

Jaraguá do Sul

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

R\$ 5.984/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
1778 anúncios · faixa central 4.900 a 7.559

R\$ 32,3/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
591 anúncios · yield bruto 6,5% ao ano

86 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 500.000 (metade central R\$ 370.000 a R\$ 830.000)

29

bairros medidos (apartamento)
40 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	14 de 27
Faixa 4	R\$ 600.000	24 de 27

Faixa 3 (até R\$ 400.000): Ribeirão Cavallo (44 m² por R\$ 195.000), Santa Luzia (50 m² por R\$ 195.000), Nereu Ramos (58 m² por R\$ 295.000), Jaraguá 99 (51 m² por R\$ 300.000), João Pessoa (57 m² por R\$ 315.000), Estrada Nova (59 m² por R\$ 320.000), Três Rios do Sul (70 m² por R\$ 340.000), Tifa Martins (68 m² por R\$ 350.000), Três Rios do Norte (71 m² por R\$ 360.000), São Luís (64 m² por R\$ 375.000), Rau (66 m² por R\$ 380.000), Água Verde (69 m² por R\$ 390.000), Ilha da Figueira (70 m² por R\$ 400.000), Vieira (73 m² por R\$ 400.000).

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Centenário (69 m² por R\$ 430.000), Amizade (80 m² por R\$ 440.000), Vila Lenzi (76 m² por R\$ 440.000), Chico de Paula (86 m² por R\$ 455.000), Barra do Rio Cerro (88 m² por R\$ 465.000), Jaraguá Esquerdo (84 m² por R\$ 530.000), Czerniewicz (98 m² por R\$ 550.000), Nova Brasília (78 m² por R\$ 550.000), Baependi (84 m² por R\$ 570.000), Barra do Rio Molha (77 m² por R\$ 595.000).

Acima de todos os tetos: Vila Lalau (95 m² por R\$ 675.000), Centro (139 m² por R\$ 890.000), Vila Nova (148 m² por R\$ 1.200.000).

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	27	R\$ 11.191	+50%
40 a 55 m²	194	R\$ 6.011	+10%
55 a 70 m²	331	R\$ 5.806	na média
70 a 90 m²	386	R\$ 5.707	na média
90 a 120 m²	341	R\$ 5.934	-7%
120 a 160 m²	218	R\$ 5.764	-11%
160 m² ou mais	294	R\$ 7.263	+5%

"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	Nova Brasília	R\$ 7.771	5.657 a 10.751	74	78 m² · R\$ 550.000	36,3	5,6%
2	Vila Nova	R\$ 7.727	6.085 a 11.092	165	148 m² · R\$ 1.200.000	31,3	4,9%
3	Centro	R\$ 7.115	5.223 a 9.535	395	139 m² · R\$ 890.000	34,0	5,7%
4	Vila Lalau	R\$ 6.654	5.452 a 8.294	50	95 m² · R\$ 675.000	35,5	6,4%
5	Centenário	R\$ 6.403	5.421 a 7.281	15	69 m² · R\$ 430.000	31,0	5,8%
6	Jaraguá Esquerdo	R\$ 6.256	5.138 a 7.386	124	84 m² · R\$ 530.000	34,8	6,7%
7	Baependi	R\$ 6.058	5.047 a 7.791	110	84 m² · R\$ 570.000	37,4	7,4%
8	Rau	R\$ 6.046	5.141 a 6.750	63	66 m² · R\$ 380.000	37,3	7,4%
9	Água Verde	R\$ 6.017	5.188 a 6.658	16	69 m² · R\$ 390.000	29,8	5,9%
10	Barra do Rio Molha	R\$ 5.950	5.341 a 8.184	30	77 m² · R\$ 595.000	.	.
11	Czerniewicz	R\$ 5.905	5.046 a 6.854	96	98 m² · R\$ 550.000	32,5	6,6%
12	Vila Lenzi	R\$ 5.805	5.262 a 6.392	51	76 m² · R\$ 440.000	33,8	7,0%
13	São Luís	R\$ 5.712	5.206 a 6.302	38	64 m² · R\$ 375.000	38,6	8,1%
14	Chico de Paula	R\$ 5.620	4.857 a 6.362	24	86 m² · R\$ 455.000	.	.
15	Ilha da Figueira	R\$ 5.506	4.923 a 6.344	50	70 m² · R\$ 400.000	32,0	7,0%
16	Amizade	R\$ 5.328	4.486 a 6.464	78	80 m² · R\$ 440.000	30,9	7,0%
17	Barra do Rio Cerro	R\$ 5.312	4.564 a 6.387	57	88 m² · R\$ 465.000	31,4	7,1%
18	Jaraguá 99	R\$ 5.263	4.821 a 5.862	25	51 m² · R\$ 300.000	30,8	7,0%
19	Três Rios do Sul	R\$ 5.263	4.684 a 6.129	49	70 m² · R\$ 340.000	35,2	8,0%
20	João Pessoa	R\$ 5.234	4.449 a 6.024	40	57 m² · R\$ 315.000	32,8	7,5%
21	Três Rios do Norte	R\$ 5.231	4.310 a 5.790	29	71 m² · R\$ 360.000	.	.
22	Estrada Nova	R\$ 5.048	4.727 a 5.645	25	59 m² · R\$ 320.000	.	.
23	Vieira	R\$ 5.000	4.000 a 6.284	49	73 m² · R\$ 400.000	26,2	6,3%
24	Tifa Martins	R\$ 4.836	3.966 a 5.535	19	68 m² · R\$ 350.000	25,3	6,3%
25	Nereu Ramos	R\$ 4.792	4.415 a 5.444	33	58 m² · R\$ 295.000	28,2	7,1%
26	Jaraguá 84	R\$ 4.339	4.265 a 4.603	5	63 m² · R\$ 290.000	.	.
27	Ribeirão Cavalo	R\$ 4.263	3.942 a 4.762	21	44 m² · R\$ 195.000	21,5	6,0%
28	Rio da Luz	R\$ 4.048	3.778 a 4.597	7	49 m² · R\$ 195.000	.	.
29	Santa Luzia	R\$ 3.942	3.603 a 4.577	11	50 m² · R\$ 195.000	.	.

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	Vila Chartres	R\$ 7.748	7.687 a 8.555	5
2	Vila Nova	R\$ 7.448	5.638 a 10.333	56
3	Nova Brasília	R\$ 6.642	5.034 a 9.484	40
4	Baependi	R\$ 6.556	5.134 a 8.648	32
5	Jaraguá Esquerdo	R\$ 6.501	4.975 a 7.950	117
6	Centro	R\$ 6.463	4.984 a 9.026	95
7	Amizade	R\$ 6.230	5.121 a 7.663	198
8	Vieira	R\$ 6.112	4.841 a 7.133	11
9	Barra do Rio Cerro	R\$ 5.924	4.464 a 7.301	122
10	Três Rios do Sul	R\$ 5.608	4.955 a 6.672	104
11	Rio Cerro I	R\$ 5.593	4.938 a 6.327	11
12	Vila Lalau	R\$ 5.581	4.820 a 6.648	47
13	Czerniewicz	R\$ 5.529	4.118 a 6.486	67
14	Água Verde	R\$ 5.482	3.877 a 7.429	47
15	Rio da Luz	R\$ 5.405	4.697 a 6.569	27

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
16	Jaraguá 99	R\$ 5.402	4.611 a 6.169	105
17	Nereu Ramos	R\$ 5.402	4.582 a 6.487	68
18	Ilha da Figueira	R\$ 5.392	4.169 a 6.696	120
19	Ribeirão Cavallo	R\$ 5.340	4.171 a 6.087	17
20	João Pessoa	R\$ 5.293	4.383 a 5.920	80
21	Três Rios do Norte	R\$ 5.271	4.487 a 6.133	227
22	Vila Lenzi	R\$ 5.266	4.239 a 6.950	106
23	Chico de Paula	R\$ 5.250	3.733 a 7.358	78
24	São Luís	R\$ 5.194	4.044 a 6.500	85
25	Estrada Nova	R\$ 5.145	4.526 a 6.328	56
26	Barra do Rio Molha	R\$ 5.131	3.031 a 8.099	16
27	Rau	R\$ 5.018	3.780 a 6.358	82
28	Jaraguá 84	R\$ 4.955	4.073 a 5.932	31
29	Tifa Martins	R\$ 4.905	3.817 a 5.993	88
30	Santo Antônio	R\$ 4.857	3.810 a 5.985	29
31	Rio Cerro II	R\$ 4.600	4.061 a 6.100	7
32	Santa Luzia	R\$ 4.336	2.537 a 6.098	22
33	Braço do Ribeirão Cavallo	R\$ 4.267	4.134 a 5.268	7

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Centro	R\$ 1.953	1.504 a 2.667	61
2	Vila Lalau	R\$ 1.480	858 a 2.028	17
3	Baependi	R\$ 1.439	1.153 a 1.599	19
4	Vila Nova	R\$ 1.333	552 a 1.750	36
5	Nova Brasília	R\$ 1.329	1.176 a 2.408	15
6	Czerniewicz	R\$ 1.301	1.204 a 1.704	20
7	Centenário	R\$ 1.236	1.132 a 1.327	9
8	Amizade	R\$ 1.222	937 a 1.444	83
9	Barra do Rio Molha	R\$ 1.135	1.004 a 1.300	14
10	Vila Lenzi	R\$ 1.119	792 a 1.525	31
11	Jaraguá Esquerdo	R\$ 1.108	932 a 1.288	49
12	Água Verde	R\$ 1.062	869 a 1.220	13
13	Tifa Martins	R\$ 980	642 a 1.187	26
14	São Luís	R\$ 976	621 a 1.186	15
15	Chico de Paula	R\$ 972	629 a 1.151	36
16	Rau	R\$ 965	834 a 1.190	56
17	Vila Chartres	R\$ 918	845 a 1.000	15
18	Barra do Rio Cerro	R\$ 903	388 a 1.212	71
19	Vieira	R\$ 884	271 a 1.182	11
20	Três Rios do Sul	R\$ 855	619 a 964	27
21	João Pessoa	R\$ 851	471 a 920	40
22	Ilha da Figueira	R\$ 790	443 a 1.262	39
23	Jaraguá 99	R\$ 762	482 a 827	26
24	Três Rios do Norte	R\$ 720	610 a 827	104
25	Rio Cerro I	R\$ 683	426 a 687	39
26	Santo Antônio	R\$ 679	578 a 722	9
27	Rio da Luz	R\$ 615	495 a 734	49
28	Nereu Ramos	R\$ 611	520 a 715	26
29	Jaraguá 84	R\$ 610	315 a 676	10
30	Estrada Nova	R\$ 579	396 a 763	12

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
31	Ribeirão Cavalo	R\$ 562	429 a 582	10
32	Braço do Ribeirão Cavalo	R\$ 554	522 a 596	7
33	Santa Luzia	R\$ 370	137 a 845	26
34	Rio Cerro II	R\$ 327	171 a 528	11

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em Jaraguá do Sul publicados por imobiliárias e portais (40 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.