

Condomínio em São Paulo por bairro: quanto se paga por m² (octubre 2026)

Daniel Mauricio Pinzón Pineda
ORCID: [0009-0007-5142-366X](https://orcid.org/0009-0007-5142-366X)

Aptología · Octubre de 2026

Versión canónica: <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/condominio-por-metro-quadrado-sao-paulo-por-bairro-2026>

Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

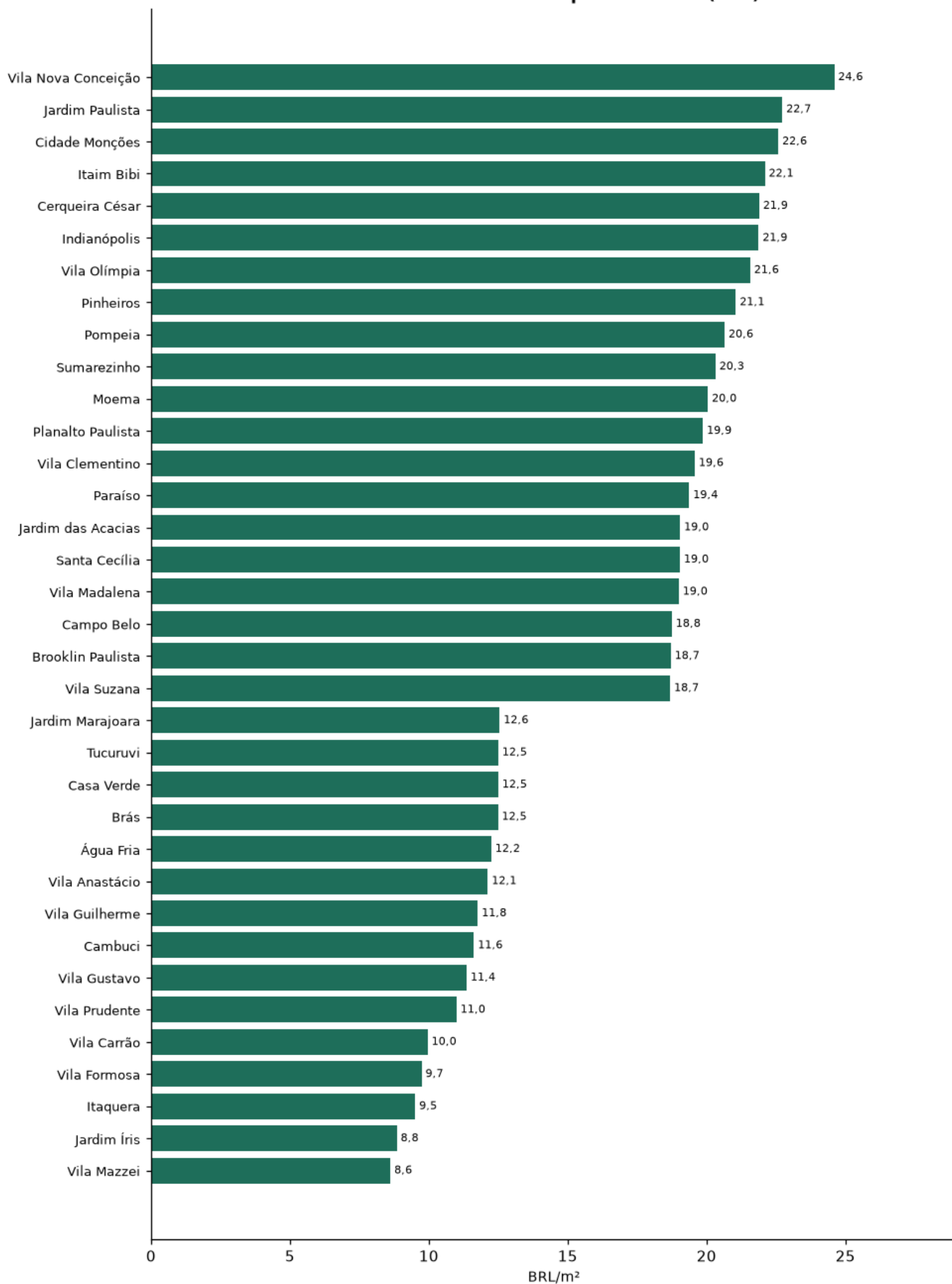
Condomínio em São Paulo por bairro: quanto se paga por m² (octubre 2026)

En São Paulo el condomínio más caro por metro cuadrado se paga en Vila Nova Conceição: 25 reales (USD 4,8) por m² al mes en la mediana; el más barato, en Vila Mazzei, con 9 reales (USD 1,7). La mediana de la ciudad es 951 reales (USD 187) al mes (16 reales (USD 3,1) por m²).

Resumen: analizamos el condomínio declarado en 10.546 anuncios de alquiler de apartamentos en 73 bairros.

Actualizado: 18 de octubre de 2026 (datos del 18 de octubre de 2026) · **Próxima actualización:** mensual.

São Paulo: condomínio por m² al mes (BRL)



Resumen

Indicador	Valor
Más caro por m²	Vila Nova Conceição: 25 reales (USD 4,8)
Más barato por m²	Vila Mazzei: 9 reales (USD 1,7)
Mediana de la ciudad	951 reales (USD 187)

Condomínio por bairro

Bairro	Condomínio por m²	Condomínio mensal (mediana)	Anúncios
Vila Nova Conceição	25 reales (USD 4,8)	2.033 reales (USD 400)	186
Jardim Paulista	23 reales (USD 4,5)	2.278 reales (USD 448)	283
Cidade Monções	23 reales (USD 4,4)	1.909 reales (USD 375)	65
Itaim Bibi	22 reales (USD 4,3)	2.252 reales (USD 443)	296
Cerqueira César	22 reales (USD 4,3)	2.030 reales (USD 399)	134
Indianópolis	22 reales (USD 4,3)	1.687 reales (USD 332)	131
Vila Olímpia	22 reales (USD 4,2)	1.510 reales (USD 297)	400
Pinheiros	21 reales (USD 4,1)	1.450 reales (USD 285)	503
Pompeia	21 reales (USD 4,1)	1.377 reales (USD 271)	35
Sumarezinho	20 reales (USD 4,0)	1.210 reales (USD 238)	52
Moema	20 reales (USD 3,9)	1.600 reales (USD 314)	299
Planalto Paulista	20 reales (USD 3,9)	1.490 reales (USD 293)	32
Vila Clementino	20 reales (USD 3,8)	1.120 reales (USD 220)	112
Paraíso	19 reales (USD 3,8)	2.042 reales (USD 401)	147
Jardim das Acacias	19 reales (USD 3,7)	1.371 reales (USD 269)	40
Santa Cecília	19 reales (USD 3,7)	855 reales (USD 168)	50
Vila Madalena	19 reales (USD 3,7)	1.400 reales (USD 275)	99
Campo Belo	19 reales (USD 3,7)	1.500 reales (USD 295)	171
Brooklin Paulista	19 reales (USD 3,7)	1.584 reales (USD 311)	39
Vila Suzana	19 reales (USD 3,7)	2.538 reales (USD 499)	57
Consolação	19 reales (USD 3,7)	1.031 reales (USD 203)	141
Sumaré	18 reales (USD 3,6)	1.300 reales (USD 255)	45
Vila Mariana	18 reales (USD 3,6)	1.350 reales (USD 265)	255
Higienópolis	18 reales (USD 3,6)	1.929 reales (USD 379)	60
Brooklin	18 reales (USD 3,6)	1.400 reales (USD 275)	313
Vila da Saúde	18 reales (USD 3,5)	1.188 reales (USD 233)	35
Perdizes	17 reales (USD 3,4)	1.578 reales (USD 310)	225
Bela Vista	17 reales (USD 3,4)	932 reales (USD 183)	188
Vila Buarque	17 reales (USD 3,4)	700 reales (USD 138)	35
Aclimação	16 reales (USD 3,2)	936 reales (USD 184)	51
Butantã	16 reales (USD 3,2)	660 reales (USD 130)	121
Vila Romana	16 reales (USD 3,1)	1.375 reales (USD 270)	52
Vila Regente Feijó	16 reales (USD 3,1)	1.330 reales (USD 261)	34
Pompéia	16 reales (USD 3,1)	1.100 reales (USD 216)	70
Panamby	16 reales (USD 3,1)	1.600 reales (USD 314)	95
Santo Amaro	16 reales (USD 3,1)	910 reales (USD 179)	138
Vila Leopoldina	16 reales (USD 3,0)	1.264 reales (USD 248)	70

Bairro	Condomínio por m²	Condomínio mensal (mediana)	Anúncios
Chácara Santo Antônio	15 reales (USD 3,0)	990 reales (USD 195)	69
Água Branca	15 reales (USD 2,9)	574 reales (USD 113)	97
Barra Funda	15 reales (USD 2,9)	583 reales (USD 115)	113
Vila Gomes Cardim	15 reales (USD 2,9)	1.450 reales (USD 285)	38
Vila Andrade	14 reales (USD 2,8)	1.094 reales (USD 215)	222
Saúde	14 reales (USD 2,8)	925 reales (USD 182)	42
Morumbi	14 reales (USD 2,8)	1.152 reales (USD 226)	83
Vila Mascote	14 reales (USD 2,8)	1.050 reales (USD 206)	39
Jabaquara	14 reales (USD 2,7)	582 reales (USD 114)	37
Santana	14 reales (USD 2,7)	852 reales (USD 167)	147
Liberdade	14 reales (USD 2,7)	560 reales (USD 110)	44
Jardim Anália Franco	13 reales (USD 2,6)	930 reales (USD 183)	51
Tatuapé	13 reales (USD 2,6)	800 reales (USD 157)	165
Ipiranga	13 reales (USD 2,6)	726 reales (USD 143)	97
Vila Santa Clara	13 reales (USD 2,5)	460 reales (USD 90,4)	33
Vila Ema	13 reales (USD 2,5)	503 reales (USD 98,8)	35
Mooca	13 reales (USD 2,5)	600 reales (USD 118)	183
Freguesia do Ó	13 reales (USD 2,5)	600 reales (USD 118)	52
Belém	13 reales (USD 2,5)	614 reales (USD 121)	39
Belenzinho	13 reales (USD 2,5)	494 reales (USD 97,2)	42
Jaguaré	13 reales (USD 2,5)	600 reales (USD 118)	42
Jardim Marajoara	13 reales (USD 2,5)	850 reales (USD 167)	53
Tucuruvi	12 reales (USD 2,5)	700 reales (USD 138)	49
Casa Verde	12 reales (USD 2,5)	780 reales (USD 153)	35
Brás	12 reales (USD 2,5)	500 reales (USD 98,4)	64
Água Fria	12 reales (USD 2,4)	474 reales (USD 93,2)	42
Vila Anastácio	12 reales (USD 2,4)	786 reales (USD 154)	33
Vila Guilherme	12 reales (USD 2,3)	537 reales (USD 106)	33
Cambuci	12 reales (USD 2,3)	459 reales (USD 90,2)	72
Vila Gustavo	11 reales (USD 2,2)	429 reales (USD 84,3)	33
Vila Prudente	11 reales (USD 2,2)	500 reales (USD 98,3)	55
Vila Carrão	10 reales (USD 2,0)	394 reales (USD 77,4)	45
Vila Formosa	10 reales (USD 1,9)	500 reales (USD 98,3)	64
Itaquera	10 reales (USD 1,9)	400 reales (USD 78,6)	61
Jardim Íris	9 reales (USD 1,7)	412 reales (USD 81,1)	34
Vila Mazzei	9 reales (USD 1,7)	375 reales (USD 73,7)	34

Medianas; solo barrios con 30 anuncios o más.

Preguntas frecuentes

Quanto custa o condomínio em São Paulo? 951 reales (USD 187) al mes en la mediana, 16 reales (USD 3,1) por m² (octubre de 2026).

Onde o condomínio é mais caro? En Vila Nova Conceição: 25 reales (USD 4,8) por m² al mes.

Metodología

- **Fuente:** exportes nocturnos de la base de datos de Aptología (aptologia.com) del 18 de octubre de 2026: avisos vigentes de vivienda en portales inmobiliarios de 13 países, recogidos por Aptología y vistos en línea entre el 11 y el 18 de octubre de 2026. Corte: 18 de octubre de 2026.
- **Depuración:** se eliminan duplicados exactos (misma ciudad, zona, tipo, precio, moneda, área, habitaciones y baños) y los precios fuera del percentil 1-99 de cada país, operación, moneda y tipo; el precio por m² usa solo avisos con área declarada entre 12 y 2.000 m² y también se recorta al P1-P99.
- **Qué se mide:** precios pedidos (publicados), no precios de cierre. En arriendo, el canon mensual sin administración, gastos comunes ni condominio.
- **Muestra mínima:** cada cifra publicada se apoya en al menos 30 avisos; las celdas con menos se omiten.
- **Monedas:** nunca se mezclan avisos de monedas distintas sin convertirlos. Conversión a dólares con la tasa de mercado de ExchangeRate-API (open.er-api.com, actualización del 18 Oct 2026): 1 USD = 3.182,80 COP, 1 USD = 18,47 M.N, 1 USD = 5,09 BRL, 1 USD = 3,44 PEN, 1 USD = 982,44 CLP, 1 USD = 1.514,57 ARS, 1 USD = 40,20 UYU, 1 USD = 5.705,37 PYG, 1 USD = 61,27 DOP, 1 USD = 0,89 EUR, 1 USD = 11,72 BOB; la UF chilena a 41.178,64 CLP (mindicador,cl. 18-oct-2026). Los avisos publicados en dólares se usan tal cual.
- **Moneda:** reales brasileños (BRL); equivalencias en dólares con la tasa citada.
- **Alquiler:** valor mensual pedido, sin condominio ni IPTU (salvo que se indique).
- **Condominio:** valor mensual declarado ÷ área declarada; se descartan razones fuera de 1-80 reales por m².
- **Limitaciones:** la cobertura depende de los portales que recorre Aptología en cada país y es mayor en las ciudades grandes y en los segmentos medio-alto y alto; el área es la que declara el aviso, sin verificar; los nombres de zona vienen de los portales.
- **Privacidad:** solo se publican agregados; no se publica ningún dato personal, enlace a avisos ni nombre de anunciante.
- **Datos abiertos:** [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.

Cómo citar

Pinzón Pineda, D. M. (2026). *Condomínio em São Paulo por bairro: quanto se paga por m² (octubre 2026)*. Aptología (aptologia.com). <https://github.com/elbroker/aptologia-datos/tree/main/estudios/condominio-por-metro-quadrado-sao-paulo-por-bairro-2026>. Datos: [datos.csv](#), licencia CC BY 4.0.