

São Francisco do Sul

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

R\$ 7.000/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
209 anúncios · faixa central 5.234 a 9.548

R\$ 25,4/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
81 anúncios · yield bruto 4,3% ao ano

73 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 500.000 (metade central R\$ 370.000 a R\$ 850.000)

11

bairros medidos (apartamento)
47 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 7
Faixa 4	R\$ 600.000	5 de 7

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Acaraí (65 m² por R\$ 415.000), Rocio Grande (56 m² por R\$ 420.000), Água Branca (71 m² por R\$ 480.000), Ubatuba (75 m² por R\$ 500.000), Enseada (85 m² por R\$ 600.000).

Acima de todos os tetos: Itaguaçu (84 m² por R\$ 750.000), Centro (99 m² por R\$ 975.000).

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
40 a 55 m²	35	R\$ 7.350	+4%
55 a 70 m²	48	R\$ 6.800	+3%
70 a 90 m²	48	R\$ 6.853	na média
90 a 120 m²	31	R\$ 6.049	-7%
120 a 160 m²	21	R\$ 7.431	+7%
160 m² ou mais	21	R\$ 5.652	-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	Prainha	R\$ 9.700	8.400 a 10.411	9	75 m² · R\$ 650.000	21,4	2,6%
2	Itaguaçu	R\$ 9.430	7.651 a 10.636	26	84 m² · R\$ 750.000	31,1	4,0%
3	Praia Grande	R\$ 8.636	7.066 a 11.535	8	56 m² · R\$ 600.000	23,1	3,2%
4	Centro	R\$ 7.206	4.792 a 9.909	12	99 m² · R\$ 975.000	22,7	3,8%
5	Enseada	R\$ 7.050	5.554 a 8.399	31	85 m² · R\$ 600.000	28,2	4,8%
6	Acarai	R\$ 6.892	6.074 a 11.256	10	65 m² · R\$ 415.000	.	.
7	Ubatuba	R\$ 6.746	5.217 a 8.439	41	75 m² · R\$ 500.000	24,9	4,4%
8	Ervino	R\$ 6.143	5.838 a 6.876	7	70 m² · R\$ 430.000	.	.
9	Rocio Pequeno	R\$ 6.094	5.806 a 6.520	9	62 m² · R\$ 380.000	.	.
10	Água Branca	R\$ 5.849	5.058 a 7.654	19	71 m² · R\$ 480.000	.	.
11	Rocio Grande	R\$ 5.500	4.756 a 7.143	17	56 m² · R\$ 420.000	28,4	6,2%

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	Itaguaçu	R\$ 6.208	4.431 a 7.714	127
2	Prainha	R\$ 6.166	5.228 a 7.857	44
3	Forte	R\$ 5.737	4.978 a 6.813	10
4	Enseada	R\$ 5.610	3.961 a 7.152	172
5	Praia Grande	R\$ 5.470	4.000 a 7.200	109
6	Capri	R\$ 5.244	4.250 a 6.538	33
7	Ubatuba	R\$ 4.915	3.448 a 6.698	429
8	Água Branca	R\$ 4.889	3.814 a 6.091	69
9	Centro	R\$ 4.722	3.372 a 6.065	91
10	Sandra Regina	R\$ 4.529	2.921 a 5.356	36
11	Rocio Grande	R\$ 4.483	3.162 a 5.801	115
12	Iperoba	R\$ 4.444	2.961 a 6.088	81
13	Rocio Pequeno	R\$ 4.274	2.348 a 5.544	52
14	Reta	R\$ 4.141	3.355 a 5.357	57
15	Acarai	R\$ 4.032	2.426 a 5.500	69
16	Ervino	R\$ 4.011	2.593 a 5.336	208
17	São José do Acaraí	R\$ 3.576	2.823 a 4.950	28
18	Paulas	R\$ 3.436	2.712 a 4.730	72
19	Vila da Glória	R\$ 3.262	2.846 a 4.309	18
20	Majorca	R\$ 3.123	2.781 a 4.029	6
21	Morro Grande	R\$ 2.375	1.699 a 2.406	7

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Prainha	R\$ 3.171	2.381 a 3.655	9
2	Enseada	R\$ 1.587	1.111 a 2.034	28
3	Praia Grande	R\$ 1.438	1.208 a 1.708	20
4	Itaguaçu	R\$ 1.222	820 a 2.347	46
5	Centro	R\$ 1.018	608 a 1.667	56
6	Forte	R\$ 813	611 a 1.014	9

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
7	Ubatuba	R\$ 712	522 a 1.171	147
8	Capri	R\$ 704	682 a 2.036	18
9	Iperoba	R\$ 702	401 a 808	60
10	Água Branca	R\$ 675	396 a 896	26
11	Paulas	R\$ 633	431 a 937	31
12	Acaraí	R\$ 624	359 a 801	36
13	São José do Acaraí	R\$ 559	359 a 688	20
14	Majorca	R\$ 500	445 a 574	9
15	Rocio Pequeno	R\$ 500	372 a 701	32
16	Sandra Regina	R\$ 480	372 a 590	40
17	Rocio Grande	R\$ 432	244 a 787	59
18	Ervino	R\$ 423	286 a 680	162
19	Reta	R\$ 412	310 a 581	55
20	Gamboa	R\$ 401	168 a 520	5
21	Vila da Glória	R\$ 376	306 a 436	23
22	Laranjeiras	R\$ 287	123 a 302	6
23	Tapera	R\$ 194	176 a 238	5

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em São Francisco do Sul publicados por imobiliárias e portais (47 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.