

Grupo QuintoAndar

 **QuintoAndar**

 **wimoveis**


Brasilia


Agosto, 2025

Índice de Aluguel QuintoAndar Wimoveis

O que você vai encontrar aqui?

O Índice de Aluguel

QuintoAndar Wimoveis reúne dados que auxiliam inquilinos e proprietários na hora de tomar uma decisão.

É o indicador mais preciso do mercado imobiliário. Neste documento, é possível conferir o valor médio do metro quadrado na cidade e também por tipo de imóvel, os bairros mais caros, os mais valorizados e os menos valorizados, o desconto médio obtido nas negociações e outras informações.

A metodologia do índice é inovadora: ela mescla valores de contratos fechados, algo único em todo o mercado, com os de anúncios de uma das maiores bases do Brasil para chegar ao preço mais próximo e real do que é praticado na cidade.

Trata-se de uma ferramenta essencial para proprietários, ao orientar a expectativa sobre seu imóvel, e investidores, por fornecer insumos importantes e apontar tendências. Também é importante para inquilinos, ao servir de referência na hora de realizar uma oferta ou entrar em negociação, e para corretores e imobiliárias, por auxiliar na conversão do negócio.

Com a ausência de dados e de informações acuradas disponíveis para todo o ecossistema imobiliário, o índice se coloca como o mais confiável produto de dados do mercado de aluguel.

[Resumo do índice](#)[Metodologia do índice](#)

Sumário

04

Valor médio do m²

05

Valor médio do m² por tipo de imóvel

06

Regiões que mais valorizaram

07

Regiões que desvalorizaram

08

Panorama dos últimos 3 meses

09

Regiões mais caras da cidade

10

Desconto na cidade

11

Preço de padrões de apartamentos

Valor médio do m²

Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade. O gráfico mostra a variação no período de 1 ano. O índice combina dados de anúncios e contratos para oferecer o retrato mais fiel do mercado no período de referência.



- ↗ 0,81% variação no mês (vs. jul-25)
- ↗ 12,77% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 9,77% variação acumulada em 2025

R\$54,82/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel



1 quarto

R\$
57,35/m²

↗ **0,51%**

variação no mês (vs. jul-25)

↗ **9,76%**

variação acumulada em 12 meses



2 quartos

R\$
50,08/m²

↗ **1,20%**

variação no mês (vs. jul-25)

↗ **13,80%**

variação acumulada em 12 meses



3 quartos

R\$
50,05/m²

↘ **-0,26%**

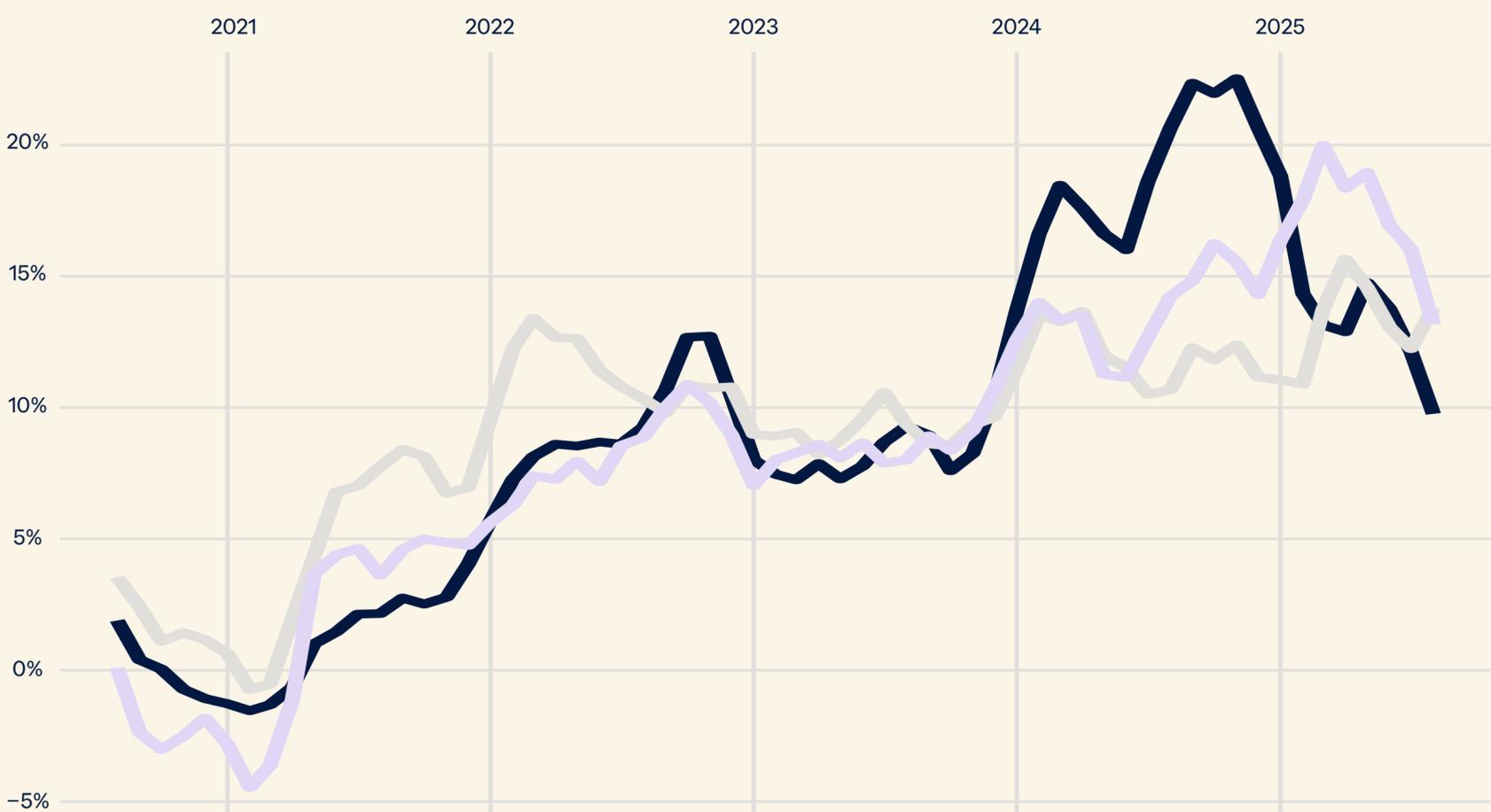
variação no mês (vs. jul-25)

↗ **13,17%**

variação acumulada em 12 meses

Varição acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



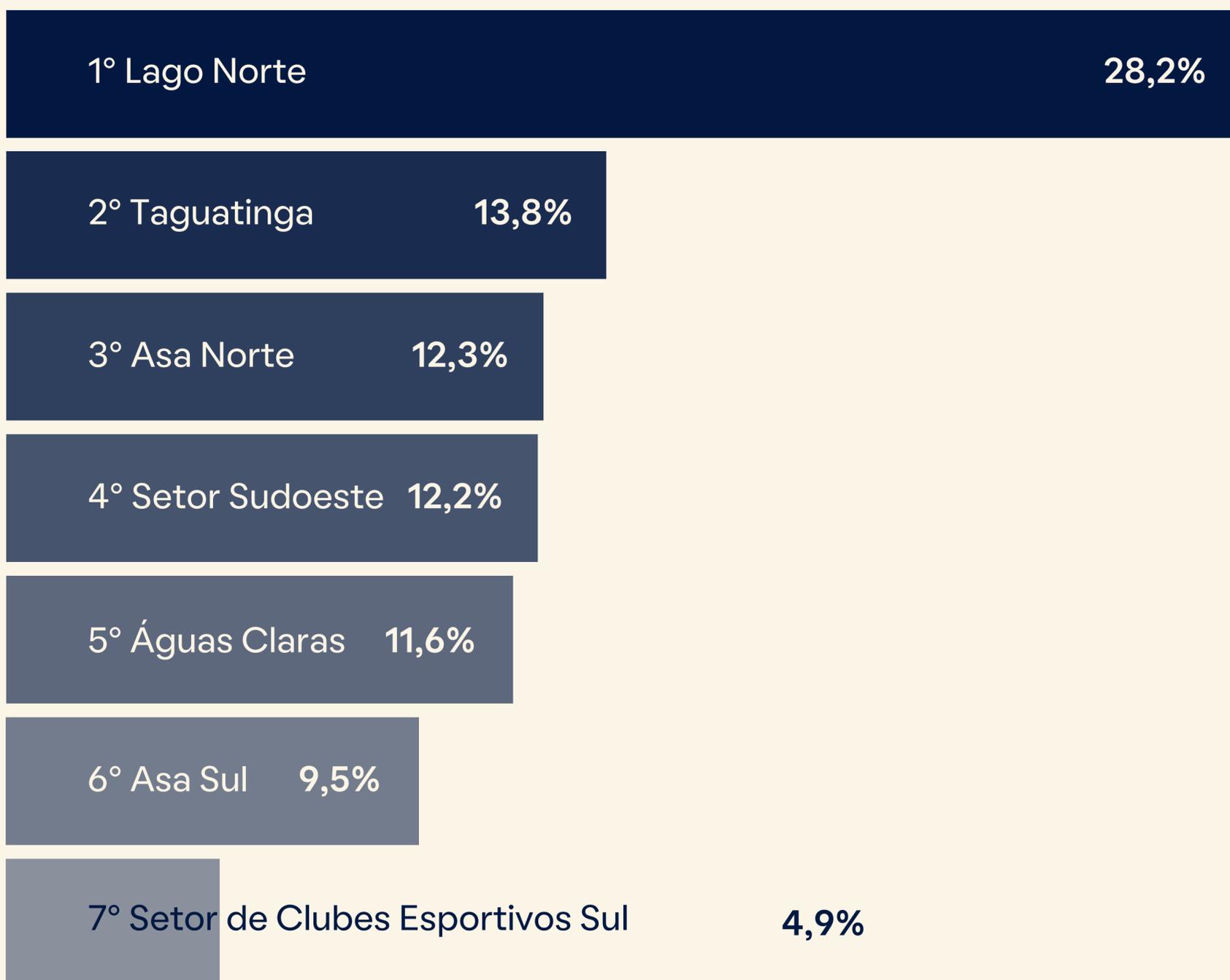
Regiões que mais valorizaram

As variações abaixo referem-se aos últimos 12 meses. Ao analisar as tendências de valorização ao longo de um período mais amplo, é possível identificar padrões, facilitando a tomada de decisão. São áreas que estão se desenvolvendo rapidamente e têm potencial para oferecer retorno no futuro.

Últimos 12 meses

1º Lago Norte

[Conheça este bairro](#) →



Regiões que desvalorizaram

As variações abaixo referem-se aos últimos 12 meses. Ao analisar tendências de desvalorização em períodos mais longos, é possível identificar padrões e facilitar a tomada de decisão. Bairros menos valorizados podem estar se revitalizando ou passando por mudanças que podem levar à valorização futura.

↙ Últimos 12 meses

Não há nenhuma região com desvalorização no período.

Panorama dos últimos 3 meses

As variações abaixo referem-se aos últimos 3 meses. Ao analisar tendências de desvalorização em períodos mais curtos, é possível identificar mudanças recentes e agir de forma mais ágil na tomada de decisão.

↗ Regiões que mais valorizaram

1° Lago Norte	14,9%
2° Águas Claras	3,6%
3° Asa Sul	2,9%
4° Setor de Clubes Esportivos Sul	2,7%
5° Asa Norte	1,6%

↘ Regiões que devalorizaram

1° Taguatinga	-1,9%
---------------	-------

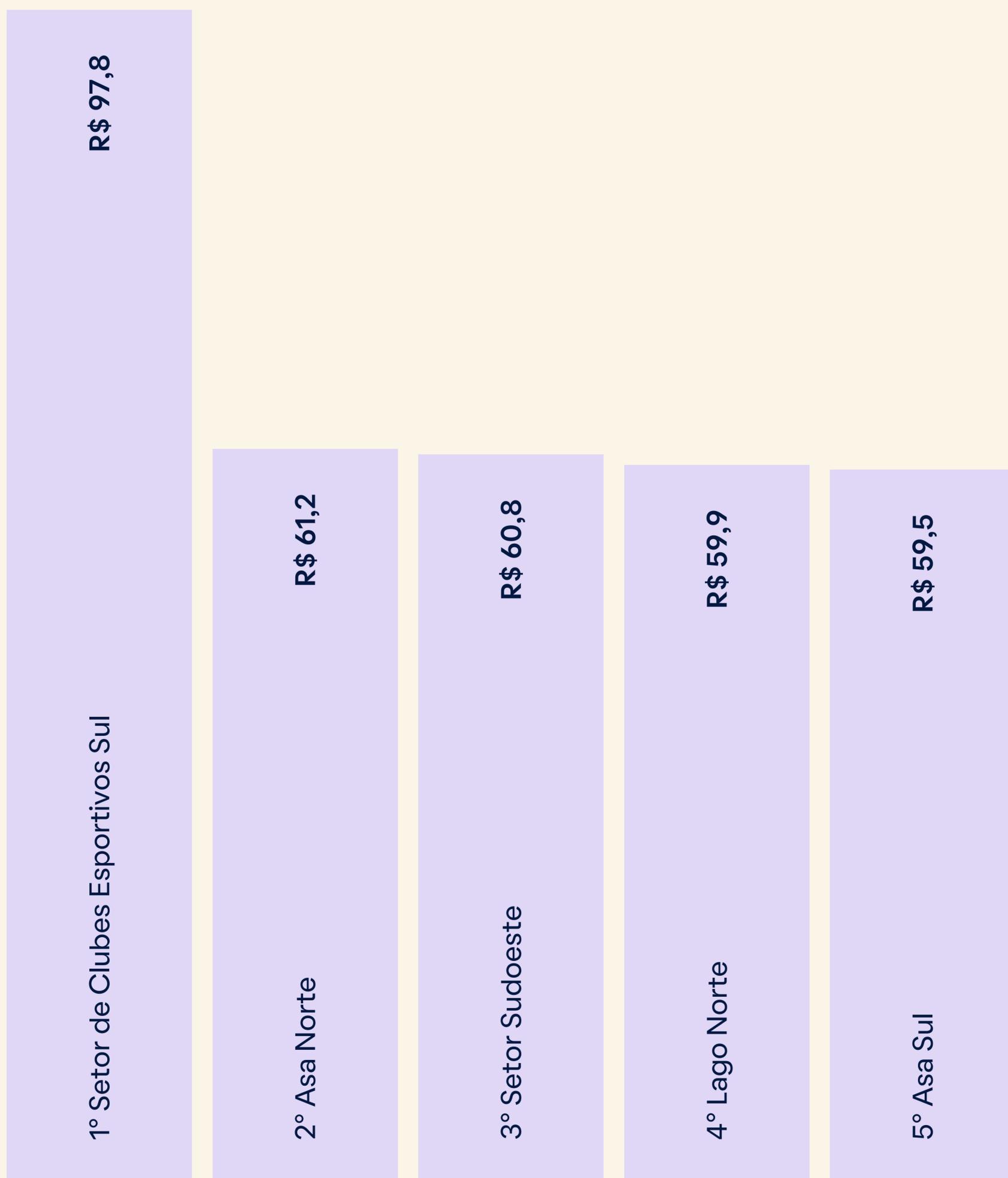
Regiões mais caras da cidade

A lista abaixo exhibe os bairros mais caros da cidade no mês com base no **preço médio do metro quadrado**. Os valores estão sujeitos a flutuações e podem variar ao longo do tempo.

Último mês

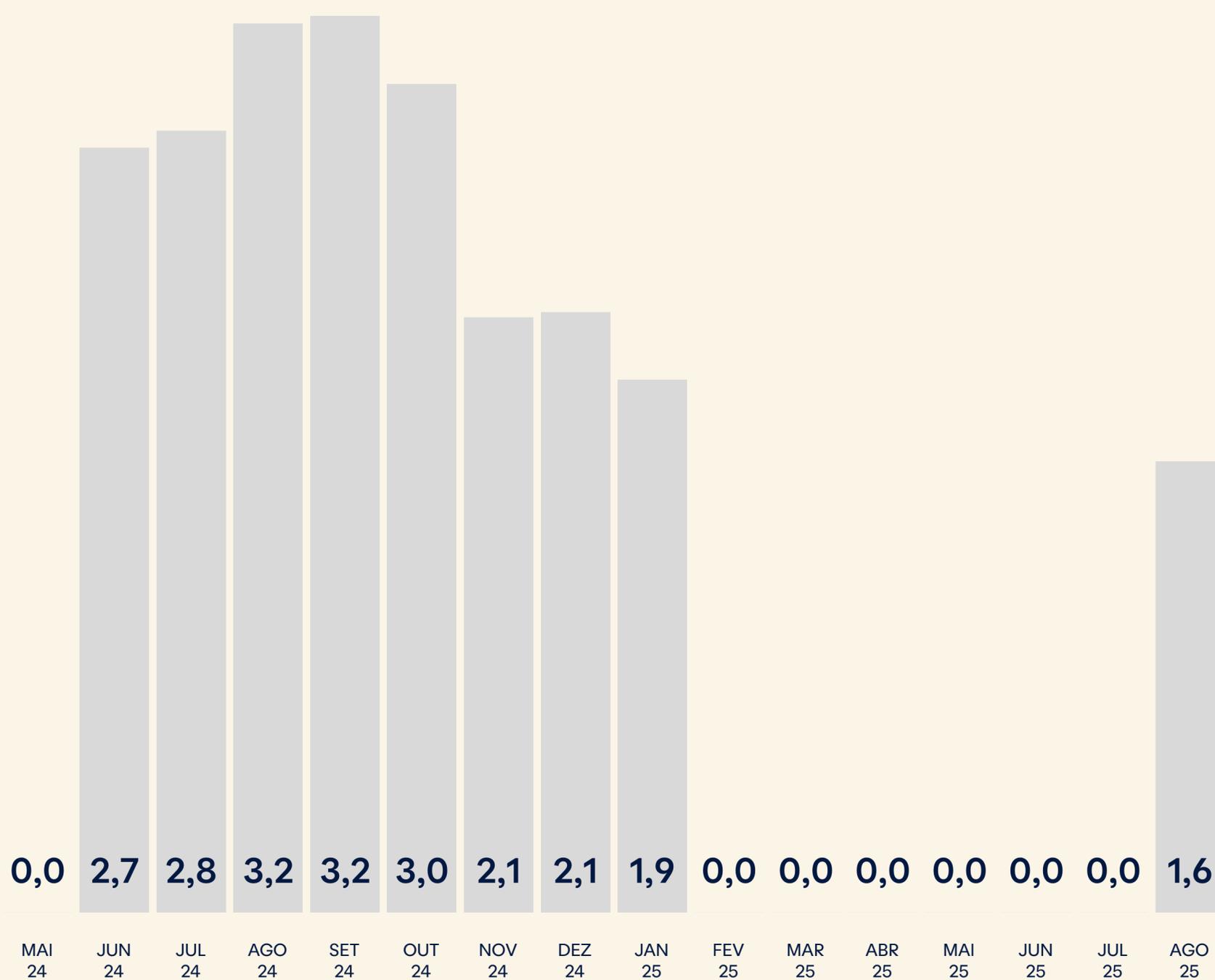
1º Setor de Clubes Sul

[Conheça este bairro](#) →



Desconto médio na cidade

Para medir o desconto, analisa-se um mesmo imóvel e a diferença entre o preço anunciado e o efetivamente pago no seu contrato. Ou seja, trata-se de uma medida que reflete o aquecimento do mercado a partir da negociação entre proprietários e inquilinos, com base nos contratos fechados ao longo do período. Somente dados do **QuintoAndar** são utilizados na análise.



1,6%

- ↗ 1,6 ponto percentual em comparação com jul-25
- ↘ -1,6 ponto percentual em comparação com ago-24

Preço de padrões de apartamentos

Abaixo é apresentada uma análise detalhada dos preços médios para cada tipologia de imóvel. Os valores podem variar de região para região, para mais ou para menos, e são colocados aqui para dimensionar o impacto da mobília e da posse de garagem no preço dos imóveis.



1 quarto (45m²)

R\$ 1.520–1.670

 Com vaga de garagem

R\$ 1.770–1.940

 Com mobília

R\$ 1.830–2.010



2 quartos (80m²)

R\$ 2.160–2.370

 Com vaga de garagem

R\$ 2.520–2.760

 Com mobília

R\$ 2.600–2.860



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ 3.470–3.800

 Com 2 vagas de garagem

R\$ 3.650–4.000

  Com mobília e 1 vaga

R\$ 4.170–4.580

Resumo



Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Brasília	54,82	0,81%	12,77%	9,77%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
São Paulo	69,14	0,23%	7,38%	5,35%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Rio de Janeiro	45,92	0,00%	10,91%	8,76%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Curitiba	46,00	0,43%	15,03%	9,47%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Belo Horizonte	41,64	0,35%	12,06%	8,55%

[Acessar Índice completo](#) ↗

Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Porto Alegre	39,38	0,47%	6,02%	6,89%

Metodologia

O Índice de Aluguel

QuintoAndar Wimoveis

é um indicador que avalia a tendência do preço do aluguel na cidade. Para isso, é analisada a evolução mensal dos preços tanto de anúncios como de contratos de aluguel para chegar a um preço geral de cada bairro e cidade. A metodologia inovadora do índice garante que estes preços sejam comparáveis e que eles estejam o mais próximo possível da realidade do mercado.

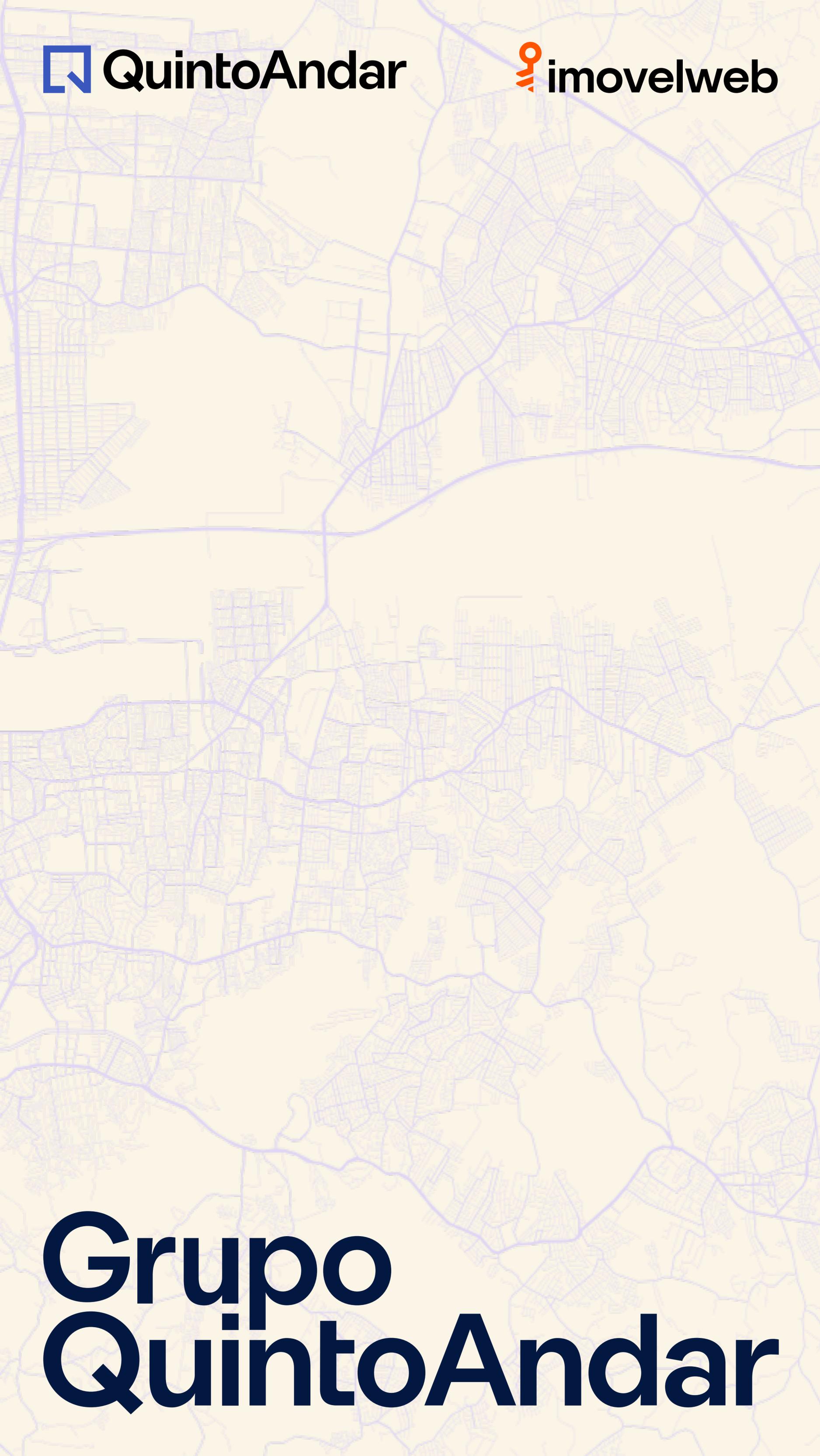
Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro–dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

Estes dados são processados e depois ponderados para que seja construído um índice geral da cidade, que representa a tendência dos preços no mercado. Os bairros com maior número de imóveis alugados têm um peso relativamente maior na composição do índice geral, que é uma média ponderada.

A metodologia hedônica do índice usa um modelo de preços flexível e incorpora dezenas de variáveis estruturais e locais para melhorar ainda mais sua qualidade e sua precisão. Fatores como tamanho, número de vagas de garagem, acessibilidade a escolas e muitos outros são levados em conta para o ajuste. Como resultado, ele se mostra um retrato fiel das tendências no mercado.

[Ver metodologia completa](#)





**Grupo
QuintoAndar**