R\$ 5.871	5.047 a 7.690	7	85 m² · R\$ 470.000	36,5	7,5%
18	Desbravador	R\$ 5.669	4.725 a 6.538	7	46 m² · R\$ 300.000	.	.
19	Efapi	R\$ 5.522	4.358 a 6.845	44	56 m² · R\$ 330.000	34,2	7,4%
20	Santo Antônio	R\$ 5.483	3.817 a 6.268	15	64 m² · R\$ 375.000	28,9	6,3%
21	Vederti	R\$ 5.422	5.298 a 5.518	5	57 m² · R\$ 340.000	.	.
22	Pinheirinho	R\$ 5.174	4.738 a 5.768	23	57 m² · R\$ 295.000	36,0	8,3%
23	Paraíso	R\$ 5.158	4.310 a 6.780	37	79 m² · R\$ 440.000	34,6	8,1%
24	São Lucas	R\$ 5.106	4.410 a 6.711	7	78 m² · R\$ 340.000	30,4	7,1%
25	Seminário	R\$ 5.073	2.780 a 5.961	12	50 m² · R\$ 250.000	.	.
26	Parque das Palmeiras	R\$ 4.681	4.220 a 4.898	6	115 m² · R\$ 380.000	35,4	9,1%
27	Bela Vista	R\$ 4.509	4.225 a 5.717	14	89 m² · R\$ 570.000	48,4	12,9%

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	Centro	R\$ 11.096	6.111 a 16.815	17
2	Jardim Europa	R\$ 7.826	6.523 a 8.750	26
3	Jardim Itália	R\$ 7.731	6.824 a 9.618	19
4	Maria Goretti	R\$ 7.398	5.144 a 8.990	40
5	Universitário	R\$ 6.634	5.970 a 7.820	18
6	Seminário	R\$ 6.586	5.949 a 8.010	20
7	Jardim América	R\$ 6.458	4.133 a 8.885	7
8	Presidente Médici	R\$ 6.397	5.094 a 7.535	70
9	Paraíso	R\$ 6.010	4.330 a 7.921	56
10	Santos Dumont	R\$ 5.982	5.551 a 7.016	10
11	Santa Maria	R\$ 5.940	5.224 a 8.166	23
12	Autódromo	R\$ 5.889	4.258 a 6.491	15
13	São Cristóvão	R\$ 5.844	4.222 a 8.906	13
14	Palmital	R\$ 5.630	4.088 a 6.327	15
15	Esplanada	R\$ 5.629	4.074 a 6.843	32
16	São Lucas	R\$ 5.592	4.495 a 7.286	16
17	Desbravador	R\$ 5.417	3.846 a 6.782	85
18	Efapi	R\$ 5.248	3.718 a 6.584	115

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
19	Engenho Braun	R\$ 5.065	4.515 a 5.546	10
20	Líder	R\$ 5.058	3.784 a 7.641	26
21	Passo dos Fortes	R\$ 5.036	3.697 a 6.650	43
22	Santo Antônio	R\$ 4.950	2.750 a 7.035	19
23	Vederti	R\$ 4.826	2.083 a 6.028	10
24	Saic	R\$ 4.825	3.269 a 6.442	11
25	Araras	R\$ 4.672	3.665 a 7.143	24
26	Vila Real	R\$ 4.632	3.673 a 5.815	15
27	Bela Vista	R\$ 4.480	3.673 a 6.659	19
28	Parque das Palmeiras	R\$ 4.423	2.827 a 6.017	11
29	Pinheirinho	R\$ 4.344	3.688 a 6.111	13
30	Belvedere	R\$ 4.256	2.978 a 6.142	8
31	Cristo Rei	R\$ 3.769	3.692 a 5.213	5

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Santa Maria	R\$ 2.653	1.874 a 3.889	9
2	Maria Goretti	R\$ 2.200	1.389 a 2.796	14
3	Palmital	R\$ 2.125	1.284 a 2.833	11
4	Centro	R\$ 1.943	750 a 5.000	21
5	São Cristóvão	R\$ 1.897	1.710 a 2.197	6
6	Jardim Itália	R\$ 1.875	1.560 a 2.583	9
7	Presidente Médici	R\$ 1.773	1.281 a 2.039	13
8	Dom Gerônimo	R\$ 1.700	1.468 a 2.600	8
9	Jardins	R\$ 1.401	1.305 a 1.590	31
10	Líder	R\$ 1.316	1.087 a 1.829	16
11	Universitário	R\$ 1.276	1.044 a 1.757	11
12	Bela Vista	R\$ 1.250	1.200 a 1.621	13
13	Passo dos Fortes	R\$ 1.235	1.067 a 1.600	17
14	Pinheirinho	R\$ 1.128	1.086 a 1.256	6
15	Área Rural De	R\$ 1.125	453 a 1.274	15
16	Esplanada	R\$ 1.111	962 a 1.315	20
17	Paraíso	R\$ 1.069	1.011 a 1.270	9
18	Desbravador	R\$ 1.064	929 a 1.157	14
19	Santo Antônio	R\$ 1.033	982 a 1.363	8
20	Monte Belo	R\$ 1.029	1.022 a 1.142	7
21	Santos Dumont	R\$ 1.007	928 a 1.123	35
22	Quedas do Palmital	R\$ 967	715 a 1.138	9
23	Seminário	R\$ 961	717 a 1.101	20
24	Jardim Europa	R\$ 943	845 a 1.168	21
25	Efapi	R\$ 916	650 a 1.177	31
26	Vila Real	R\$ 884	797 a 964	10
27	Lajeado	R\$ 848	766 a 875	8
28	Industrial	R\$ 831	704 a 971	8
29	Belvedere	R\$ 746	707 a 994	16
30	Araras	R\$ 676	606 a 740	16
31	Vederti	R\$ 616	569 a 794	9
32	Água Santa	R\$ 579	525 a 687	31
33	Campestre	R\$ 537	270 a 692	6
34	Trevo	R\$ 528	418 a 617	6
35	Espelho das Aguas	R\$ 415	355 a 431	6
36	Distrito de Goio En	R\$ 414	296 a 576	6

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
37	Interior	R\$ 390	304 a 619	7

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em Chapecó publicados por imobiliárias e portais (9 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.