

Grupo QuintoAndar

 QuintoAndar

 imovelweb


Porto Alegre


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.



- ↗ 1,41% variação no mês (vs. ago-25)
- ↗ 7,14% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 8,39% variação acumulada em 2024

R\$39,93/m²

Valor médio do m² por tipo de imóvel

1 quarto

R\$
45,21/m²

1,00%

variação no mês (vs. ago-25)

6,89%

variação acumulada em 12 meses

2 quartos


R\$
38,07/m²

0,95%


variação no mês (vs. ago-25)

5,34%


variação acumulada em 12 meses

3 quartos

R\$
38,21/m²

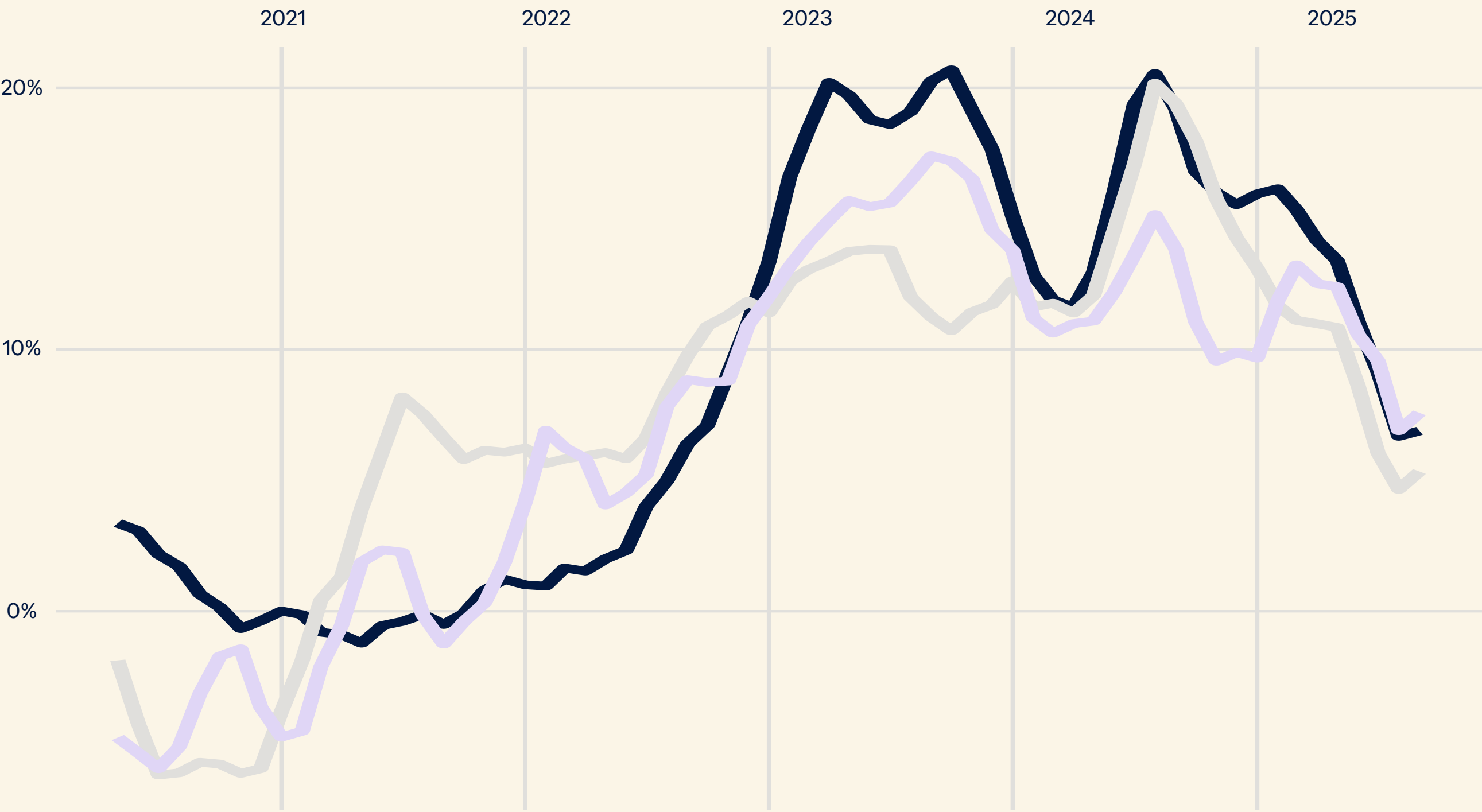
1,30%

variação no mês (vs. ago-25)

7,58%

variação acumulada em 12 meses

Variação acumulada nos últimos 12 meses ● 1 quarto ● 2 quartos ● 3 quartos



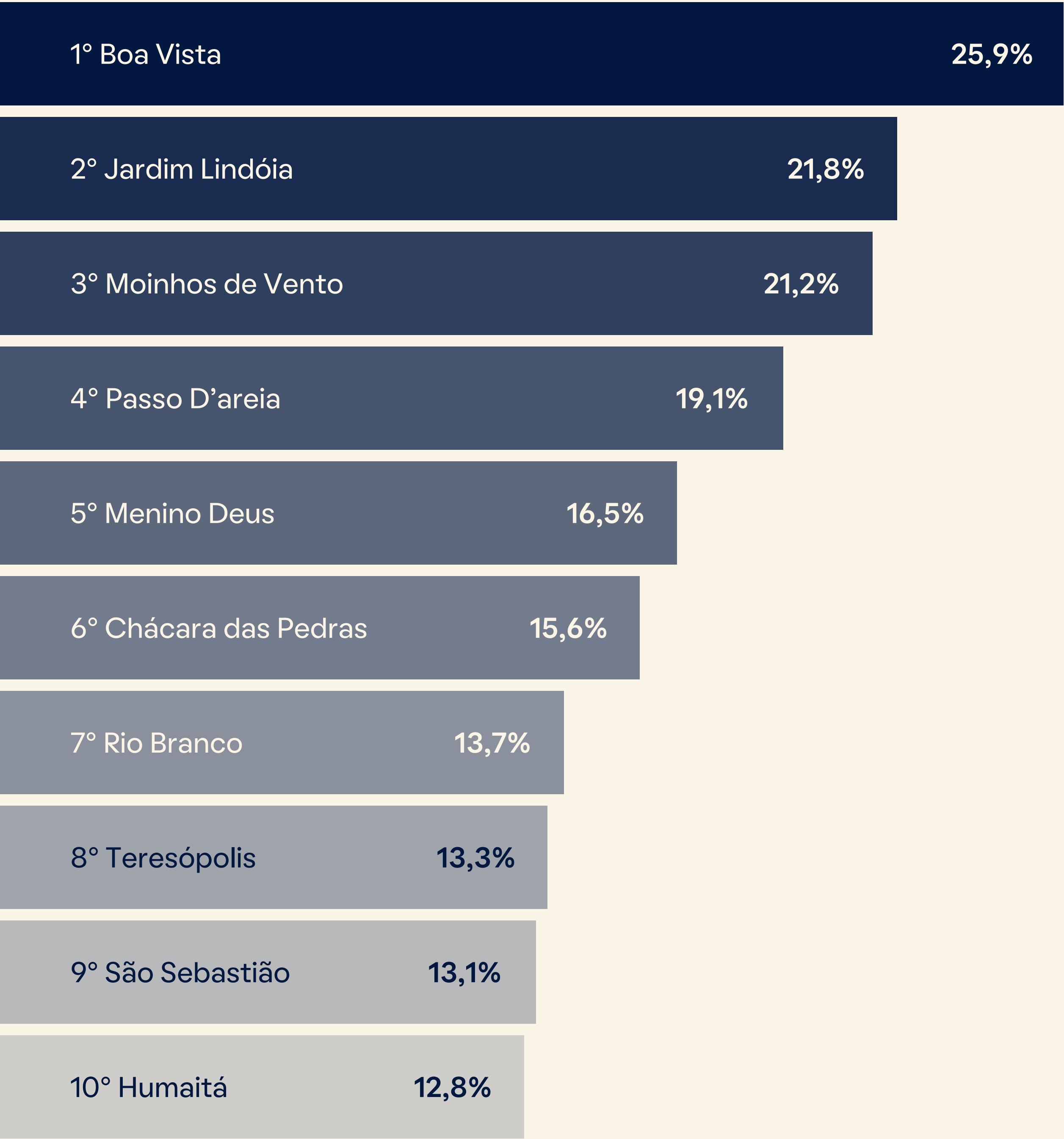
Bairros que mais valorizaram

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 Boa Vista

[Conheça este bairro](#) →

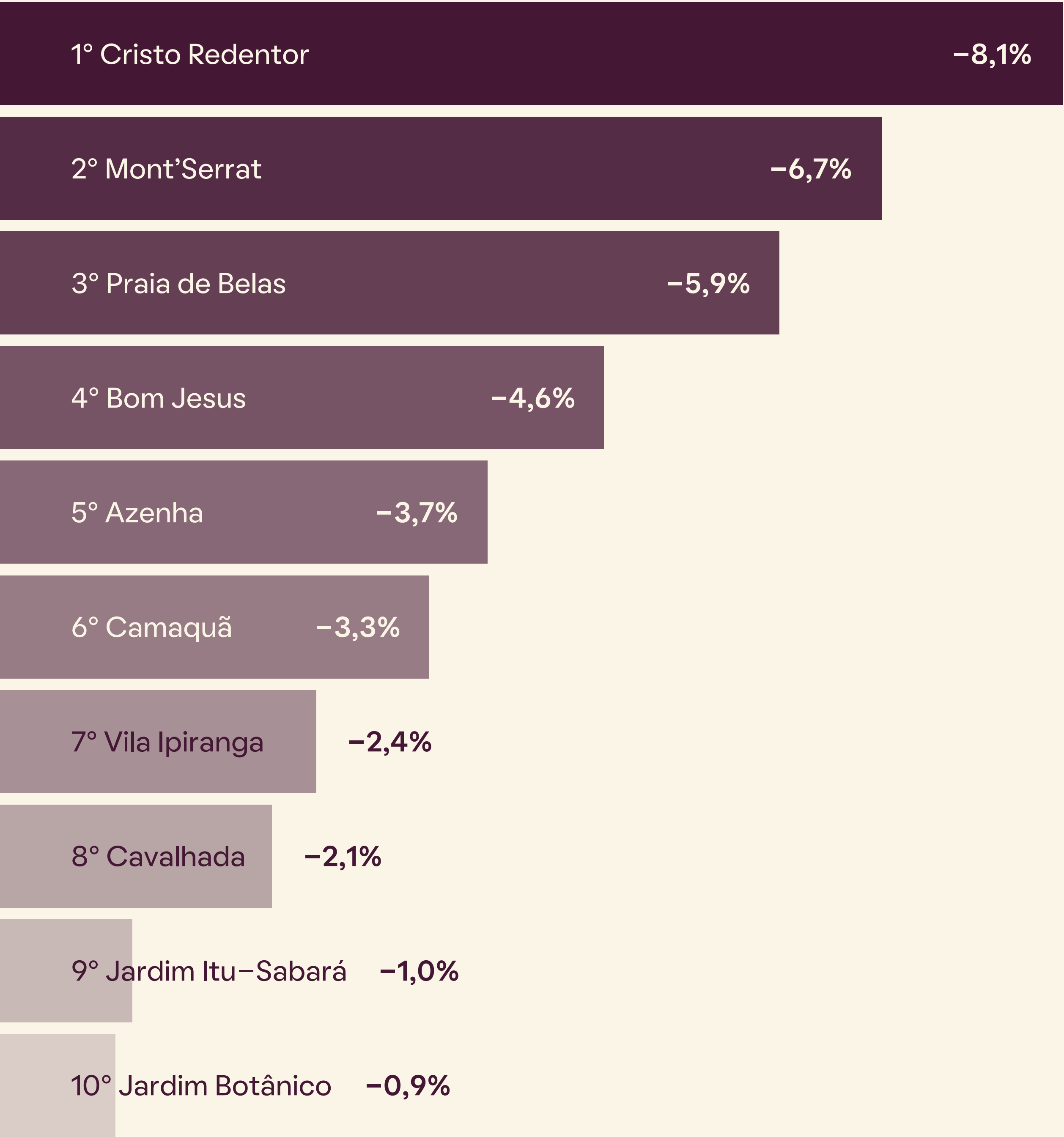


Bairros que desvalorizaram

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

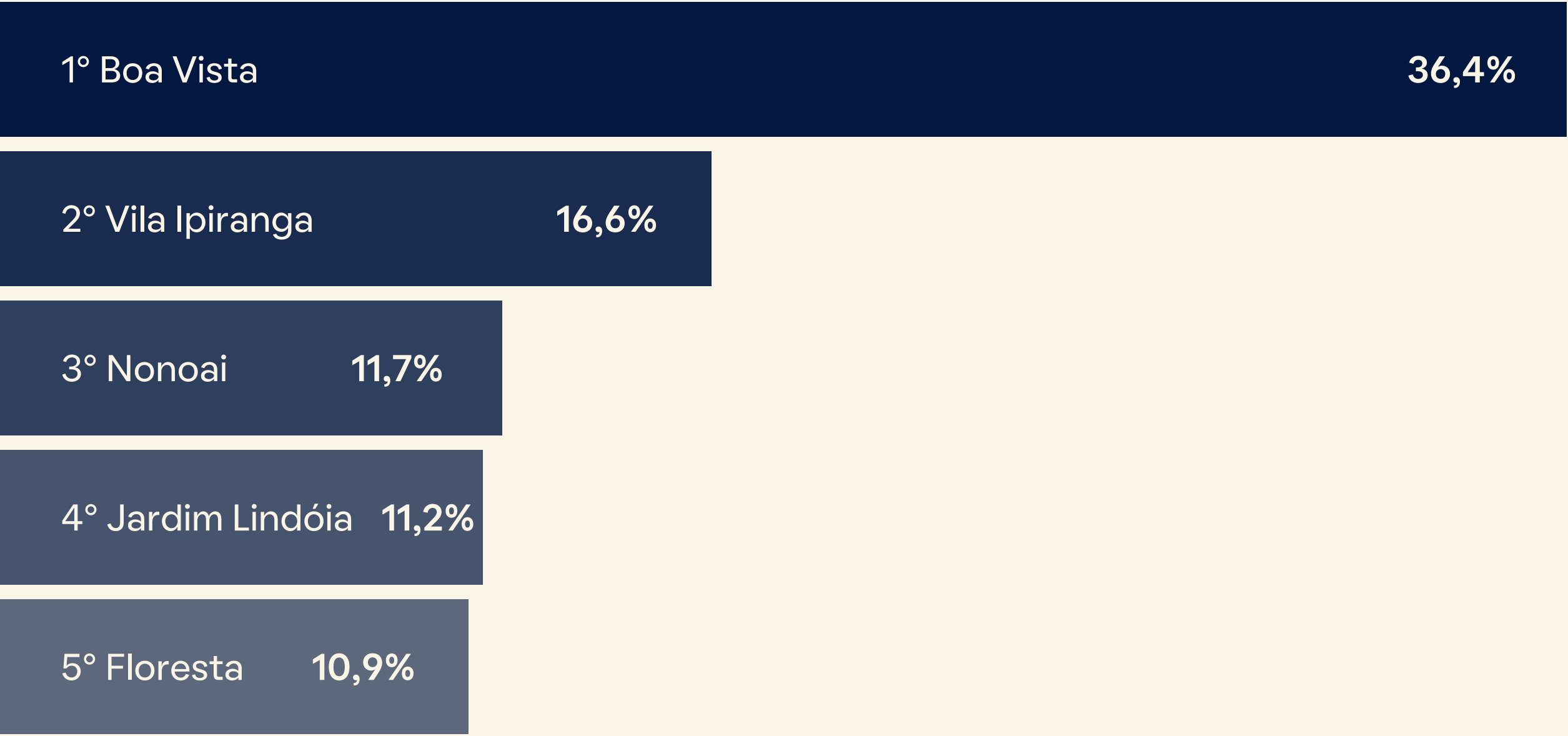
1º Cristo Redentor



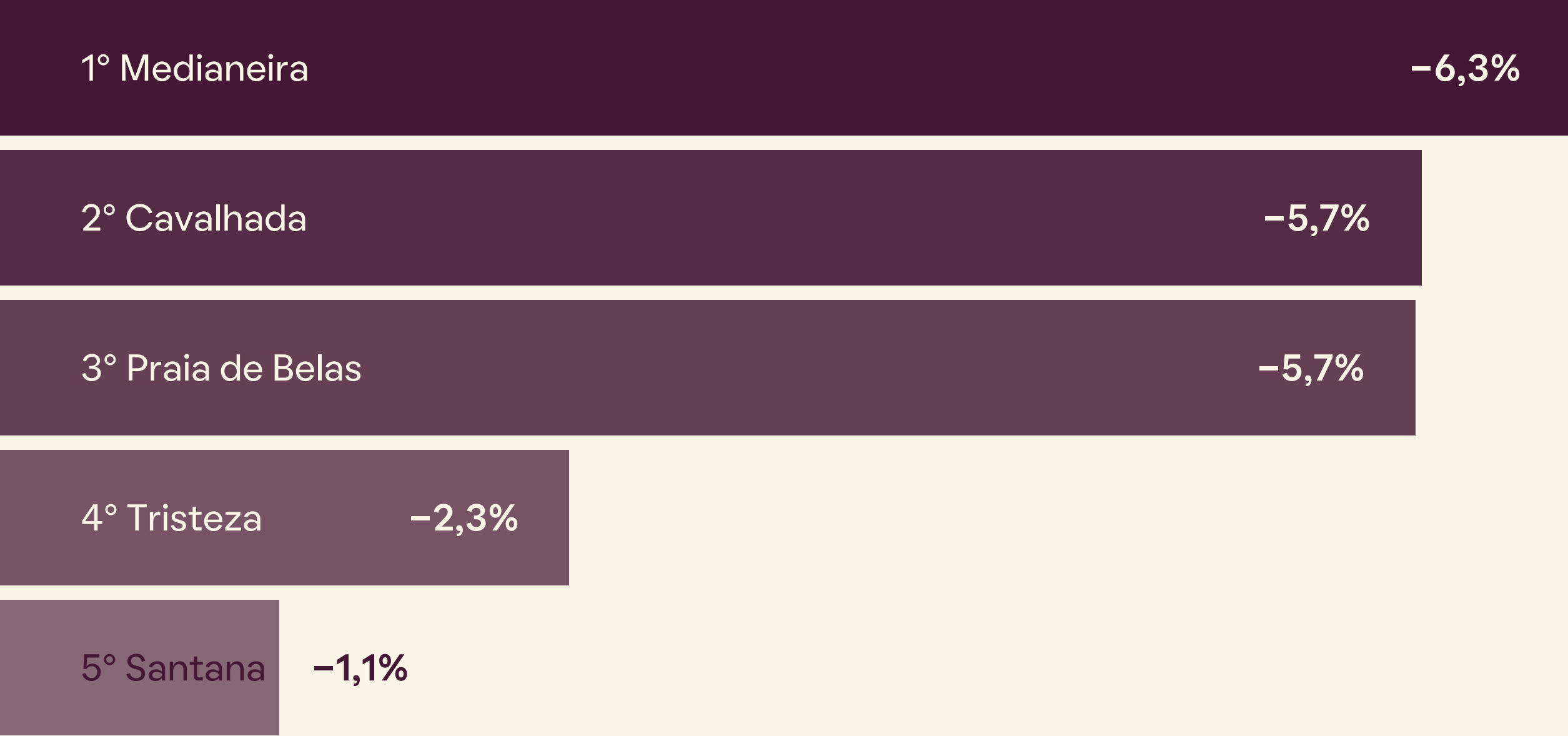
Panorama dos últimos 3 meses

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



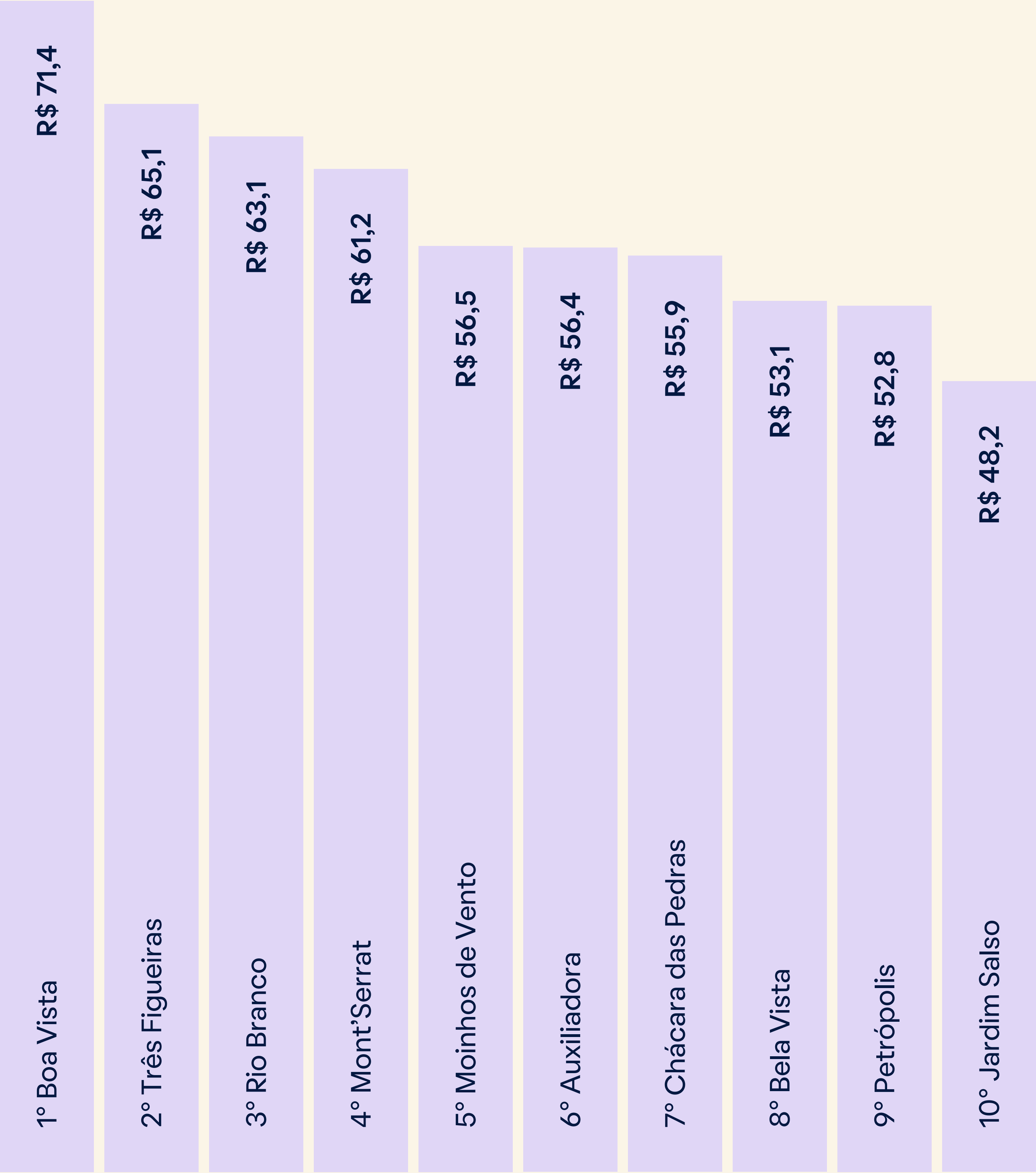
Bairros mais caros da cidade

A lista abaixo 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

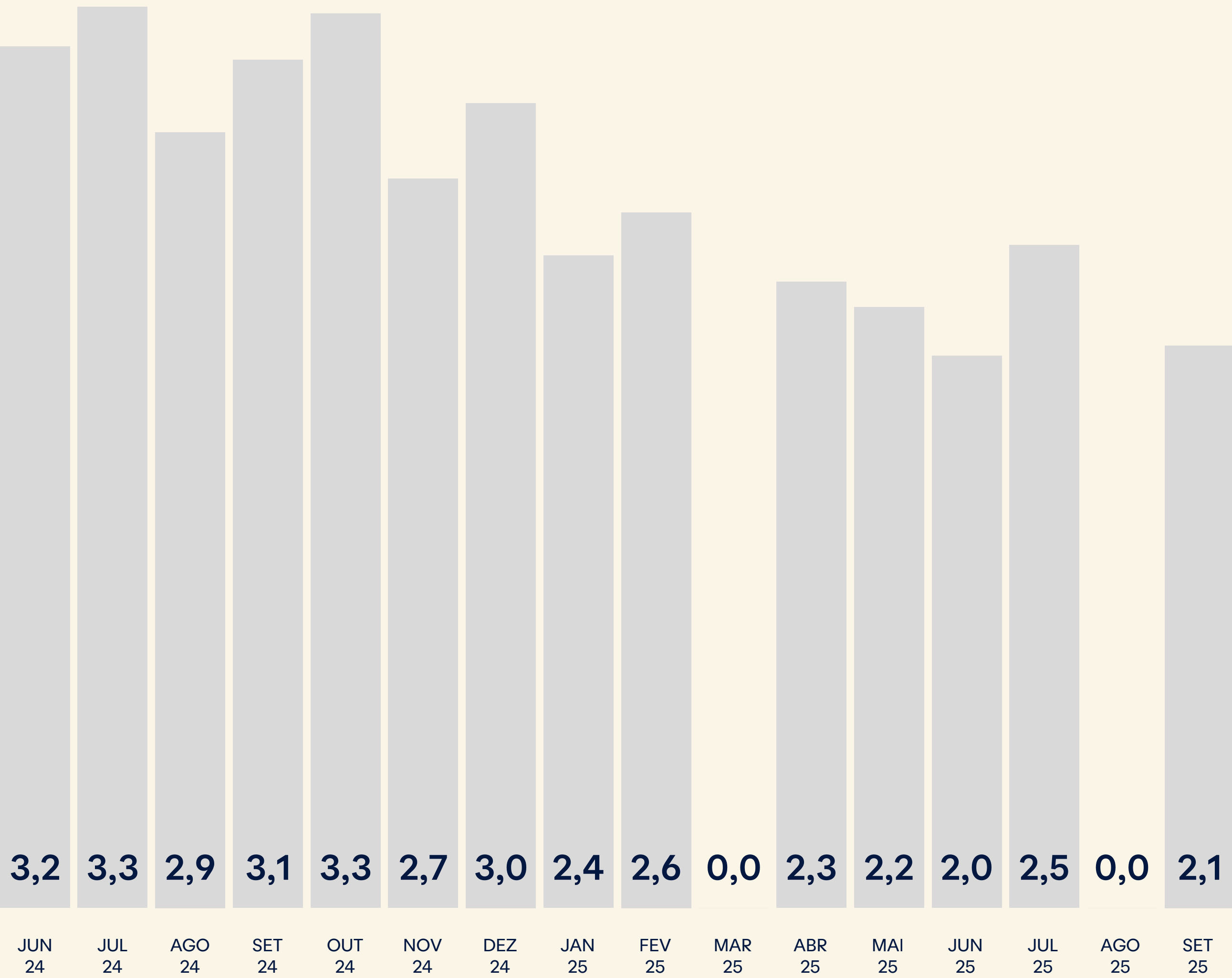
1º Boa Vista

[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.




2,1%


- ↗ 2,1 ponto percentual em comparação com ago-25
- ↘ -1,0 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\$ **1.100–1.180**

 Com vaga de garagem


R\$ **1.390–1.490**

 Com mobília


R\$ **1.390–1.490**


2 quartos (80m²)

R\$ **1.510–1620**

 Com vaga de garagem

R\$ **1.910–2.050**

 Com mobília

R\$ **1.910–2.050**


3 quartos e 1 vaga (120m²)

R\$ **2.250–2.410**


 Com 2 vagas de garagem

R\$ **2.480–2.660**

 Com mobília e 1 vaga

R\$ **2.850–3.060**

Resumo


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

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

| | | | | |
|---|--------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
|  Acessar Índice completo ↗ | | | | |
| 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% |

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

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

| | | | | |
|---|--------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
|  Acessar Índice completo ↗ | | | | |
| Cidade | Preço R\$ | Variação do mês | Variação nos últimos 12 meses | Variação no ano |
| Brasília | 55,70 | 1,61% | 12,05% | 11,53% |

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



Grupo QuintoAndar