

São Bento do Sul

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

R\$ 5.778/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
112 anúncios · faixa central 5.133 a 7.018

R\$ 26,2/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
43 anúncios · yield bruto 5,4% ao ano

85 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 465.000 (metade central R\$ 390.000 a R\$ 715.000)

7

bairros medidos (apartamento)
29 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	1 de 5
Faixa 4	R\$ 600.000	4 de 5

Faixa 3 (até R\$ 400.000): Schramm (73 m² por R\$ 390.000).

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Colonial (81 m² por R\$ 415.000), Progresso (78 m² por R\$ 440.000), Rio Negro (82 m² por R\$ 440.000).

Acima de todos os tetos: Centro (140 m² por R\$ 885.000).

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
55 a 70 m²	19	R\$ 6.177	+8%
70 a 90 m²	37	R\$ 5.364	-5%
90 a 120 m²	24	R\$ 5.552	-4%
160 m² ou mais	15	R\$ 7.936	+13%

"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\$ 7.031	5.399 a 7.922	30	140 m² · R\$ 885.000	22,4	3,8%
2	Boehmerwald	R\$ 6.339	5.183 a 7.022	9	82 m² · R\$ 495.000	·	·
3	Progresso	R\$ 6.035	5.564 a 6.882	15	78 m² · R\$ 440.000	26,5	5,3%
4	Cruzeiro	R\$ 5.833	4.882 a 5.957	5	94 m² · R\$ 560.000	·	·
5	Rio Negro	R\$ 5.691	5.150 a 6.408	15	82 m² · R\$ 440.000	·	·
6	Schramm	R\$ 5.306	4.119 a 5.704	11	73 m² · R\$ 390.000	·	·
7	Colonial	R\$ 5.168	4.167 a 6.195	13	81 m² · R\$ 415.000	26,2	6,1%

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	Centro	R\$ 5.000	4.286 a 7.500	53
2	Progresso	R\$ 4.722	3.772 a 5.247	45
3	Colonial	R\$ 4.554	1.709 a 5.381	30
4	Schramm	R\$ 4.531	3.094 a 5.543	40
5	Rio Negro	R\$ 4.518	3.024 a 5.776	39
6	Mato Preto	R\$ 4.404	3.006 a 5.338	29
7	Brasília	R\$ 4.300	3.348 a 5.983	38
8	Dona Francisca	R\$ 4.296	3.137 a 5.211	14
9	25 de Julho	R\$ 3.924	2.762 a 5.208	12
10	Boehmerwald	R\$ 3.719	2.613 a 4.212	12
11	Centenário	R\$ 3.684	2.366 a 5.313	35
12	Cruzeiro	R\$ 3.655	2.914 a 5.474	8
13	Oxford	R\$ 3.629	2.182 a 4.287	14
14	Serra Alta	R\$ 3.503	2.826 a 4.661	52
15	Lençol	R\$ 1.979	1.683 a 3.884	12

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Centro	R\$ 910	554 a 1.614	32
2	Colonial	R\$ 653	518 a 852	33
3	Rio Negro	R\$ 630	460 a 940	27
4	Schramm	R\$ 602	430 a 800	19
5	Mato Preto	R\$ 554	272 a 621	11
6	Progresso	R\$ 549	345 a 738	27
7	Oxford	R\$ 546	209 a 810	8
8	Brasília	R\$ 545	442 a 620	29
9	Centenário	R\$ 483	374 a 600	22
10	Boehmerwald	R\$ 475	107 a 820	12
11	Dona Francisca	R\$ 395	251 a 562	10
12	Bela Aliança	R\$ 389	348 a 571	8
13	Serra Alta	R\$ 322	241 a 406	38
14	25 de Julho	R\$ 276	135 a 428	10
15	Cruzeiro	R\$ 203	111 a 564	10

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
16	Lençol	R\$ 185	149 a 254	20
17	Rio Vermelho Estação	R\$ 180	122 a 228	7
18	Alpino	R\$ 163	105 a 218	9

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em São Bento do Sul publicados por imobiliárias e portais (29 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.