

**Grupo  
QuintoAndar**

 QuintoAndar

 imovelweb



São Paulo



Junho, 2025

# índice de Aluguel **QuintoAndar** **Imovelweb**

# O que você vai encontrar aqui?

O Índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb 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 m<sup>2</sup>

05

Valor médio do m<sup>2</sup>  
por tipo de imóvel

06

Bairros que  
mais  
valorizaram

07

Bairros que  
desvalorizaram

08

Panorama dos  
últimos 3 meses

09

Bairros  
mais caros  
da cidade

10

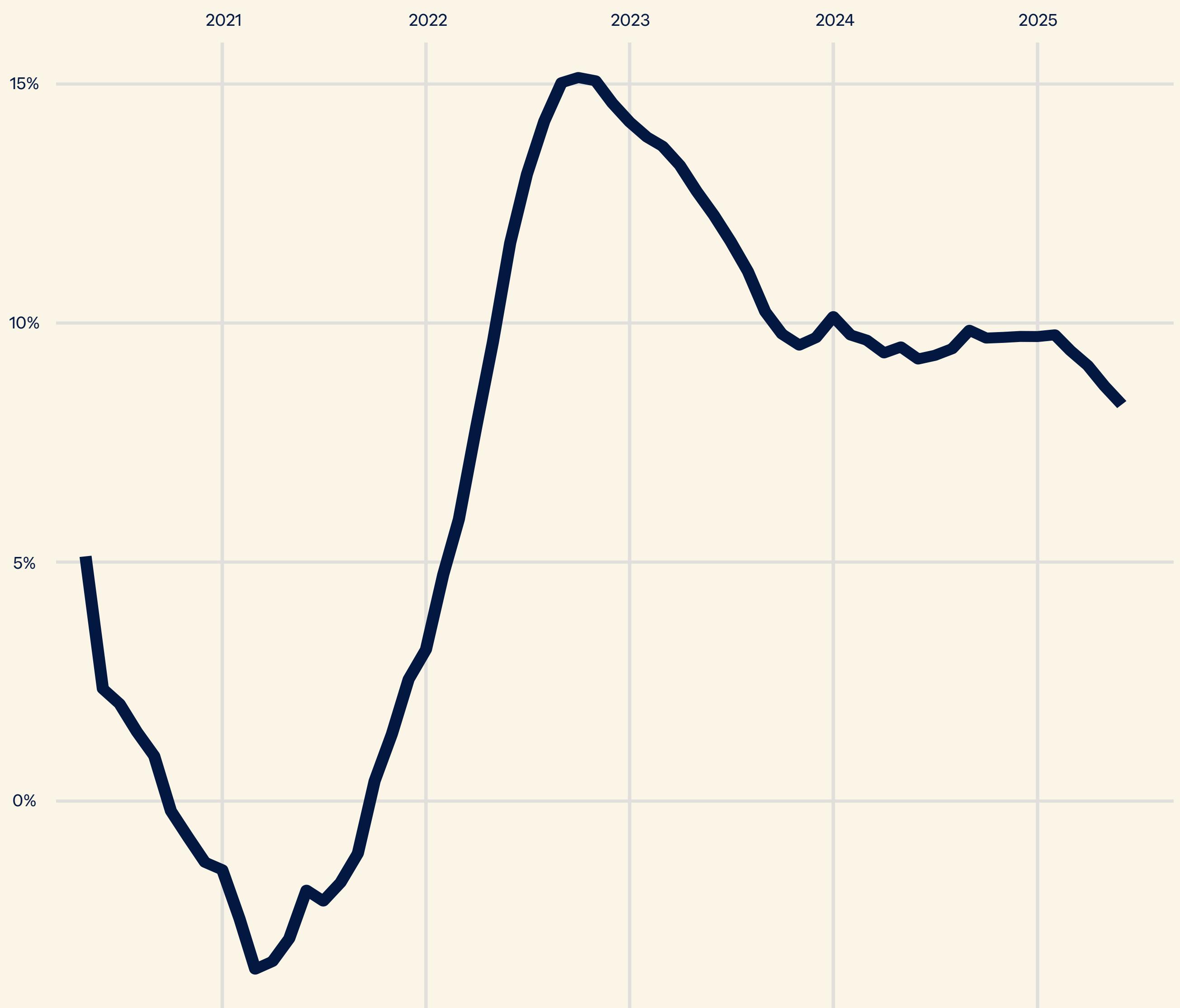
Desconto  
na cidade

11

Preço de padrões  
de apartamentos

# Valor médio do m<sup>2</sup>

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.



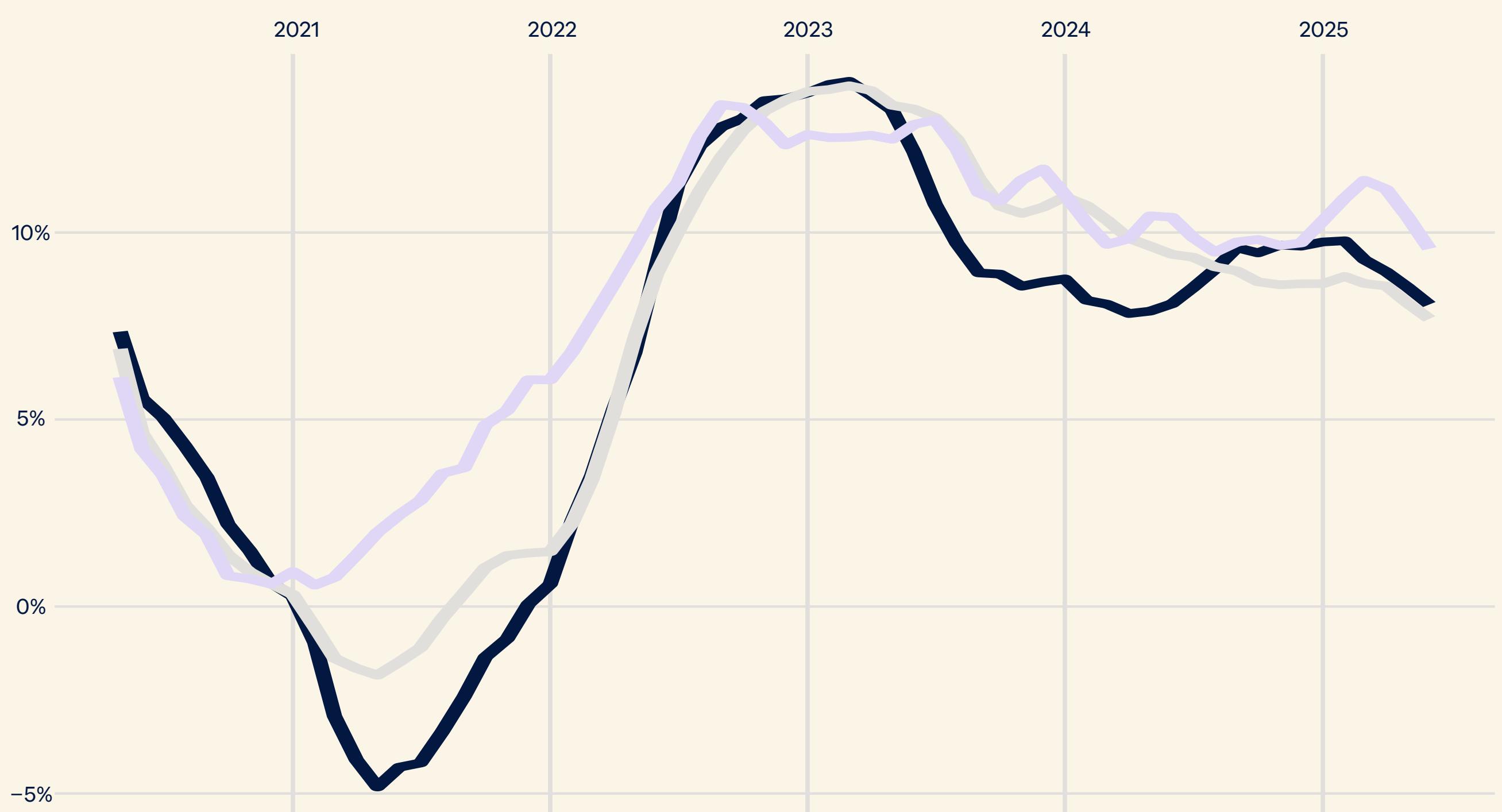
- ↙ -0,02% variação no mês (vs. mai-25)
- ↗ 8,29% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 4,98% variação acumulada em 2025

# R\$68,90/m<sup>2</sup>

# Valor médio do m<sup>2</sup> por tipo de imóvel



Variação acumulada nos últimos 12 meses



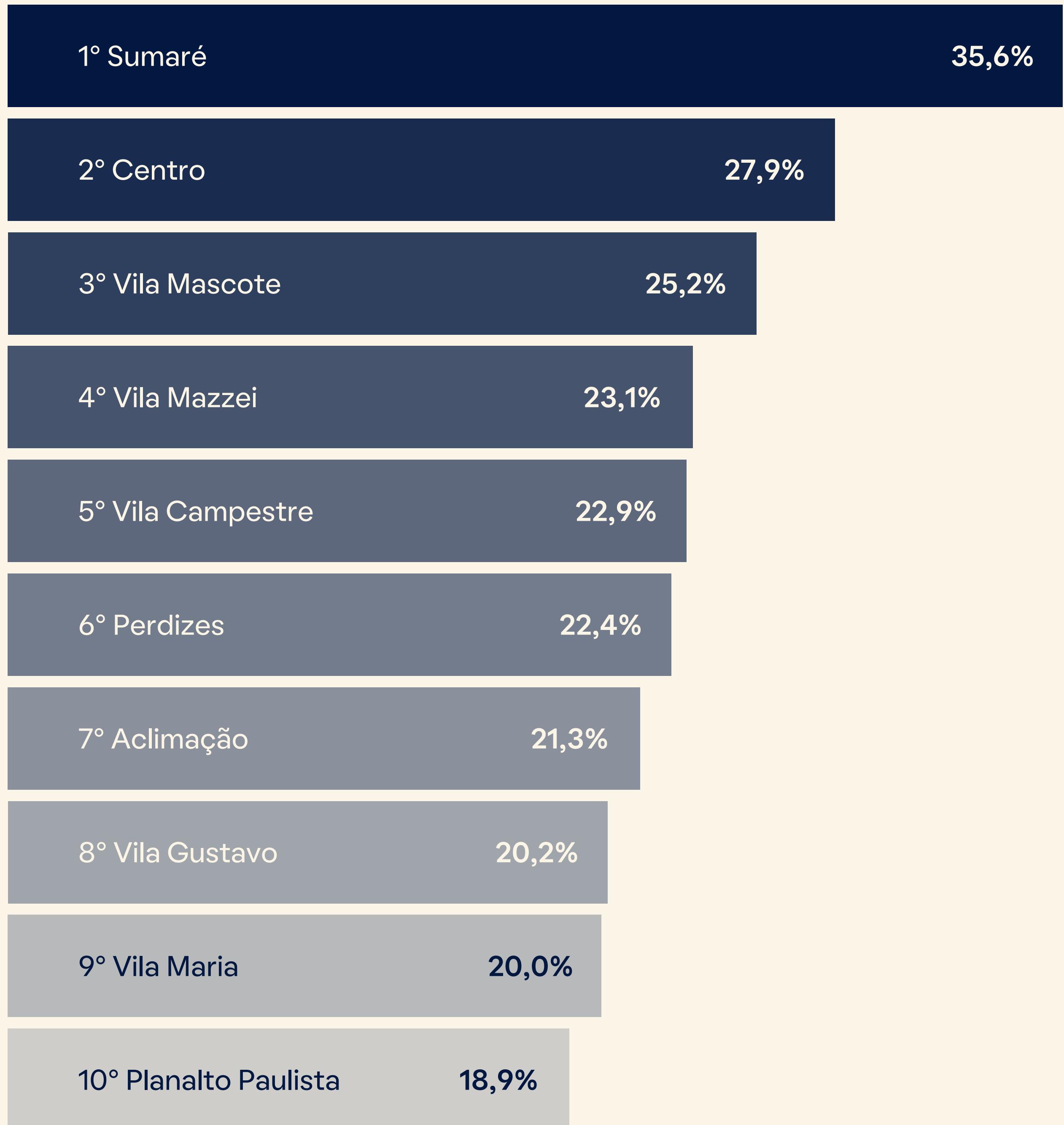
# Bairros que mais valorizaram

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 Sumaré

[Conheça  
este bairro →](#)



# Bairros 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**

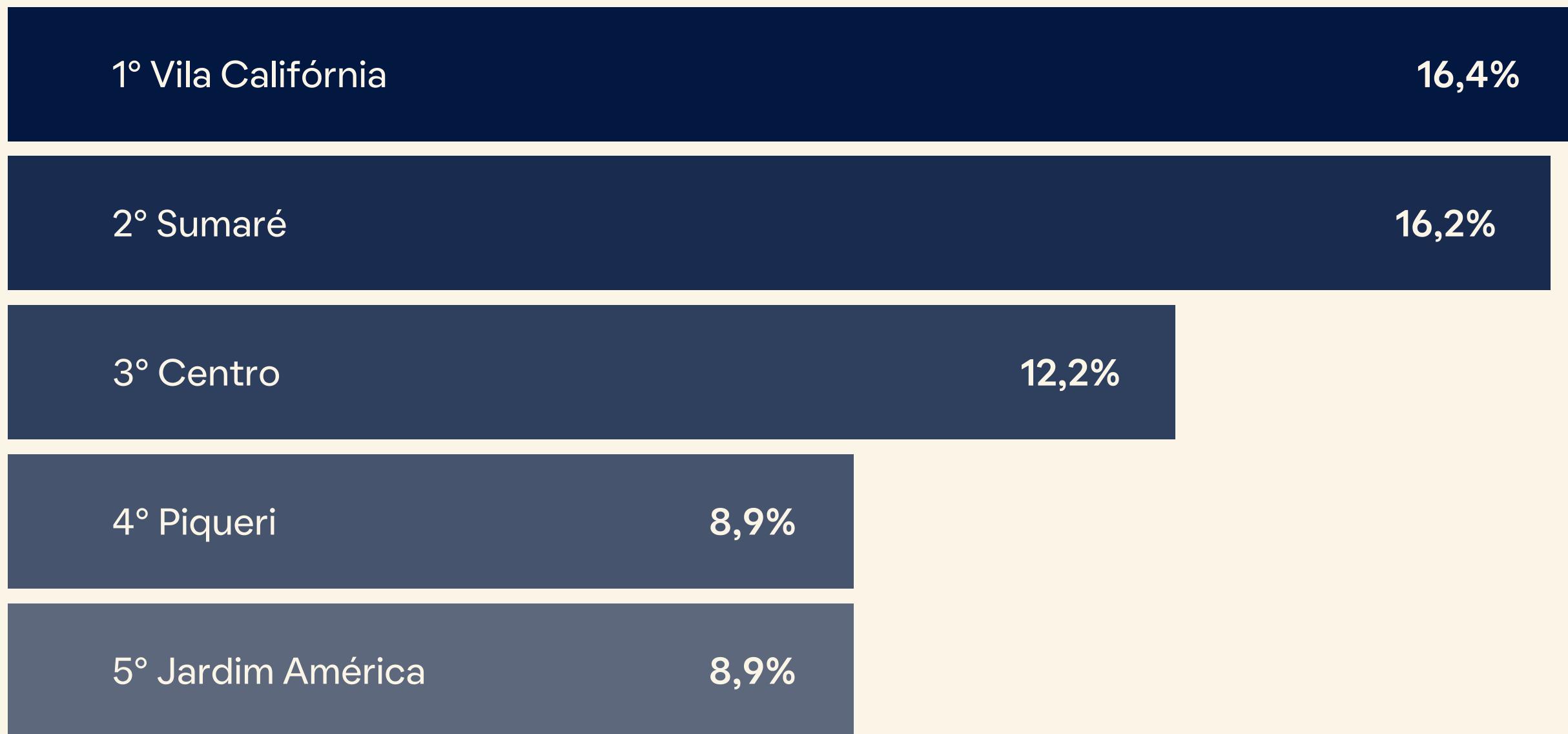
## 1º Alto de Pinheiros

1º	Alto de Pinheiros	-13,3%
2º	Vila Sônia	-7,4%
3º	Vila do Castelo	-2,4%
4º	Vila Madalena	-2,3%
5º	Brás	-2,1%
6º	Itaim Bibi	-1,8%
7º	Itaquera	-1,7%
8º	Vila Ema	-1,4%
9º	Tucuruvi	-0,6%

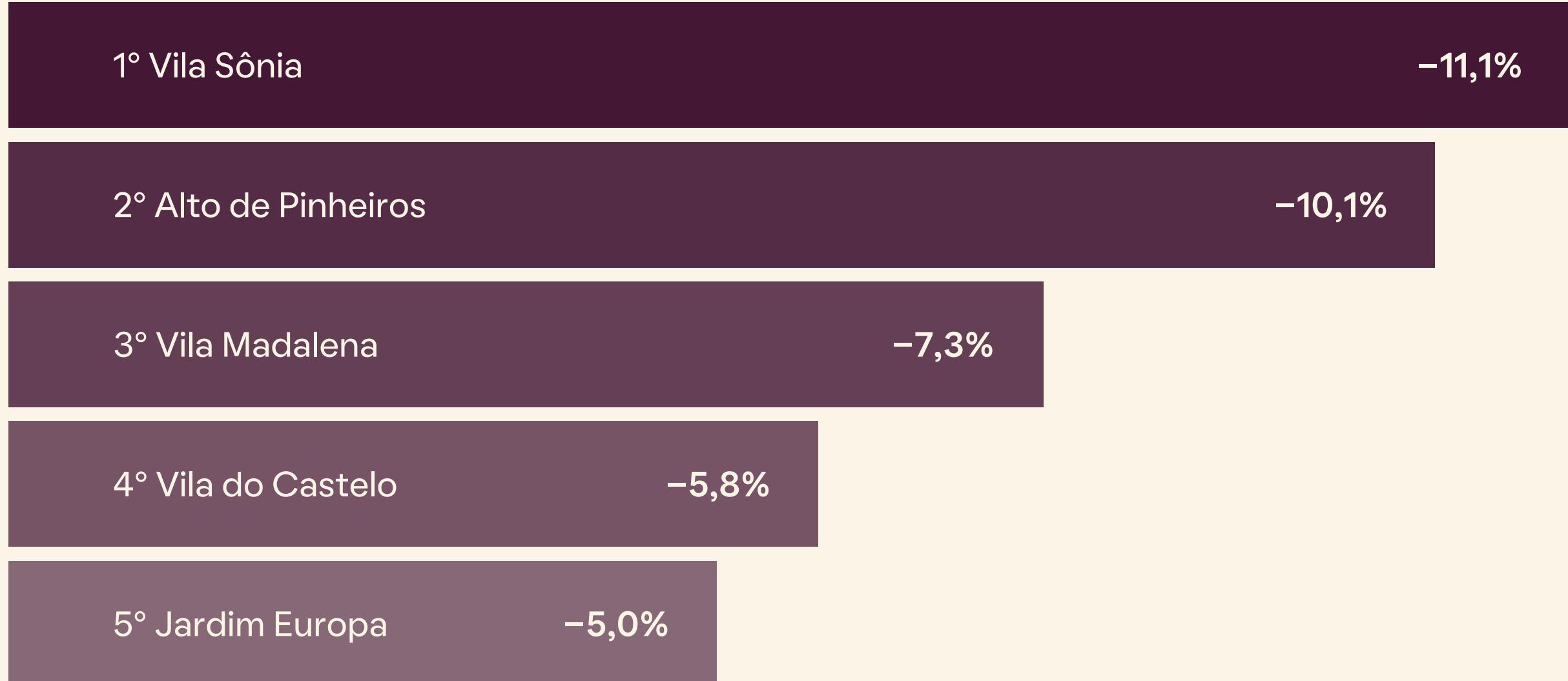
# Panorama dos últimos 3 meses

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.

## ↗ Bairros que **mais valorizaram**



## ↖ Bairros que **devalorizaram**



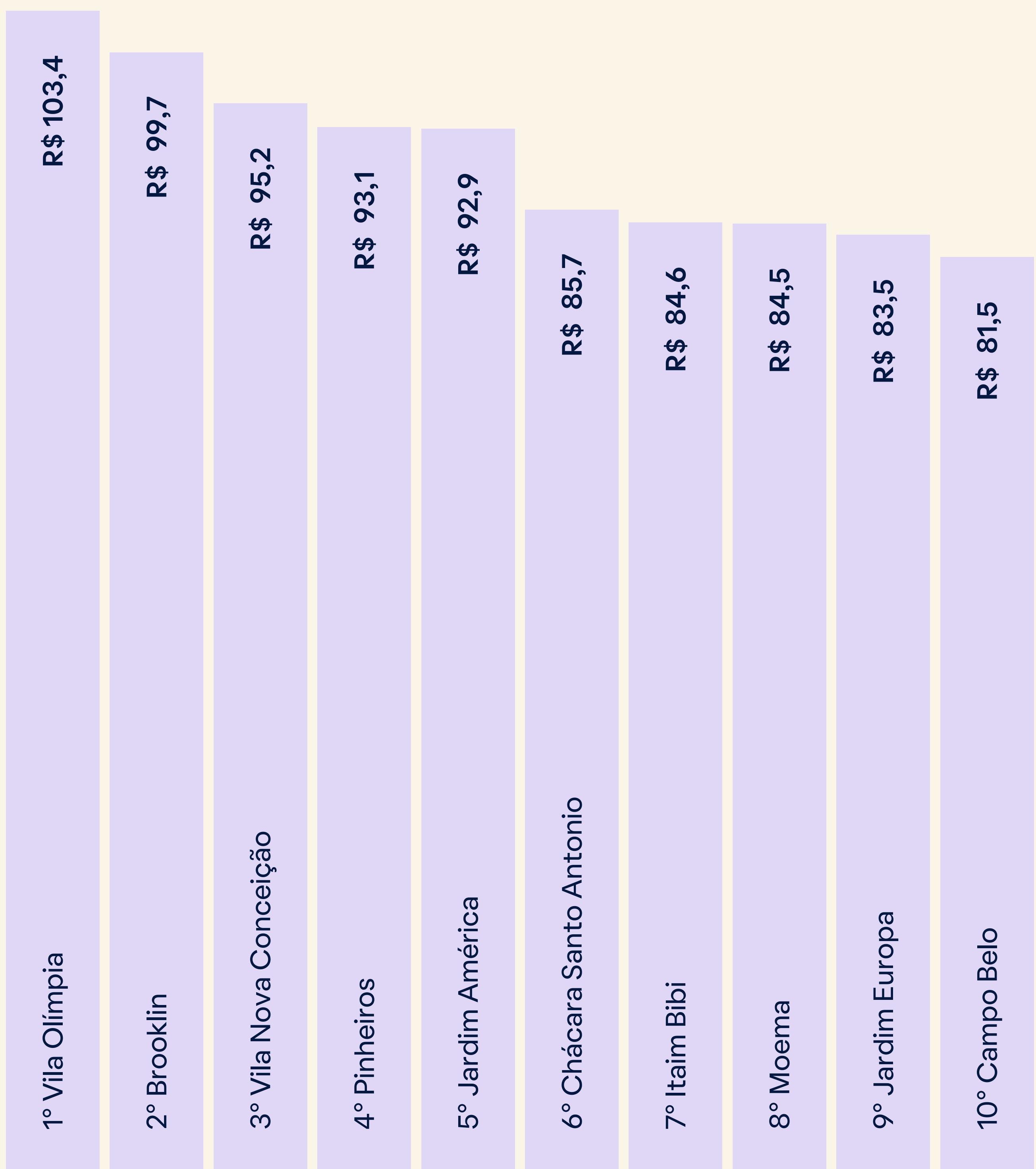
# Bairros mais caros da cidade

A lista abaixo exibe 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**

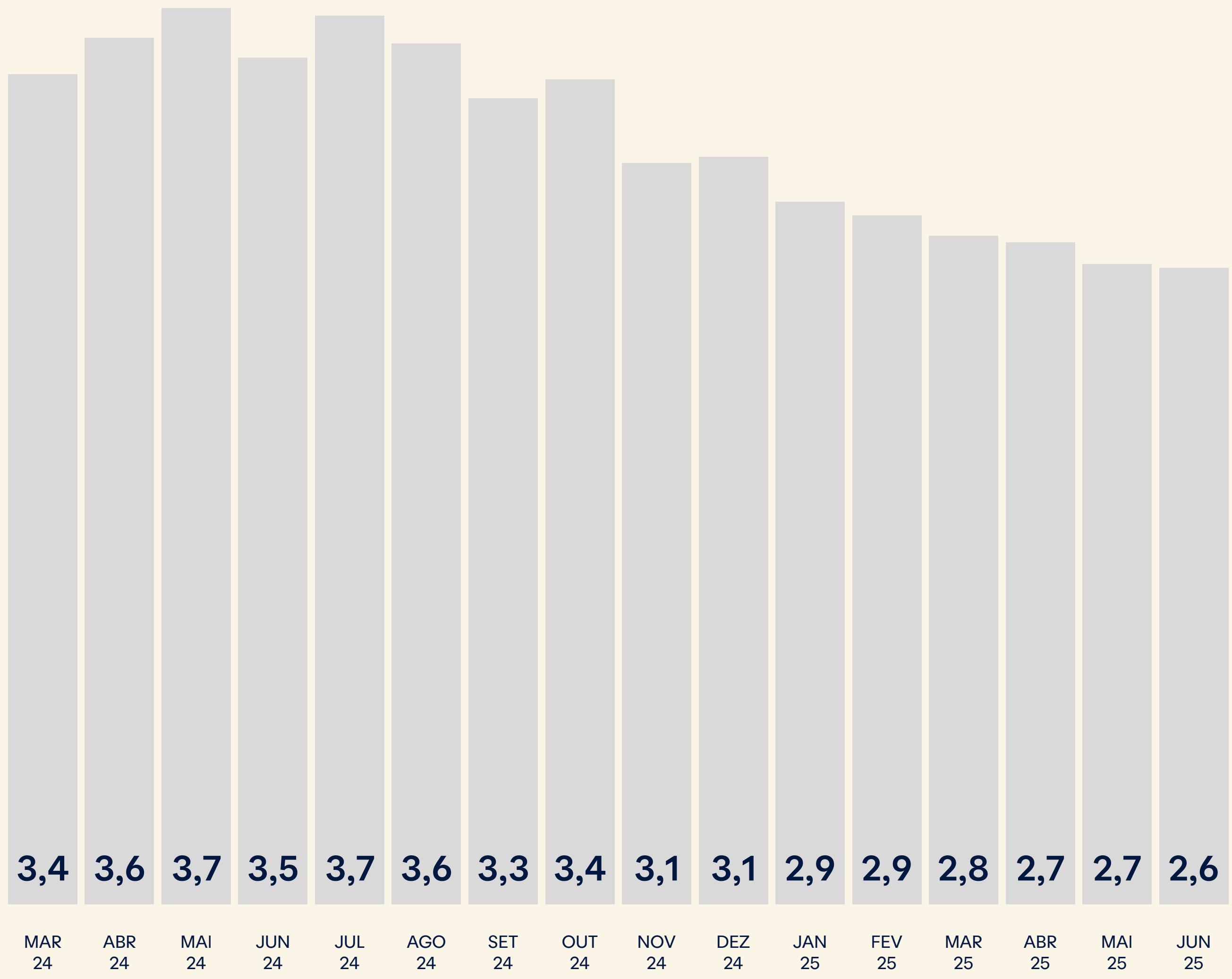
## 1º Vila Olímpia

[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.



# 2,6%

- ↖ -0,1 ponto percentual em comparação com mai-25
- ↖ -0,9 ponto percentual em comparação com jun-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 (45m<sup>2</sup>)**

R\$ **1.790–1.950**



Com vaga de garagem

**R\$ 2.040–2.240**



Com mobília

**R\$ 2.200–2.410**



**2 quartos (80m<sup>2</sup>)**

R\$ **2.350–2.570**



Com vaga de garagem

**R\$ 2.680–2.940**



Com mobília

**R\$ 2.890–3.170**



**3 quartos e 1 vaga (120m<sup>2</sup>)**

R\$ **3.080–3.370**



Com 2 vagas de garagem

**R\$ 3.440–3.770**



Com mobília e 1 vaga

**R\$ 3.800–4.160**

# Resumo

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
<b>São Paulo</b>	<b>68,90</b>	<b>-0,02%</b>	<b>8,29%</b>	<b>4,98%</b>

				
<a href="#">Acessar Índice completo</a>				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
<b>Rio de Janeiro</b>	<b>45,77</b>	<b>0,60%</b>	<b>10,75%</b>	<b>8,41%</b>

				
<a href="#">Acessar Índice completo</a>				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
<b>Curitiba</b>	<b>45,23</b>	<b>0,70%</b>	<b>13,08%</b>	<b>7,64%</b>

				
<a href="#">Acessar Índice completo</a>				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
<b>Belo Horizonte</b>	<b>41,29</b>	<b>-0,91%</b>	<b>13,41%</b>	<b>7,64%</b>

				
<a href="#">Acessar Índice completo</a>				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
<b>Porto Alegre</b>	<b>38,62</b>	<b>0,95%</b>	<b>11,71%</b>	<b>4,83%</b>

				
<a href="#">Acessar Índice completo</a>				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
<b>Brasília</b>	<b>53,60</b>	<b>0,35%</b>	<b>16,03%</b>	<b>7,33%</b>

# Metodologia

O Índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb 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.

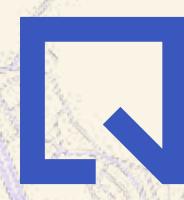
Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro-dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

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.

Saiba mais sobre a metodologia



 QuitoAndar

 imovelweb

**Grupo  
QuintoAndar**