

**Grupo
QuintoAndar**

 **QuintoAndar**

 **imovelweb**

 Curitiba

 Setembro, 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 m²

05

Valor médio do m²
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

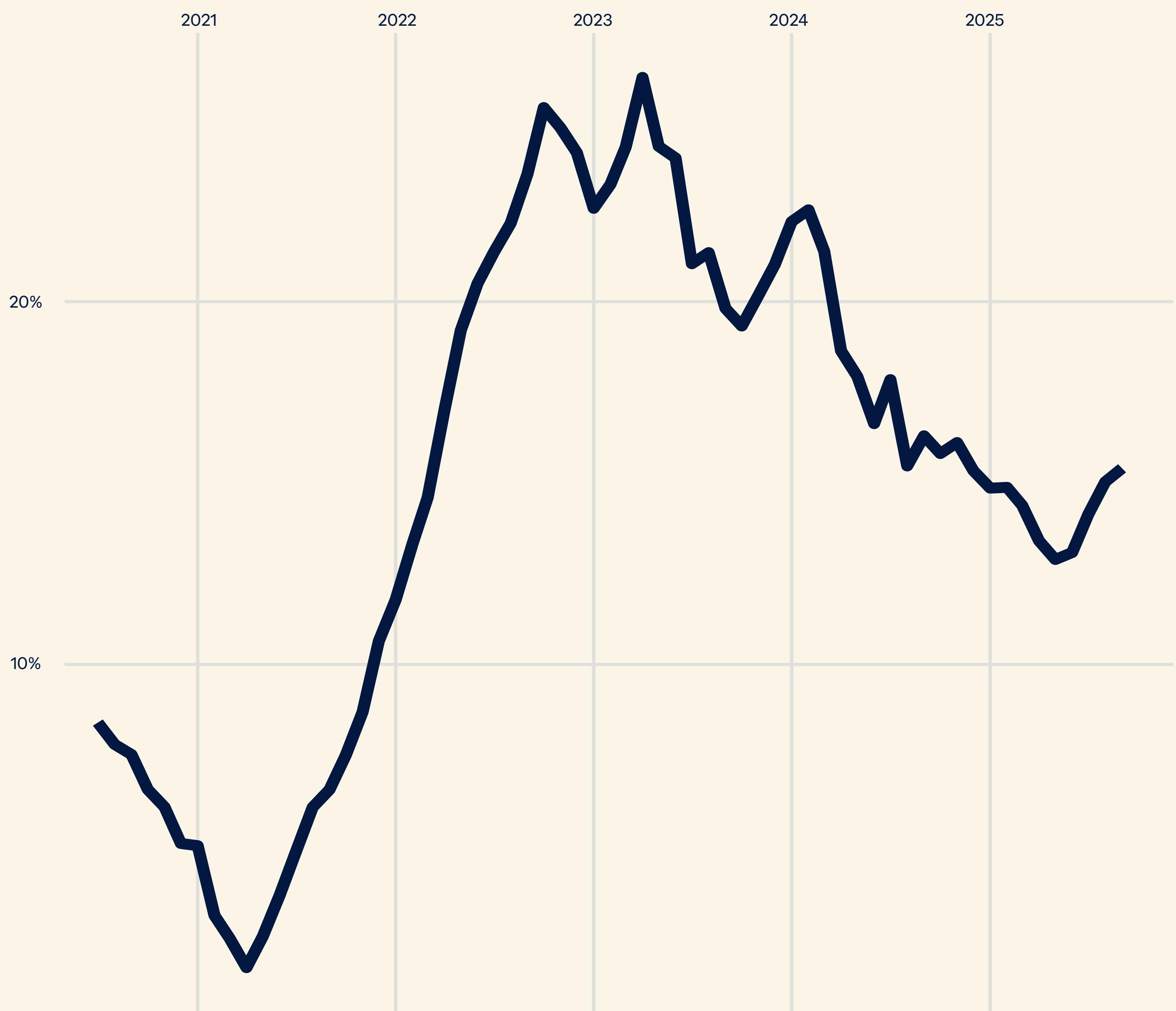
Desconto
na cidade

11

Preço de padrões
de apartamentos

Valor médio do m²

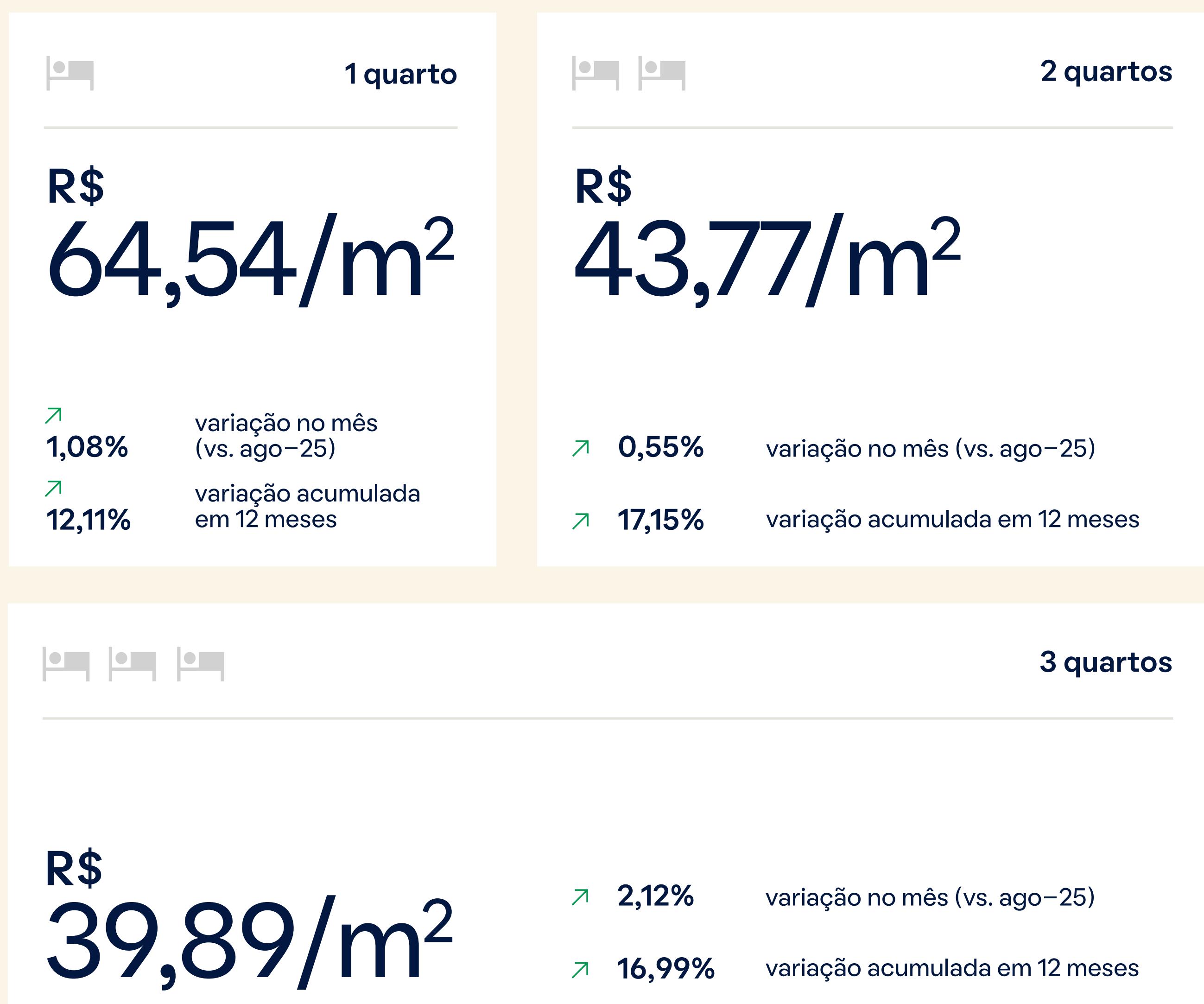
Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade. O gráfico mostra a variação no período de 1 ano. O índice combina dados de anúncios e contratos para oferecer o retrato mais fiel do mercado no período de referência.



- ↗ 1,12% variação no mês (vs. ago-25)
- ↗ 15,41% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 10,71% variação acumulada em 2024

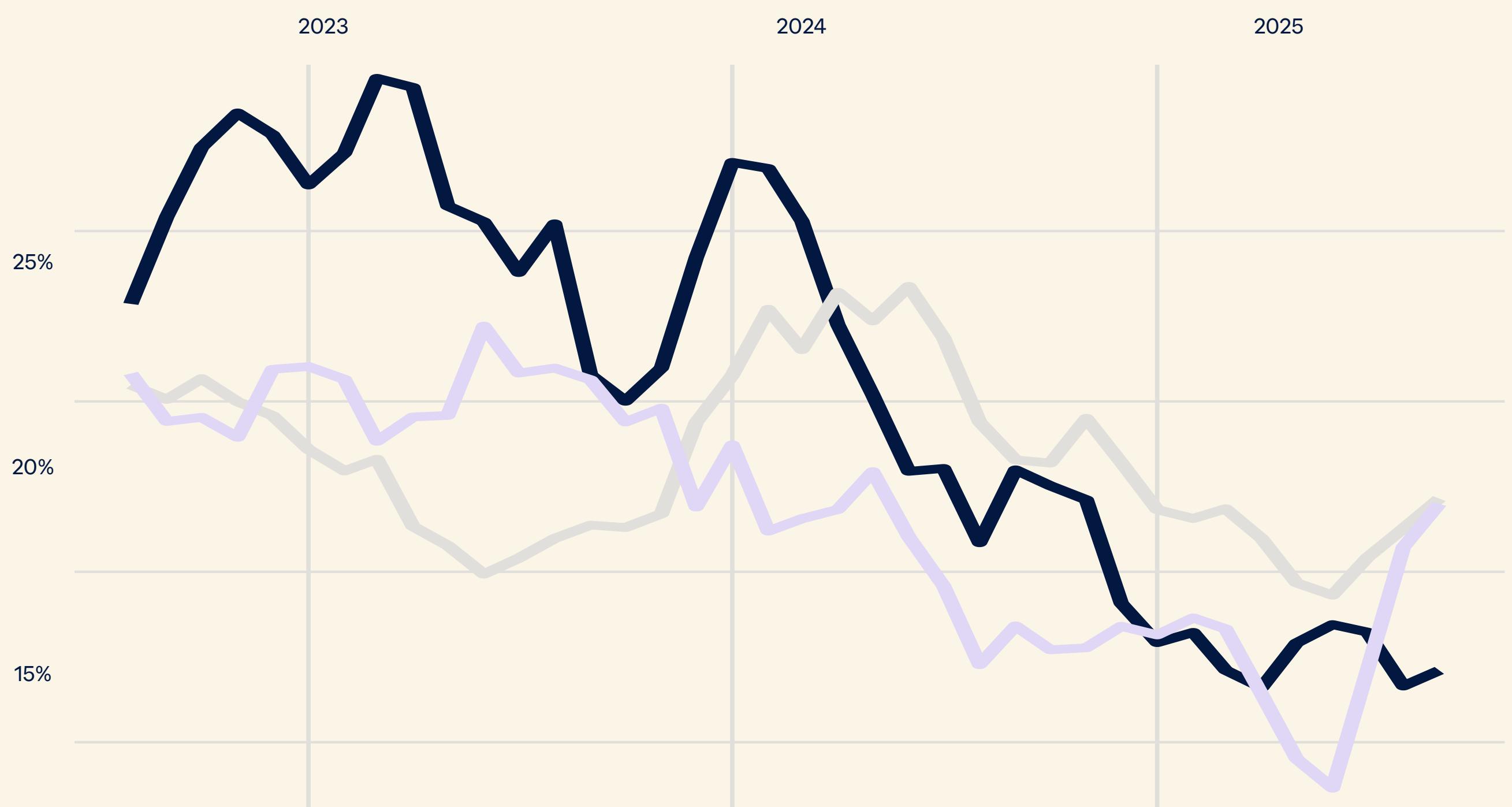
R\$ 46,52/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel



Variação acumulada nos últimos 12 meses

● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



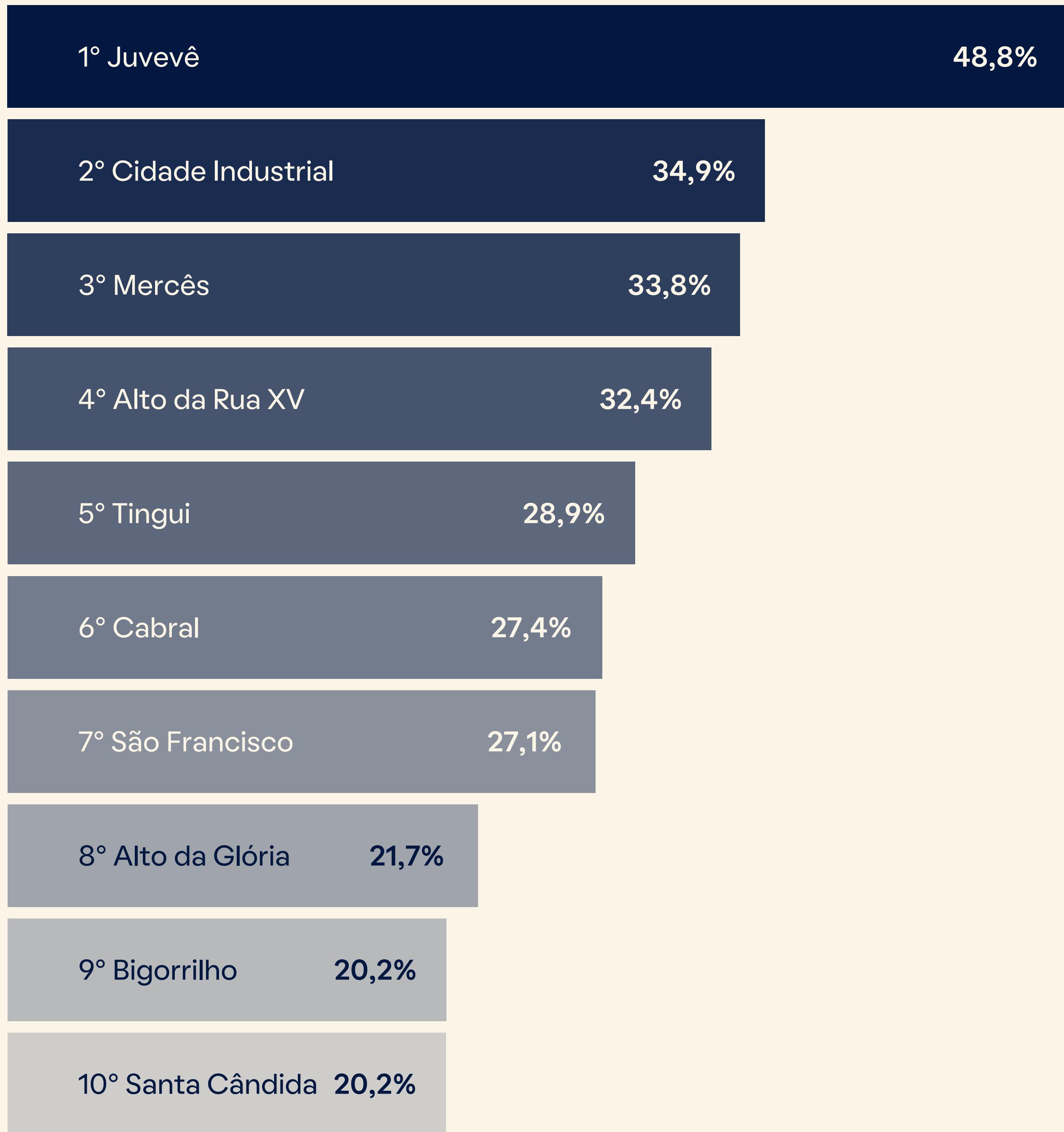
Bairros que mais valorizaram

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 Juvevê

[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.

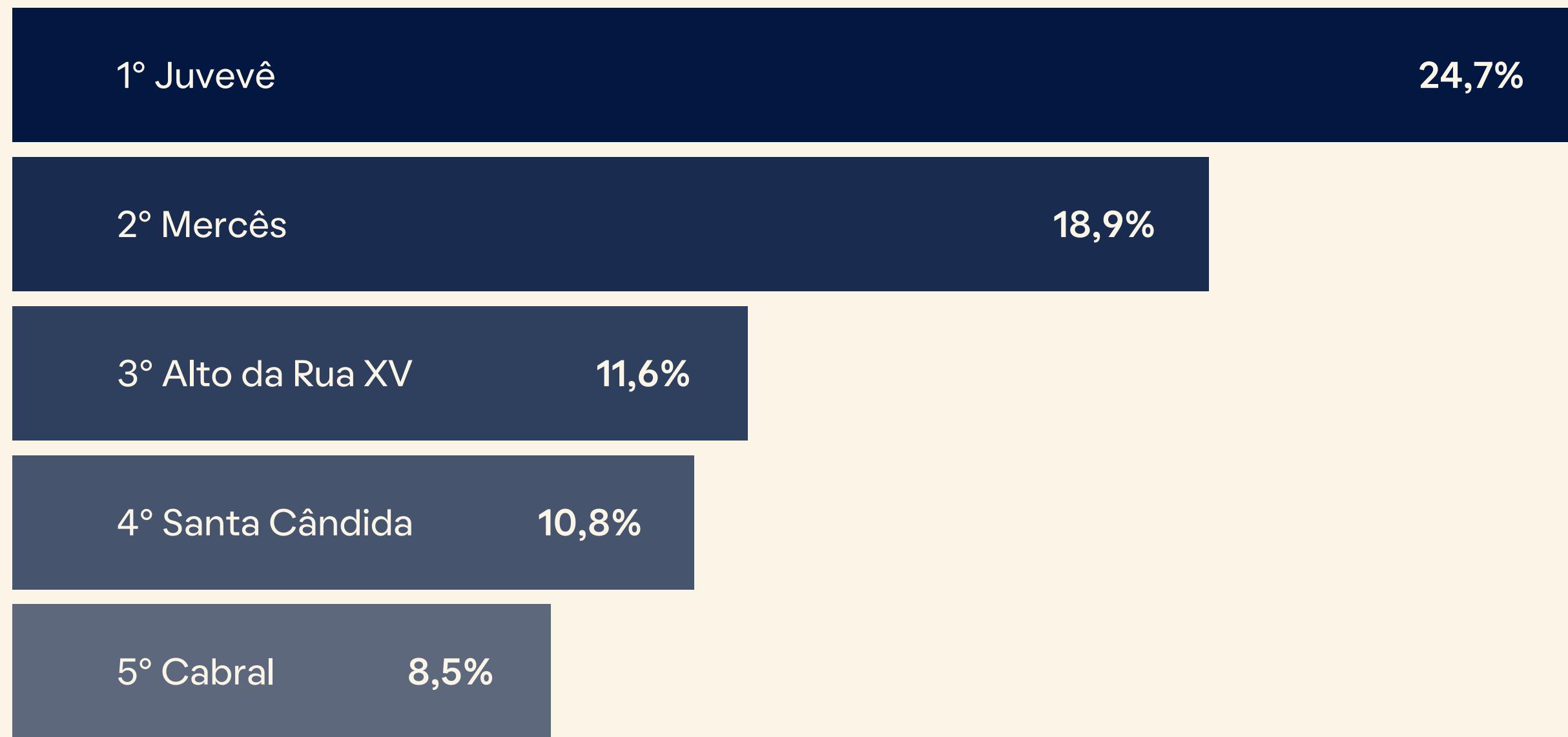
Últimos 12 meses

Não há nenhuma região com desvalorização no período.

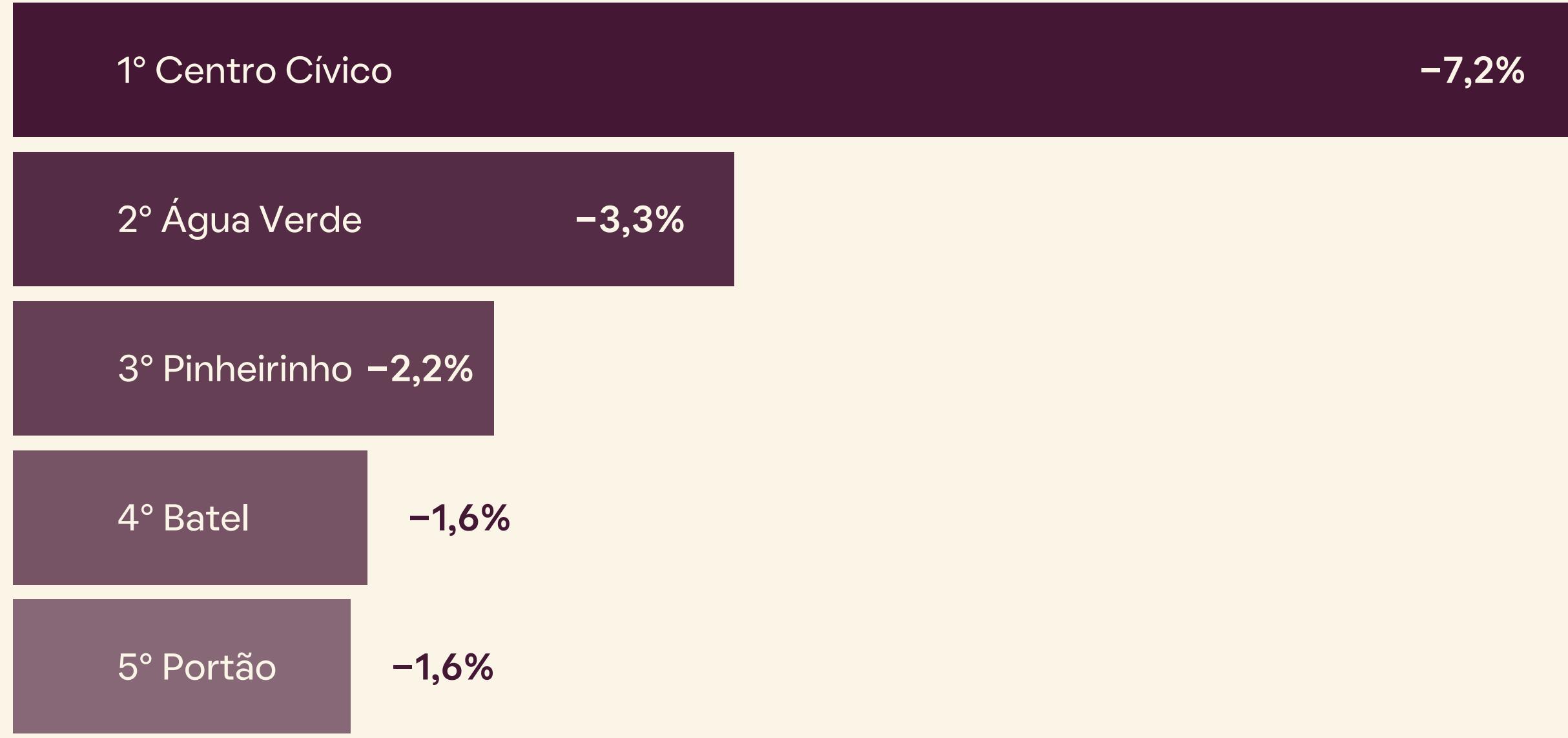
Panorama dos últimos 3 meses

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.

↗ Bairros que **mais valorizaram**



↖ Bairros que **devalorizaram**



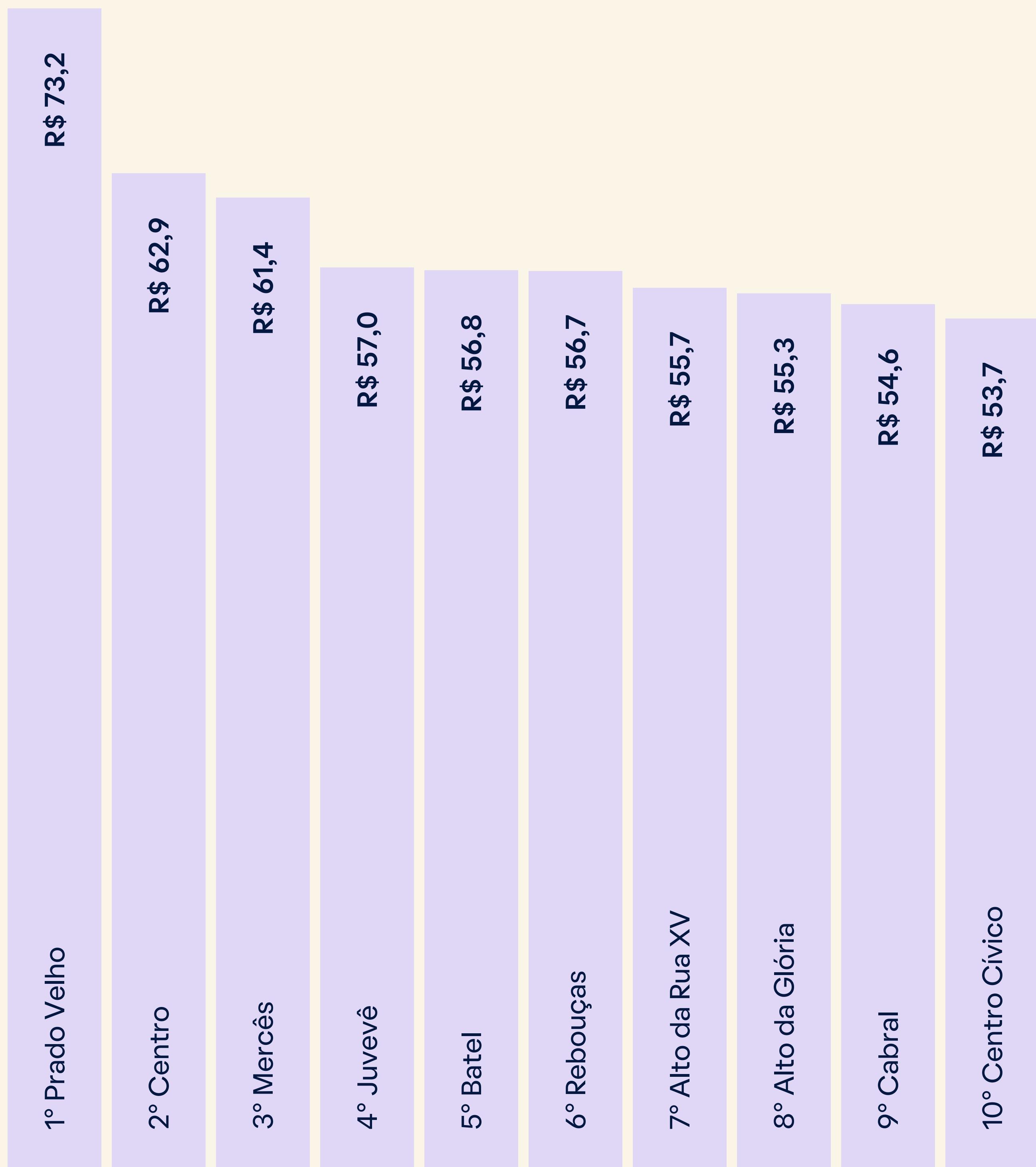
Bairros mais caros da cidade

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

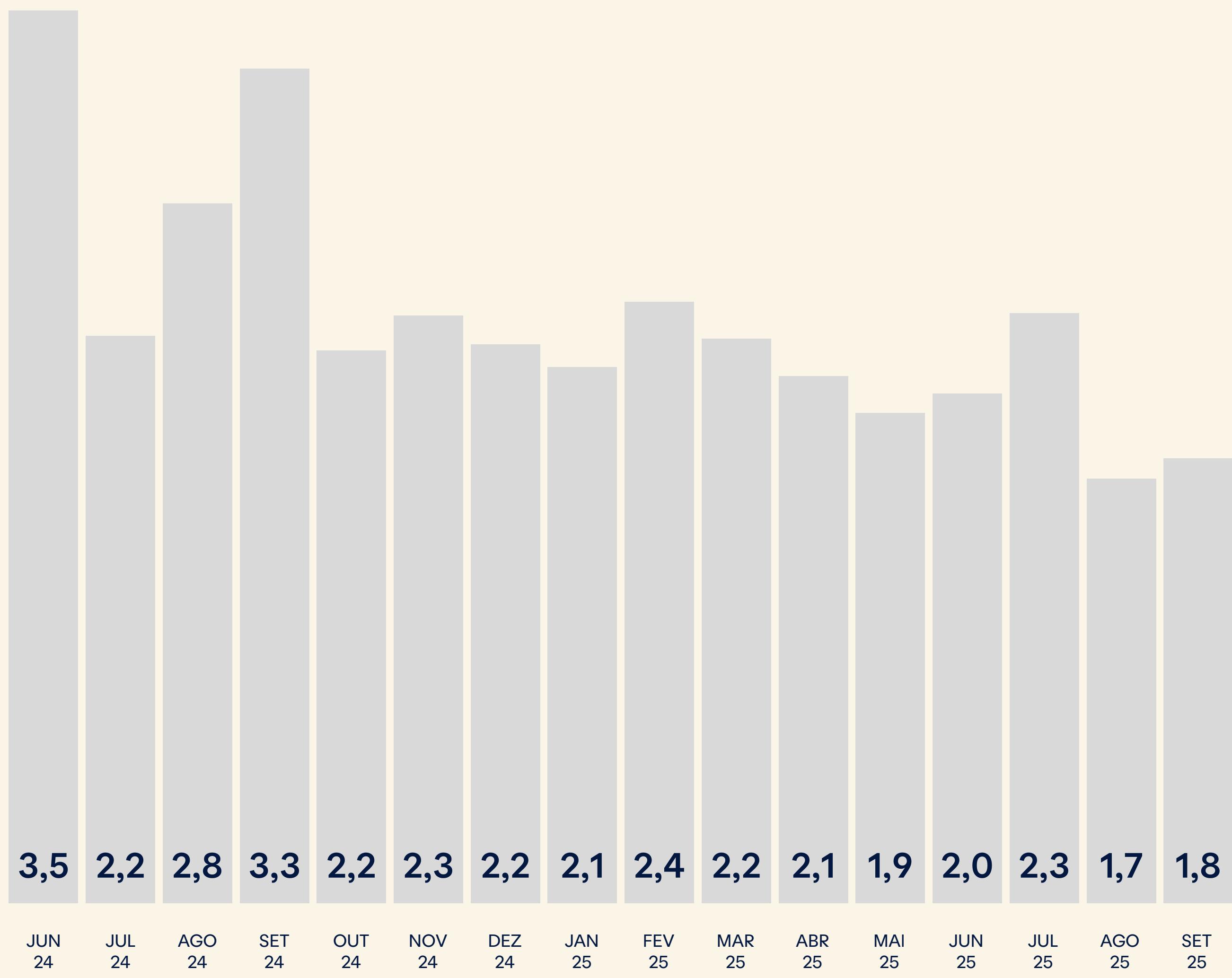
1º Prado Velho

[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.



1,8%

↗ 0,1 ponto percentual em comparação com ago-25
↖ -1,5 ponto percentual em comparação com set-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\$ 1.470–1.560

 Com vaga de garagem

R\$ 1.590–1.690

 Com mobília

R\$ 1.820–1.930



2 quartos (80m²)

R\$ 1.850–1.970

 Com vaga de garagem

R\$ 2.000–2.130

 Com mobília

R\$ 2.290–2.440



3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ 2.430–2.580

 Com 2 vagas de garagem

R\$ 2.850–3.030

 Com mobília e 1 vaga

R\$ 3.000–3.190

Resumo

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Curitiba	46,52	1,12%	15,41%	10,71%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
São Paulo	69,50	0,52%	7,34%	5,90%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Rio de Janeiro	46,43	1,13%	11,98%	9,97%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Belo Horizonte	42,32	1,64%	13,44%	10,32%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Porto Alegre	39,93	1,41%	7,14%	8,39%

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
Brasília	55,70	1,61%	12,05%	11,73%

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.

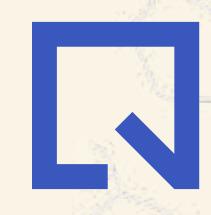
Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro-dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

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.

[Ver metodologia completa](#)



 **QuintoAndar**

 **imovelweb**

**Grupo
QuintoAndar**