

Itajaí

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

R\$ 11.534/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
1668 anúncios · faixa central 8.618 a 15.655

R\$ 58,8/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
1199 anúncios · yield bruto 6,1% ao ano

84 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 950.000 (metade central R\$ 650.000 a R\$ 1.610.000)

25

bairros medidos (apartamento)
43 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 22
Faixa 4	R\$ 600.000	8 de 22

Faixa 3 (até R\$ 400.000): Santa Regina (52 m² por R\$ 325.000), Espinheiros (52 m² por R\$ 335.000), Itaipava (51 m² por R\$ 350.000), Murta (60 m² por R\$ 395.000).

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Cidade Nova (55 m² por R\$ 425.000), Carvalho (50 m² por R\$ 445.000), Cordeiros (60 m² por R\$ 520.000), São Vicente (63 m² por R\$ 530.000).

Acima de todos os tetos: São João (71 m² por R\$ 680.000), Dom Bosco (77 m² por R\$ 720.000), São Judas (73 m² por R\$ 740.000), Ressacada (80 m² por R\$ 810.000), Fiúza Lima (73 m² por R\$ 825.000), Vila Operária (83 m² por R\$ 850.000), Fazendinha (80 m² por R\$ 1.090.000), Centro (102 m² por R\$ 1.150.000), Praia Brava De (84 m² por R\$ 1.350.000), Bairro Fazenda (101 m² por R\$ 1.390.000), Fazenda (111 m² por R\$ 1.490.000), Praia Brava (98 m² por R\$ 1.850.000), Santa Clara (116 m² por R\$ 2.620.000), Cabeçudas (171 m² por R\$ 2.935.000).

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	29	R\$ 13.964	+38%
40 a 55 m²	162	R\$ 9.092	+7%
55 a 70 m²	307	R\$ 9.836	na média
70 a 90 m²	422	R\$ 11.265	na média
90 a 120 m²	295	R\$ 11.981	-6%
120 a 160 m²	209	R\$ 13.999	na média
160 m² ou mais	224	R\$ 15.350	+4%

"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	Santa Clara	R\$ 19.648	14.834 a 22.224	16	116 m² · R\$ 2.620.000	.	.
2	Praia Brava	R\$ 18.750	15.571 a 23.210	157	98 m² · R\$ 1.850.000	81,4	5,2%
3	Cabeçudas	R\$ 17.710	14.070 a 21.484	28	171 m² · R\$ 2.935.000	70,6	4,8%
4	Praia Brava De	R\$ 17.672	15.172 a 21.793	44	84 m² · R\$ 1.350.000	82,5	5,6%
5	Balneário Santa Clara	R\$ 16.862	13.571 a 19.198	7	78 m² · R\$ 1.485.000	87,0	6,2%
6	Fazenda	R\$ 14.108	11.905 a 17.331	237	111 m² · R\$ 1.490.000	58,7	5,0%
7	Bairro Fazenda	R\$ 13.187	11.250 a 16.087	113	101 m² · R\$ 1.390.000	62,0	5,6%
8	Fazendinha	R\$ 12.748	11.384 a 15.984	47	80 m² · R\$ 1.090.000	69,7	6,6%
9	Centro	R\$ 12.083	9.114 a 15.663	289	102 m² · R\$ 1.150.000	51,0	5,1%
10	Vila Operária	R\$ 10.735	9.242 a 11.701	106	83 m² · R\$ 850.000	52,0	5,8%
11	Fiúza Lima	R\$ 10.562	9.800 a 11.766	13	73 m² · R\$ 825.000	.	.
12	Ressacada	R\$ 9.889	8.229 a 11.718	59	80 m² · R\$ 810.000	48,3	5,9%
13	São Judas	R\$ 9.693	8.390 a 10.845	80	73 m² · R\$ 740.000	51,4	6,4%
14	Dom Bosco	R\$ 9.500	8.533 a 10.916	53	77 m² · R\$ 720.000	46,0	5,8%
15	Barra do Rio	R\$ 9.322	7.658 a 9.667	9	60 m² · R\$ 550.000	50,7	6,5%
16	São João	R\$ 9.080	7.432 a 10.925	79	71 m² · R\$ 680.000	48,1	6,4%
17	Costa Cavalcanti	R\$ 8.583	7.062 a 8.751	5	64 m² · R\$ 520.000	.	.
18	São Vicente	R\$ 8.210	6.736 a 9.516	69	63 m² · R\$ 530.000	50,0	7,3%
19	Carvalho	R\$ 7.959	6.985 a 9.111	11	50 m² · R\$ 445.000	43,4	6,5%
20	Cordeiros	R\$ 7.792	6.726 a 9.060	79	60 m² · R\$ 520.000	45,7	7,0%
21	Cidade Nova	R\$ 7.535	6.981 a 8.204	20	55 m² · R\$ 425.000	47,5	7,6%
22	Murta	R\$ 7.032	5.911 a 7.692	24	60 m² · R\$ 395.000	45,7	7,8%
23	Itaipava	R\$ 6.808	6.157 a 7.330	23	51 m² · R\$ 350.000	38,0	6,7%
24	Espinheiros	R\$ 6.667	5.556 a 7.428	33	52 m² · R\$ 335.000	41,7	7,5%
25	Santa Regina	R\$ 5.692	5.261 a 6.735	12	52 m² · R\$ 325.000	50,0	10,5%

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	Praia Brava De	R\$ 20.000	16.764 a 21.908	7
2	Praia Brava	R\$ 17.587	12.440 a 21.154	18
3	Cabeçudas	R\$ 14.345	12.000 a 17.283	24
4	Bairro Fazenda	R\$ 10.526	7.562 a 13.890	24
5	Fazendinha	R\$ 8.925	5.892 a 10.739	32
6	Ressacada	R\$ 8.911	7.277 a 9.849	55
7	Centro	R\$ 8.417	6.321 a 10.864	92
8	Vila Operária	R\$ 8.000	6.512 a 8.678	17
9	Fazenda	R\$ 7.939	5.767 a 11.188	82
10	Dom Bosco	R\$ 7.836	6.083 a 9.739	115
11	São João	R\$ 7.724	4.978 a 8.925	151
12	Rio do Meio	R\$ 7.483	6.227 a 14.057	19
13	São Judas	R\$ 7.236	5.000 a 9.696	88
14	Murta	R\$ 5.724	3.916 a 7.098	52
15	Itaipava	R\$ 5.655	2.970 a 6.742	23
16	Cordeiros	R\$ 5.448	3.375 a 7.428	136
17	Barra do Rio	R\$ 5.276	3.974 a 7.723	38
18	São Vicente	R\$ 5.276	3.410 a 7.419	185
19	Santa Regina	R\$ 5.000	3.688 a 7.762	64
20	Espinheiros	R\$ 4.790	3.762 a 6.274	82

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
21	Cidade Nova	R\$ 4.714	3.313 a 6.800	61
22	Paciência	R\$ 4.121	2.217 a 5.596	6

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Centro	R\$ 6.127	4.405 a 10.148	12
2	Vila Operária	R\$ 3.400	3.167 a 6.251	5
3	Fazenda	R\$ 3.250	1.690 a 3.614	7
4	Dom Bosco	R\$ 3.064	2.587 a 4.682	6
5	Cabeçudas	R\$ 2.979	2.241 a 3.407	8
6	Ressacada	R\$ 2.931	1.802 a 3.128	10
7	São João	R\$ 2.667	2.353 a 3.442	19
8	São Vicente	R\$ 2.590	2.308 a 2.986	20
9	Fazendinha	R\$ 2.348	1.618 a 3.458	12
10	São Judas	R\$ 2.269	1.880 a 2.727	6
11	Cordeiros	R\$ 1.838	1.624 a 2.040	14
12	Bairro Fazenda	R\$ 1.750	1.260 a 3.939	8
13	Quilômetro Doze	R\$ 1.750	1.583 a 1.779	5
14	Cidade Nova	R\$ 1.596	500 a 1.847	9
15	Rio do Meio	R\$ 1.556	1.198 a 1.918	47
16	Espinheiros	R\$ 1.330	822 a 1.595	19
17	Santa Regina	R\$ 1.212	1.200 a 1.558	9
18	Itaipava	R\$ 702	400 a 1.469	21
19	Limoeiro	R\$ 645	520 a 914	15
20	Paciência	R\$ 446	417 a 500	5

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em Itajaí publicados por imobiliárias e portais (43 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.