

fipe

zap<sup>+</sup>

ÍNDICE

---

fipe zap<sup>+</sup>

---

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JULHO DE 2021

- DESTAQUES DO MÊS
- ÚLTIMOS RESULTADOS - VENDA COMERCIAL
- ÚLTIMOS RESULTADOS - LOCAÇÃO COMERCIAL
- PREÇO MÉDIO DE VENDA COMERCIAL POR CIDADE
- PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO COMERCIAL POR CIDADE
- EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL
- VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL
- VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL
- EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL
- RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE
- RESUMO POR CIDADE:
  - SÃO PAULO (SP)
  - RIO DE JANEIRO (RJ)
  - BELO HORIZONTE (MG)
  - PORTO ALEGRE (RS)
  - CURITIBA (PR)
  - FLORIANÓPOLIS (SC)
  - BRASÍLIA (DF)
  - SALVADOR (BA)
  - CAMPINAS (SP)
  - NITERÓI (RJ)
- INFORMES ANTERIORES 

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo ZAP+, os **Índice FipeZap de Venda e Locação Comercial** acompanha o preço médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> em 10 cidades brasileiras, com base em anúncios da Internet. A metodologia encontra-se disponível em <http://www.fipe.org.br>

## Com 7ª alta consecutiva, preço do aluguel de imóveis comerciais avança 1,04% no ano

*Destaques de julho incluíram São Paulo e Brasília, onde preços de venda e locação do segmento avançaram*

■ **Análise do último mês:** segundo o Índice FipeZap, o preço médio de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> apresentou ligeira queda de 0,03% em julho de 2021, enquanto o preço médio de locação do segmento avançou +0,13% no mesmo período. Comparativamente, ambas variações registradas foram inferiores à inflação medida pelo IPCA/IBGE (+0,96%) e pelo IGP-M/FGV (+0,78%). No caso específico do preço de venda, o recuo foi observado em capitais como Florianópolis (-0,85%), Rio de Janeiro (-0,48%) e Belo Horizonte (-0,44%), em contraste às altas em Brasília (+1,07%), Curitiba (+0,48%), e São Paulo (+0,23%). Já em relação ao preço de locação, as variações positivas em Brasília (+0,62%), São Paulo (+0,40%), Belo Horizonte (+0,22%), Rio de Janeiro (+0,17%), entre outras capitais, se sobrepuseram, conjuntamente, às variações negativas observadas nos preços de imóveis comerciais em Salvador (-1,26%), Florianópolis (-0,76%) e Curitiba (-0,22%).

■ **Balanco parcial em 2021:** no acumulado até julho de 2021, o Índice FipeZap de Venda Comercial registra ligeira queda nominal (-0,19%), enquanto o índice de locação acumula uma alta nominal de 1,04% - ambas variações inferiores à inflação apurada tanto pelo IPCA/IBGE (+4,76%) quanto pelo IGP-M/FGV (+15,98%).

■ **Análise do acumulado em 12 meses:** com os resultados de julho, o preço médio de venda ampliou a queda para 1,35% nos últimos 12 meses, enquanto o preço médio de locação recua 0,09% no mesmo recorte temporal. Comparativamente, esses resultados permanecem abaixo das variações do IPCA/IBGE (+8,99%) e do IGP-M/FGV (+33,83%) nesse horizonte. Pela ótica individual, o aumento do preço médio de venda foi observado em: Campinas (+1,99%), Curitiba (+0,52%), Salvador (+0,25%) e São Paulo (+0,06%), em contraste aos recuos em: Brasília (-6,39%), Belo Horizonte (-4,80%), Florianópolis (-3,91%), Niterói (-3,70%), Porto Alegre (-3,11%) e Rio de Janeiro (-2,26%). Quanto ao preço médio de locação do segmentos, a alta foi apurada em: Curitiba (+2,51%), São Paulo (+1,69%), Campinas (+1,29%), Porto Alegre (+1,21%) e Salvador (+0,53%), contrapondo-se às quedas no Rio de Janeiro (-3,63%), em Brasília (-3,14%), Niterói (-2,58%), Belo Horizonte (-1,77%) e Florianópolis (-0,06%).

■ **Preço médio de venda e locação:** em julho de 2021, o valor médio do m<sup>2</sup> de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial foi de R\$ 8.393/m<sup>2</sup>, no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 37,41/m<sup>2</sup>, entre aqueles destinados para locação. Entre todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap Comercial, a cidade de São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> (R\$ 9.657/m<sup>2</sup>), quanto para locação de imóveis do mesmo segmento (R\$ 44,60/m<sup>2</sup>). Comparativamente, no Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação de salas e conjuntos comerciais anunciados foram de R\$ 9.207/m<sup>2</sup> e R\$ 37,52/m<sup>2</sup>, respectivamente.

■ **Rentabilidade do aluguel comercial\*:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis comerciais, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir no imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel (*rental yield*). O indicador pode ser utilizado para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a outras opções de investimento disponíveis (como, por exemplo, investimento em imóveis residenciais para obtenção de aluguel ou aplicações financeiras). Em julho de 2021, o retorno médio do aluguel comercial (anualizado) foi apurado em 5,48% ao ano, superando a rentabilidade do aluguel do segmento residencial (4,62% ao ano), assim como o retorno médio real de aplicações financeiras de referência.

Nota (\*): os preços considerados no indicador incluem apenas aqueles veiculados em anúncios para novos aluguéis. O Índice FipeZap não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente de acordo com o especificado em contrato. Como resultado, capta-se de forma mais dinâmica a evolução da oferta e da demanda pelo aluguel de espaços comerciais ao longo do tempo.

# ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço médio de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		julho/2021	junho/2021				
IPCA	IBGE	+0,96%	+0,53%	+4,76%	+8,99%	-	-
IGP-M	FGV	+0,78%	+0,60%	+15,98%	+33,83%	-	-
Índice FipeZap		-0,03%	-0,09%	-0,19%	-1,35%	8.393	5,5%
São Paulo	SP	+0,23%	+0,20%	+0,73%	+0,06%	9.657	5,8%
Rio de Janeiro	RJ	-0,48%	-0,41%	-0,96%	-2,26%	9.207	4,8%
Belo Horizonte	MG	-0,44%	-0,80%	-2,76%	-4,80%	6.818	5,3%
Porto Alegre	RS	+0,00%	+0,37%	-1,33%	-3,11%	6.969	5,3%
Curitiba	PR	+0,48%	-0,38%	+1,07%	+0,52%	7.140	4,6%
Florianópolis	SC	-0,85%	-1,32%	-2,74%	-3,91%	7.989	4,8%
Brasília	DF	+1,07%	+0,81%	-1,78%	-6,39%	6.839	5,7%
Salvador	BA	-0,20%	-0,19%	+0,44%	+0,25%	5.345	7,5%
Campinas	SP	+0,05%	+0,42%	+2,94%	+1,99%	6.329	6,3%
Niterói	RJ	-0,46%	+0,28%	-0,60%	-3,70%	7.652	4,6%

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

# ÚLTIMOS RESULTADOS



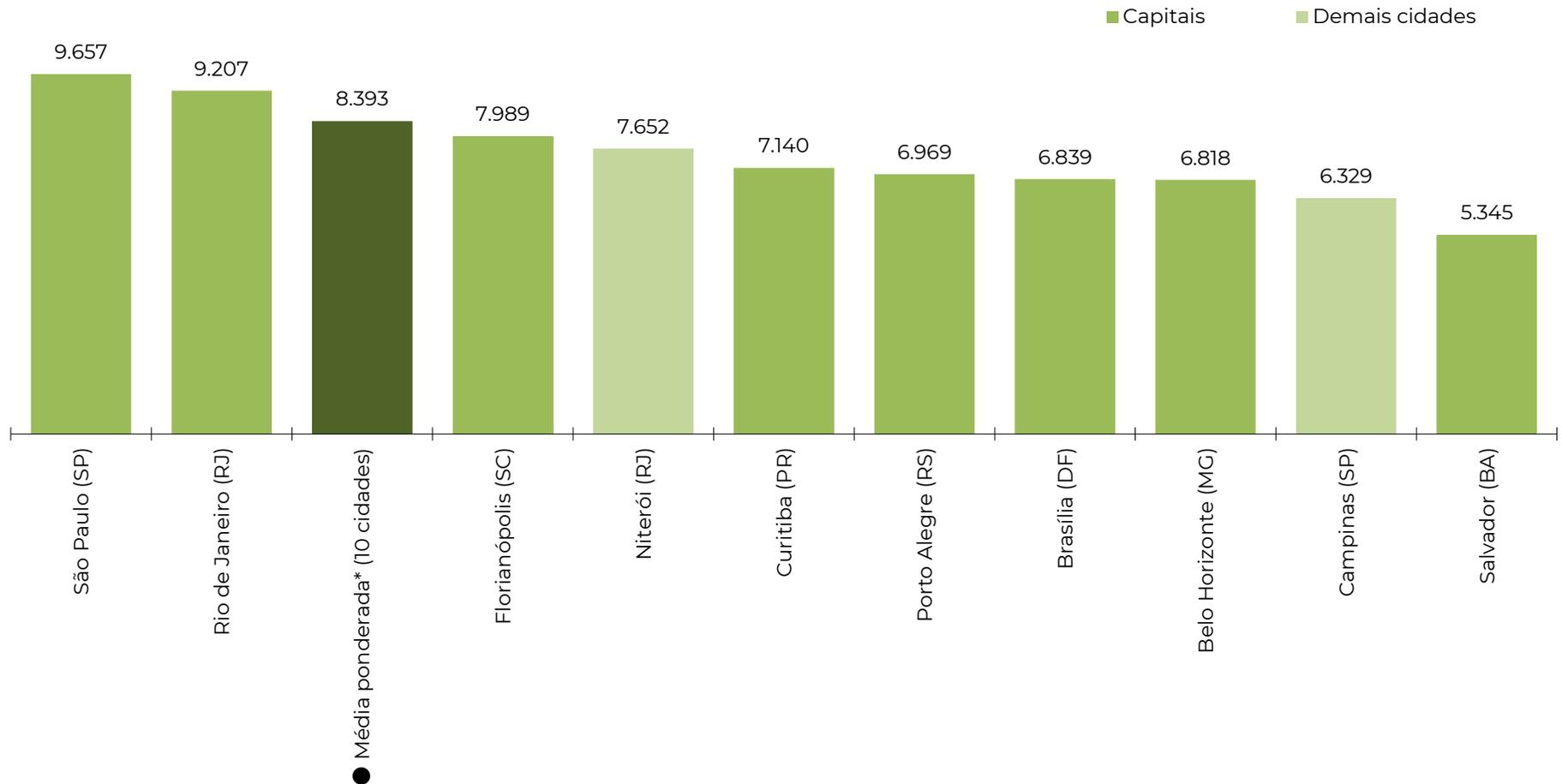
Comportamento recente do preço médio de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2021 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Rental Yield (% a.a.)
		julho/2021	junho/2021				
IPCA	IBGE	+0,96%	+0,53%	+4,76%	+8,99%	-	-
IGP-M	FGV	+0,78%	+0,60%	+15,98%	+33,83%	-	-
Índice FipeZap		+0,13%	+0,11%	+1,04%	-0,09%	37,41	5,5%
São Paulo	SP	+0,40%	+0,30%	+1,34%	+1,69%	44,60	5,8%
Rio de Janeiro	RJ	+0,17%	+0,40%	+0,41%	-3,63%	37,52	4,8%
Belo Horizonte	MG	+0,22%	-0,04%	+0,73%	-1,77%	29,36	5,3%
Porto Alegre	RS	-0,00%	-0,05%	+0,61%	+1,21%	30,89	5,3%
Curitiba	PR	-0,22%	-0,08%	+4,80%	+2,51%	26,69	4,6%
Florianópolis	SC	-0,76%	-0,83%	-0,43%	-0,06%	32,95	4,8%
Brasília	DF	+0,62%	-1,46%	-3,76%	-3,14%	32,99	5,7%
Salvador	BA	-1,26%	-0,35%	+0,98%	+0,53%	33,37	7,5%
Campinas	SP	+0,13%	+0,14%	+1,89%	+1,29%	31,86	6,3%
Niterói	RJ	+0,16%	-0,16%	-1,79%	-2,58%	29,77	4,6%

Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

# PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

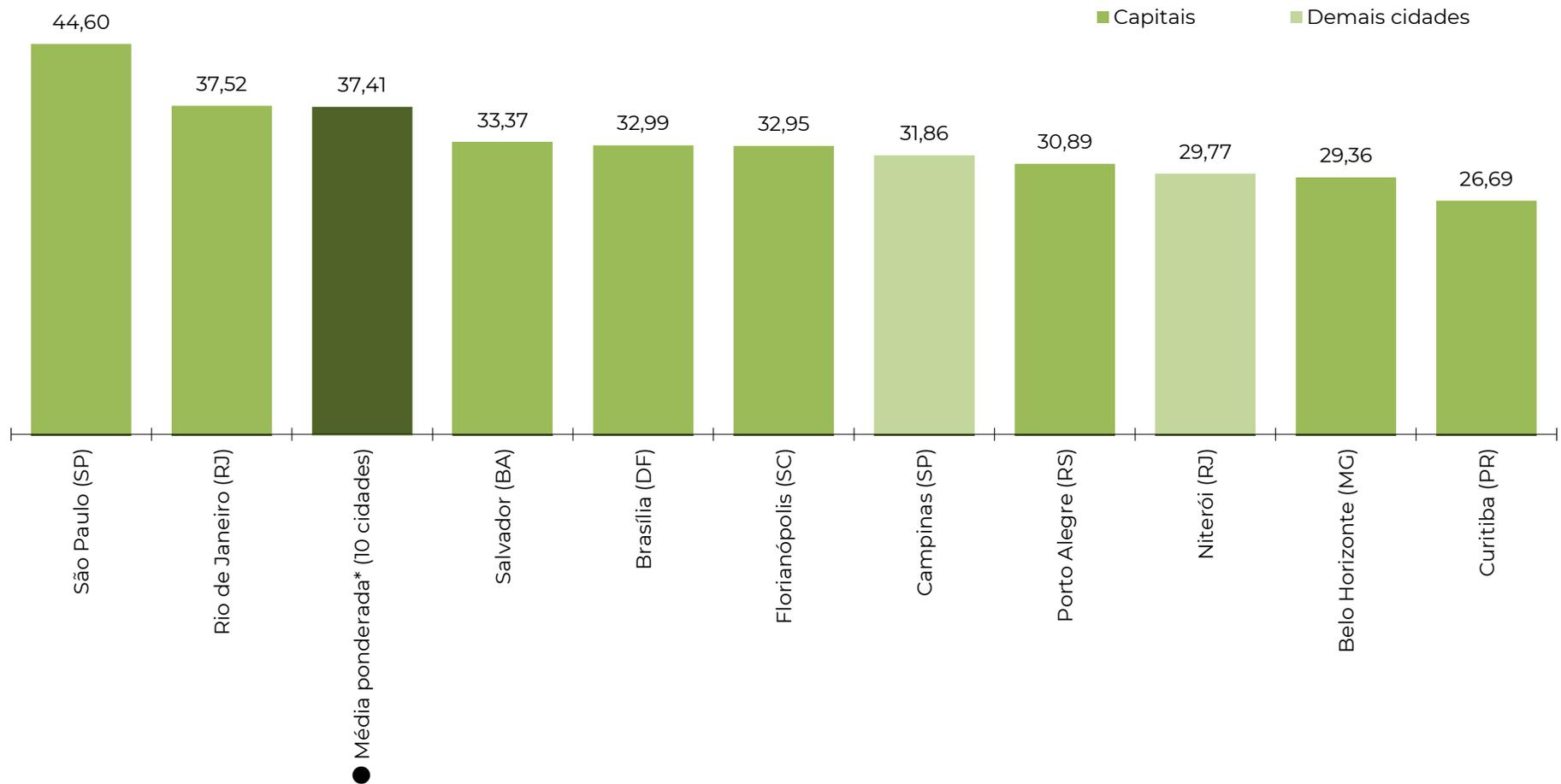
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



Fonte: FipeZap. Nota: (\*) média ponderada calculada com base nos dados das 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Comercial

# PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

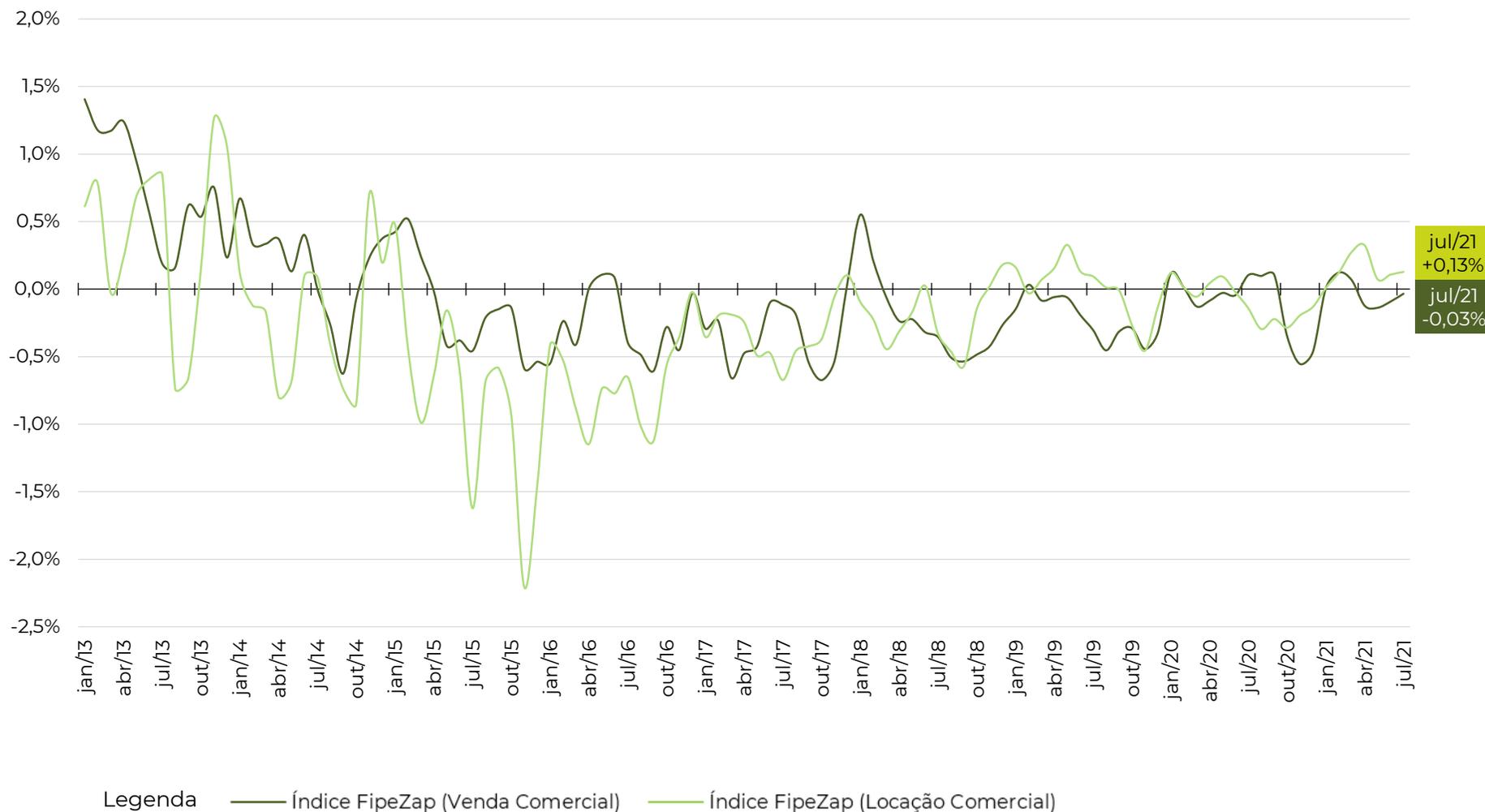
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



Fonte: FipeZap. Nota: (\*) média ponderada calculada com base nos dados das 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Locação Comercial.

# EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

Comportamento histórico das séries do Índice FipeZap de venda e locação comercial (variações mensais)

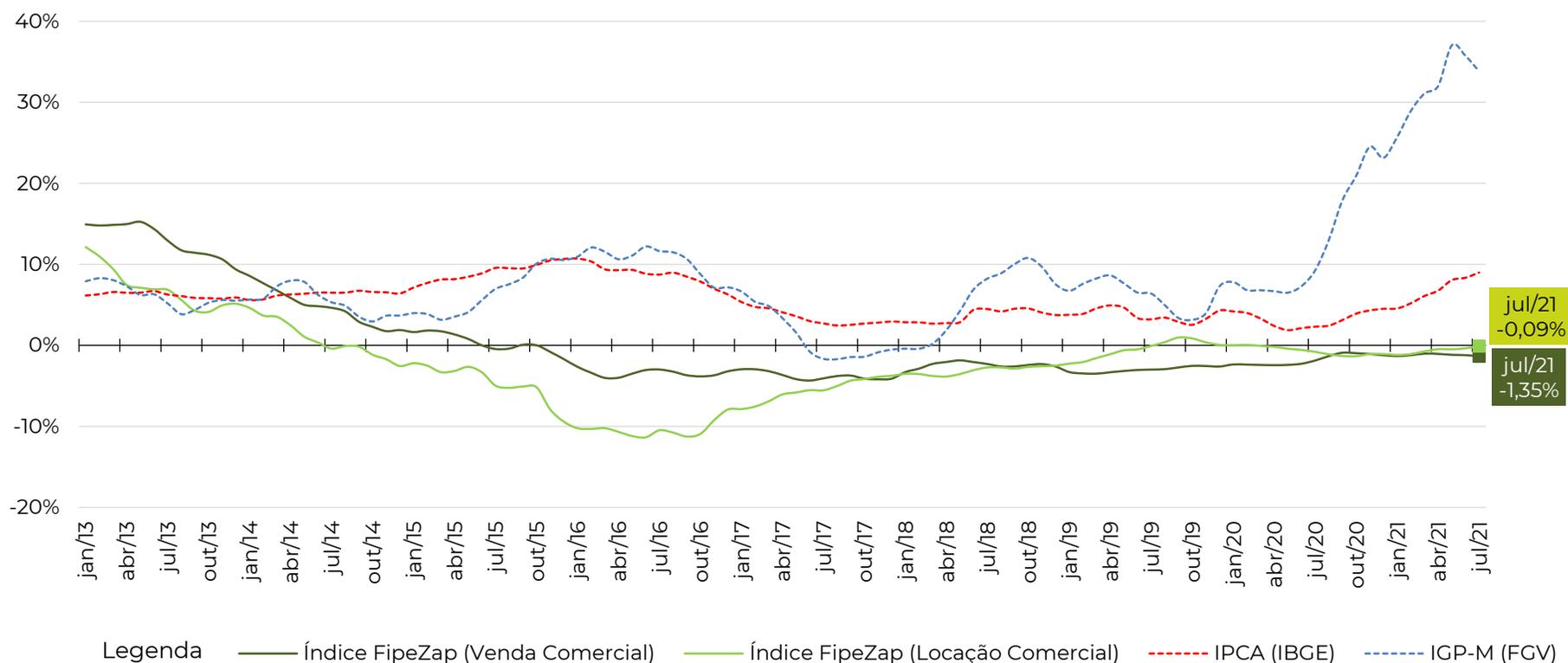


Fonte: FipeZap, IBGE e FGV.

# EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

Comportamento das séries do Índice FipeZap de Venda e Locação Comercial e outros índices de preço (variações em 12 meses)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	jul/21 *
● Índice FipeZap (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-1,35%
● Índice FipeZap (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-0,09%	-0,09%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+8,99%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+33,83%



Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (\*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados no mês.

# VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

Variação anual do preço médio de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap Comercial e cidades monitoradas

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	jul/21 *
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+8,99%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+33,83%
● Índice FipeZap (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-1,35%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+0,06%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,26%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-4,80%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-3,11%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+0,52%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,91%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	-6,39%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	+0,25%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+1,99%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-3,70%

Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (\*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados no mês.

# VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



Variação anual do preço médio de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZap Comercial e cidades monitoradas

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	jul/21 *
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+8,99%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+7,30%	+23,14%	+33,83%
● Índice FipeZap (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	-0,09%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+1,69%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	-3,63%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	-1,77%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,21%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+2,51%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,06%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	-3,14%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	+0,53%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+1,29%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	-2,58%

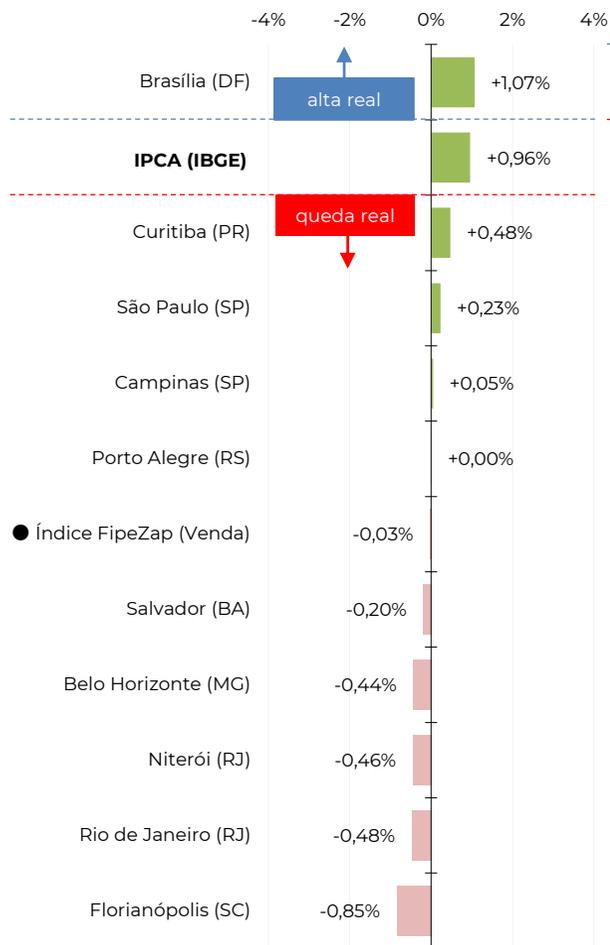
Fonte: FipeZap, IBGE e FGV. Nota: (\*) Variação acumulada nos últimos 12 meses encerrados no mês.

# VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

Comparação da variação do preço médio de venda comercial em diferentes recortes temporais

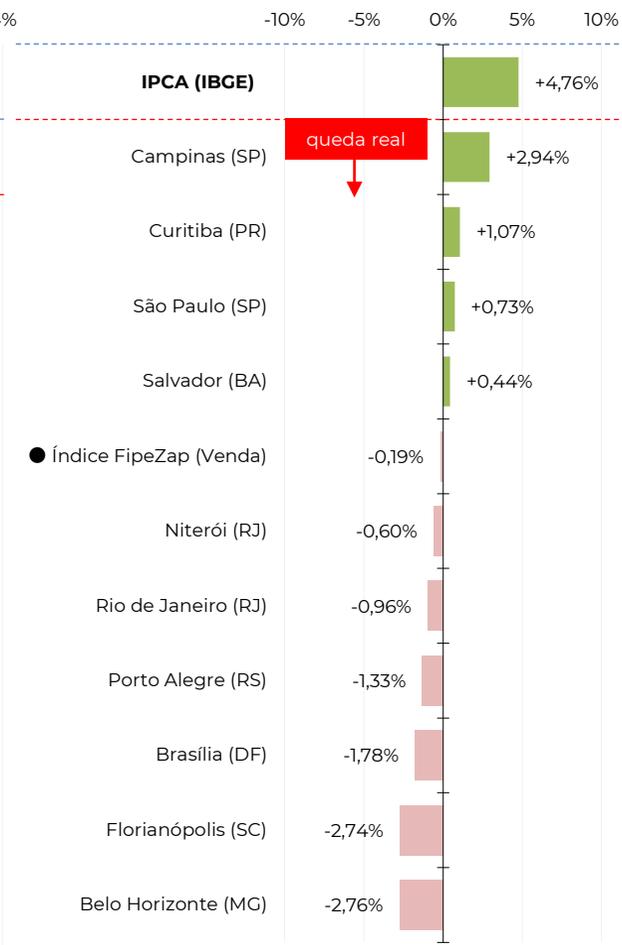
## ■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



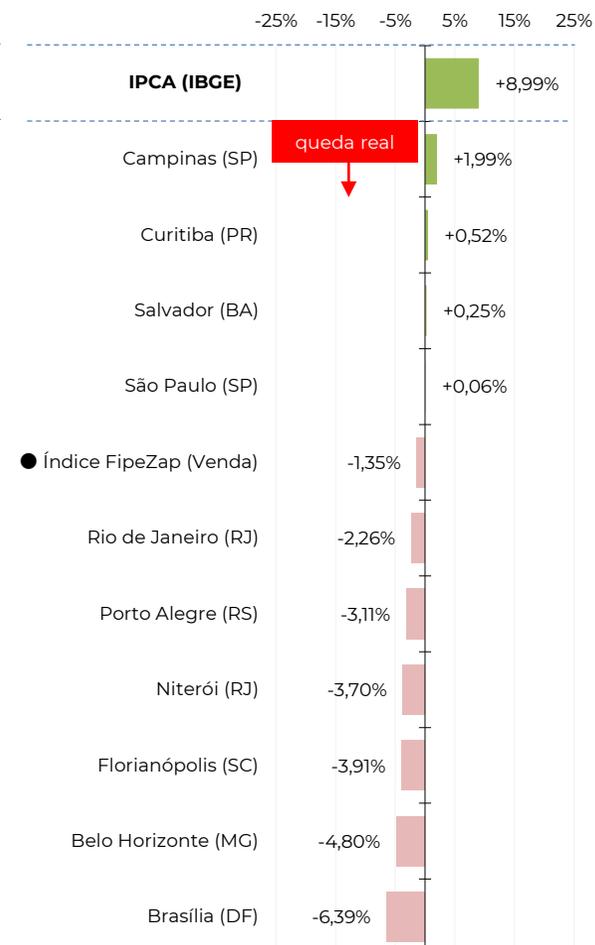
## ■ Variação acumulada no ano (2021)

Comparativo entre cidades no período (%)



## ■ Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



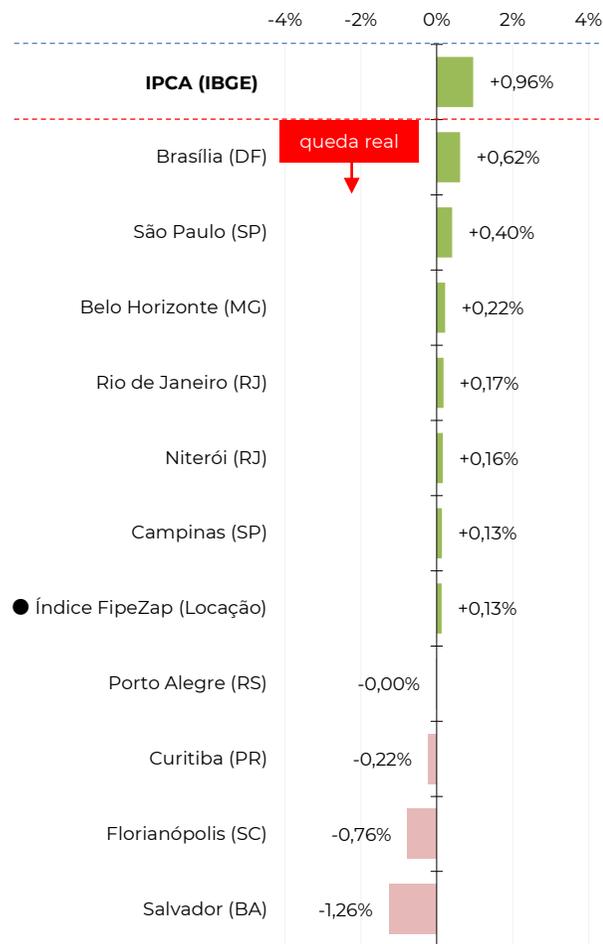
Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

# VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

Comparação da variação do preço médio de locação comercial em diferentes recortes temporais

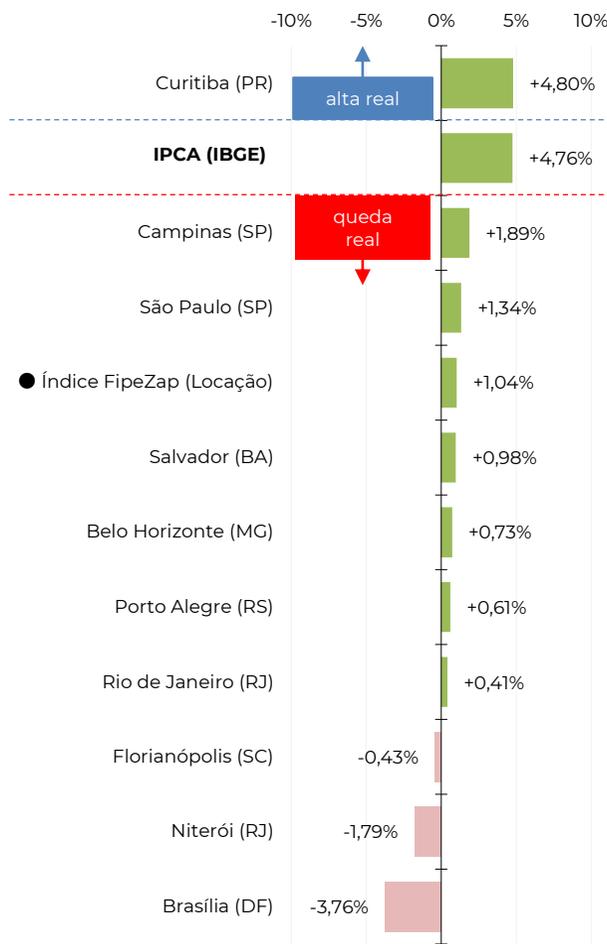
## ■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



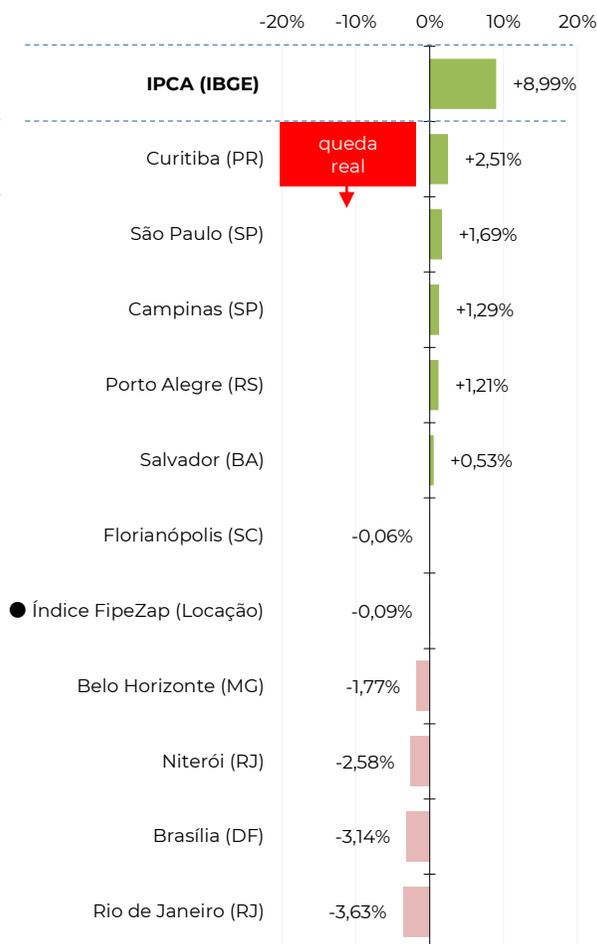
## ■ Variação acumulada no ano (2021)

Comparativo entre cidades no período (%)



## ■ Variação acumulada em 12 meses

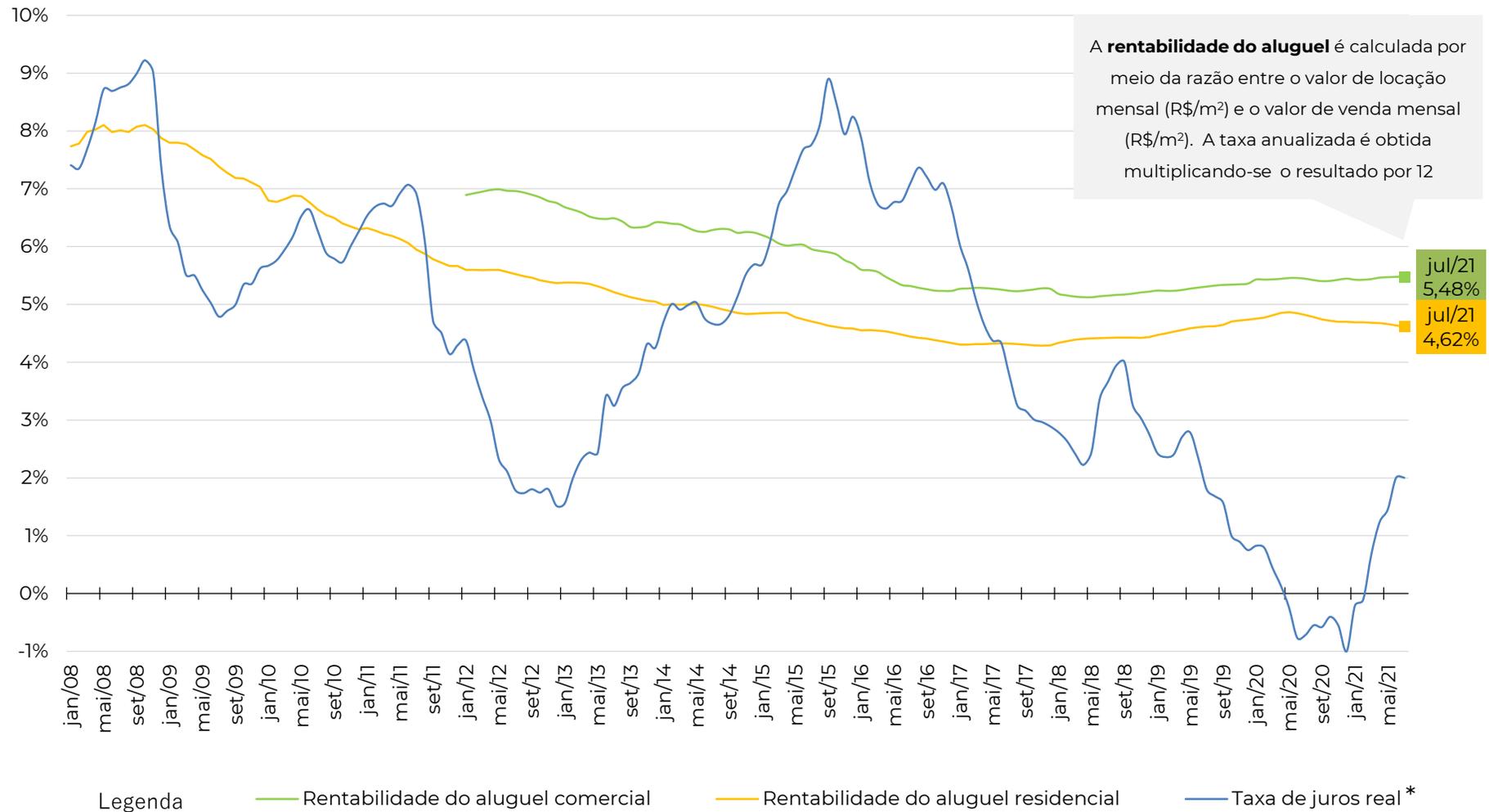
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: FipeZap, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

# EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

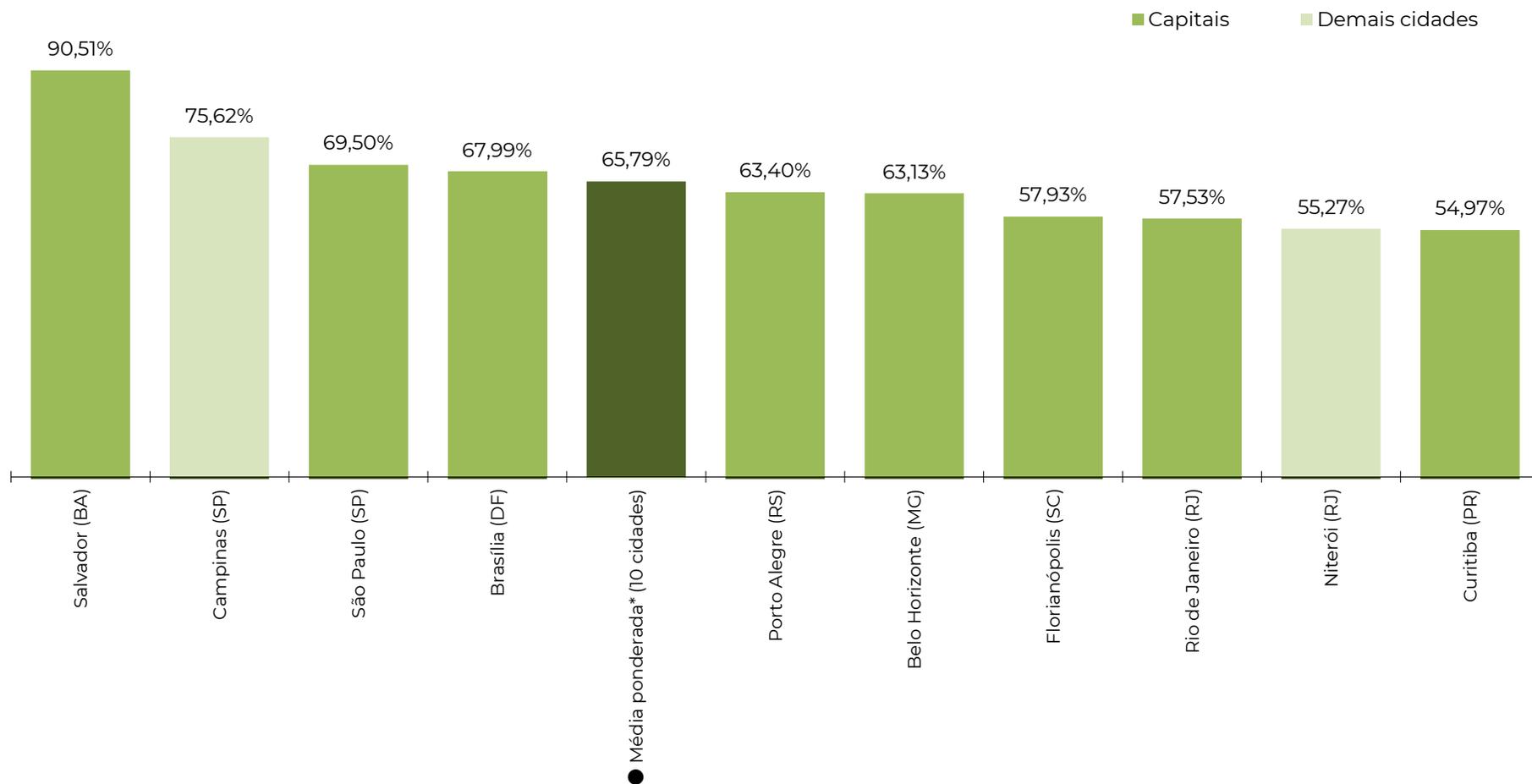
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada (em % a.a.)



Fonte: Fipecap, Banco Central, IBGE e BM&F. Nota: a taxa de juros real e rendimento real da poupança são calculados utilizando a taxa de Swap Pré x DI (BM&F) de 360 dias (média do período), descontada da expectativa de inflação esperada para o IPCA/IBGE nos próximos 12 meses (Banco Central).

# RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

Comparativo da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada por cidade (em % a.a.)



Fonte: FipeZap.

## Últimos resultados do Índice Fipeczap - Venda Comercial

Amostra Fipeczap (Venda Comercial)	29.301 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	+0,23% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+0,73% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,06% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 9.657 / m <sup>2</sup>

Fonte: Fipeczap.

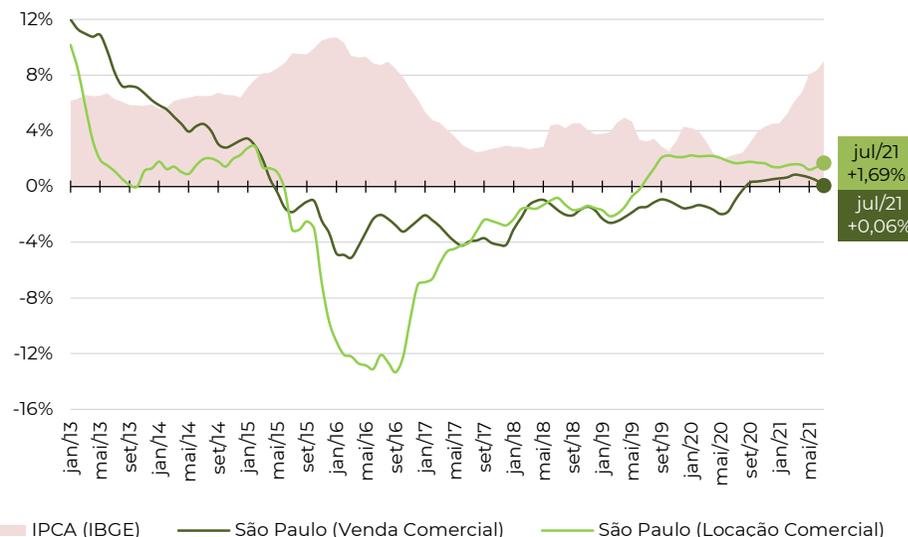
## Últimos resultados do Índice Fipeczap - Locação Comercial

Amostra Fipeczap (Locação Comercial)	45.002 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	+0,40% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+1,34% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,69% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 44,60 / m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,48% a.m./ 5,79% a.a.

Fonte: Fipeczap.

## Variação acumulada do Índice Fipeczap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.243 /m <sup>2</sup>	+0,4%
PINHEIROS	R\$ 12.382 /m <sup>2</sup>	+1,6%
JARDINS	R\$ 12.054 /m <sup>2</sup>	-3,5%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.754 /m <sup>2</sup>	-0,7%
BELA VISTA	R\$ 11.642 /m <sup>2</sup>	+2,4%
MOEMA	R\$ 11.504 /m <sup>2</sup>	+3,4%
VILA MARIANA	R\$ 11.170 /m <sup>2</sup>	-0,1%
SANTANA	R\$ 9.289 /m <sup>2</sup>	+1,9%
SE	R\$ 4.508 /m <sup>2</sup>	-30,1%
REPUBLICA	R\$ 3.973 /m <sup>2</sup>	+2,8%

## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 69,69 /m <sup>2</sup>	+6,0%
JARDINS	R\$ 62,04 /m <sup>2</sup>	+0,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 61,88 /m <sup>2</sup>	+2,5%
PINHEIROS	R\$ 61,09 /m <sup>2</sup>	+3,3%
BELA VISTA	R\$ 55,67 /m <sup>2</sup>	-3,8%
MOEMA	R\$ 55,70 /m <sup>2</sup>	+3,8%
VILA MARIANA	R\$ 46,24 /m <sup>2</sup>	-3,7%
SANTANA	R\$ 39,64 /m <sup>2</sup>	+1,7%
SE	R\$ 28,07 /m <sup>2</sup>	-8,2%
REPUBLICA	R\$ 24,88 /m <sup>2</sup>	+7,7%

Fonte: Fipeczap e IBGE. Nota (\*): a Fipec não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipeczap@fipec.org.br](mailto:fipeczap@fipec.org.br).

## ■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	8.560 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	-0,48% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-0,96% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,26% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 9.207 / m <sup>2</sup>

Fonte: FipeZap.

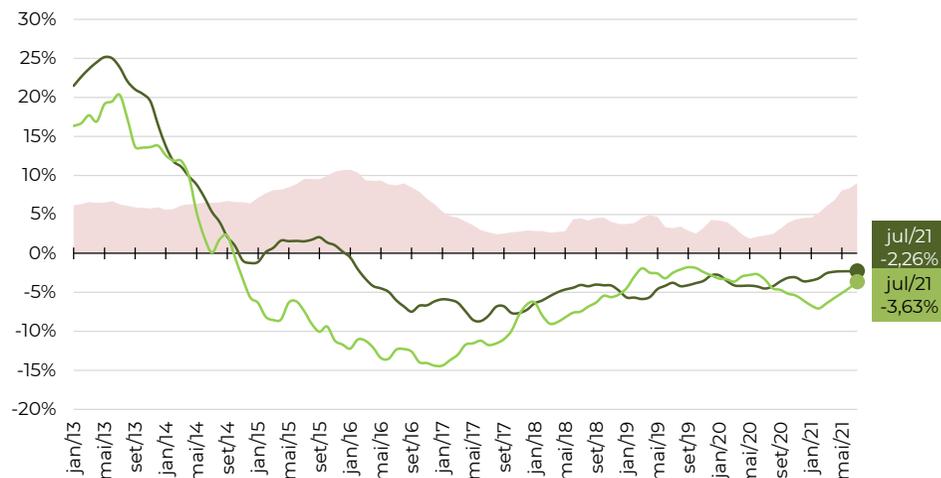
## ■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	7.504 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	+0,17% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+0,41% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-3,63% ▼
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 37,52 / m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,40% a.m., 4,79% a.a.

Fonte: FipeZap.

## ■ Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



IPCA (IBGE) Rio de Janeiro (Venda Comercial) Rio de Janeiro (Locação Comercial)

## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 30.130 /m <sup>2</sup>	-2,2%
IPANEMA	R\$ 24.768 /m <sup>2</sup>	+9,6%
BOTAFOGO	R\$ 14.216 /m <sup>2</sup>	-1,6%
COPACABANA	R\$ 9.912 /m <sup>2</sup>	-2,2%
TIJUCA	R\$ 9.350 /m <sup>2</sup>	-4,4%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.791 /m <sup>2</sup>	-3,0%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.390 /m <sup>2</sup>	-5,8%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.311 /m <sup>2</sup>	+20,7%
MEIER	R\$ 5.867 /m <sup>2</sup>	-3,3%
CENTRO	R\$ 5.234 /m <sup>2</sup>	-9,2%

## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 145,92 /m <sup>2</sup>	+21,7%
IPANEMA	R\$ 79,12 /m <sup>2</sup>	-2,7%
BOTAFOGO	R\$ 62,91 /m <sup>2</sup>	-17,2%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 37,62 /m <sup>2</sup>	-3,9%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 33,58 /m <sup>2</sup>	-0,1%
TIJUCA	R\$ 33,13 /m <sup>2</sup>	-0,4%
CAMPO GRANDE	R\$ 29,74 /m <sup>2</sup>	+7,8%
COPACABANA	R\$ 28,51 /m <sup>2</sup>	-14,2%
MEIER	R\$ 25,62 /m <sup>2</sup>	+5,4%
CENTRO	R\$ 20,44 /m <sup>2</sup>	-9,8%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## ■ Últimos resultados do Índice FipecZap - Venda Comercial

Amostra FipecZap (Venda Comercial)	5.724 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	-0,44% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-2,76% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-4,80% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 6.818 / m <sup>2</sup>

Fonte: FipecZap.

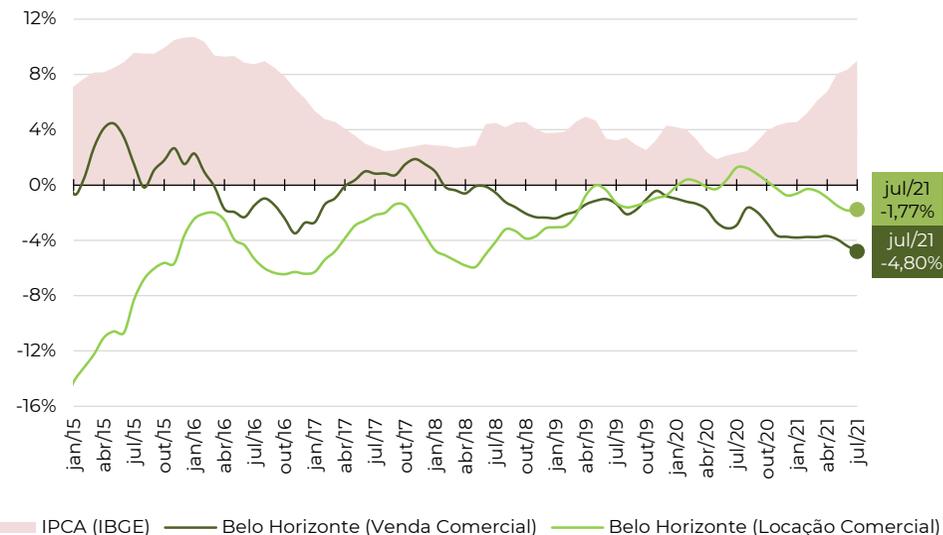
## ■ Últimos resultados do Índice FipecZap - Locação Comercial

Amostra FipecZap (Locação Comercial)	6.315 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	+0,22% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	+0,73% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-1,77% ▼
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 29,36 / m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,44% a.m./ 5,26% a.a.

Fonte: FipecZap.

## ■ Variação acumulada do Índice FipecZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 9.772 / m <sup>2</sup>	-2,4%
BARRO PRETO	R\$ 8.614 / m <sup>2</sup>	-2,7%
LOURDES	R\$ 8.086 / m <sup>2</sup>	-9,7%
PRADO	R\$ 8.041 / m <sup>2</sup>	-8,4%
SAVASSI	R\$ 7.989 / m <sup>2</sup>	-10,1%
SERRA	R\$ 7.892 / m <sup>2</sup>	-6,8%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.376 / m <sup>2</sup>	-6,4%
SANTA EFIGENIA	R\$ 7.112 / m <sup>2</sup>	-3,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.667 / m <sup>2</sup>	-3,4%
CENTRO	R\$ 3.495 / m <sup>2</sup>	-2,3%

## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 39,34 / m <sup>2</sup>	-12,0%
SAVASSI	R\$ 36,26 / m <sup>2</sup>	+0,6%
LOURDES	R\$ 34,60 / m <sup>2</sup>	-12,5%
FUNCIONARIOS	R\$ 33,53 / m <sup>2</sup>	-5,7%
BARRO PRETO	R\$ 30,76 / m <sup>2</sup>	-1,8%
SANTA EFIGENIA	R\$ 30,00 / m <sup>2</sup>	-1,1%
SERRA	R\$ 27,68 / m <sup>2</sup>	+2,0%
SANTO ANTONIO	R\$ 26,65 / m <sup>2</sup>	-0,0%
PRADO	R\$ 25,56 / m <sup>2</sup>	-26,5%
CENTRO	R\$ 18,83 / m <sup>2</sup>	-1,9%

Fonte: FipecZap e IBGE. Nota (\*): a Fipec não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipeczap@fipec.org.br](mailto:fipeczap@fipec.org.br).

## Últimos resultados do Índice FipecZap - Venda Comercial

Amostra FipecZap (Venda Comercial)	10.926 anúncios
Varição no mês (julho/2021)	+0,00% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	-1,33% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-3,11% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 6.969 /m <sup>2</sup>

Fonte: FipecZap.

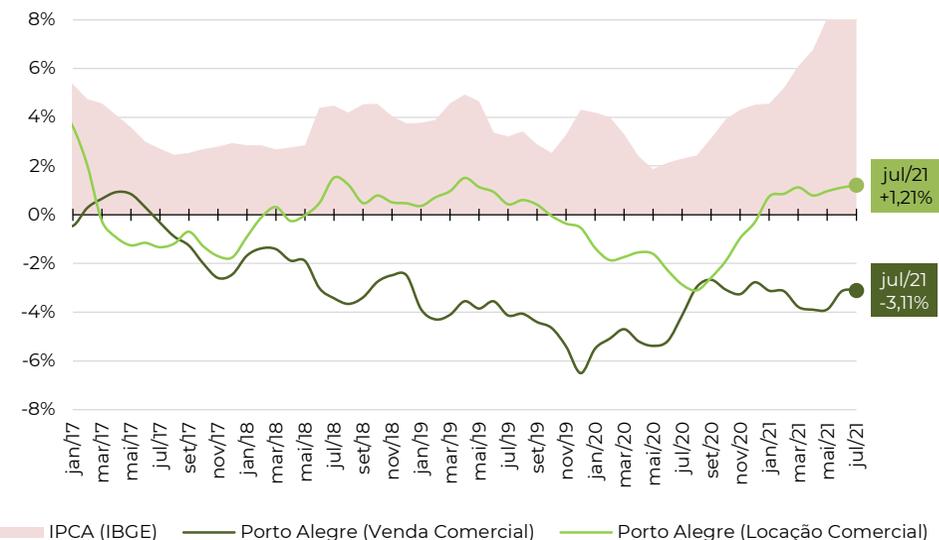
## Últimos resultados do Índice FipecZap - Locação Comercial

Amostra FipecZap (Locação Comercial)	8.880 anúncios
Varição no mês (julho/2021)	-0,00% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	+0,61% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+1,21% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 30,89 /m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,44% a.m./ 5,28% a.a.

Fonte: FipecZap.

## Varição acumulada do Índice FipecZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 8.687 /m <sup>2</sup>	+1,8%
RIO BRANCO	R\$ 8.622 /m <sup>2</sup>	-10,8%
AUXILIADORA	R\$ 8.196 /m <sup>2</sup>	-1,9%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 8.147 /m <sup>2</sup>	-3,2%
PETROPOLIS	R\$ 7.375 /m <sup>2</sup>	-10,8%
PARTENON	R\$ 5.529 /m <sup>2</sup>	-7,3%
SARANDI	R\$ 5.393 /m <sup>2</sup>	+9,6%
SAO GERALDO	R\$ 5.166 /m <sup>2</sup>	+21,1%
FLORESTA	R\$ 5.000 /m <sup>2</sup>	-6,9%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.873 /m <sup>2</sup>	+1,6%

## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 39,88 /m <sup>2</sup>	-5,7%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,57 /m <sup>2</sup>	-0,3%
RIO BRANCO	R\$ 34,76 /m <sup>2</sup>	+3,5%
MENINO DEUS	R\$ 34,42 /m <sup>2</sup>	-2,3%
PETROPOLIS	R\$ 31,05 /m <sup>2</sup>	-4,5%
PARTENON	R\$ 23,05 /m <sup>2</sup>	+27,9%
FLORESTA	R\$ 22,23 /m <sup>2</sup>	-7,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,00 /m <sup>2</sup>	-1,4%
SAO GERALDO	R\$ 20,00 /m <sup>2</sup>	+6,6%
SARANDI	R\$ 18,50 /m <sup>2</sup>	+1,8%

Fonte: FipecZap e IBGE. Nota (\*): a Fipec não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipeczap@fipec.org.br](mailto:fipeczap@fipec.org.br).

## ■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	423 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	+1,07% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-1,78% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-6,39% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 6.839 / m <sup>2</sup>

Fonte: FipeZap.

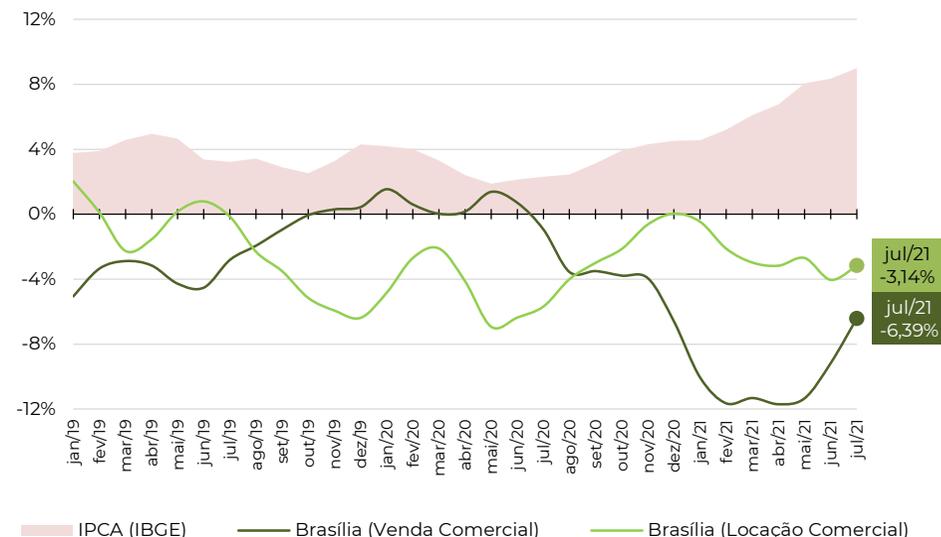
## ■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	752 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	+0,62% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-3,76% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,14% ▼
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 32,99 / m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,47% a.m./ 5,67% a.a.

Fonte: FipeZap.

## ■ Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais



Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## ■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Venda Comercial

Amostra FipeZap (Venda Comercial)	1.492 anúncios
Varição no mês (julho/2021)	-0,20% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	+0,44% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,25% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 5.345 / m <sup>2</sup>

Fonte: FipeZap.

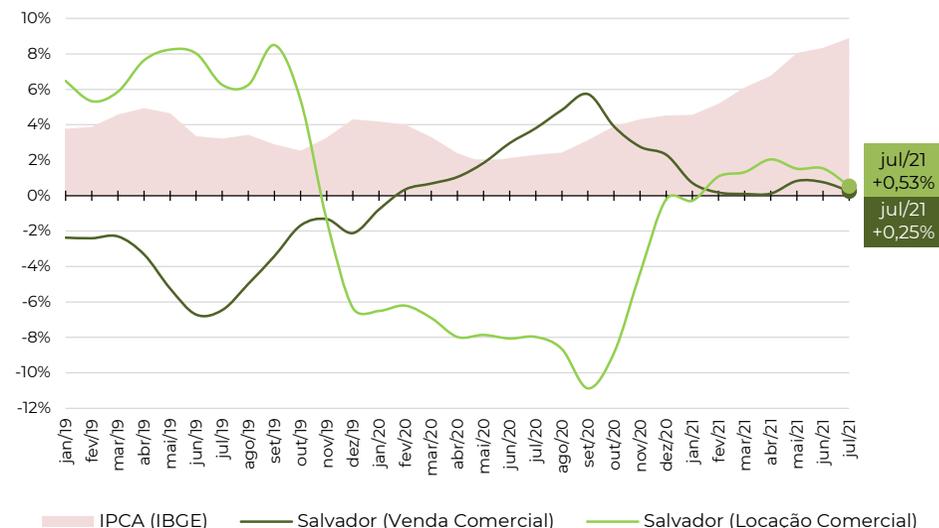
## ■ Últimos resultados do Índice FipeZap - Locação Comercial

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	1.490 anúncios
Varição no mês (julho/2021)	-1,26% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	+0,98% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,53% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 33,37 / m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,63% a.m./ 7,54% a.a.

Fonte: FipeZap.

## ■ Variação acumulada do Índice FipeZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.729 /m <sup>2</sup>	+0,5%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 6.259 /m <sup>2</sup>	-3,8%
PITUBA	R\$ 5.987 /m <sup>2</sup>	+0,8%
RIO VERMELHO	R\$ 5.523 /m <sup>2</sup>	-17,2%
ONDINA	R\$ 5.235 /m <sup>2</sup>	-1,2%
GRACA	R\$ 5.000 /m <sup>2</sup>	-8,6%
BARRA	R\$ 4.494 /m <sup>2</sup>	+0,1%
BROTAS	R\$ 4.361 /m <sup>2</sup>	+3,2%
CENTRO	R\$ 3.018 /m <sup>2</sup>	-8,6%
COMERCIO	R\$ 2.268 /m <sup>2</sup>	-3,2%

## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
RIO VERMELHO	R\$ 44,74 /m <sup>2</sup>	+50,7%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 40,26 /m <sup>2</sup>	-6,2%
PERNAMBUES	R\$ 38,48 /m <sup>2</sup>	-1,6%
GRACA	R\$ 37,60 /m <sup>2</sup>	-12,0%
ONDINA	R\$ 35,96 /m <sup>2</sup>	-3,3%
PITUBA	R\$ 33,33 /m <sup>2</sup>	+0,1%
BARRA	R\$ 30,83 /m <sup>2</sup>	-10,7%
BROTAS	R\$ 27,27 /m <sup>2</sup>	+9,8%
CENTRO	R\$ 18,37 /m <sup>2</sup>	-0,1%
COMERCIO	R\$ 18,08 /m <sup>2</sup>	-7,3%

Fonte: FipeZap e IBGE. Nota (\*): a Fipe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Últimos resultados do Índice Fipecap - Venda Comercial

Amostra Fipecap (Venda Comercial)	2.342 anúncios
Varição no mês (julho/2021)	+0,48% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+1,07% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,52% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 7.140 /m <sup>2</sup>

Fonte: Fipecap.

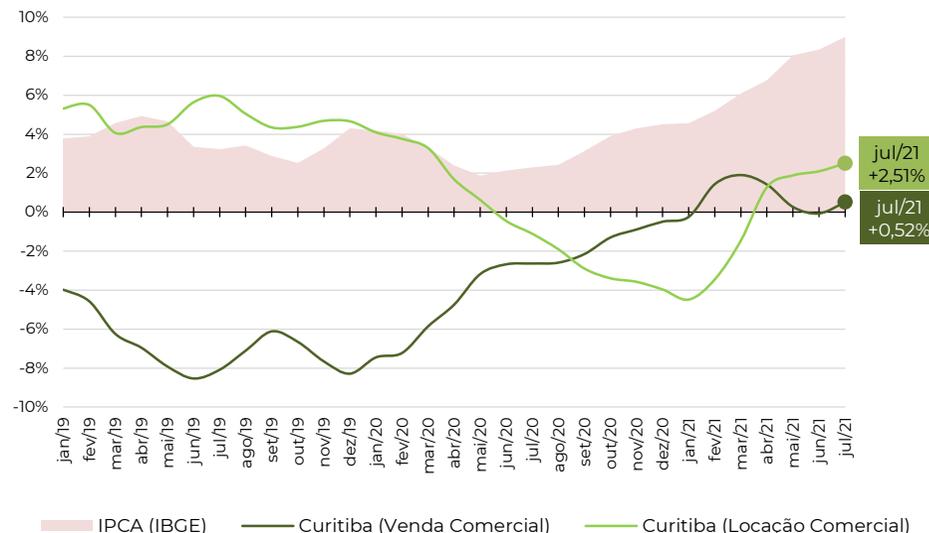
## Últimos resultados do Índice Fipecap - Locação Comercial

Amostra Fipecap (Locação Comercial)	2.801 anúncios
Varição no mês (julho/2021)	-0,22% ▼
Varição acumulada no ano (2021)	+4,80% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,51% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 26,69 /m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,38% a.m./ 4,58% a.a.

Fonte: Fipecap.

## Varição acumulada do Índice Fipecap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais



Fonte: Fipecap e IBGE. Nota (\*): a Fipecap não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipecap@fipecap.org.br](mailto:fipecap@fipecap.org.br).

## ■ Últimos resultados do Índice FipecZap - Venda Comercial

Amostra FipecZap (Venda Comercial)	1.991 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	-0,85% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-2,74% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,91% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 7.989 /m <sup>2</sup>

Fonte: FipecZap.

## ■ Últimos resultados do Índice FipecZap - Locação Comercial

Amostra FipecZap (Locação Comercial)	1.792 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	-0,76% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-0,43% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,06% ▼
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 32,95 /m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,40% a.m./ 4,83% a.a.

Fonte: FipecZap.

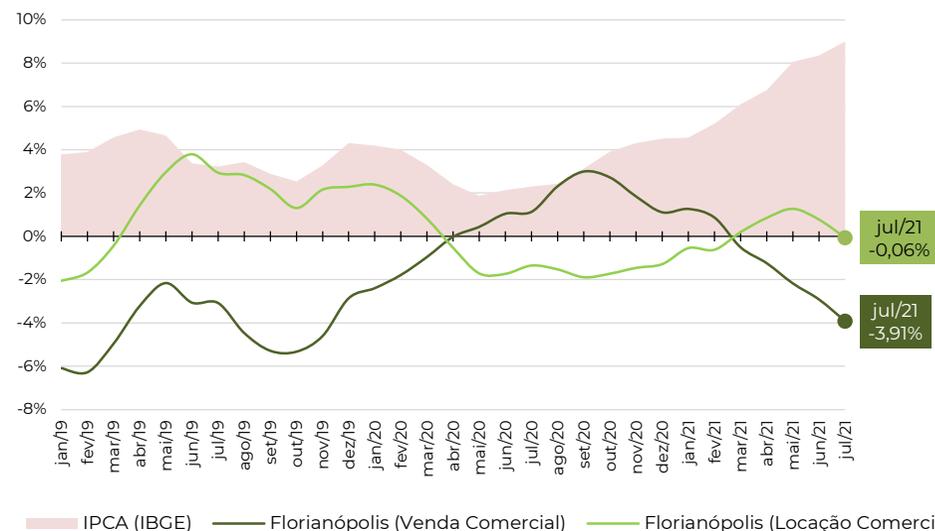
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 10.153 /m <sup>2</sup>	+16,4%
COQUEIROS	R\$ 8.157 /m <sup>2</sup>	+18,5%
AGRONOMICA	R\$ 8.145 /m <sup>2</sup>	+3,1%
ESTREITO	R\$ 8.064 /m <sup>2</sup>	+6,2%
CENTRO	R\$ 7.985 /m <sup>2</sup>	-9,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 7.819 /m <sup>2</sup>	+10,4%
ITACORUBI	R\$ 7.378 /m <sup>2</sup>	-3,8%
TRINDADE	R\$ 6.939 /m <sup>2</sup>	-5,9%
CORREGO GRANDE	R\$ 6.929 /m <sup>2</sup>	+10,9%
CAPOEIRAS	R\$ 5.206 /m <sup>2</sup>	-1,4%

## ■ Variação acumulada do Índice FipecZap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 47,34 /m <sup>2</sup>	+10,9%
SANTA MONICA	R\$ 41,34 /m <sup>2</sup>	+0,1%
CANTO	R\$ 39,84 /m <sup>2</sup>	-1,7%
AGRONOMICA	R\$ 38,46 /m <sup>2</sup>	+11,9%
ITACORUBI	R\$ 34,71 /m <sup>2</sup>	+4,8%
ESTREITO	R\$ 33,57 /m <sup>2</sup>	+1,9%
TRINDADE	R\$ 33,46 /m <sup>2</sup>	-5,3%
COQUEIROS	R\$ 32,61 /m <sup>2</sup>	+5,3%
CENTRO	R\$ 30,16 /m <sup>2</sup>	-3,5%
CAPOEIRAS	R\$ 27,01 /m <sup>2</sup>	+5,1%

Fonte: FipecZap e IBGE. Nota (\*): a Fipec não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipeczap@fipec.org.br](mailto:fipeczap@fipec.org.br).

## Últimos resultados do Índice Fipecap - Venda Comercial

Amostra Fipecap (Venda Comercial)	4.600 anúncios
Varição no mês (julho/2021)	+0,05% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+2,94% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+1,99% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 6.329 /m <sup>2</sup>

Fonte: Fipecap.

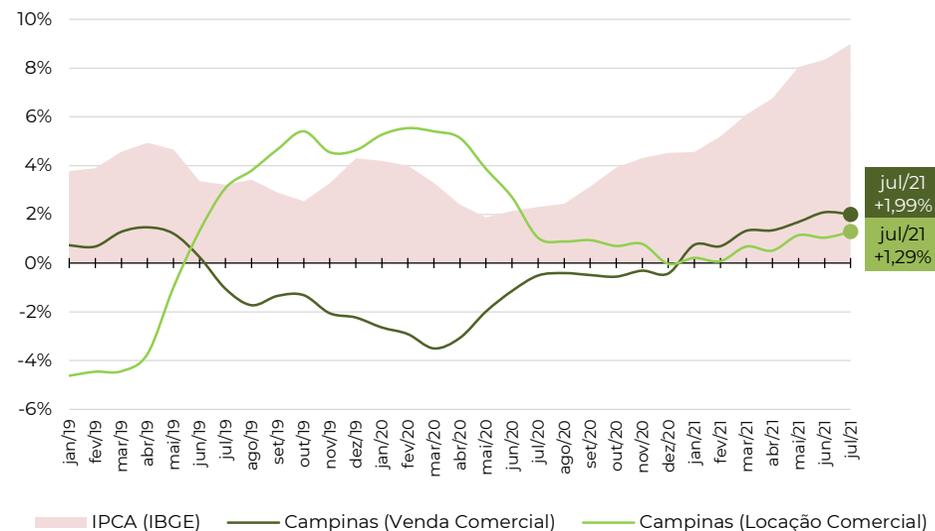
## Últimos resultados do Índice Fipecap - Locação Comercial

Amostra Fipecap (Locação Comercial)	6.517 anúncios
Varição no mês (julho/2021)	+0,13% ▲
Varição acumulada no ano (2021)	+1,89% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+1,29% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 31,86 /m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,53% a.m./ 6,30% a.a.

Fonte: Fipecap.

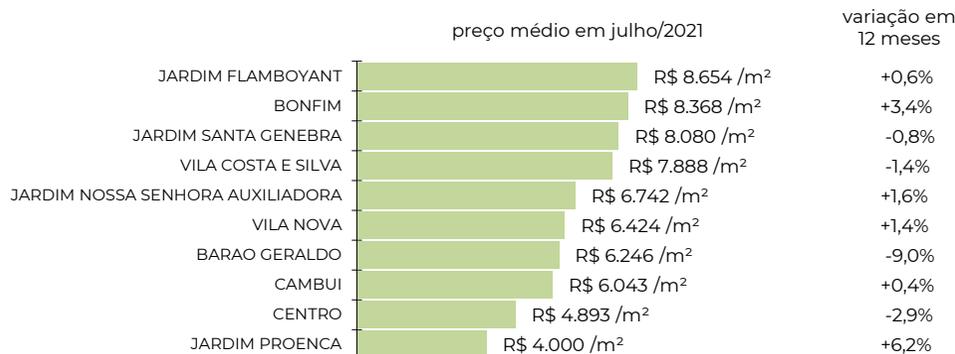
## Varição acumulada do Índice Fipecap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais



Fonte: Fipecap e IBGE. Nota (\*): a Fipecap não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipecap@fipecap.org.br](mailto:fipecap@fipecap.org.br).

## Últimos resultados do Índice Fipezap - Venda Comercial

Amostra Fipezap (Venda Comercial)	1.469 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	-0,46% ▼
Variação acumulada no ano (2021)	-0,60% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,70% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2021)	R\$ 7.652 / m <sup>2</sup>

Fonte: Fipezap.

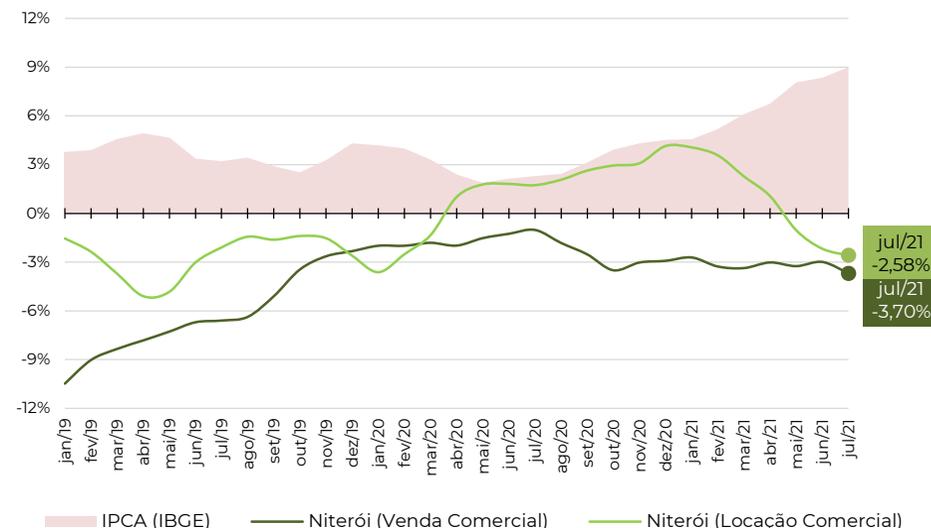
## Últimos resultados do Índice Fipezap - Locação Comercial

Amostra Fipezap (Locação Comercial)	949 anúncios
Variação no mês (julho/2021)	+0,16% ▲
Variação acumulada no ano (2021)	-1,79% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,58% ▼
Preço médio de Locação Comercial (julho/2021)	R\$ 29,77 / m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2021)	0,38% a.m./ 4,61% a.a.

Fonte: Fipezap.

## Varição acumulada do Índice Fipezap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 9.915 / m <sup>2</sup>	+0,7%
CHARITAS	R\$ 9.237 / m <sup>2</sup>	+0,5%
SANTA ROSA	R\$ 8.593 / m <sup>2</sup>	+7,2%
SAO FRANCISCO	R\$ 8.083 / m <sup>2</sup>	-8,9%
INGA	R\$ 7.095 / m <sup>2</sup>	-12,8%
CENTRO	R\$ 5.460 / m <sup>2</sup>	-11,6%
FONSECA	R\$ 5.398 / m <sup>2</sup>	+0,3%

## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em julho/2021	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 36,23 / m <sup>2</sup>	+0,8%
SAO FRANCISCO	R\$ 36,11 / m <sup>2</sup>	-16,0%
CHARITAS	R\$ 30,00 / m <sup>2</sup>	-17,8%
SANTA ROSA	R\$ 29,62 / m <sup>2</sup>	-5,3%
INGA	R\$ 26,00 / m <sup>2</sup>	+3,4%
CENTRO	R\$ 23,22 / m <sup>2</sup>	-4,7%

Fonte: Fipezap e IBGE. Nota (\*): a Fipezap não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via [fipezap@fipezap.org.br](mailto:fipezap@fipezap.org.br).

fipe

zap<sup>+</sup>

ÍNDICE

---

fipe zap<sup>+</sup>

---

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia, informes e séries históricas: [www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)

outras informações e indicadores: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

contato: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br)