

Guaramirim

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

R\$ 5.238/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
164 anúncios · faixa central 4.593 a 6.000

R\$ 33,1/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
29 anúncios · yield bruto 7,6% ao ano

74 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 395.000 (metade central R\$ 300.000 a R\$ 505.000)

8

bairros medidos (apartamento)
32 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	4 de 6
Faixa 4	R\$ 600.000	6 de 6

Faixa 3 (até R\$ 400.000): Corticeira (48 m² por R\$ 165.000), Beira Rio (48 m² por R\$ 260.000), Ilha da Figueira (55 m² por R\$ 320.000), Avaí (75 m² por R\$ 400.000).

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Amizade (80 m² por R\$ 425.000), Centro (92 m² por R\$ 520.000).

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
40 a 55 m²	38	R\$ 5.317	+5%
55 a 70 m²	35	R\$ 5.454	na média
70 a 90 m²	48	R\$ 5.343	na média
90 a 120 m²	24	R\$ 4.761	-17%
160 m² ou mais	17	R\$ 5.040	-6%

"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\$ 5.719	4.860 a 6.466	54	92 m² · R\$ 520.000	31,4	6,6%
2	Amizade	R\$ 5.454	5.000 a 6.220	19	80 m² · R\$ 425.000	37,3	8,2%
3	Ilha da Figueira	R\$ 5.317	4.823 a 5.917	12	55 m² · R\$ 320.000	.	.
4	Beira Rio	R\$ 5.286	4.721 a 5.587	10	48 m² · R\$ 260.000	.	.
5	Bananal do Sul	R\$ 5.036	4.696 a 5.335	8	64 m² · R\$ 340.000	.	.
6	Escolinha	R\$ 4.877	3.543 a 5.929	6	64 m² · R\$ 260.000	.	.
7	Avaí	R\$ 4.769	4.511 a 5.387	11	75 m² · R\$ 400.000	.	.
8	Corticeira	R\$ 3.532	3.139 a 4.125	14	48 m² · R\$ 165.000	.	.

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

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

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Ilha da Figueira	R\$ 5.297	3.779 a 6.167	30
2	Rio Branco	R\$ 5.293	4.833 a 5.939	31
3	Barro Branco	R\$ 4.986	3.976 a 5.586	15
4	Escolinha	R\$ 4.984	3.921 a 5.631	54
5	Caixa d'Água	R\$ 4.983	3.524 a 5.818	29
6	Guamiranga	R\$ 4.944	4.092 a 5.406	14
7	Beira Rio	R\$ 4.922	4.310 a 5.342	49
8	Corticeira	R\$ 4.822	3.216 a 5.253	22
9	Bananal do Sul	R\$ 4.667	3.656 a 5.738	61
10	Avaí	R\$ 4.599	2.670 a 5.685	54
11	Figueirinha	R\$ 4.500	3.900 a 5.000	5
12	Amizade	R\$ 4.306	2.690 a 5.685	50
13	Centro	R\$ 4.026	2.965 a 6.216	36
14	Imigrantes	R\$ 3.710	2.267 a 5.000	13
15	Nova Esperança	R\$ 3.663	2.665 a 5.999	14
16	Vila Amizade	R\$ 2.778	2.402 a 3.928	7

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Estrada Bananal do Sul	R\$ 1.102	1.100 a 1.103	28
2	Bananal do Sul	R\$ 1.098	678 a 1.100	54
3	Centro	R\$ 922	665 a 1.505	29
4	Amizade	R\$ 711	394 a 807	20
5	Avaí	R\$ 698	555 a 877	32
6	Imigrantes	R\$ 595	492 a 989	10
7	Caixa d'Água	R\$ 495	166 a 547	15
8	Ilha da Figueira	R\$ 494	378 a 570	11
9	Rio Branco	R\$ 468	329 a 641	37
10	Beira Rio	R\$ 468	250 a 653	9
11	Corticeira	R\$ 391	255 a 519	23
12	Jacu-Açu	R\$ 388	230 a 414	7
13	Zona Rural	R\$ 307	167 a 406	6

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
14	Escolinha	R\$ 276	198 a 374	6
15	Guamiranga	R\$ 262	162 a 459	9
16	Barro Branco	R\$ 151	67 a 483	8

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em Guaramirim publicados por imobiliárias e portais (32 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.