

São José

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

R\$ 7.853/m²

apartamento à venda, mediana da cidade
1913 anúncios · faixa central 6.271 a 10.114

R\$ 39,4/m²/mês

apartamento para alugar, mediana
1074 anúncios · yield bruto 6,0% ao ano

78 m²

apartamento típico anunciado
R\$ 640.000 (metade central R\$ 410.000 a R\$ 955.000)

24

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	6 de 20
Faixa 4	R\$ 600.000	13 de 20

Faixa 3 (até R\$ 400.000): Real Parque (65 m² por R\$ 295.000), Sertão do Maruim (56 m² por R\$ 320.000), Forquilhas (54 m² por R\$ 330.000), Potecas (64 m² por R\$ 350.000), Serraria (64 m² por R\$ 365.000), Forquilha (63 m² por R\$ 400.000).

Faixa 4 (até R\$ 600.000), além dos anteriores: Ponta de Baixo (70 m² por R\$ 440.000), Areias (65 m² por R\$ 450.000), Ipiranga (68 m² por R\$ 480.000), Roçado (67 m² por R\$ 515.000), Bela Vista (69 m² por R\$ 530.000), Jardim Cidade de Florianópolis (76 m² por R\$ 575.000), Fazenda Santo Antônio (74 m² por R\$ 585.000).

Acima de todos os tetos: Centro (78 m² por R\$ 630.000), Barreiros (90 m² por R\$ 730.000), Nossa Senhora do Rosário (97 m² por R\$ 800.000), Kobrasol (92 m² por R\$ 830.000), Praia Comprida (84 m² por R\$ 850.000), Campinas (102 m² por R\$ 920.000), Floresta (109 m² por R\$ 980.000).

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	32	R\$ 12.340	+42%
40 a 55 m²	267	R\$ 7.292	+5%
55 a 70 m²	415	R\$ 6.909	-3%
70 a 90 m²	460	R\$ 7.967	na média
90 a 120 m²	401	R\$ 8.333	na média
120 a 160 m²	224	R\$ 9.258	+4%
160 m² ou mais	114	R\$ 8.035	-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	Centro	R\$ 9.614	8.254 a 14.013	41	78 m² · R\$ 630.000	40,9	5,1%
2	Kobrasol	R\$ 9.293	7.164 a 11.947	249	92 m² · R\$ 830.000	45,1	5,8%
3	Floresta	R\$ 9.159	8.141 a 10.104	14	109 m² · R\$ 980.000	.	.
4	Distrito Industrial	R\$ 8.931	8.673 a 9.378	6	76 m² · R\$ 670.000	.	.
5	Campinas	R\$ 8.898	7.357 a 11.450	362	102 m² · R\$ 920.000	42,1	5,7%
6	Barreiros	R\$ 8.612	6.885 a 10.260	252	90 m² · R\$ 730.000	42,8	6,0%
7	Praia Comprida	R\$ 8.500	7.020 a 11.337	83	84 m² · R\$ 850.000	35,0	4,9%
8	Nossa Senhora do Rosário	R\$ 8.153	6.582 a 9.916	113	97 m² · R\$ 800.000	37,0	5,5%
9	Roçado	R\$ 8.125	6.428 a 10.251	63	67 m² · R\$ 515.000	42,6	6,3%
10	Fazenda Santo Antônio	R\$ 7.693	6.325 a 8.977	20	74 m² · R\$ 585.000	37,8	5,9%
11	Bela Vista	R\$ 7.368	6.320 a 8.218	27	69 m² · R\$ 530.000	38,6	6,3%
12	Jardim Cidade de Florianópolis	R\$ 7.134	6.069 a 8.262	31	76 m² · R\$ 575.000	37,5	6,3%
13	Areias	R\$ 6.879	5.536 a 8.182	145	65 m² · R\$ 450.000	37,5	6,5%
14	Ipiranga	R\$ 6.846	5.556 a 8.206	57	68 m² · R\$ 480.000	39,7	7,0%
15	Forquilhas	R\$ 6.357	5.328 a 7.129	64	54 m² · R\$ 330.000	35,9	6,8%
16	Flor de Nápolis	R\$ 6.325	5.828 a 6.880	8	81 m² · R\$ 480.000	.	.
17	Forquilha	R\$ 6.231	5.352 a 6.723	47	63 m² · R\$ 400.000	36,3	7,0%
18	Picadas do Sul	R\$ 6.184	5.446 a 6.833	7	81 m² · R\$ 470.000	29,4	5,7%
19	Sertão do Maruim	R\$ 5.929	5.126 a 6.780	50	56 m² · R\$ 320.000	34,6	7,0%
20	Ponta de Baixo	R\$ 5.595	5.102 a 7.610	10	70 m² · R\$ 440.000	34,8	7,5%
21	Serraria	R\$ 5.563	5.010 a 6.961	98	64 m² · R\$ 365.000	34,8	7,5%
22	Potecas	R\$ 5.294	4.776 a 6.767	23	64 m² · R\$ 350.000	36,3	8,2%
23	Real Parque	R\$ 5.052	4.454 a 5.567	20	65 m² · R\$ 295.000	34,0	8,1%

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	Bosque das Mansões	R\$ 8.333	6.269 a 12.914	25
2	Campinas	R\$ 7.292	5.067 a 8.892	21
3	Forquilhas Leste	R\$ 6.576	3.571 a 7.167	9
4	Kobrasol	R\$ 6.273	5.656 a 7.446	10
5	Areias	R\$ 5.941	4.515 a 7.128	87
6	Praia Comprida	R\$ 5.920	4.989 a 8.096	26
7	Centro	R\$ 5.679	4.562 a 7.685	60
8	Potecas	R\$ 5.664	4.335 a 6.809	215
9	Sertão do Maruim	R\$ 5.625	4.355 a 7.000	209
10	Ipiranga	R\$ 5.498	3.963 a 6.983	114
11	Ponta de Baixo	R\$ 5.492	4.070 a 8.096	43
12	Forquilha	R\$ 5.487	3.966 a 6.486	90
13	Forquilhas	R\$ 5.477	3.867 a 7.112	494
14	Barreiros	R\$ 5.472	4.057 a 7.332	148
15	San Marino	R\$ 5.222	4.273 a 5.629	9
16	Jardim Cidade de Florianópolis	R\$ 5.185	3.960 a 6.965	47
17	São Luiz	R\$ 5.086	3.340 a 6.122	8
18	Serraria	R\$ 5.046	3.507 a 6.731	124
19	Nossa Senhora do Rosário	R\$ 5.039	4.543 a 6.399	13
20	Real Parque	R\$ 5.000	3.763 a 6.609	55
21	Fazenda Santo Antônio	R\$ 4.930	2.472 a 5.944	31
22	Bela Vista	R\$ 4.873	3.184 a 7.218	32
23	Picadas do Sul	R\$ 4.696	2.917 a 6.410	29
24	Lisboa	R\$ 4.414	3.250 a 5.695	14

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
25	Roçado	R\$ 4.167	3.538 a 7.041	34
26	Flor de Nápolis	R\$ 3.865	2.663 a 5.333	17

Terrenos à venda, R\$/m² do lote

#	BAIRRO	R\$/M² MEDIANA	FAIXA CENTRAL	ANÚNCIOS
1	Campinas	R\$ 5.444	2.837 a 8.475	12
2	Kobrasol	R\$ 3.693	3.570 a 4.619	8
3	Praia Comprida	R\$ 2.237	1.649 a 3.809	10
4	Bosque das Mansões	R\$ 2.200	1.332 a 2.404	9
5	Bela Vista	R\$ 2.029	1.465 a 2.448	8
6	Barreiros	R\$ 1.792	1.513 a 2.357	54
7	Jardim Cidade de Florianópolis	R\$ 1.667	1.554 a 1.778	7
8	Ipiranga	R\$ 1.546	908 a 1.751	11
9	Picadas do Sul	R\$ 1.360	1.112 a 1.559	9
10	Centro	R\$ 1.250	1.185 a 1.431	15
11	Roçado	R\$ 1.222	998 a 1.438	17
12	Ponta de Baixo	R\$ 1.204	1.037 a 1.407	16
13	Real Parque	R\$ 1.059	942 a 1.508	7
14	Fazenda Santo Antônio	R\$ 1.028	843 a 1.340	9
15	Forquilha	R\$ 1.007	656 a 1.121	16
16	Serraria	R\$ 1.000	842 a 1.164	26
17	Sertão do Maruim	R\$ 963	799 a 1.075	99
18	Areias	R\$ 962	840 a 1.123	21
19	Potecas	R\$ 952	737 a 2.012	66
20	Forquilha	R\$ 910	775 a 1.072	115
21	Colônia Santana	R\$ 710	541 a 954	8

Como este número é feito

A Corrida dos Bairros coleta, todo mês, anúncios públicos de imóveis em São José 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.