

Joinville

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

R\$ 7.294/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
2421 anúncios · faixa central 5.639 a 9.428

R\$ 31,1/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
1037 anúncios · yield bruto 5,1% ao ano

94 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 690.000 (metade central R\$ 430.000 a R\$ 1.185.000)

33

bairros medidos (apartamento)
20 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	10 de 20
Faixa 4	R\$ 600.000	14 de 20

Faixa 3 (até R\$ 400.000): Paranaguamirim (46 m² por R\$ 235.000), Fátima (56 m² por R\$ 295.000), Vila Nova (54 m² por R\$ 295.000), Aventureiro (55 m² por R\$ 300.000), Boa Vista (72 m² por R\$ 315.000), Itaum (56 m² por R\$ 320.000), Guanabara (54 m² por R\$ 340.000), Pirabeiraba (53 m² por R\$ 355.000), Iriú (72 m² por R\$ 370.000), Floresta (69 m² por R\$ 400.000).

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Bucarein (76 m² por R\$ 460.000), Bom Retiro (78 m² por R\$ 495.000), Costa e Silva (84 m² por R\$ 535.000), Glória (85 m² por R\$ 600.000).

Acima de todos os tetos: Saguazu (86 m² por R\$ 605.000), Santo Antônio (94 m² por R\$ 695.000), Anita Garibaldi (98 m² por R\$ 750.000), Centro (139 m² por R\$ 1.100.000), América (141 m² por R\$ 1.250.000), Atiradores (136 m² por R\$ 1.280.000).

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	55	R\$ 11.048	+39%
40 a 55 m²	277	R\$ 6.786	+8%
55 a 70 m²	403	R\$ 6.610	na média
70 a 90 m²	491	R\$ 7.368	na média
90 a 120 m²	458	R\$ 7.094	-7%
120 a 160 m²	366	R\$ 7.604	na média
160 m² ou mais	528	R\$ 8.055	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	América	R\$ 9.042	6.856 a 11.387	410	141 m² · R\$ 1.250.000	35,8	4,8%
2	Atiradores	R\$ 8.900	7.183 a 11.456	228	136 m² · R\$ 1.280.000	32,5	4,4%
3	Centro	R\$ 8.572	6.394 a 11.414	144	139 m² · R\$ 1.100.000	36,1	5,0%
4	Anita Garibaldi	R\$ 8.149	6.458 a 9.875	352	98 m² · R\$ 750.000	33,8	5,0%
5	Glória	R\$ 7.895	6.094 a 9.719	99	85 m² · R\$ 600.000	35,0	5,3%
6	Saguaçu	R\$ 7.431	6.219 a 8.737	208	86 m² · R\$ 605.000	30,7	5,0%
7	Santo Antônio	R\$ 7.307	5.797 a 9.193	236	94 m² · R\$ 695.000	30,9	5,1%
8	Santa Catarina	R\$ 7.122	5.216 a 7.500	5	50 m² · R\$ 375.000	28,8	4,8%
9	Pirabeiraba	R\$ 6.981	5.793 a 7.369	11	53 m² · R\$ 355.000	26,9	4,6%
10	Bucarein	R\$ 6.701	5.383 a 7.883	68	76 m² · R\$ 460.000	32,2	5,8%
11	Nova Brasília	R\$ 6.558	5.742 a 7.340	6	48 m² · R\$ 330.000	.	.
12	Guanabara	R\$ 6.463	5.576 a 6.763	24	54 m² · R\$ 340.000	27,8	5,2%
13	Costa e Silva	R\$ 6.441	5.318 a 7.798	211	84 m² · R\$ 535.000	32,4	6,0%
14	Espinheiros	R\$ 6.328	5.654 a 6.638	6	51 m² · R\$ 350.000	.	.
15	Bom Retiro	R\$ 6.037	5.142 a 7.527	76	78 m² · R\$ 495.000	29,9	5,9%
16	Boa Vista	R\$ 5.862	4.484 a 6.315	11	72 m² · R\$ 315.000	29,2	6,0%
17	Floresta	R\$ 5.700	4.499 a 6.809	91	69 m² · R\$ 400.000	30,4	6,4%
18	São Marcos	R\$ 5.682	5.026 a 6.192	7	65 m² · R\$ 350.000	28,7	6,1%
19	Petrópolis	R\$ 5.490	4.983 a 6.818	9	58 m² · R\$ 320.000	32,4	7,1%
20	Jardim Sofia	R\$ 5.444	4.446 a 5.889	9	55 m² · R\$ 280.000	27,4	6,0%
21	Itaum	R\$ 5.422	4.898 a 6.319	17	56 m² · R\$ 320.000	35,2	7,8%
22	Aventureiro	R\$ 5.345	4.791 a 6.049	32	55 m² · R\$ 300.000	27,2	6,1%
23	Vila Nova	R\$ 5.208	4.595 a 6.104	43	54 m² · R\$ 295.000	29,0	6,7%
24	Fátima	R\$ 5.086	4.531 a 5.722	11	56 m² · R\$ 295.000	.	.
25	Iriirú	R\$ 5.042	4.611 a 6.021	56	72 m² · R\$ 370.000	30,3	7,2%
26	Parque Guarani	R\$ 4.983	4.742 a 5.175	7	55 m² · R\$ 275.000	25,8	6,2%
27	João Costa	R\$ 4.784	4.254 a 5.510	8	46 m² · R\$ 235.000	29,5	7,4%
28	Comasa	R\$ 4.713	4.334 a 5.760	7	67 m² · R\$ 300.000	39,9	10,2%
29	Jardim Iriirú	R\$ 4.677	4.167 a 4.792	9	57 m² · R\$ 285.000	25,5	6,5%
30	Paranaguamirim	R\$ 4.469	4.100 a 5.212	10	46 m² · R\$ 235.000	28,0	7,5%

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	Pirabeiraba	R\$ 7.926	4.948 a 8.884	20
2	América	R\$ 7.832	6.720 a 9.242	89
3	Atiradores	R\$ 7.346	6.681 a 9.200	9
4	Glória	R\$ 7.091	5.850 a 8.764	143
5	Anita Garibaldi	R\$ 6.432	5.415 a 7.261	50
6	Jardim Sofia	R\$ 6.331	5.590 a 7.170	20
7	Saguaçu	R\$ 6.235	5.384 a 7.029	104
8	Bom Retiro	R\$ 5.974	5.153 a 7.030	76
9	Santo Antônio	R\$ 5.931	5.019 a 7.709	52
10	Boa Vista	R\$ 5.741	4.716 a 6.742	63
11	Vila Nova	R\$ 5.669	4.900 a 6.642	74
12	São Marcos	R\$ 5.616	4.742 a 6.187	31
13	Costa e Silva	R\$ 5.598	4.950 a 6.379	125

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
14	Espinheiros	R\$ 5.323	5.217 a 6.376	5
15	Floresta	R\$ 5.308	4.413 a 6.186	125
16	Santa Catarina	R\$ 5.196	4.307 a 5.838	24
17	Aventureiro	R\$ 5.151	3.450 a 6.112	52
18	Nova Brasília	R\$ 5.054	4.250 a 5.840	40
19	Iririú	R\$ 5.021	4.377 a 5.910	58
20	Comasa	R\$ 4.993	4.454 a 5.479	18
21	Guanabara	R\$ 4.776	4.337 a 5.711	30
22	Ulysses Guimarães	R\$ 4.708	2.857 a 5.275	8
23	Jardim Iririú	R\$ 4.701	3.720 a 5.413	23
24	Itaum	R\$ 4.688	3.429 a 5.591	33
25	Bucarein	R\$ 4.667	4.156 a 5.890	22
26	Jarivatuba	R\$ 4.625	4.007 a 5.357	13
27	Morro do Meio	R\$ 4.583	2.875 a 4.833	13
28	Adhemar Garcia	R\$ 4.582	3.462 a 5.308	17
29	Itinga	R\$ 4.444	3.803 a 6.245	11
30	Paranaguamirim	R\$ 4.410	2.905 a 4.919	27
31	Parque Guarani	R\$ 4.297	3.672 a 4.701	20
32	Boehmerwald	R\$ 4.095	3.119 a 5.144	46
33	Petrópolis	R\$ 3.942	3.207 a 5.654	34
34	Fátima	R\$ 3.809	2.592 a 5.234	15
35	João Costa	R\$ 3.700	2.833 a 4.538	29
36	Jardim Paraíso	R\$ 3.367	2.611 a 5.033	7

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	América	R\$ 2.348	1.819 a 2.715	24
2	Bucarein	R\$ 2.015	1.951 a 2.093	5
3	Atiradores	R\$ 1.817	1.331 a 2.194	13
4	Espinheiros	R\$ 1.572	1.299 a 1.660	10
5	Anita Garibaldi	R\$ 1.571	1.082 a 2.020	26
6	Saguaçu	R\$ 1.326	1.055 a 1.510	14
7	Glória	R\$ 1.324	1.025 a 2.040	26
8	Vila Nova	R\$ 1.201	794 a 2.120	29
9	Guanabara	R\$ 1.194	1.093 a 1.230	6
10	Bom Retiro	R\$ 1.124	1.008 a 1.386	12
11	Iririú	R\$ 1.078	850 a 1.243	15
12	Aventureiro	R\$ 1.021	901 a 1.342	6
13	Boa Vista	R\$ 1.000	797 a 1.192	11
14	Costa e Silva	R\$ 960	750 a 1.544	15
15	Floresta	R\$ 908	812 a 1.054	41
16	Nova Brasília	R\$ 878	604 a 964	6
17	Itaum	R\$ 866	818 a 1.054	12
18	Jarivatuba	R\$ 859	610 a 917	5
19	Santa Catarina	R\$ 831	700 a 1.042	9
20	Zona Industrial Norte	R\$ 820	606 a 1.092	7
21	Boehmerwald	R\$ 765	579 a 908	16
22	Petrópolis	R\$ 731	405 a 1.021	7
23	Paranaguamirim	R\$ 676	446 a 715	10
24	Pirabeiraba	R\$ 650	370 a 1.232	10

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
25	Itinga	R\$ 597	465 a 775	8
26	São Marcos	R\$ 568	454 a 909	5

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em Joinville publicados por imobiliárias e portais (20 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.