

Navegantes

edição de setembro/2026 · preços pedidos em anúncios · dados coletados em 02/09/2026

R\$ 9.184/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
1127 anúncios · faixa central 7.300 a 11.868

R\$ 37,9/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
124 anúncios · yield bruto 5,0% ao ano

90 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 840.000 (metade central R\$ 585.000 a R\$ 1.270.000)

8

bairros medidos (apartamento)
41 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	0 de 4
Faixa 4	R\$ 600.000	0 de 4

Acima de todos os tetos: Meia Praia (76 m² por R\$ 605.000), São Pedro (83 m² por R\$ 790.000), Centro (95 m² por R\$ 870.000), Gravatá (100 m² por R\$ 900.000).

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	31	R\$ 11.354	+21%
40 a 55 m²	46	R\$ 9.788	+15%
55 a 70 m²	178	R\$ 8.310	-4%
70 a 90 m²	300	R\$ 9.169	na média
90 a 120 m²	247	R\$ 9.161	na média
120 a 160 m²	187	R\$ 10.000	+8%
160 m² ou mais	138	R\$ 8.914	-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	São Pedro	R\$ 10.543	8.449 a 12.805	22	83 m² · R\$ 790.000	.	.
2	Centro	R\$ 9.591	7.578 a 11.921	342	95 m² · R\$ 870.000	40,0	5,0%
3	Gravatá	R\$ 9.472	7.574 a 12.481	563	100 m² · R\$ 900.000	37,9	4,8%
4	Meia Praia	R\$ 8.014	6.739 a 9.827	144	76 m² · R\$ 605.000	36,1	5,4%
5	São Paulo	R\$ 7.000	6.443 a 7.245	7	50 m² · R\$ 335.000	.	.
6	Machados	R\$ 6.818	6.631 a 7.598	7	70 m² · R\$ 500.000	40,1	7,1%
7	São Domingos	R\$ 6.666	5.637 a 7.289	8	70 m² · R\$ 420.000	.	.
8	Volta Grande	R\$ 5.082	4.754 a 6.784	9	61 m² · R\$ 310.000	33,3	7,9%

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\$ 6.667	5.550 a 8.612	99
2	Gravatá	R\$ 6.667	4.752 a 8.101	123
3	Meia Praia	R\$ 6.593	5.127 a 8.269	71
4	São Domingos	R\$ 4.500	2.944 a 5.730	19
5	Machados	R\$ 4.300	2.779 a 4.905	15
6	Nossa Senhora das Graças	R\$ 3.791	2.908 a 6.476	6

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Centro	R\$ 2.351	2.083 a 4.204	18
2	Meia Praia	R\$ 2.273	1.667 a 3.143	13
3	Gravatá	R\$ 1.769	1.598 a 2.359	18
4	Volta Grande	R\$ 931	796 a 1.494	6
5	Escalvados	R\$ 321	241 a 997	5

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em Navegantes publicados por imobiliárias e portais (41 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.