

**Grupo  
QuintoAndar**

 QuintoAndar

 imovelweb

📍 São Paulo

➡ 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 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

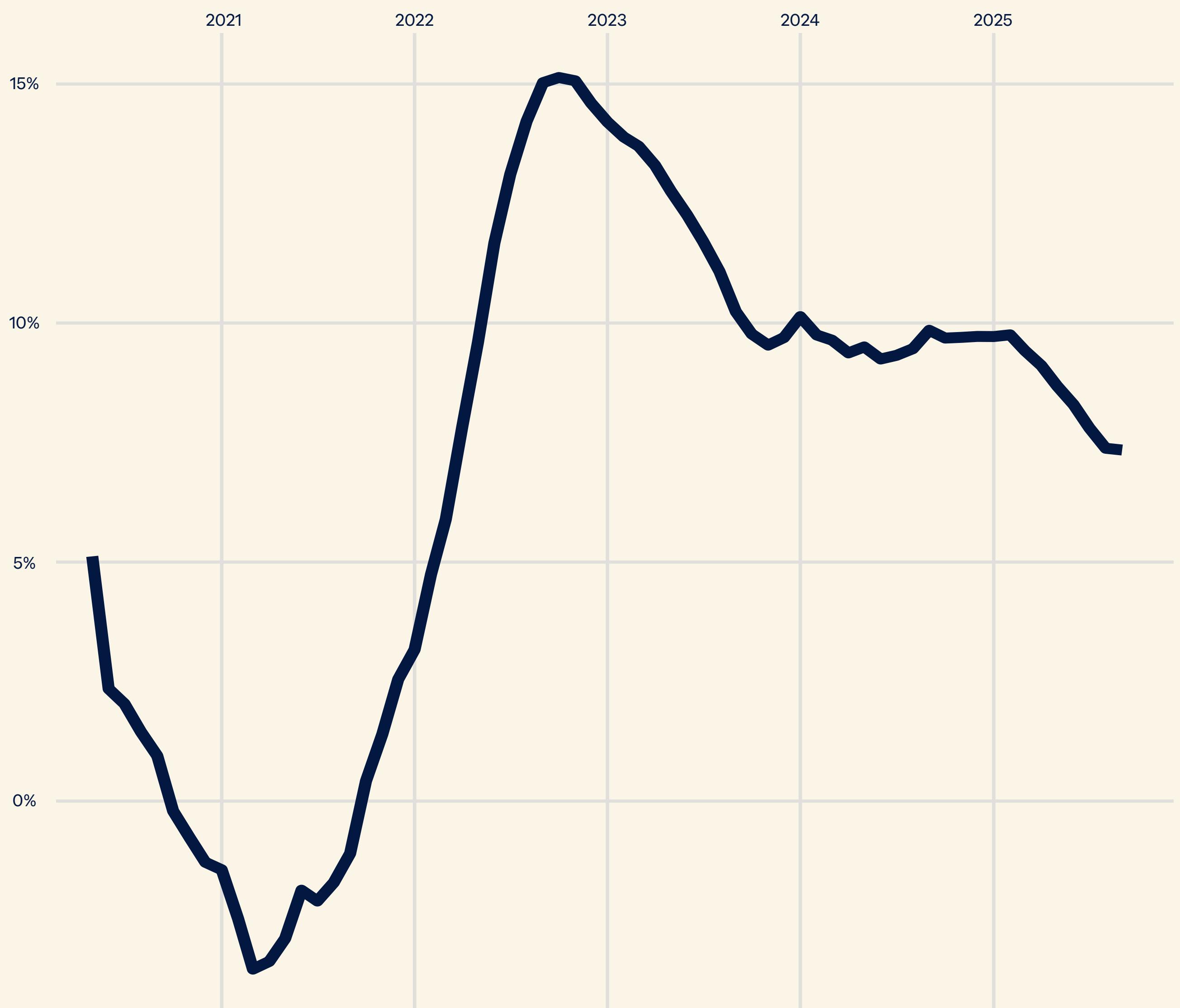
Desconto  
na cidade

11

Preço de padrões  
de apartamentos

# Valor médio do m<sup>2</sup>

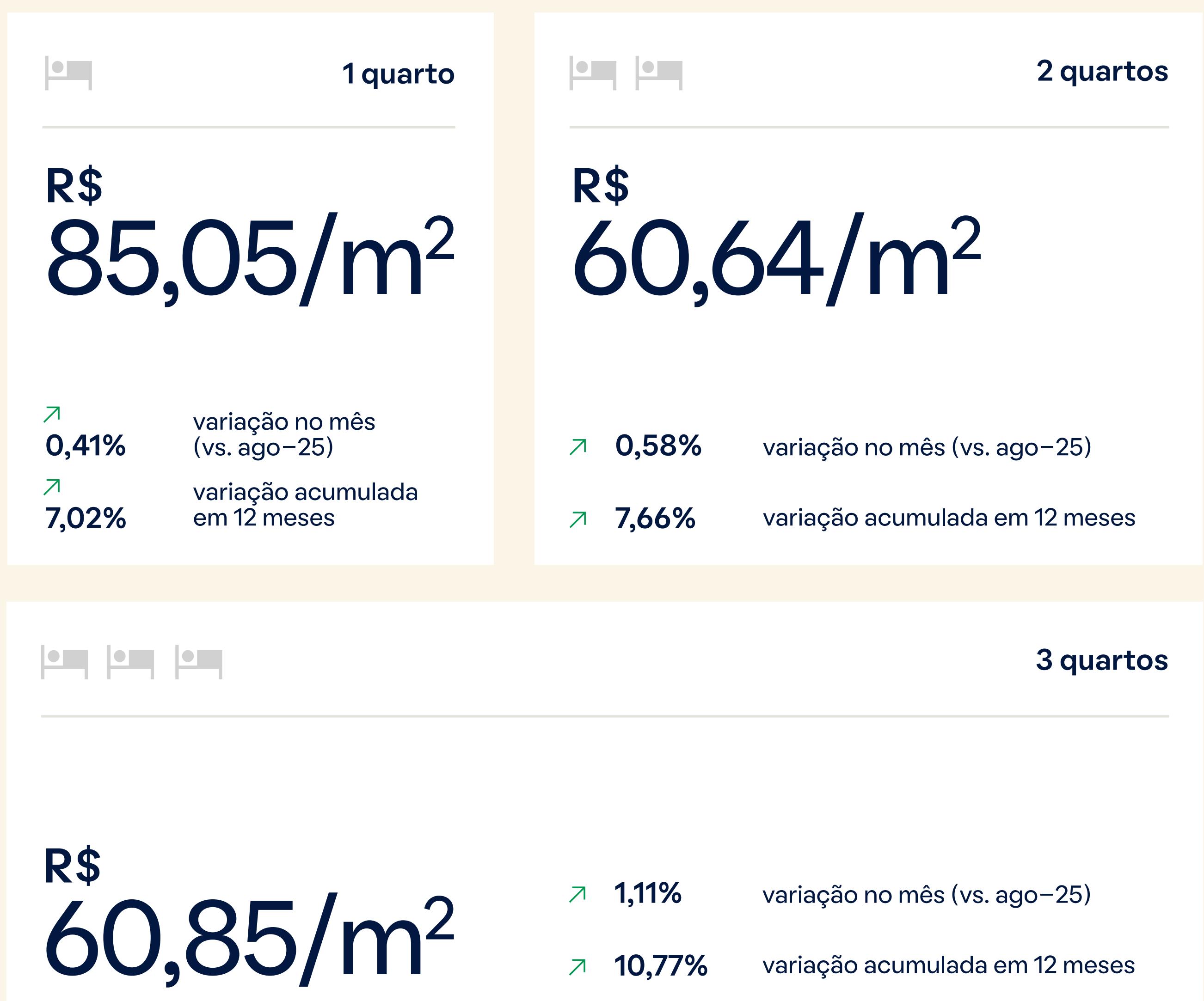
Abaixo é apresentada a média do preço de aluguel na cidade. O gráfico mostra a variação no período de 1 ano. O índice combina dados de anúncios e contratos para oferecer o retrato mais fiel do mercado no período de referência.



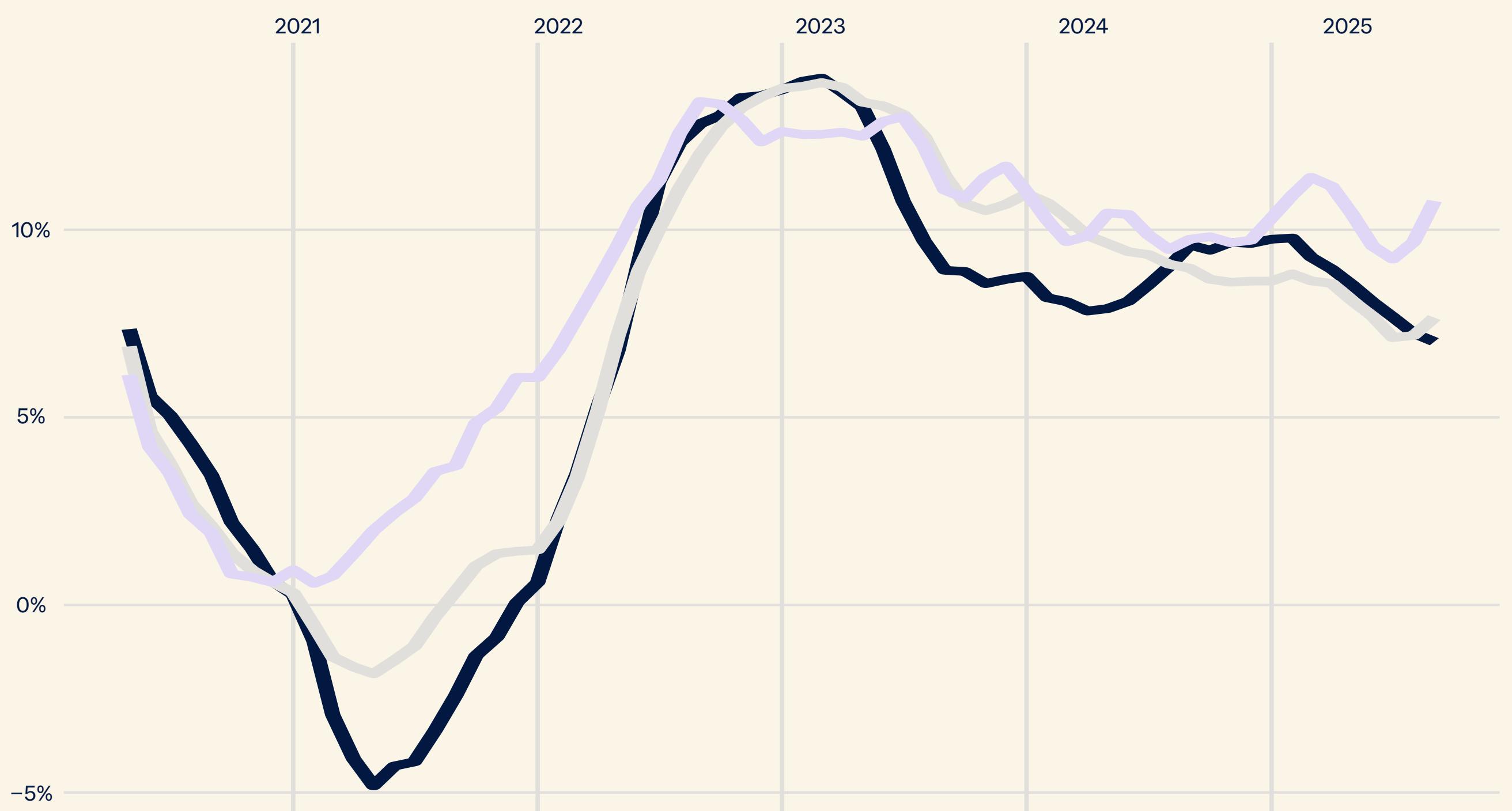
- ↗ 0,52% variação no mês (vs. ago-25)
- ↗ 7,34% variação acumulada em 12 meses
- ↗ 5,90% variação acumulada em 2024

# R\$69,50/m<sup>2</sup>

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



Variação acumulada nos últimos 12 meses



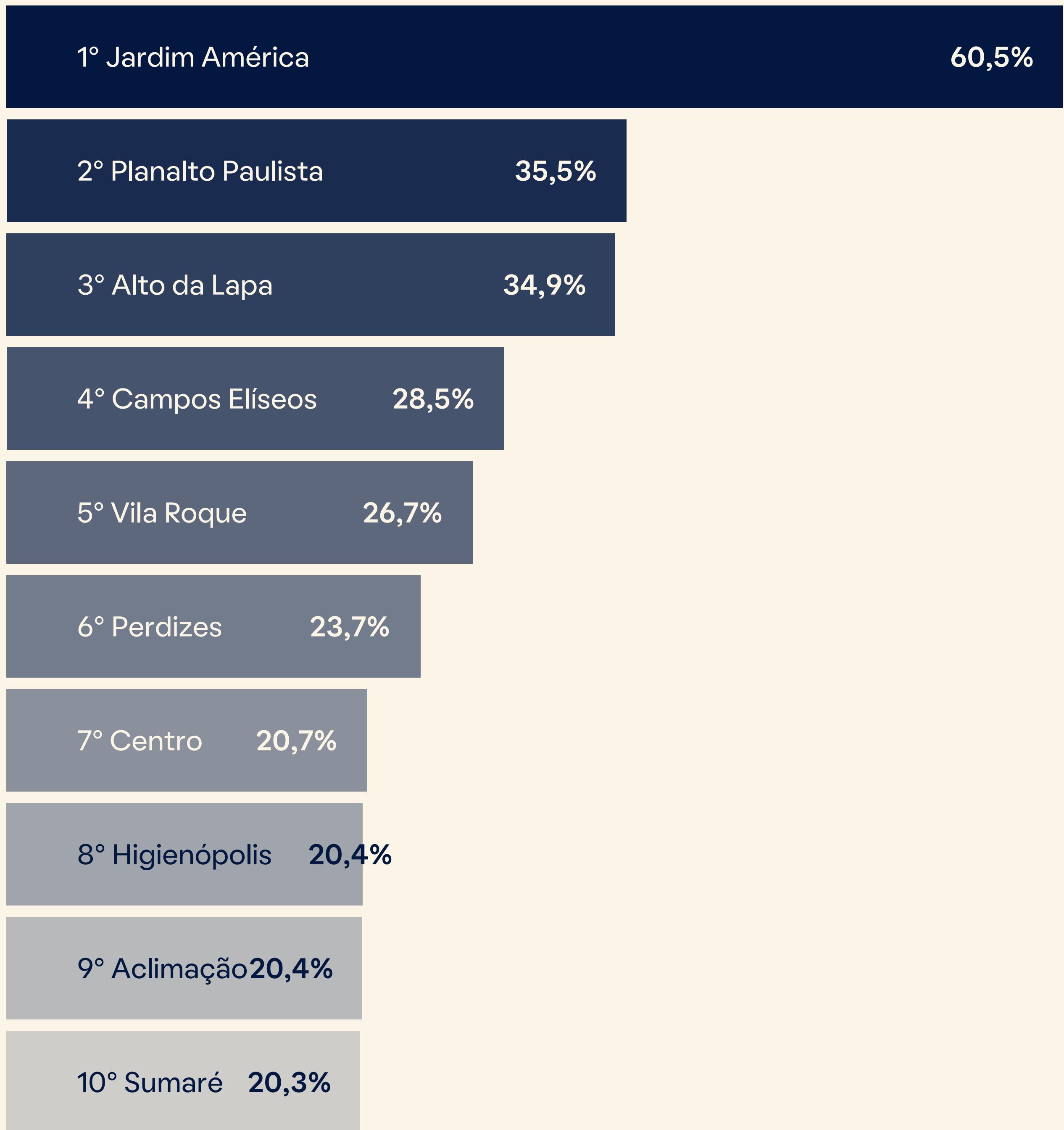
# Bairros que mais valorizaram

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 Jardim América

[Conheça este bairro →](#)

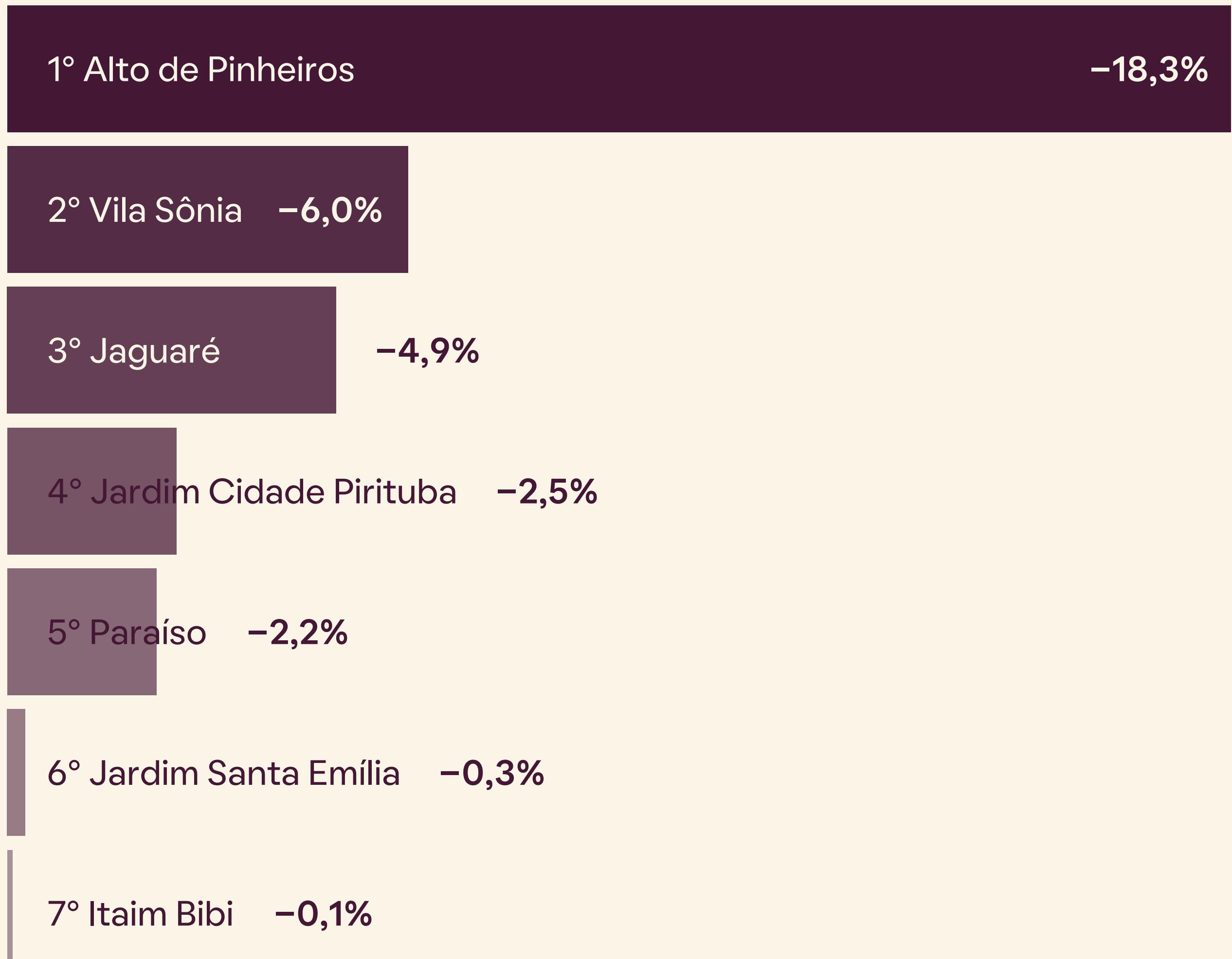


# Bairros que desvalorizaram

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**

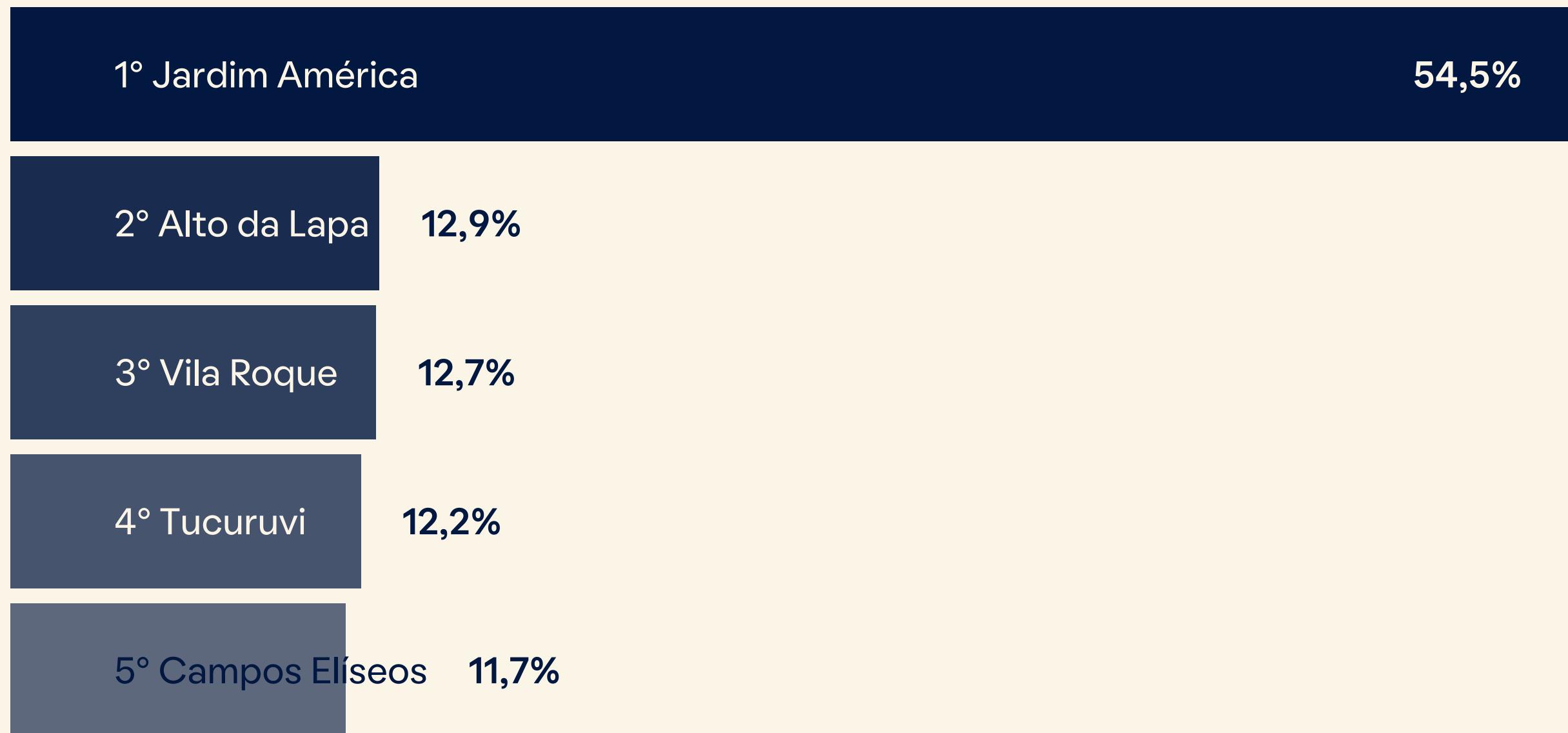
## 1º Alto de Pinheiros



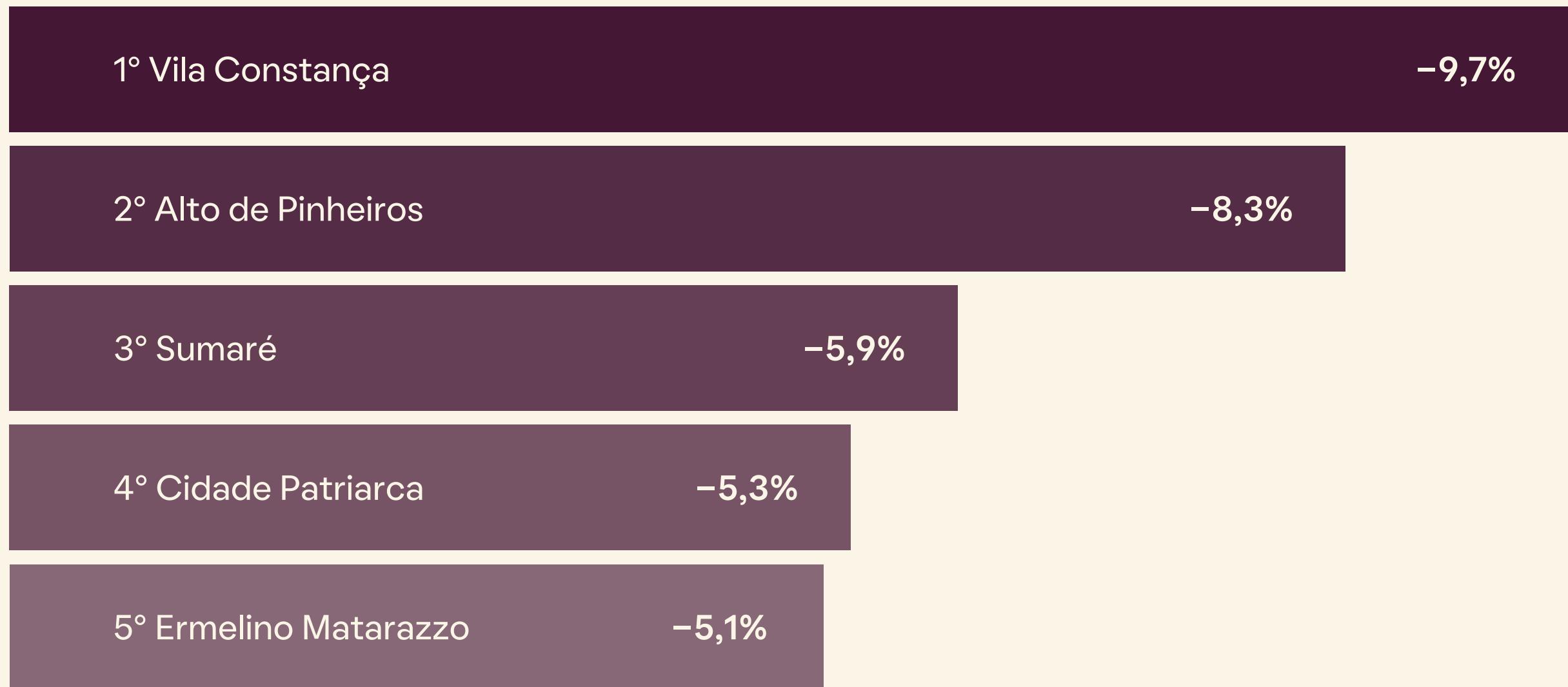
# Panorama dos últimos 3 meses

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**



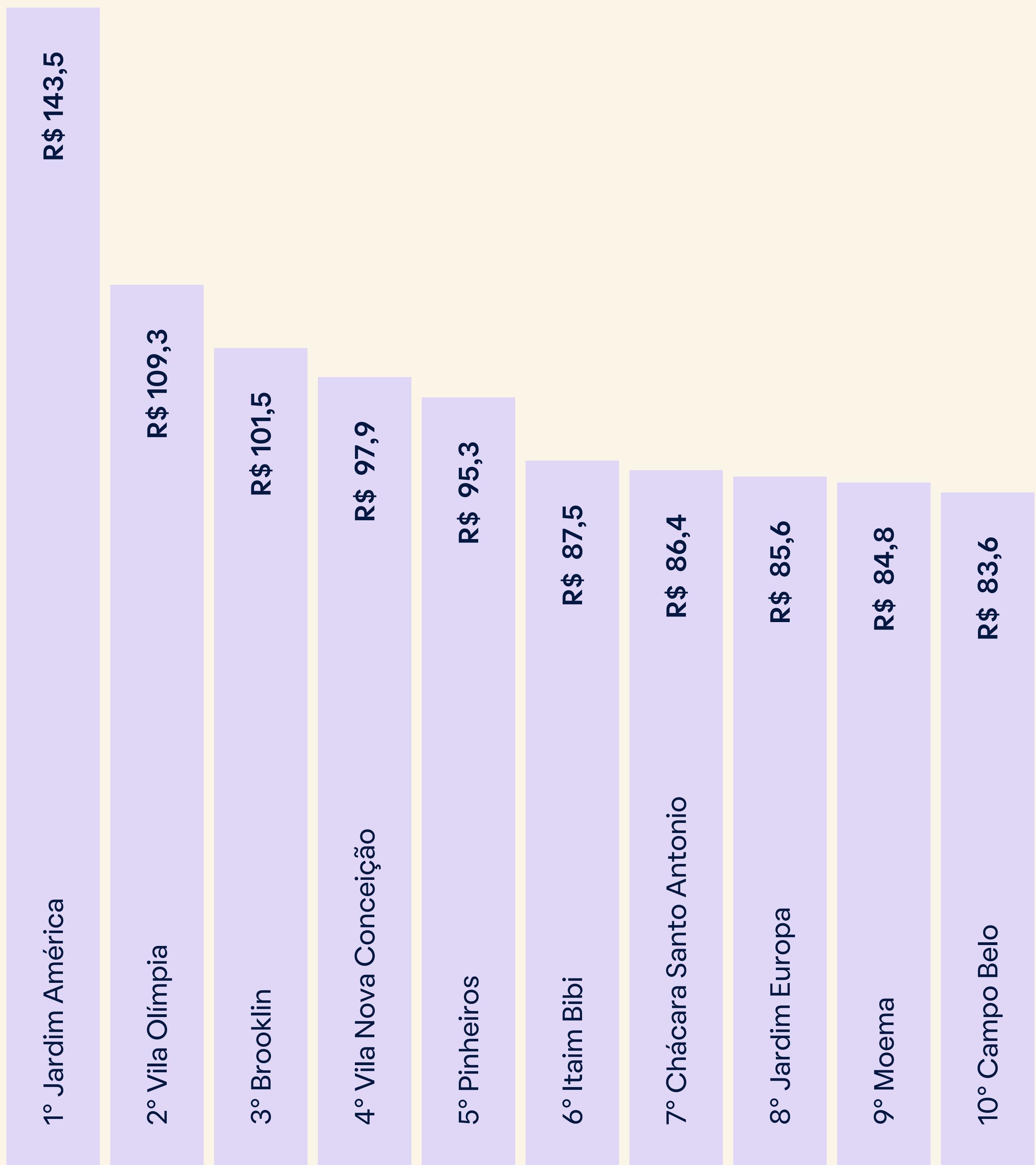
# Bairros mais caros da cidade

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**

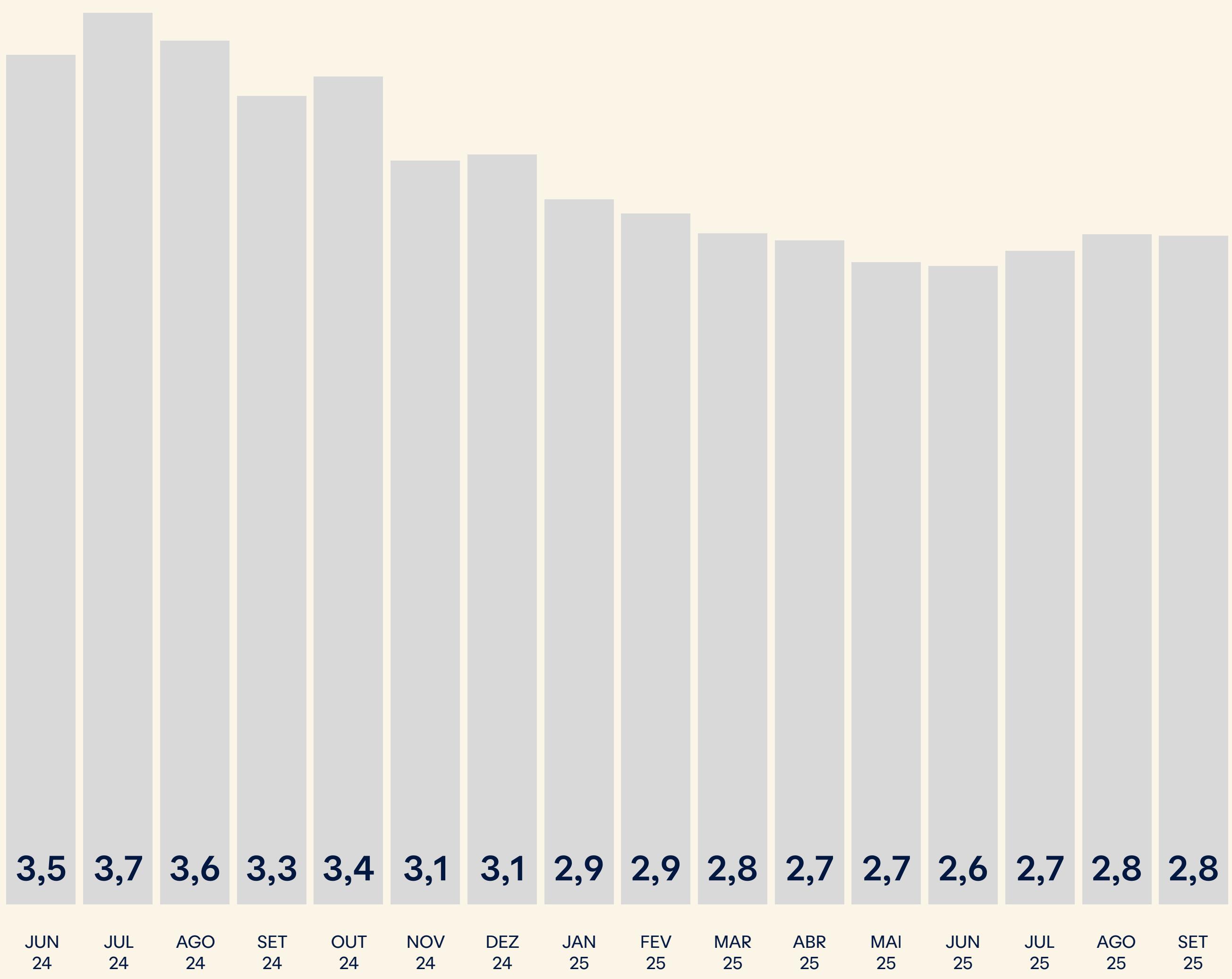
## 1º Jardim América

[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.



# 2,8%

→ 0,0 ponto percentual em comparação com ago-25  
↖ -0,5 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 (45m<sup>2</sup>)

R\$ 1.780–1.960

Com vaga de garagem

R\$ 2.040–2.240

Com mobília

R\$ 2.200–2.420



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

R\$ 2.370–2.600

Com vaga de garagem

R\$ 2.700–2.970

Com mobília

R\$ 2.920–3.210



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

R\$ 3.130–3.440

Com 2 vagas de garagem

R\$ 3.490–3.830

Com mobília e 1 vaga

R\$ 3.870–4.250

# Resumo

				
Cidade	Preço R\$	Variação do mês	Variação nos últimos 12 meses	Variação no ano
<b>São Paulo</b>	<b>69,50</b>	<b>0,52%</b>	<b>7,34%</b>	<b>5,90%</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>46,43</b>	<b>1,13%</b>	<b>11,98%</b>	<b>9,97%</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>46,52</b>	<b>1,12%</b>	<b>15,41%</b>	<b>10,71%</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>42,32</b>	<b>1,64%</b>	<b>13,44%</b>	<b>10,32%</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>39,93</b>	<b>1,41%</b>	<b>7,14%</b>	<b>8,39%</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>55,70</b>	<b>1,61%</b>	<b>12,05%</b>	<b>11,53%</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.

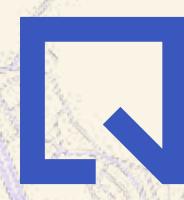
Todo final de mês, os anúncios e contratos de aluguel do Grupo QuintoAndar são agregados por bairros e número de dormitórios. Para entrar na composição do índice, o bairro-dormitório precisa ter um número mínimo mensal de observações, além de atender a outros critérios técnicos.

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.

[Ver metodologia completa](#)



 QuitoAndar

 imovelweb

**Grupo  
QuintoAndar**