



Ranking MySide

# Melhores cidades para investir em imóveis©

2025

Dez/2024

Versão 1.1

# Sumário

## 1. Introdução e objetivos

## 2. Escolhas metodológicas

## 3. Cidades mais atrativas para investir em imóveis na planta

- Premissas
- Top 10 cidades que mais valorizaram e estimativa de retorno
- Tendência de valorização dos últimos 5 anos por cidade do Top 10
- Tipos de plantas mais rentáveis para imóveis na planta

## 4. Cidades mais atrativas para investir em imóveis para alugar

- Premissas
- Top 10 cidades com maior estimativa de retorno
- Tendência de valorização dos últimos 5 anos por cidade do Top 10
- Tipos de plantas mais rentáveis para imóveis de aluguel

## 5. Cidades mais atrativas para investir em aluguel short stay

- Premissas
- Top 10 cidades com maior estimativa de retorno
- Tendência de valorização dos últimos 5 anos por cidade do Top 10

## 6. Melhores cidades para investir → Panorama imobiliário local

- Itapema (SC)
- Vila Velha (ES)
- São José (SC)
- Itajaí (SC)
- Goiânia (GO)
- Balneário Camboriú (SC)
- Florianópolis (SC)
- São José dos Campos (SP)
- Maceió (AL)
- Curitiba (PR)

## 7. Ferramentas e guias para investidores de imóveis

## 8. Sobre a MySide

# Introdução e objetivos

Negócios imobiliários estão em nosso DNA. Inspirada no modelo americano de "buyer's agent", a MySide é uma empresa especializada em assessorar quem deseja adquirir um imóvel, seja para moradia ou investimento.

Nossa missão é ajudar compradores de imóveis a realizarem o melhor negócio. Para isso, contamos com uma equipe dedicada à coleta e análise de dados sobre o mercado imobiliário brasileiro.

Uma de nossas iniciativas mais consolidadas é o [Anuário Cidades Mais Seguras](#)©. O contexto social do Brasil faz com que a decisão de comprar e a valorização dos imóveis sejam fortemente impactadas pela percepção de segurança local. Por isso, desenvolver uma fonte transparente e confiável sobre o tema se mostrou essencial para a missão de assessorar compradores de imóveis nas suas escolhas.

Neste novo estudo, o *Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis*© 2025, elaboramos uma série de análises direcionadas a pessoas físicas que buscam investir no setor imobiliário, sejam elas investidoras iniciantes ou experientes.

O objetivo do estudo é trazer clareza sobre o histórico de rentabilidade das diferentes regiões e tipos de imóveis de maneira objetiva e assertiva. Mais que "trazer dados", visamos apresentar informações de modo estruturado e didático, permitindo que o investidor tenha uma perspectiva clara para fundamentar suas decisões.

*Continua na próxima página*

# Introdução e objetivos

No relatório, você encontrará o ranking das cidades e dos tipos de plantas que obtiveram a maior rentabilidade nos últimos 5 anos. Essas classificações estão divididas em três grupos: investimentos voltados ao rendimento com a venda de imóveis comprados na planta, investimentos focados na renda de aluguel (anual) e investimentos com foco em Short Stay (aluguel de curta duração).

Elaboramos ainda um breve guia das cidades em destaque para fornecer uma visão do mercado imobiliário local e auxiliar investidores em todas as regiões.

Esta não é a primeira iniciativa da MySide voltada especificamente para o público investidor. Há mais de dois anos, criamos o [Lucrando com Imóveis](#), o primeiro canal de videocast do Brasil totalmente dedicado a investidores imobiliários. Em 2024, a iniciativa foi reconhecida como **um dos podcasts mais relevantes do mercado imobiliário por votação popular, alcançando o topo do ranking dentre os programas com foco exclusivo em investidores de imóveis.**

A MySide também possui o maior portal de conteúdo do Brasil voltado a compradores de imóveis. São mais de 200 mil usuários por mês que acessam nossas análises e ferramentas.

Esperamos que o **Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis©** seja mais uma das iniciativas de sucesso em nossa jornada para ajudar compradores de imóveis a realizarem o melhor negócio.

Boa leitura!

**Equipe MySide**

# Escolhas metodológicas

Para garantir a precisão que guia a coleta e manejo de dados deste estudo, a elaboração do *Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis©* utiliza o cálculo da rentabilidade efetiva do investimento em imóveis. Dessa maneira, os resultados foram obtidos com base em cenários padrões de investimento, com premissas específicas para cada uma das variáveis abaixo:

- Taxas e impostos incidentes de forma direta na transação de compra e venda, incluindo corretagem, taxas cartorárias e ITBI;
- Fluxo de desembolso de capital no momento da compra do imóvel;
- Tempo de construção de imóvel comprado na planta;
- Taxa de desconto para cálculo de valor presente do fluxo de desembolso;
- Prêmio de valorização de imóveis adquiridos na planta;
- Taxa de ocupação e custos de manutenção de imóveis de aluguel;
- Especificamente em short stay, custos de mobília, reformas, consumo de hóspedes e taxas de portais como Airbnb e similares;
- Equiparação de alíquotas de Imposto de Renda ao comparar investimentos distintos.

Os dados de evolução do preço dos imóveis e dos valores de aluguel anual foram baseados nas informações do "FipeZAP: Indicadores para venda residencial e aluguel residencial". O FipeZAP é considerada, atualmente, a fonte de dados mais confiável do Brasil para o tema, e por isso foi escolhido como fonte para os dados primários deste estudo.

Os dados de short stay foram coletados através de diversas fontes, incluindo fontes de dados próprias da MySide que envolvem, principalmente, monitoramento automatizado das principais plataformas do setor.

# Escolhas metodológicas

O grande diferencial metodológico deste estudo está na aplicação do cálculo de **retorno efetivo de investimento** sobre as bases mais completas do Brasil de preços de imóveis e aluguel.

Coloquialmente, quando se fala de investimento em imóveis no Brasil, os termos "valorização" e "rendimento" são usados como sinônimos. Porém, essa simplificação pode distorcer cenários de forma relevante e direcionar o investidor para opções que talvez não sejam as melhores.

## Entendendo os conceitos:

Valorização → É o simples cálculo de aumento do preço do imóvel. Por exemplo, se um imóvel foi comprado por 500 mil reais e foi vendido por 900 mil reais, houve uma valorização de 80%.

Rendimento (retorno sobre investimento) → No cálculo de rendimento há 3 fatores primários que precisam ser aplicados para a análise correta:

- Custos de transação (ITBI, corretagem, cartórios);
- Fluxo de desembolso do pagamento (e juros incorridos, se for o caso) e do recebimento;
- Quantidade de tempo entre a compra e venda do imóvel.

Apesar de não ser um cálculo tão complexo, a adição dessas variáveis traz um complicador importante para os investidores de imóveis: **perdem-se as referências de comparação.**

É relativamente simples verificar se a valorização do imóvel comprado foi superior ou inferior ao mercado. Mas o investidor qualificado deve ser capaz de comparar se o rendimento da sua transação foi superior a outras oportunidades de investimento, sejam elas em imóveis, fundos, ações, etc.

*Continua na próxima página*

# Escolhas metodológicas

O *Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis©*, portanto, na sua proposta de ser um guia sólido para investidores, possui uma metodologia minuciosa que considera todos os fatores que podem afetar o **retorno sobre investimento**, considerando as particularidades de investimentos com foco em valorização, aluguel e short stay.

## Amplitude geográfica:

O FipeZAP monitora, ao total, 56 cidades em relação a preços de venda de imóveis e 36 cidades quanto aos preços de aluguéis, sendo o estudo que abrange o maior número de locais no Brasil.

Algumas cidades da base do FipeZAP foram adicionadas recentemente e possuem menos de 5 anos de dados acumulados.

Para evitar potenciais distorções de oscilações pontuais em determinados períodos, o *Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis©* utilizou o histórico do preço de imóveis e de aluguel dos últimos 5 anos.

Por essa razão, as cidades adicionadas recentemente ao FipeZAP foram descartadas deste estudo, restando um total de 50 cidades para o ranking de valorização e de 25 cidades para o ranking de aluguel.

Para o ranking de short stay, foram coletados dados referentes às mesmas 50 cidades que foram incluídas no ranking de valorização. A utilização das mesmas cidades para a análise de short stay ajuda o investidor a ter uma visão mais completa da aptidão de cada região para investimento imobiliário. Ficará claro, ao longo do estudo, que nem sempre uma cidade que ocupa as primeiras posições no ranking de valorização, por exemplo, está bem posicionada em aluguel anual e short stay.



# Escolhas metodológicas

Sendo assim, as seguintes cidades fazem parte do escopo do *Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis©*:

#	UF	Município	Ranking Valorização de Imóveis na Planta	Ranking Aluguel (anual)	Ranking Short Stay	#	UF	Município	Ranking Valorização de Imóveis na Planta	Ranking Aluguel (anual)	Ranking Short Stay
1	BA	Salvador	Incluído	Incluído	Incluído	26	AL	Maceió	Incluído	Não incluído	Incluído
2	CE	Fortaleza	Incluído	Incluído	Incluído	27	AM	Manaus	Incluído	Não incluído	Incluído
3	DF	Brasília	Incluído	Incluído	Incluído	28	ES	Vila Velha	Incluído	Não incluído	Incluído
4	GO	Goiânia	Incluído	Incluído	Incluído	29	ES	Vitória	Incluído	Não incluído	Incluído
5	MG	Belo Horizonte	Incluído	Incluído	Incluído	30	MG	Betim	Incluído	Não incluído	Incluído
6	PE	Recife	Incluído	Incluído	Incluído	31	MG	Contagem	Incluído	Não incluído	Incluído
7	PR	Curitiba	Incluído	Incluído	Incluído	32	MS	Campo Grande	Incluído	Não incluído	Incluído
8	RJ	Niterói	Incluído	Incluído	Incluído	33	PB	João Pessoa	Incluído	Não incluído	Incluído
9	RJ	Rio de Janeiro	Incluído	Incluído	Incluído	34	PE	Jab. dos Guararapes	Incluído	Não incluído	Incluído
10	RS	Pelotas	Incluído	Incluído	Incluído	35	PR	Londrina	Incluído	Não incluído	Incluído
11	RS	Porto Alegre	Incluído	Incluído	Incluído	36	PR	São José dos Pinhais	Incluído	Não incluído	Incluído
12	SC	Florianópolis	Incluído	Incluído	Incluído	37	RS	Canoas	Incluído	Não incluído	Incluído
13	SC	Joinville	Incluído	Incluído	Incluído	38	RS	Caxias do Sul	Incluído	Não incluído	Incluído
14	SC	São José	Incluído	Incluído	Incluído	39	RS	Novo Hamburgo	Incluído	Não incluído	Incluído
15	SP	Barueri	Incluído	Incluído	Incluído	40	RS	Santa Maria	Incluído	Não incluído	Incluído
16	SP	Campinas	Incluído	Incluído	Incluído	41	RS	São Leopoldo	Incluído	Não incluído	Incluído
17	SP	Guarulhos	Incluído	Incluído	Incluído	42	SC	Baln. Camboriú	Incluído	Não incluído	Incluído
18	SP	Praia Grande	Incluído	Incluído	Incluído	43	SC	Blumenau	Incluído	Não incluído	Incluído
19	SP	Ribeirão Preto	Incluído	Incluído	Incluído	44	SC	Itajaí	Incluído	Não incluído	Incluído
20	SP	Santo André	Incluído	Incluído	Incluído	45	SC	Itapema	Incluído	Não incluído	Incluído
21	SP	Santos	Incluído	Incluído	Incluído	46	SP	Diadema	Incluído	Não incluído	Incluído
22	SP	São Bernardo do Campo	Incluído	Incluído	Incluído	47	SP	Guarujá	Incluído	Não incluído	Incluído
23	SP	São José do Rio Preto	Incluído	Incluído	Incluído	48	SP	Osasco	Incluído	Não incluído	Incluído
24	SP	São Paulo	Incluído	Incluído	Incluído	49	SP	São Caetano do Sul	Incluído	Não incluído	Incluído
25	SP	SJ dos Campos	Incluído	Incluído	Incluído	50	SP	São Vicente	Incluído	Não incluído	Incluído

## Outras fontes de dados:

Além do FipeZAP e do banco de dados próprio de short stay, também serviram como fontes deste estudo os dados internos da MySide e os dados públicos a seguir:

- Ibovespa → Fonte: B3 - Índice Bovespa
- INCC → Índice Nacional de Custo da Construção. Fonte: FGV IBRE
- IPCA → Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. Fonte: IBGE
- Dólar → Fonte: Cotação PTAX de fechamento conforme Banco Central do Brasil
- Poupança → Fonte: Banco Central do Brasil - Cadernetas criadas a partir de 2012
- TAXA SELIC e CDI → Fonte: Banco Central do Brasil



Cidades mais  
atrativas para  
investir em  
**imóveis na  
planta**

# Premissas de simulação investimento na planta

Com o objetivo de estabelecer bases comparáveis alinhadas com outros segmentos de mercado, o principal indicador do *Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis©* se baseia no cálculo da rentabilidade efetiva do investimento em imóveis.

Para desenvolver esse cálculo, estabeleceu-se um cenário padrão de simulação de investimento. No caso do **ranking de investimento em imóveis na planta**, as seguintes premissas foram consideradas:

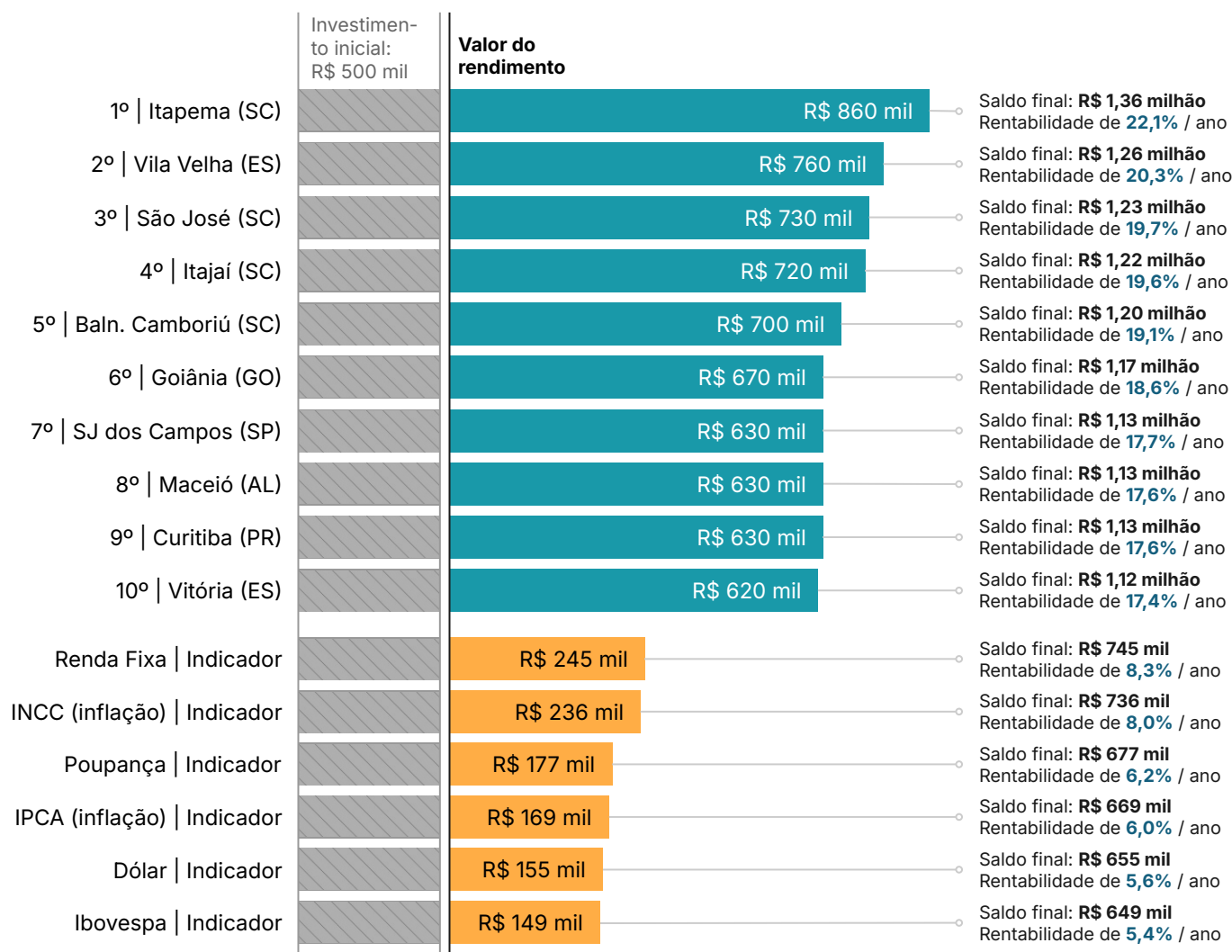
## Cenário de investimento:

- Período de investimento: outubro de 2019 a setembro de 2024;
- Compra do imóvel na planta, no momento do lançamento (tabela zero de preços);
- Fluxo de pagamento do imóvel: à vista, no lançamento;
- Tempo de construção do empreendimento entre lançamento e entrega das chaves: 60 meses;
- Venda do imóvel para retorno do capital investido: mês seguinte à entrega das chaves;
- Taxas de corretagem aplicadas sobre o valor de venda do imóvel;
- Impostos e taxas cartoriais aplicados sobre o valor de compra do imóvel;
- Desconto de Valor Presente por pagamento de valor à vista de 0,5% ao mês;
- Prêmio de valorização de imóvel na planta de 20% (baseado em dados internos da MySide e em estudos complementares);
- Imposto de Renda: nenhum dos valores mencionados neste relatório inclui descontos de eventual Imposto de Renda, uma vez que a alíquota aplicada pode variar amplamente de acordo com o perfil do investidor. No caso da poupança, por se tratar de um investimento isento de Imposto de Renda, foi aplicado um *Gross Up* de 15% para apresentar o indicador em base comparável aos outros investimento.

## idades com maior estimativa de retorno ao investir em imóveis na planta

# Ranking Top 10 - Investir em imóveis na planta

Se fossem investidos **R\$ 500 mil em out-2019**, qual o valor que um investidor teria de saldo se vendesse o imóvel em set-2024?



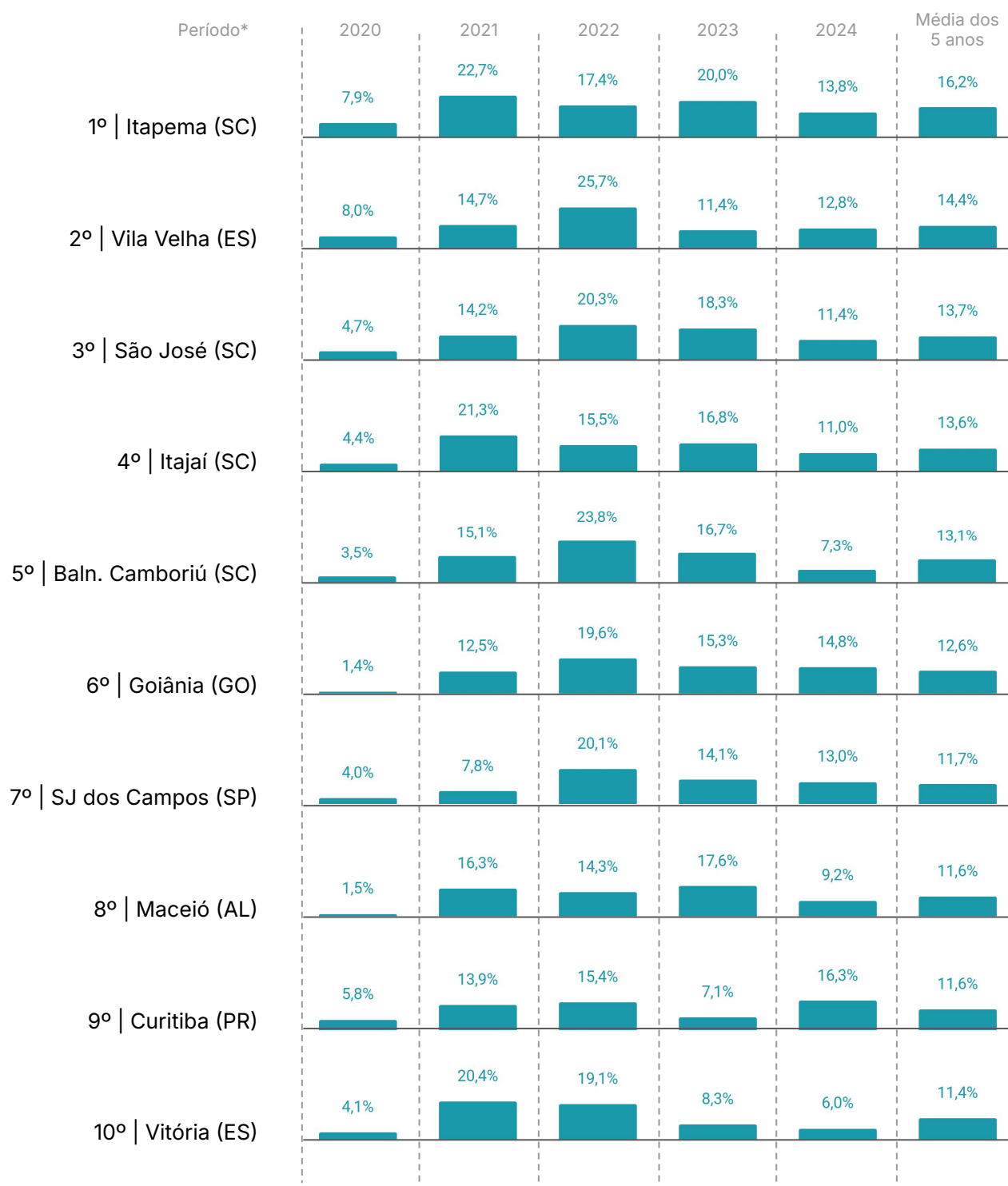
**Fonte dos dados primários:** dados de valorização histórica coletados do FipeZAP e dados de suporte às premissas são de fonte própria.

**Cidades analisadas (conforme base do FipeZAP):** Maceió (AL), Manaus (AM), Salvador (BA), Fortaleza (CE), Brasília (DF), Vila Velha (ES), Vitória (ES), Goiânia (GO), Belo Horizonte (MG), Betim (MG), Contagem (MG), Campo Grande (MS), João Pessoa (PB), Jaboatão dos Guararapes (PE), Recife (PE), Curitiba (PR), Londrina (PR), São José dos Pinhais (PR), Niterói (RJ), Rio de Janeiro (RJ), Canoas (RS), Caxias do Sul (RS), Novo Hamburgo (RS), Pelotas (RS), Porto Alegre (RS), Santa Maria (RS), São Leopoldo (RS), Baln. Camboriú (SC), Blumenau (SC), Florianópolis (SC), Itajaí (SC), Itapema (SC), Joinville (SC), São José (SC), Barueri (SP), Campinas (SP), Diadema (SP), Guarujá (SP), Guarulhos (SP), Osasco (SP), Praia Grande (SP), Ribeirão Preto (SP), Santo André (SP), Santos (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Caetano do Sul (SP), São José do Rio Preto (SP), São Paulo (SP), São Vicente (SP) e SJ dos Campos (SP).

**Importante:** estes valores representam um cenário **hipotético** de simulação de investimento de dados de out/19 a set/24. A rentabilidade apresentada não serve como e não é garantia de rentabilidade futura. Decisões de investimento em imóveis devem ser tomadas com cautela e com base na análise de inúmeros fatores não mencionados neste relatório. Ao considerar investir em imóveis, recomendamos que seja procurada a assessoria de um especialista.

**Premissas da simulação de investimento** → Confira detalhes no início deste capítulo.

## Tendência das cidades do Top 10

**Valorização anual do preço dos imóveis**Indicador: variação do preço por m<sup>2</sup> dos imóveis residenciaisFonte dos dados: FipeZAP - Preço por m<sup>2</sup> de imóveis residenciais.

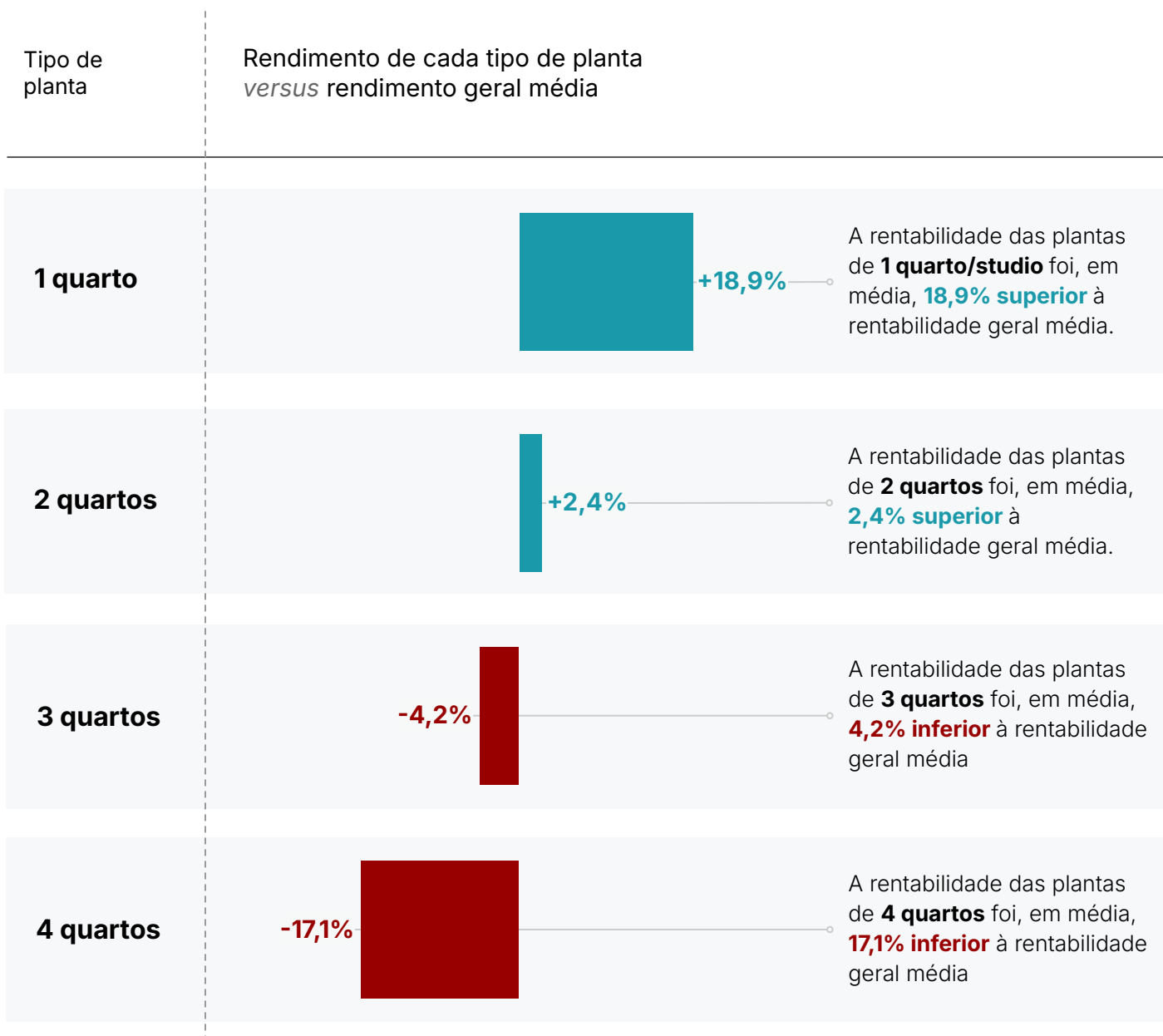
\*Período efetivo referente a cada ano listado no gráfico:

- 2020 → Variação entre outubro de 2019 a setembro de 2020
- 2021 → Variação entre outubro de 2020 a setembro de 2021
- 2022 → Variação entre outubro de 2021 a setembro de 2022
- 2023 → Variação entre outubro de 2022 a setembro de 2023
- 2024 → Variação entre outubro de 2023 a setembro de 2024

## Investir em imóveis na planta

# Tipos de plantas com maior rentabilidade para venda

Período da análise: outubro/2019 a setembro/2024



Cidades mais  
atrativas para  
investir em  
**imóveis para  
alugar**

**Aluguel Anual**

# Premissas de simulação investimento em aluguel

Com o objetivo de estabelecer bases comparáveis alinhadas com outros segmentos de mercado, o principal indicador do *Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis©* se baseia no cálculo da rentabilidade efetiva do investimento em imóveis.

Para desenvolver este cálculo, estabeleceu-se um cenário padrão de simulação de investimento. No caso do **ranking de investimento em imóveis para aluguel**, as seguintes premissas foram consideradas:

## Cenário de investimento:

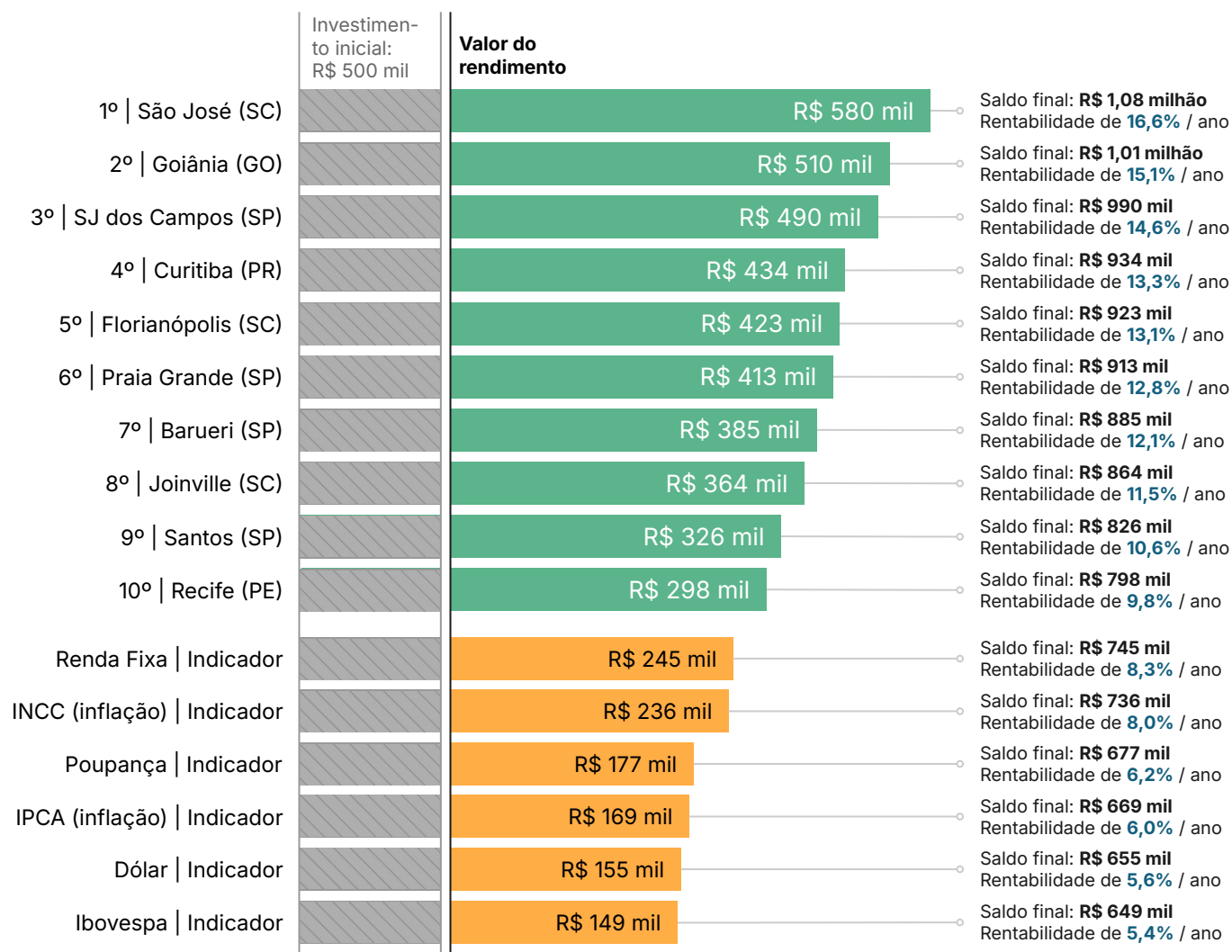
- Período de investimento: outubro de 2019 a setembro de 2024.
- Imóvel pronto para morar adquirido em outubro de 2019 e vendido em setembro de 2024, sendo alugado a uma taxa de ocupação de 90% nesse intervalo.
- Corretagem de aluguel e manutenção do valor do imóvel em valor equivalente a 15% do aluguel mensal.
- Fluxo de pagamento da compra e venda do imóvel: à vista.
- Taxas de corretagem aplicadas sobre o valor de venda do imóvel.
- Impostos e taxas cartoriais aplicados sobre o valor de compra do imóvel.
- Rendimento do valor recebido como aluguel ao longo dos meses sob uma taxa de 0,67% ao mês (taxa CDI média dos últimos 5 anos).
- Imposto de Renda: nenhum dos valores mencionados neste relatório inclui descontos de eventual Imposto de Renda, uma vez que a alíquota aplicada pode variar amplamente de acordo com o perfil do investidor. No caso da poupança, por se tratar de um investimento isento de Imposto de Renda, foi aplicado um *Gross Up* de 15% para apresentar o indicador em base comparável aos outros investimentos.



## Cidades com maior estimativa de retorno ao investir em imóveis para alugar

# Ranking Top 10 - Investir em imóveis para alugar

Se fossem investidos **R\$ 500 mil em out-2019**, qual valor que um investidor teria de saldo em set-2024 considerando os aluguéis recebidos (corrigidos no tempo) + o valor de venda do imóvel?



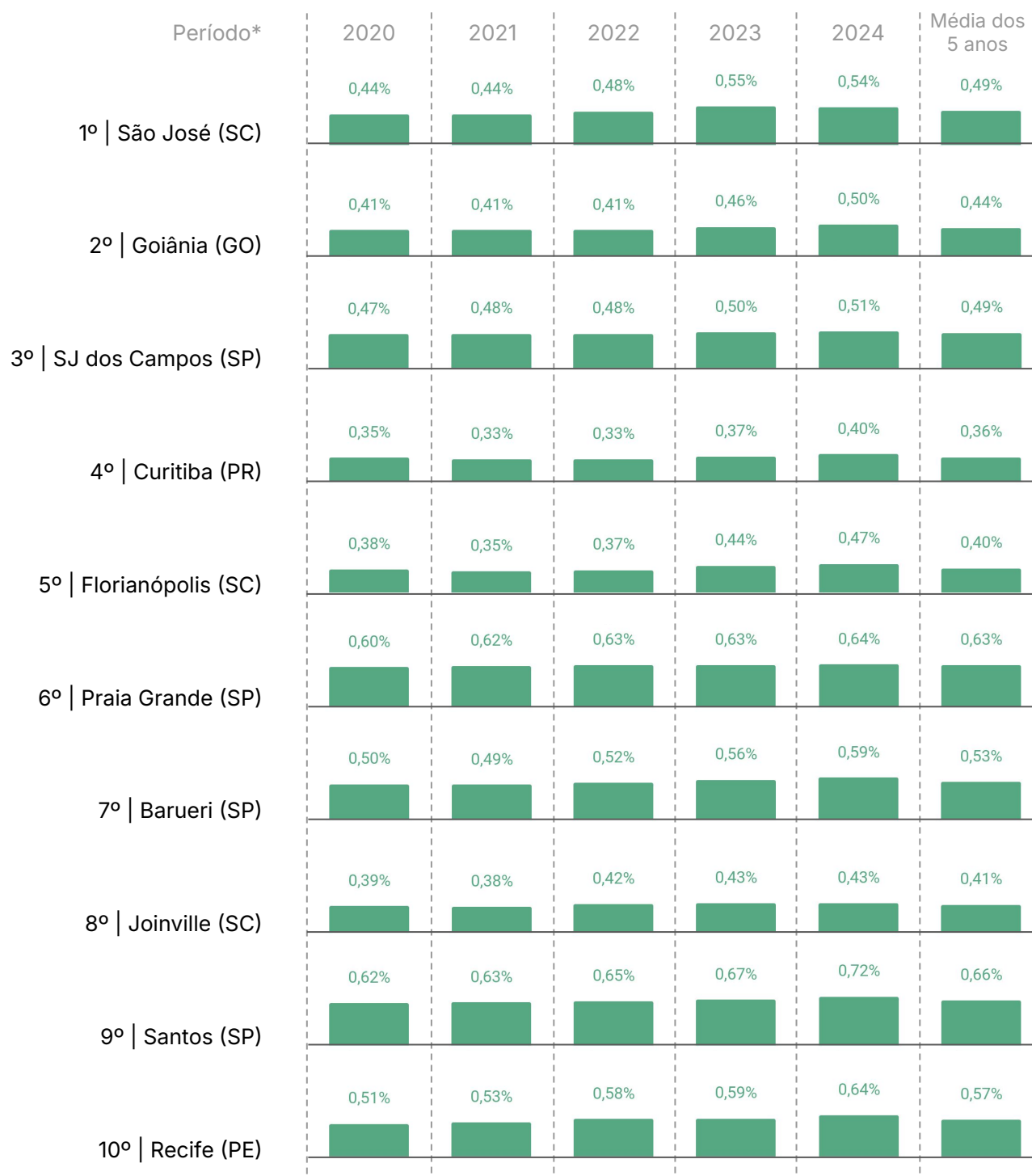
**Fonte dos dados primários:** dados de valorização histórica coletados do FipeZAP; dados de suporte às premissas são de fonte própria.

**Cidades analisadas (conforme base do FipeZAP):** Salvador (BA), Fortaleza (CE), Brasília (DF), Goiânia (GO), Belo Horizonte (MG), Recife (PE), Curitiba (PR), Niterói (RJ), Rio de Janeiro (RJ), Pelotas (RS), Porto Alegre (RS), Florianópolis (SC), Joinville (SC), São José (SC), Barueri (SP), Campinas (SP), Guarulhos (SP), Praia Grande (SP), Ribeirão Preto (SP), Santo André (SP), Santos (SP), São Bernardo do Campo (SP), São José do Rio Preto (SP), São Paulo (SP) e SJ dos Campos (SP).

**Importante:** esses valores representam um cenário **hipotético** de simulação de investimento de dados de out/19 a set/24. A rentabilidade apresentada não serve como - e não é - garantia de rentabilidade futura. Decisões de investimento em imóveis devem ser tomadas com cautela e com base na análise de inúmeros fatores não mencionados neste relatório. Ao considerar investir em imóveis, recomendamos que seja procurada a assessoria de um especialista.

**Premissas da simulação de investimento** → Confira detalhes no início deste capítulo.

## Tendência das cidades do Top 10

**Variação anual do preço dos aluguéis**Indicador: preço do aluguel mensal *versus* preço dos imóveisFonte dos dados: FipeZAP - Preço por m<sup>2</sup> de imóveis residenciais.

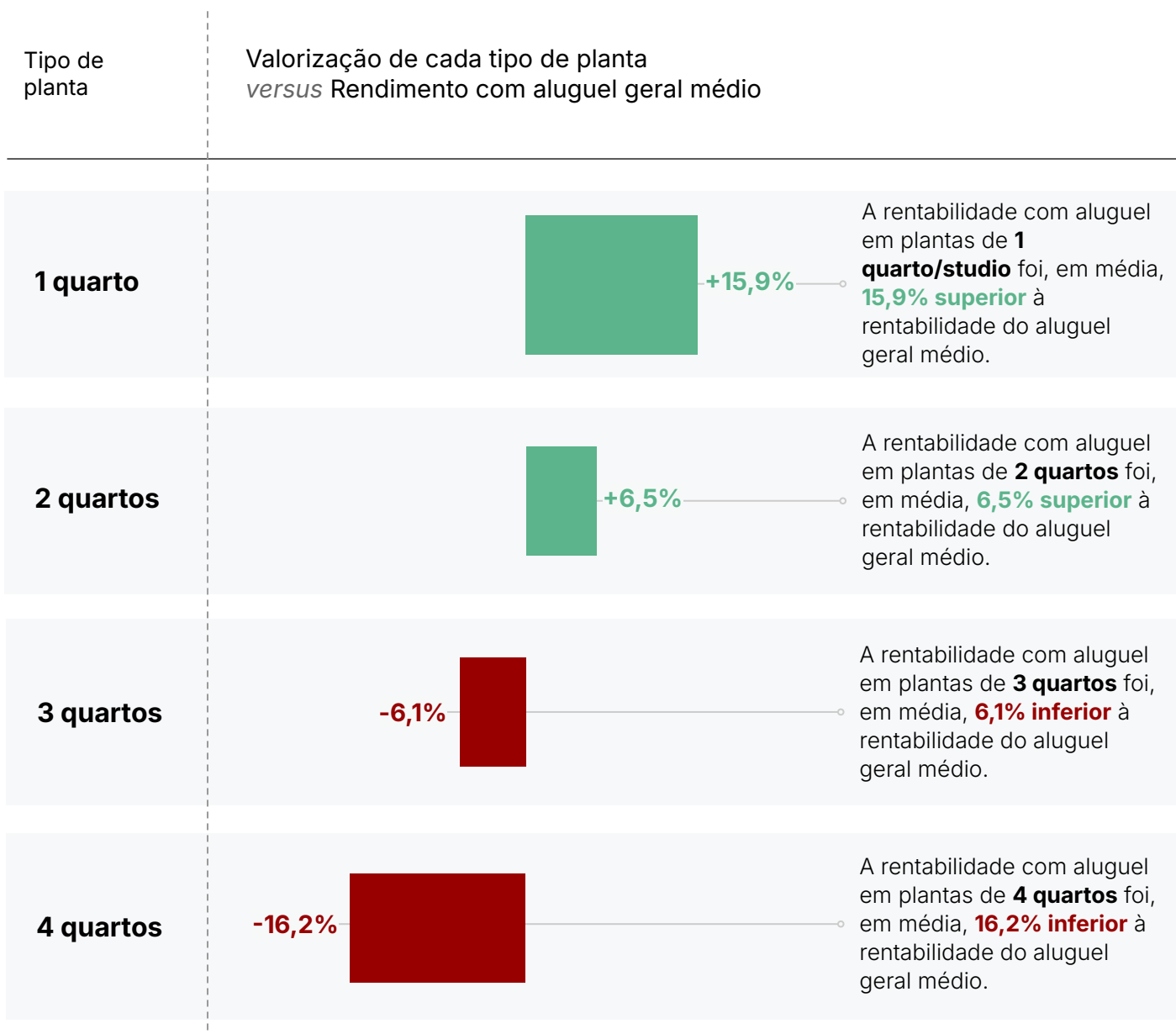
\*Período efetivo referente a cada ano listado no gráfico:

- 2020 → Variação entre outubro de 2019 a setembro de 2020
- 2021 → Variação entre outubro de 2020 a setembro de 2021
- 2022 → Variação entre outubro de 2021 a setembro de 2022
- 2023 → Variação entre outubro de 2022 a setembro de 2023
- 2024 → Variação entre outubro de 2023 a setembro de 2024

Investir em imóveis com foco em aluguel

## Tipos de plantas com maior rentabilidade ao alugar

Período da análise: outubro/2019 a setembro/2024



Cidades mais  
atrativas para  
investir em  
**imóveis para  
short stay**

Aluguel de Temporada

# Premissas de simulação investimento em short stay (aluguel de temporada)

Com o objetivo de estabelecer bases comparáveis alinhadas com outros segmentos de mercado, o principal indicador do *Ranking MySide Melhores Cidades Para Investir em Imóveis©* se baseia no cálculo da rentabilidade efetiva do investimento em imóveis.

Para desenvolver este cálculo, estabeleceu-se um cenário padrão de simulação de investimento. No caso do **ranking de investimento em imóveis para short stay**, as seguintes premissas foram consideradas:

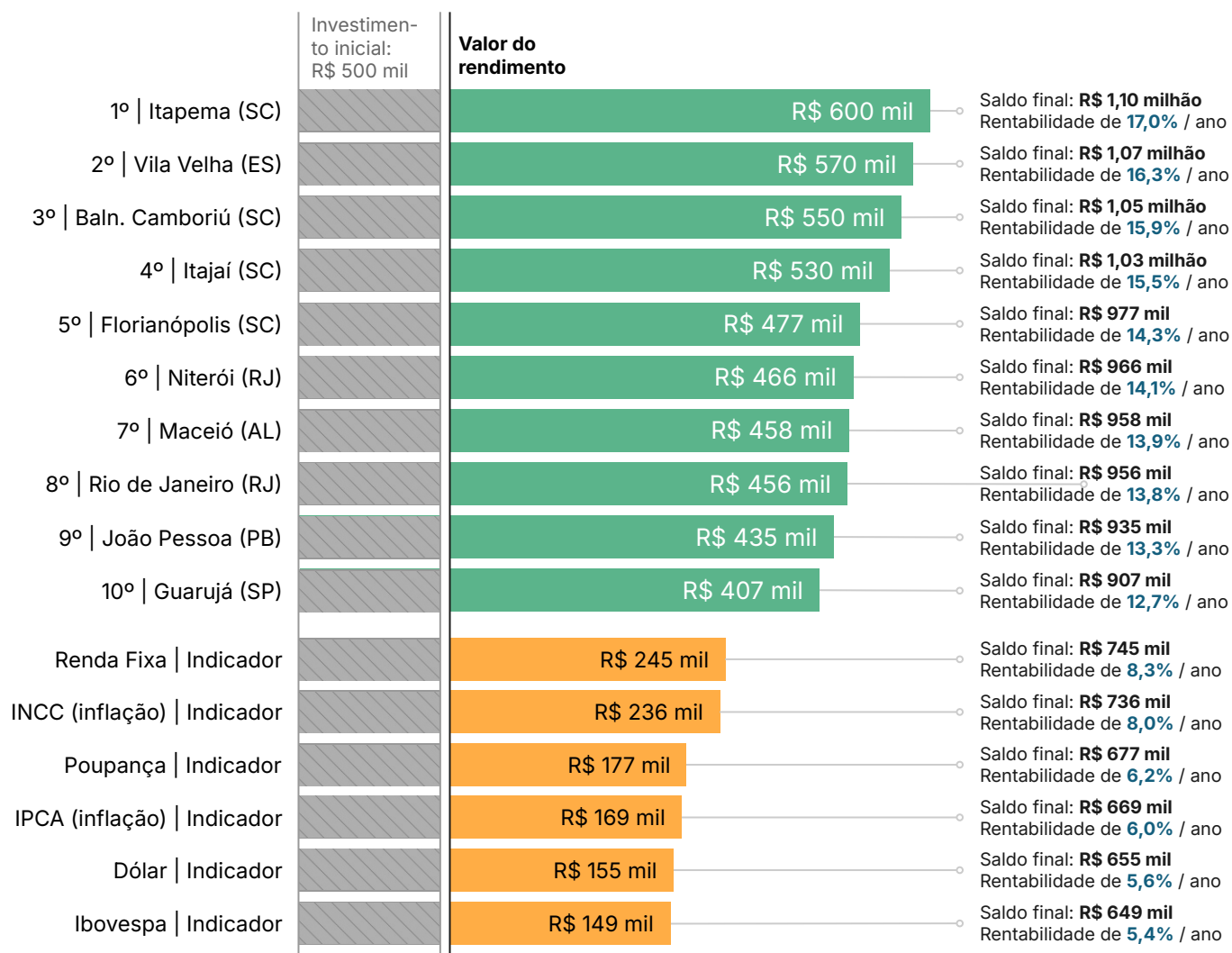
## Cenário de investimento:

- Período de investimento: outubro de 2019 a setembro de 2024.
- Imóvel do tipo studio, com planta de 30 m<sup>2</sup>, adquirido já pronto em outubro de 2019 e vendido em setembro de 2024.
- Preço do imóvel calculado com base nos dados do FipeZAP de preço médio por m<sup>2</sup> de cada cidade, aplicando-se um fator de ajuste para estimativa do valor por m<sup>2</sup> específico de plantas do tipo studio ou 1 quarto.
- Fluxo de pagamento da compra e venda do imóvel: à vista.
- Impostos e taxas cartoriais aplicados sobre o valor de compra do imóvel.
- Taxas de corretagem aplicadas sobre o valor de venda do imóvel.
- Rendimento do valor recebido como aluguel ao longo dos meses sob uma taxa de 0,67% ao mês (taxa CDI média dos últimos 5 anos).
- Receita do short stay estimada com base na taxa de ocupação e valor das diárias utilizando dados específicos de cada cidade.
- Todos os custos referente à estruturação, gestão e manutenção da operação de short stay foram considerados no cálculo de rentabilidade, incluindo:
  - Taxas das plataformas sobre a receita (ex.: Airbnb).
  - Investimento em mobília completa, em valor aproximado de R\$ 45 mil reais.
  - Custos de reparos pontuais e anuais.
  - Despesas com energia elétrica, IPTU, seguros, internet e água.
  - Aquisição, lavagem e troca de roupa de cama.
  - Despesas com itens de higiene, limpeza e todos outros itens necessários ao conceito de locação de short stay.
- Imposto de Renda: nenhum dos valores mencionados neste relatório inclui descontos de eventual Imposto de Renda, uma vez que a alíquota aplicada pode variar amplamente de acordo com o perfil do investidor. No caso da poupança, por se tratar de um investimento isento de Imposto de Renda, foi aplicado um *Gross Up* de 15% para apresentar o indicador com base comparável aos outros investimento.

## Cidades com maior estimativa de retorno ao investir em imóveis para short stay

### Ranking Top 10 - Investir em imóveis para short stay

Se fossem investidos **R\$ 500 mil em out-2019**, qual valor que um investidor teria de saldo em set-2024 considerando a receita (corrigida no tempo) líquida de todos os custos da operação + o valor de venda do imóvel?



**Fonte dos dados primários:** monitoramento de plataformas de short stay como Airbnb e base de dados de preço de imóvel do FipeZAP.

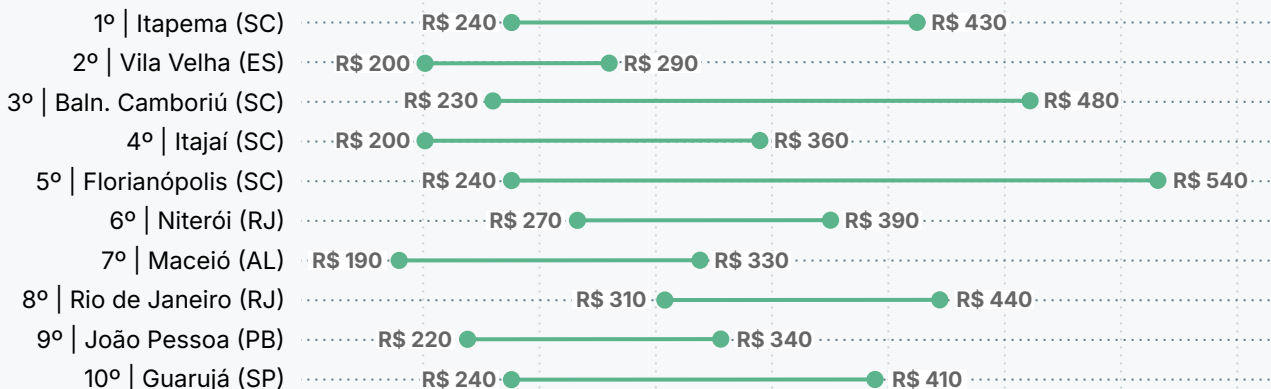
**Cidades analisadas (conforme base do FipeZAP):** Salvador (BA), Fortaleza (CE), Brasília (DF), Goiânia (GO), Belo Horizonte (MG), Recife (PE), Curitiba (PR), Niterói (RJ), Rio de Janeiro (RJ), Pelotas (RS), Porto Alegre (RS), Florianópolis (SC), Joinville (SC), São José (SC), Barueri (SP), Campinas (SP), Guarulhos (SP), Praia Grande (SP), Ribeirão Preto (SP), Santo André (SP), Santos (SP), São Bernardo do Campo (SP), São José do Rio Preto (SP), São Paulo (SP) e SJ dos Campos (SP).

**Importante:** esses valores representam um cenário **hipotético** de simulação de investimento de dados de out/19 a set/24. A rentabilidade apresentada não serve como - e não é - garantia de rentabilidade futura. Decisões de investimento em imóveis devem ser tomadas com cautela e com base na análise de inúmeros fatores não mencionados neste relatório. Ao considerar investir em imóveis, recomendamos que seja procurada a assessoria de um especialista.

**Premissas da simulação de investimento** → Confira detalhes no início deste capítulo.

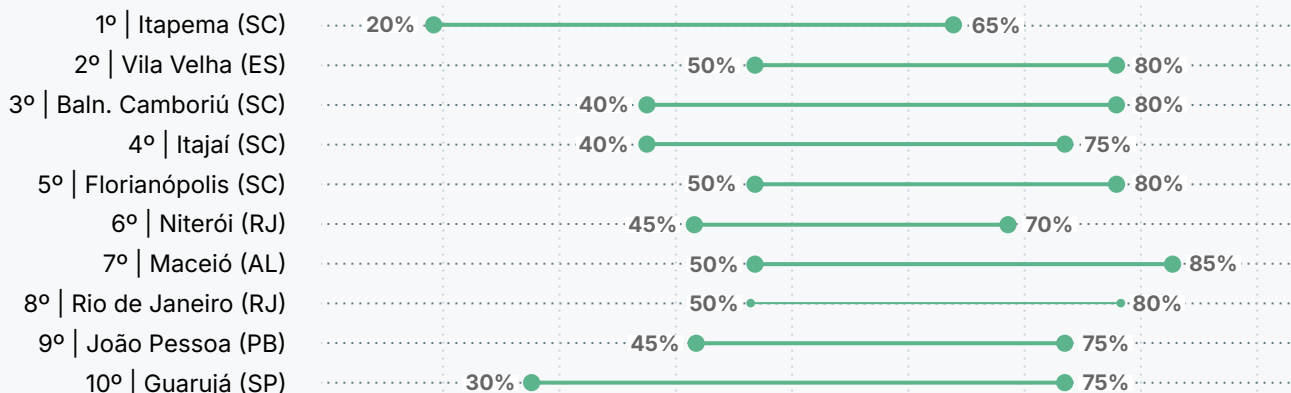
Investir em imóveis para short stay

**Faixa de valor das diárias (com base nas médias mensais)**



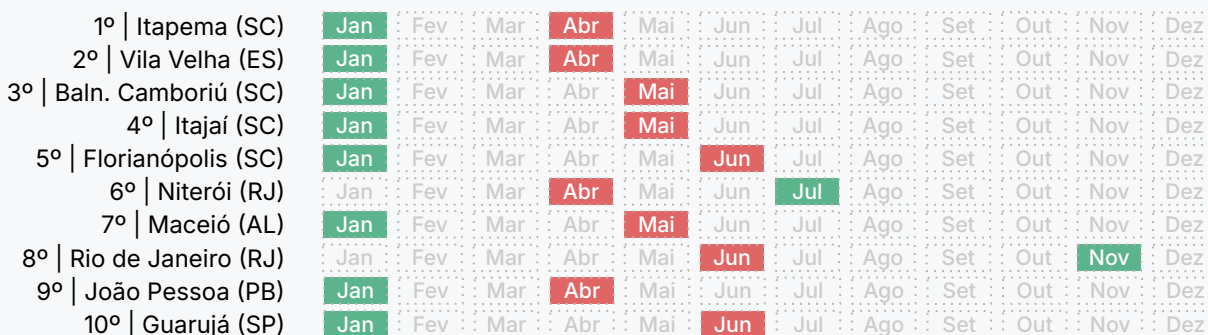
Investir em imóveis para short stay

**Taxa de ocupação mensal - Mínimas e máximas**



Investir em imóveis para short stay

**Taxa de ocupação - Melhor e pior mês do ano**



Verde: Mês onde a taxa de ocupação é a mais ALTA do ano  
 Vermelho: Mês onde a taxa de ocupação é a mais BAIXA do ano

Fonte dos dados e metodologia: mesmos dados e metodologia que foram utilizados na elaboração do ranking de short stay (veja detalhes no início deste capítulo).



# Guia do cenário **imobiliário local**

Detalhes das cidades mais bem  
posicionadas nos rankings

Panorama imobiliário

# Itapema - SC



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 83.330 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)

**População flutuante:** 1,0 milhão (estimativa na temporada)

**Extensão territorial:** 58,210 km<sup>2</sup>

**Localização:** Litoral Norte Catarinense, ao lado de Balneário Camboriú, Porto Belo, Camboriú e Tijucas, a 67 km da capital Florianópolis

**PIB per capita:** R\$ 41.670,53

**Principais setores econômicos:** turismo e negócios imobiliários

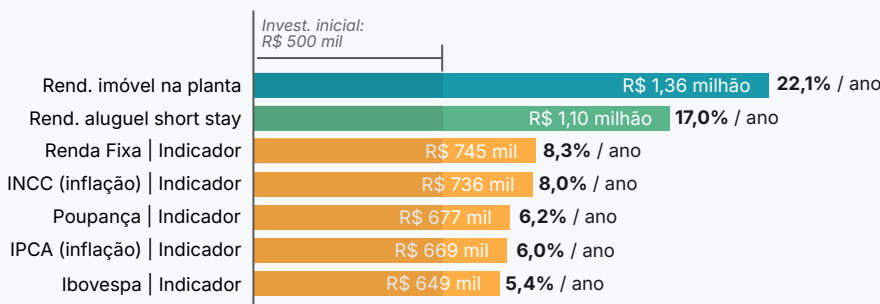
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 13.600
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 952.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	-
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 240 - R\$ 430

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

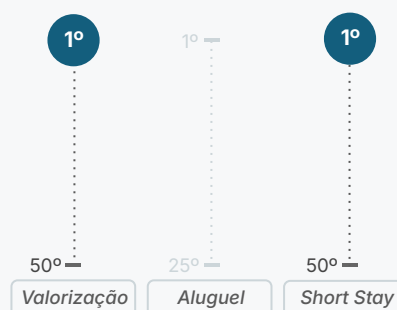
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

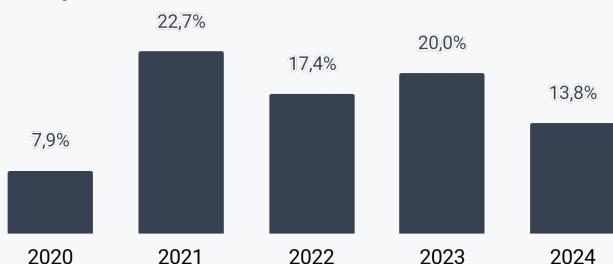
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

### Preço de venda dos apartamentos

Variação anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

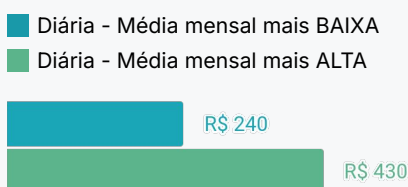
Variação anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

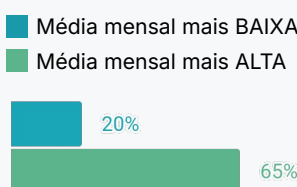
### Valor das diárias

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

Mês com MENOR taxa de ocupação	Mês com MAIOR taxa de ocupação
Janeiro	Fevereiro
Abril	Maio
Julho	Agosto
Outubro	Novembro
Março	Junho
Setembro	Dezembro

Panorama imobiliário

# Vila Velha - ES



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 502.899 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)

**Extensão territorial:** 210,225 km<sup>2</sup>

**Localização:** Região Central do Espírito Santo, ao lado da capital do estado, Vitória

**PIB per capita:** R\$ 32.056,78

**Principais setores econômicos:** indústrias e comércio

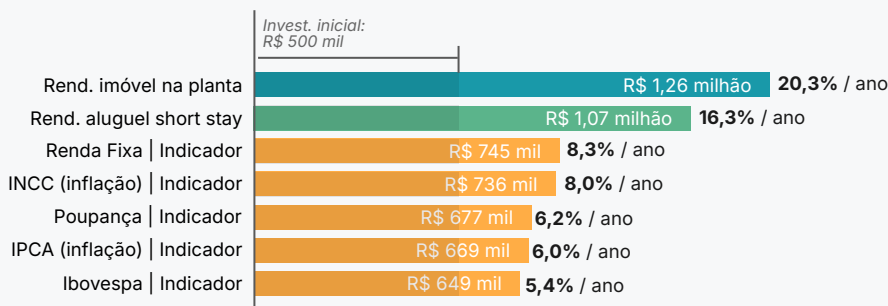
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 8.800
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 616.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	-
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 200 - R\$ 290

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

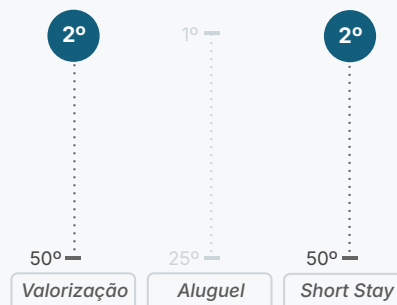
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

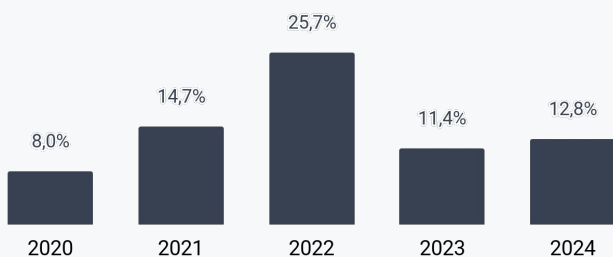
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

### Preço de venda dos apartamentos

Variação anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

Variação anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

### Valor das diárias

Faixa de variação

- Diária - Média mensal mais BAIXA
- Diária - Média mensal mais ALTA



### Taxa de ocupação

Faixa de variação

- Média mensal mais BAIXA
- Média mensal mais ALTA



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

- Mês com MENOR taxa de ocupação
- Mês com MAIOR taxa de ocupação

Janeiro	Fevereiro	Março
Abril	Maio	Junho
Julho	Agosto	Setembro
Outubro	Novembro	Dezembro

Panorama imobiliário

# São José - SC



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 289.949 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)  
**Extensão territorial:** 150,499 km<sup>2</sup>  
**Localização:** Litoral de Santa Catarina, na Região Metropolitana de Florianópolis  
**PIB per capita:** R\$ 54.544,43  
**Principais setores econômicos:** comércio, indústria e prestação de serviços

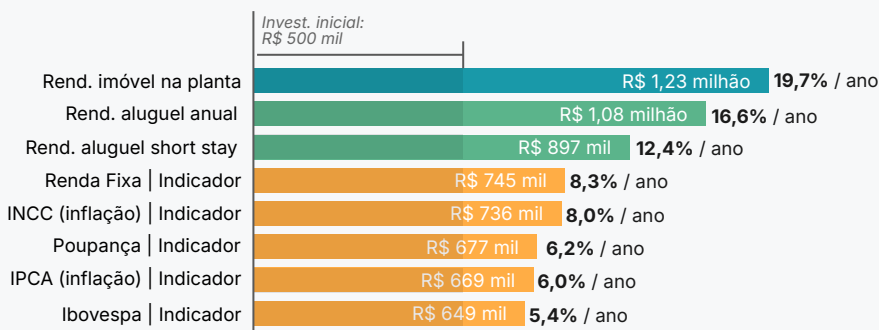
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 7.700
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 539.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	R\$ 2.900
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 130 - R\$ 190

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

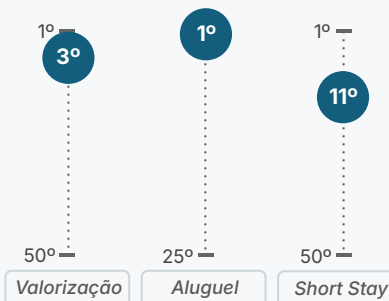
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

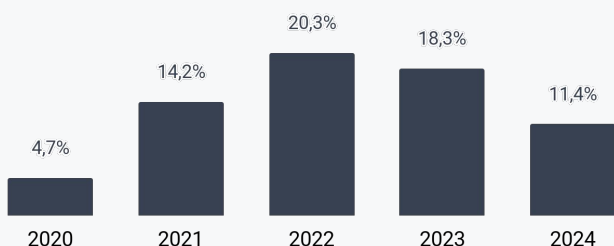
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

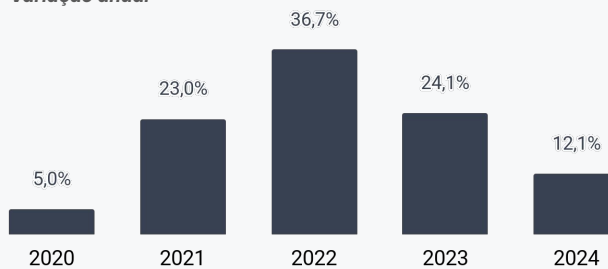
### Preço de venda dos apartamentos

Varição anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

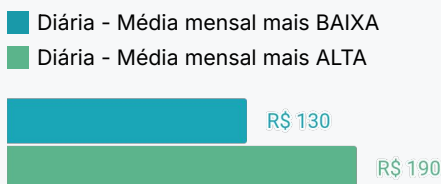
Varição anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

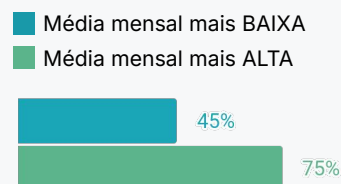
### Valor das diárias

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

Mês com MENOR taxa de ocupação	Mês com MAIOR taxa de ocupação
Janeiro	Fevereiro
Abril	Maio
Julho	Agosto
Outubro	Setembro
	Novembro
	Dezembro

Panorama imobiliário

# Itajaí - SC



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 287.289 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)  
**Extensão territorial:** 289,215 km<sup>2</sup>  
**Bairros:** 35  
**Localização:** Litoral Norte Catarinense, ao lado de Baln. Camboriú e Navegantes  
**PIB per capita:** R\$ 210.729,12  
**Principais setores econômicos:** atividades portuárias, construção civil e turismo

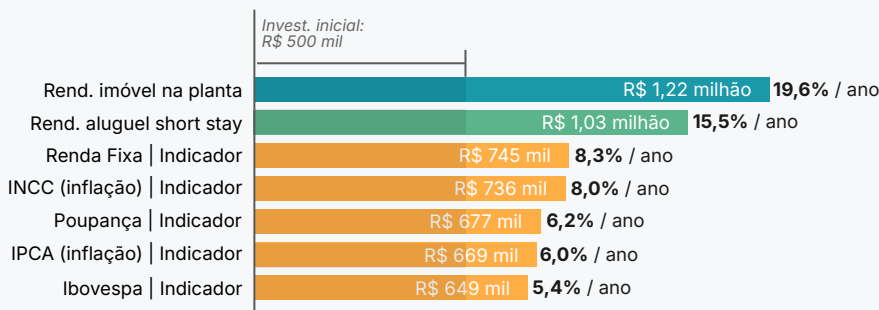
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 11.600
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 812.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	-
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 200 - R\$ 360

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

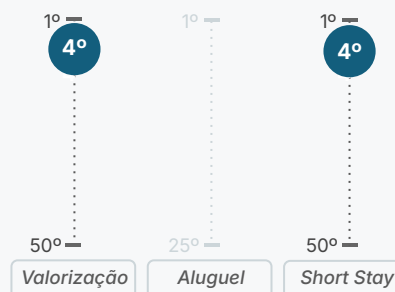
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

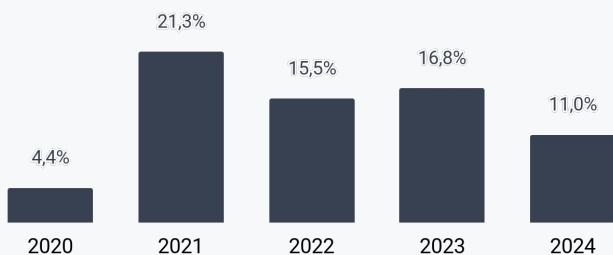
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

### Preço de venda dos apartamentos

Variação anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

Variação anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

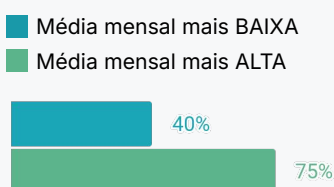
### Valor das diárias

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses



Panorama imobiliário

# Goiânia - GO



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 1.494.599 moradores (estimativa de 2024 do IBGE)  
**Extensão territorial:** 729,296 km<sup>2</sup>  
**Localização:** Região Centro-Oeste do Brasil  
**PIB per capita:** R\$ 38.483,54  
**Principais setores econômicos:** comércio, indústria e construção civil

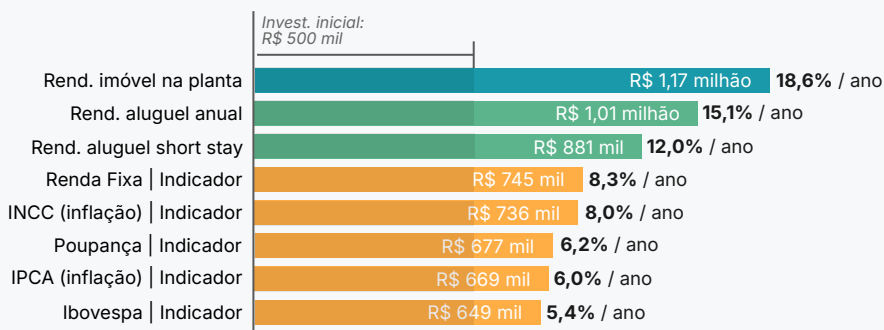
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 7.800
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 546.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	R\$ 2.700
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 170 - R\$ 210

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

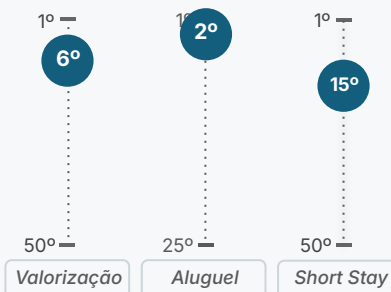
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

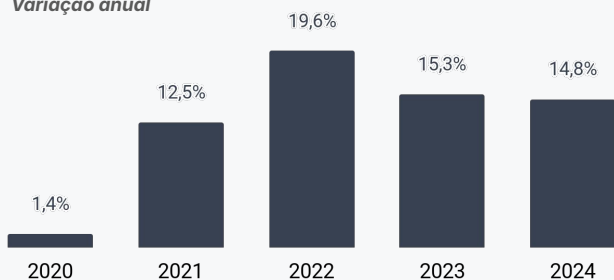
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

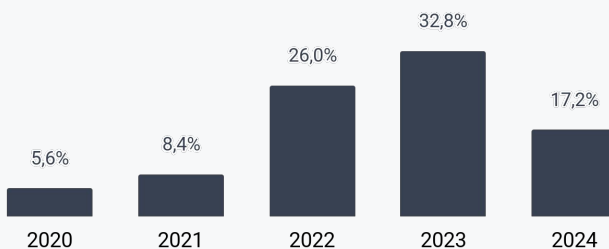
### Preço de venda dos apartamentos

Varição anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

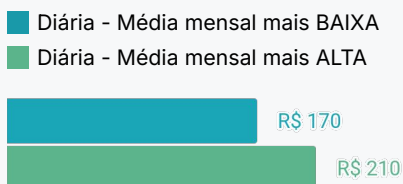
Varição anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

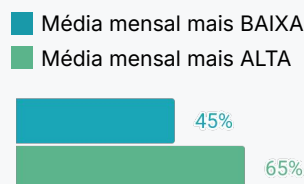
### Valor das diárias

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

■ Mês com MENOR taxa de ocupação	■ Mês com MAIOR taxa de ocupação
Janeiro	Fevereiro
Abril	Maio
Julho	Agosto
Outubro	Novembro
Março	Junho
Setembro	Dezembro



Panorama imobiliário

# Balneário Camboriú - SC



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 148.758 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)  
**População flutuante:** 1,8 milhão (estimativa na temporada)  
**Extensão territorial:** 45,2 km<sup>2</sup>  
**Bairros:** 14  
**Localização:** Litoral Norte Catarinense, ao lado de Itapema, Itajaí e Camboriú  
**PIB per capita:** R\$ 49.301,41  
**Principais setores econômicos:** turismo e negócios imobiliários

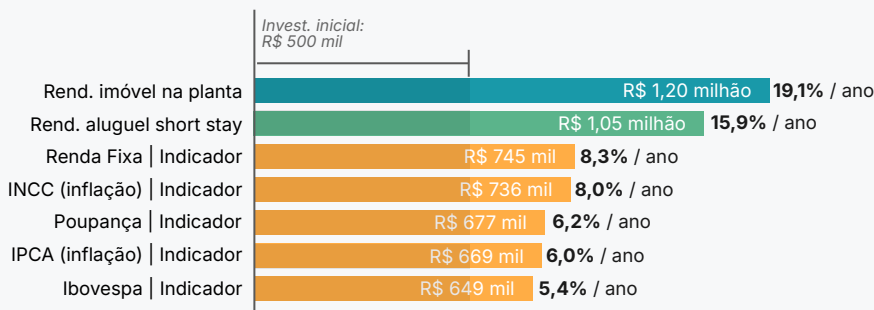
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 13.600
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 952.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	-
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 230 - R\$ 480

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

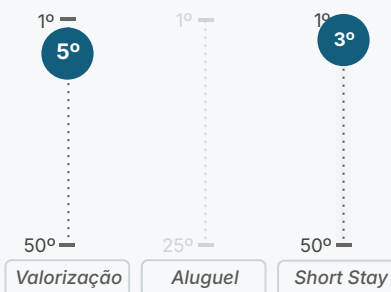
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

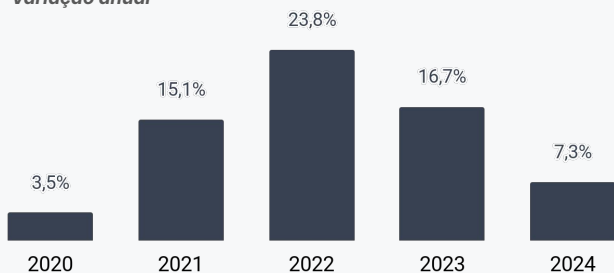
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

### Preço de venda dos apartamentos

Varição anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

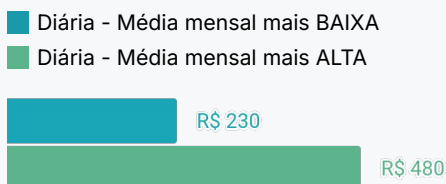
Varição anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

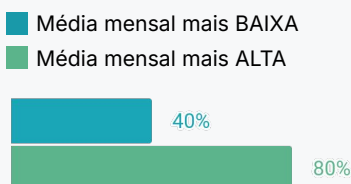
### Valor das diárias

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

Mês com MENOR taxa de ocupação	Mês com MAIOR taxa de ocupação	
Janeiro	Fevereiro	Março
Abril	Maio	Junho
Julho	Agosto	Setembro
Outubro	Novembro	Dezembro



Panorama imobiliário

# Florianópolis - SC



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 576.361 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)  
**População flutuante:** 2 milhões (estimativa na temporada)  
**Extensão territorial:** 674,844 km<sup>2</sup>  
**Bairros:** 52, em 5 regiões (Norte, Sul, Leste, Centro e Continental)  
**Localização:** Litoral Norte Catarinense, na Região Leste de Santa Catarina  
**PIB per capita:** R\$ 45.602,98  
**Principais setores econômicos:** tecnologia, turismo e construção civil

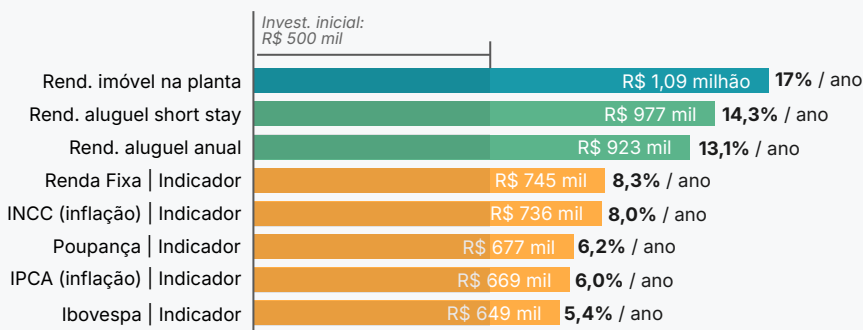
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 11.600
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 812.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	R\$ 3.800
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 240 - R\$ 540

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

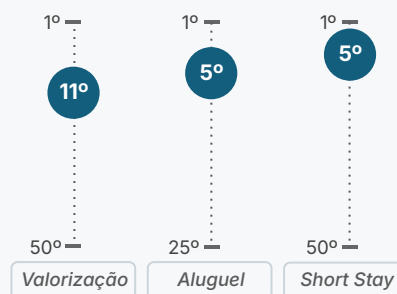
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

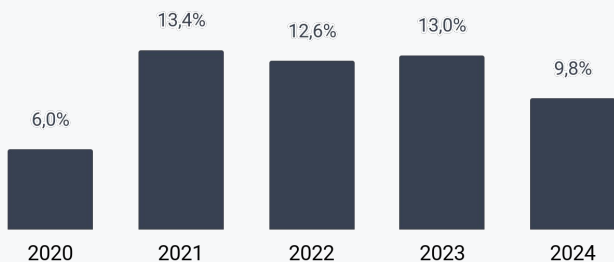
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

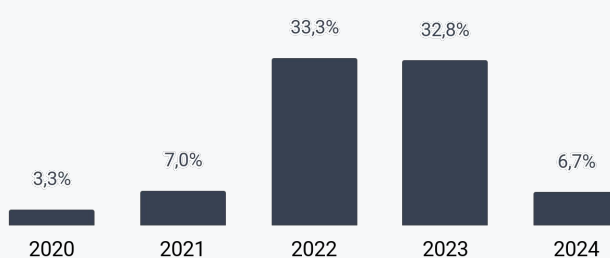
### Preço de venda dos apartamentos

Variação anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

Variação anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

### Valor das diárias

Faixa de variação

- Diária - Média mensal mais BAIXA
- Diária - Média mensal mais ALTA



### Taxa de ocupação

Faixa de variação

- Média mensal mais BAIXA
- Média mensal mais ALTA



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

- Mês com MENOR taxa de ocupação
- Mês com MAIOR taxa de ocupação

Janeiro	Fevereiro	Março
Abril	Maio	Junho
Julho	Agosto	Setembro
Outubro	Novembro	Dezembro

Panorama imobiliário

# São José dos Campos - SP



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 724.756 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)

**Extensão territorial:** 1.099,409 km<sup>2</sup>

**Localização:** Vale do Paraíba, São Paulo

**PIB per capita:** R\$ 61.315,88

**Principais setores econômicos:** indústrias e exportação

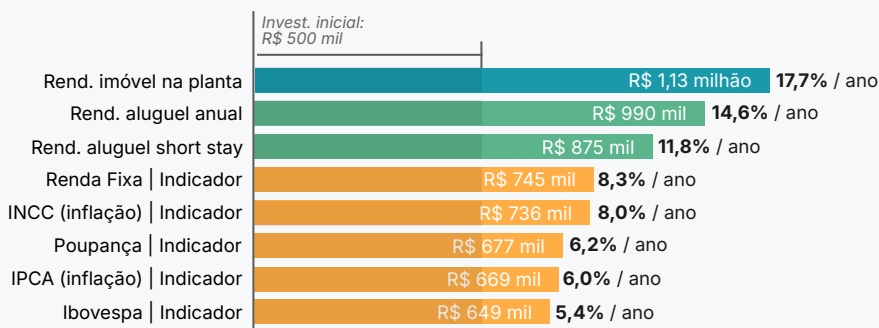
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 8.200
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 574.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	R\$ 2.900
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 150 - R\$ 190

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

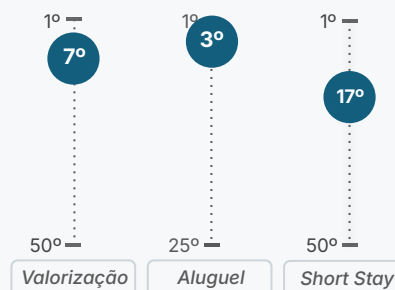
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

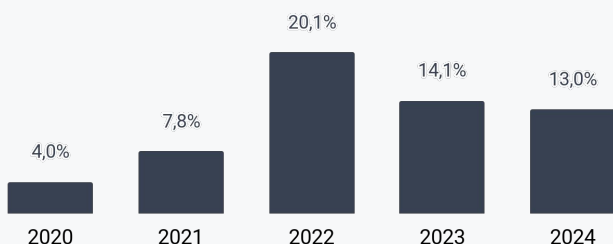
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

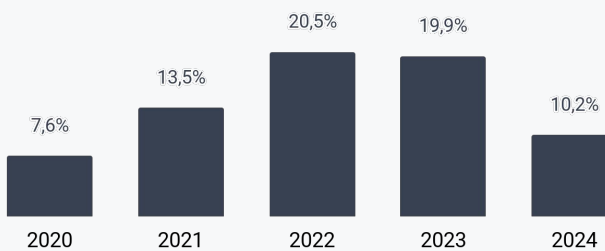
### Preço de venda dos apartamentos

Variação anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

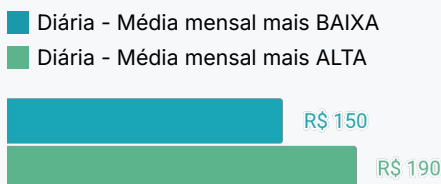
Variação anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

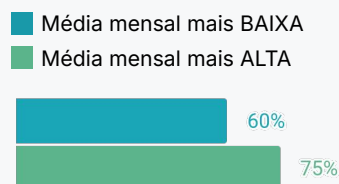
### Valor das diárias

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Faixa de variação



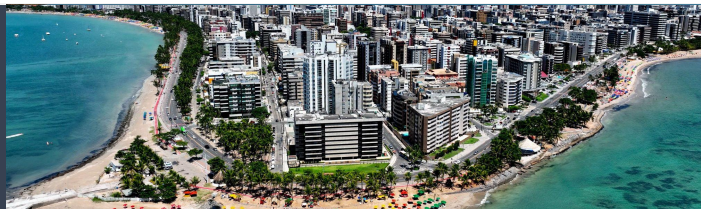
### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

Mês	Taxa de ocupação
Janeiro	Menor
Fevereiro	Menor
Março	Menor
Abril	Menor
Maio	Menor
Junho	Menor
Julho	Maior
Agosto	Maior
Setembro	Maior
Outubro	Maior
Novembro	Maior
Dezembro	Maior

Panorama imobiliário

# Maceió - AL



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 994.464 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)  
**Extensão territorial:** 509,3 km<sup>2</sup>  
**Localização:** Litoral Leste de Alagoas, ao lado de Paripueira, Satuba, Coqueiro Seco, Santa Luzia do Norte, Marechal Deodoro e Barra de São Miguel  
**PIB per capita:** R\$ 26.642,20  
**Principais setores econômicos:** turismo, indústria e serviços

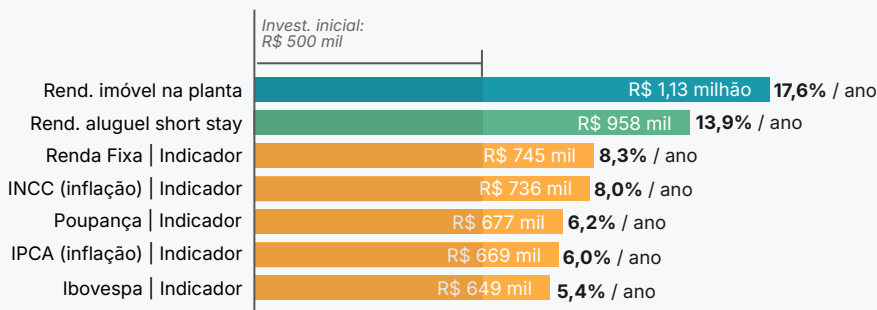
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 8.800
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 616.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	-
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 190 - R\$ 330

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

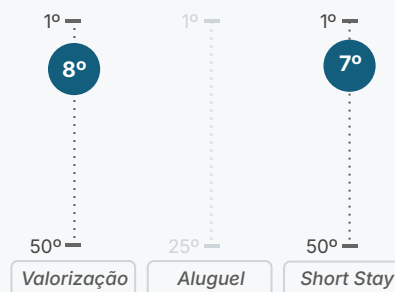
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

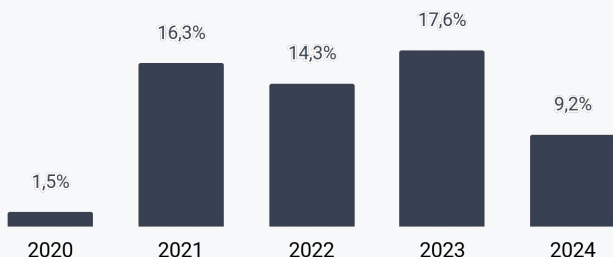
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

### Preço de venda dos apartamentos

Variação anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

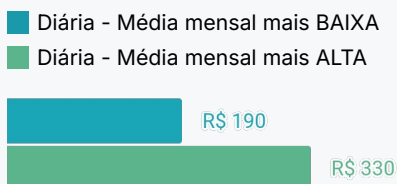
Variação anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

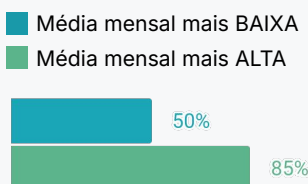
### Valor das diárias

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

Mês com MENOR taxa de ocupação	Mês com MAIOR taxa de ocupação
Janeiro	Fevereiro
Abril	Maio
Julho	Agosto
Outubro	Novembro
Março	Junho
Setembro	Dezembro

Panorama imobiliário

# Curitiba - PR



## Dados demográficos e socioeconômicos

**População:** 1.829.225 habitantes (estimativa de 2024 do IBGE)  
**Extensão territorial:** 435,277 km<sup>2</sup>  
**Bairros:** 75  
**Localização:** Primeiro Planalto Paranaense  
**PIB per capita:** R\$ 49.907,02  
**Principais setores econômicos:** serviços, comércio, indústria e agropecuária

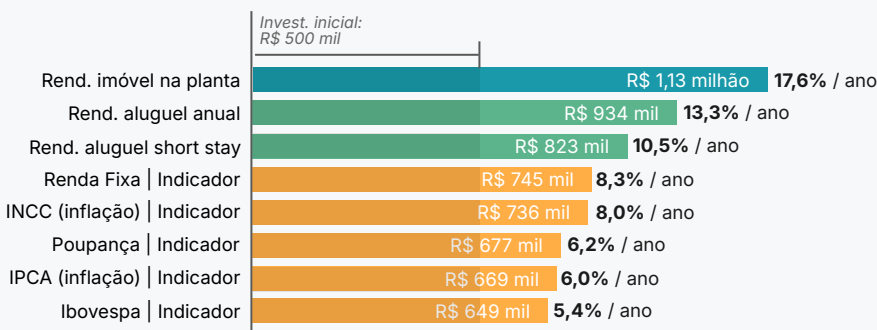
## Indicadores gerais (set. 2024)

Preço médio por m <sup>2</sup>	R\$ 10.400
Preço médio de um apto de 70 m <sup>2</sup>	R\$ 728.000
Aluguel mensal médio apto 70 m <sup>2</sup>	R\$ 2.900
Short Stay - faixa valor diária em apto de 30 m <sup>2</sup>	R\$ 160 - R\$ 200

## Rentabilidade em diferentes tipos de investimentos imobiliários

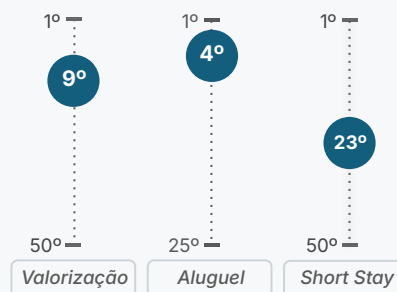
### Retorno de investimento em imóveis

Rendimento anual vs outros Indicadores



### Posições no ranking

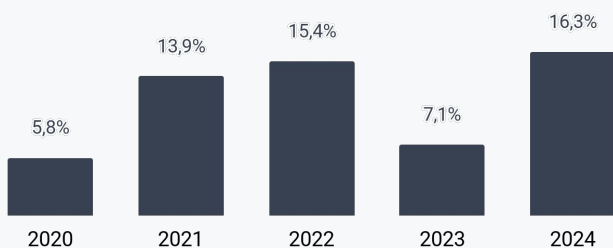
Melhores Cidades para Investir 2025



## Variação dos preços por ano

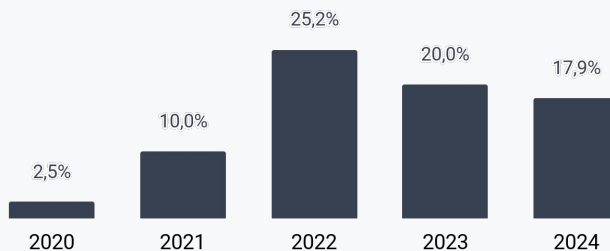
### Preço de venda dos apartamentos

Variação anual



### Preço do aluguel (aluguel anual)

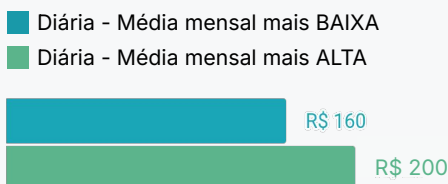
Variação anual



## Principais indicadores de short stay (aluguel de temporada)

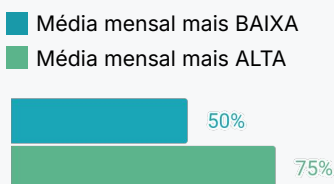
### Valor das diárias

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Faixa de variação



### Taxa de ocupação

Melhores e piores meses

■ Mês com MENOR taxa de ocupação	■ Mês com MAIOR taxa de ocupação
Janeiro	Fevereiro
Abril	Maio
Julho	Agosto
Outubro	Novembro
Março	Junho
Setembro	Dezembro

# Ferramentas e guias para investidores de imóveis

# Ferramentas e guias para investidores de imóveis

Reunimos algumas opções de ferramentas e guias explicativos que podem facilitar a vida do investidor para acompanhar o mercado e estar sempre atualizado:

## FERRAMENTAS

- [Calculadora de reajuste de aluguel pelo IGP-M e IPCA](#)
- [Calculadora de reajuste de INCC](#)
- [Calculadora de imposto sobre venda de aluguel](#)

## CONTEÚDOS

- [Índice INCC](#) - report atualizado
- [Investir em imóveis](#): dicas dos especialistas para um bom negócio
- [CUB](#): acompanhe valores atualizados
- [Ranking das cidades com metro quadrado mais caro do Brasil](#)



Lucrando  
com imóveis  
By MySide



Assista no  
Youtube



Escute na  
App Store



Leia no  
Site

# Sobre a MySide



# Sobre a MySide

Com escritórios em Goiânia, Balneário Camboriú, Itapema, Curitiba e Florianópolis, a MySide é uma empresa especializada em tecnologia e serviços no setor imobiliário, atuando em diversas cidades brasileiras.

Fundada em 2019, a empresa nasceu da insatisfação de seus criadores com a complexidade e falta de transparência na compra de imóveis no Brasil. Ao acompanharem diversos compradores em suas jornadas de aquisição, eles perceberam que o processo era frequentemente marcado por desconfiança e detalhes escondidos nas letras miúdas dos contratos.

Por essa razão, a missão da MySide é clara e nobre: estar ao lado de quem procura um imóvel, auxiliando em todas as etapas da tomada de decisão, prestando um serviço de alto nível com tranquilidade e segurança.

Desde sua fundação, a MySide já atendeu mais de 50 mil clientes e conta com o apoio de fundos de investimento do Brasil e do exterior.

Um pouco mais sobre nossos parceiros:

**FEBACAPITAL**

A Venture Capital Americano, FEBACAPITAL, é focada em investimentos e startups de diversos nichos, principalmente fintechs brasileiras.

**terracotta**  
VENTURES

A Terracotta Ventures é a primeira gestora de Venture Capital da América Latina focada em investir em Construtechs e Proptechs do mercado.

**potatovalley**  
ventures

A Potato é uma Company e Venture Builder focada em Construtechs e Proptechs para trazer inovação e tecnologia para os setores.

**DARWIN**  
STARTUPS

A Darwin Startups é um ecossistema de evolução para startups, com o propósito de transformar bons negócios em negócios extraordinários.

[myside.com.br](https://myside.com.br)



E-mail: [assessoria@myside.com.br](mailto:assessoria@myside.com.br)

Telefone WhatsApp: (11) 5039-6788

