

fipe

zap+

ÍNDICE

fipe zap+

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE ABRIL DE 2022

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo ZAP+, o **Índice FipeZAP+ de Venda e Locação Comercial** acompanha o preço médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² em 10 cidades brasileiras, com base em anúncios da Internet. A metodologia encontra-se disponível em <http://www.fipe.org.br>

- [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 COMERCIAL 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](#) 

Índice Fipecap+ registra maior alta do aluguel comercial desde 2013

Assim como no segmento residencial, preços de locação de salas e conjuntos comerciais voltaram a acelerar em abril

■ **Análise do último mês:** de acordo com a última apuração mensal do Índice Fipecap+, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² apresentaram ligeira queda em abril de 2022 (-0,10%), enquanto os preços de locação do segmento* avançaram 0,86% no período – resultado que corresponde à maior alta mensal desde dezembro de 2013 (+1,06%). Comparativamente, as variações do Índice Fipecap+ referentes aos preços de venda e locação dos imóveis desse segmento foram inferiores à inflação mensal medida pelo IPCA/IBGE (+1,06%) e IGP-M/FGV (+1,41%). Considerando as 10 cidades onde o segmento é monitorado, os preços de venda avançaram nominalmente em: Niterói (+1,06%), Curitiba (+0,86%), Florianópolis (+0,60%) e Porto Alegre (+0,38%), contrapondo-se aos recuos em Salvador (-1,46%), Brasília (-0,67%), Rio de Janeiro (-0,33%), Belo Horizonte (-0,28%), São Paulo (-0,05%) e Campinas (-0,03%). Em relação ao valor do aluguel de salas e conjuntos comerciais, a alta foi mais generalizada, abrangendo Rio de Janeiro (+1,53%), Curitiba (+1,36%), Belo Horizonte (+1,14%), Florianópolis (+1,03%), Campinas (+0,65%), Porto Alegre (+0,59%), São Paulo (+0,58%), Salvador (+0,37%) e Niterói (+0,27%). A exceção, nesse caso, foi Brasília (-0,51%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** em média, os preços de venda de imóveis comerciais declinaram marginalmente nos últimos 12 meses (-0,07%), em contraste aos preços de locação do segmento, que acumularam uma alta nominal de 4,10% nesse horizonte temporal. Comparativamente, ambas variações se mantiveram abaixo dos principais índices de preço da economia brasileira – IPCA/IBGE (+12,13%) e IGP-M/FGV (+14,66%). Individualmente, aumentos nos preços de venda dos imóveis do segmento são observados apenas em Curitiba (+8,54%), São Paulo (+1,33%), Campinas (+0,71%) e Niterói (+0,52%), em contraste aos recuos registrados em Salvador (-4,21%), Rio de Janeiro (-2,93%), Belo Horizonte (-2,67%), Florianópolis (-1,73%), Brasília (-1,01%) e Porto Alegre (-0,26%). Quanto ao comportamento do aluguel comercial, as altas foram apuradas em: Curitiba (6,29%), Rio de Janeiro (+6,00%), Brasília (+5,72%), Niterói (+5,37%), São Paulo (+4,62%), Campinas (+3,74%), Belo Horizonte (+2,47%), Florianópolis (+2,46%) e Porto Alegre (+1,48%). A exceção, nesse caso, é Salvador, onde o preço de locação comercial recuou 3,09%.

■ **Preço médio de venda e locação:** em abril de 2022, o valor médio do m² de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice Fipecap+ Comercial foi de R\$ 8.459/m², no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 38,92/m² entre aqueles destinados para locação. Considerando todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice Fipecap+ Comercial, a cidade de São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² (R\$ 9.827/m²), quanto para locação desses imóveis (R\$ 46,35/m²). Já no município do Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação de salas e conjuntos comerciais anunciados foram apurados em R\$ 9.074/m² e de R\$ 39,47/m², respectivamente.

■ **Rentabilidade do aluguel comercial*:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível obter uma medida da rentabilidade para o investidor que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. O indicador resultante (*rental yield*) pode ser útil para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis. Em abril de 2022, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 5,65% ao ano, superando a rentabilidade oferecida por imóveis residenciais (4,85% ao ano). Mesmo com o avanço recente, a rentabilidade do aluguel (em ambos segmentos) é inferior ao retorno médio esperado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. As localidades com os maiores retornos do aluguel de imóveis comerciais em abril foram: Salvador (7,81%), Campinas (6,45%), Brasília (6,30%) e São Paulo (5,95%).

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice Fipecap+ não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente de acordo com o especificado em contrato. Como resultado, o Índice Fipecap+ de Locação Residencial capta de forma mais dinâmica a evolução da oferta e da demanda por moradia 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 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		abril/2022	março/2022				
IPCA	IBGE	+1,06%	+1,62%	+4,29%	+12,13%	-	-
IGP-M	FGV	+1,41%	+1,74%	+6,98%	+14,66%	-	-
Índice FipeZAP+		-0,10%	-0,01%	+0,04%	-0,07%	8.459	+5,65%
São Paulo	SP	-0,05%	-0,02%	+0,31%	+1,33%	9.827	+5,95%
Rio de Janeiro	RJ	-0,33%	+0,04%	-0,32%	-2,93%	9.074	+5,04%
Belo Horizonte	MG	-0,28%	-0,41%	-1,04%	-2,67%	6.776	+5,39%
Porto Alegre	RS	+0,38%	+0,32%	+1,25%	-0,26%	6.978	+5,36%
Curitiba	PR	+0,86%	+1,20%	+3,70%	+8,54%	7.760	+4,52%
Florianópolis	SC	+0,60%	+0,28%	+2,15%	-1,73%	8.081	+4,95%
Brasília	DF	-0,67%	-2,57%	-9,44%	-1,01%	6.905	+6,30%
Salvador	BA	-1,46%	-0,54%	-1,19%	-4,21%	5.097	+7,81%
Campinas	SP	-0,03%	+0,29%	-0,43%	+0,71%	6.240	+6,45%
Niterói	RJ	+1,06%	+0,30%	+1,28%	+0,52%	7.665	+4,87%

Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

ÚLTIMOS RESULTADOS



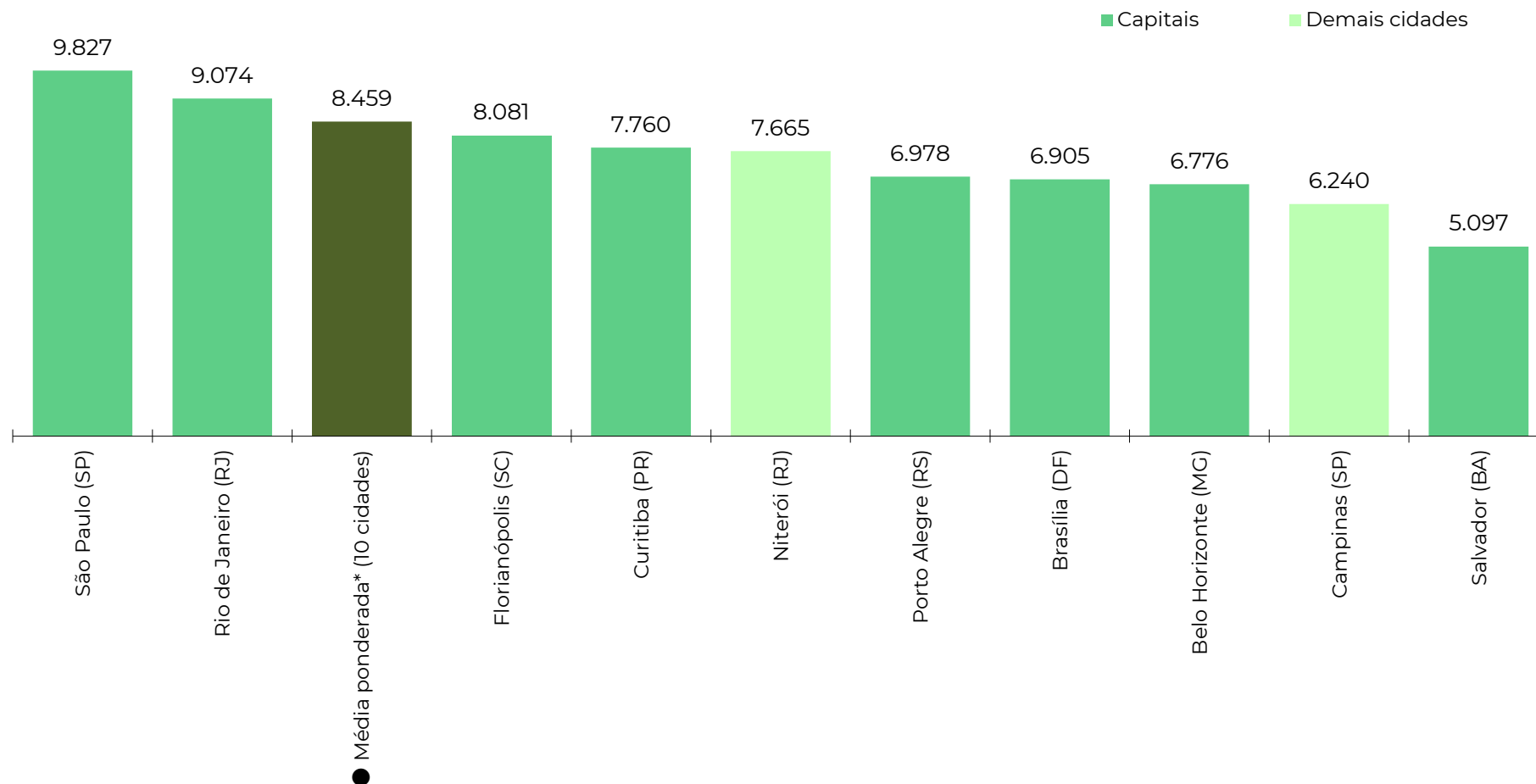
Comportamento recente do preço médio de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP+ e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		abril/2022	março/2022	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m²)	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+1,06%	+1,62%	+4,29%	+12,13%	-	-
IGP-M	FGV	+1,41%	+1,74%	+6,98%	+14,66%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,86%	+0,58%	+2,18%	+4,10%	38,92	+5,65%
São Paulo	SP	+0,58%	+0,44%	+1,43%	+4,62%	46,35	+5,95%
Rio de Janeiro	RJ	+1,53%	+1,12%	+4,05%	+6,00%	39,47	+5,04%
Belo Horizonte	MG	+1,14%	+0,72%	+2,64%	+2,47%	30,46	+5,39%
Porto Alegre	RS	+0,59%	+0,27%	+0,19%	+1,48%	31,19	+5,36%
Curitiba	PR	+1,36%	+0,24%	+2,73%	+6,29%	28,61	+4,52%
Florianópolis	SC	+1,03%	+1,19%	+3,84%	+2,46%	34,33	+4,95%
Brasília	DF	-0,51%	+0,39%	+1,55%	+5,72%	35,91	+6,30%
Salvador	BA	+0,37%	+0,01%	+1,08%	-3,09%	33,12	+7,81%
Campinas	SP	+0,65%	+0,61%	+1,71%	+3,74%	32,68	+6,45%
Niterói	RJ	+0,27%	+0,36%	+2,42%	+5,37%	31,55	+4,87%

Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

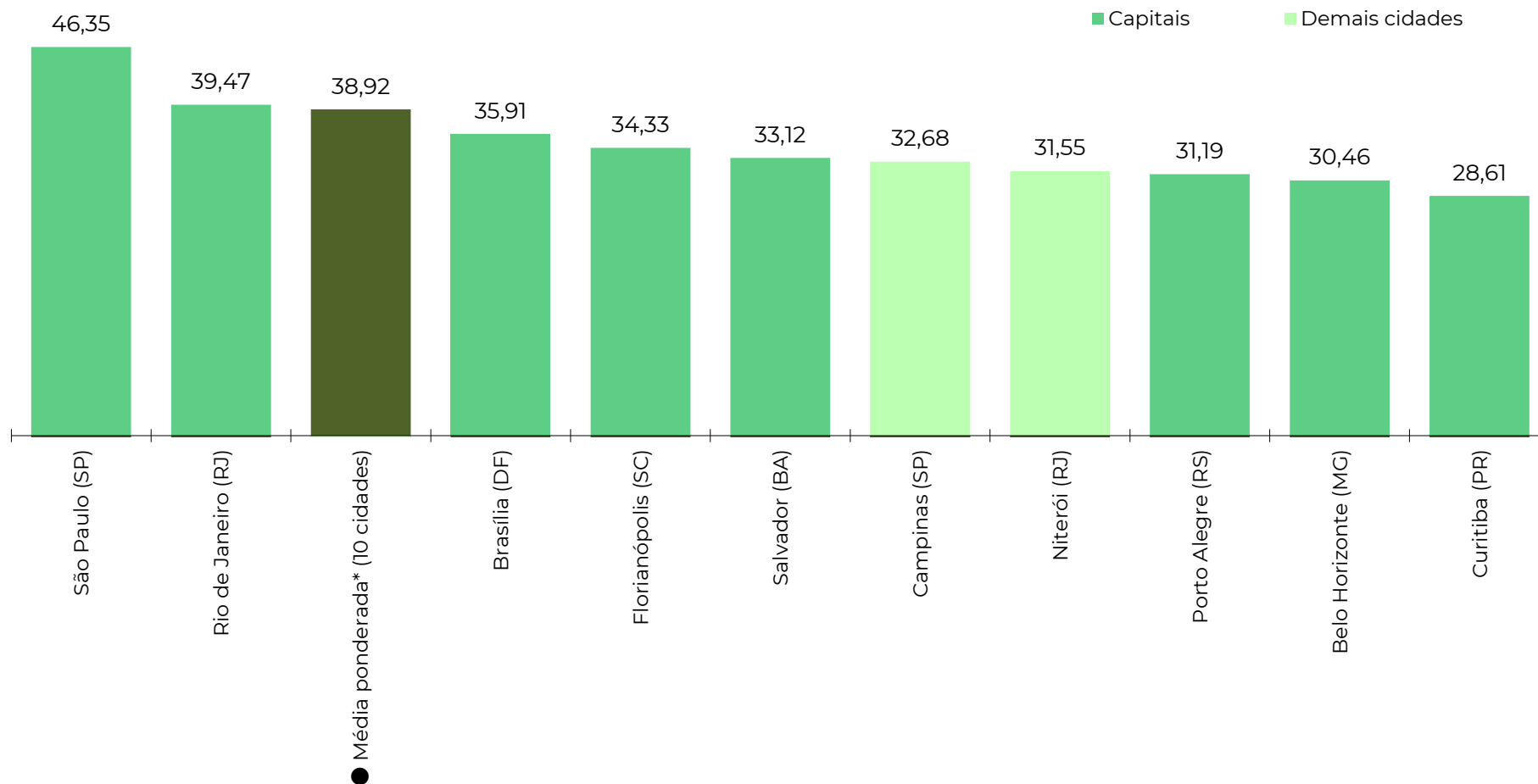
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

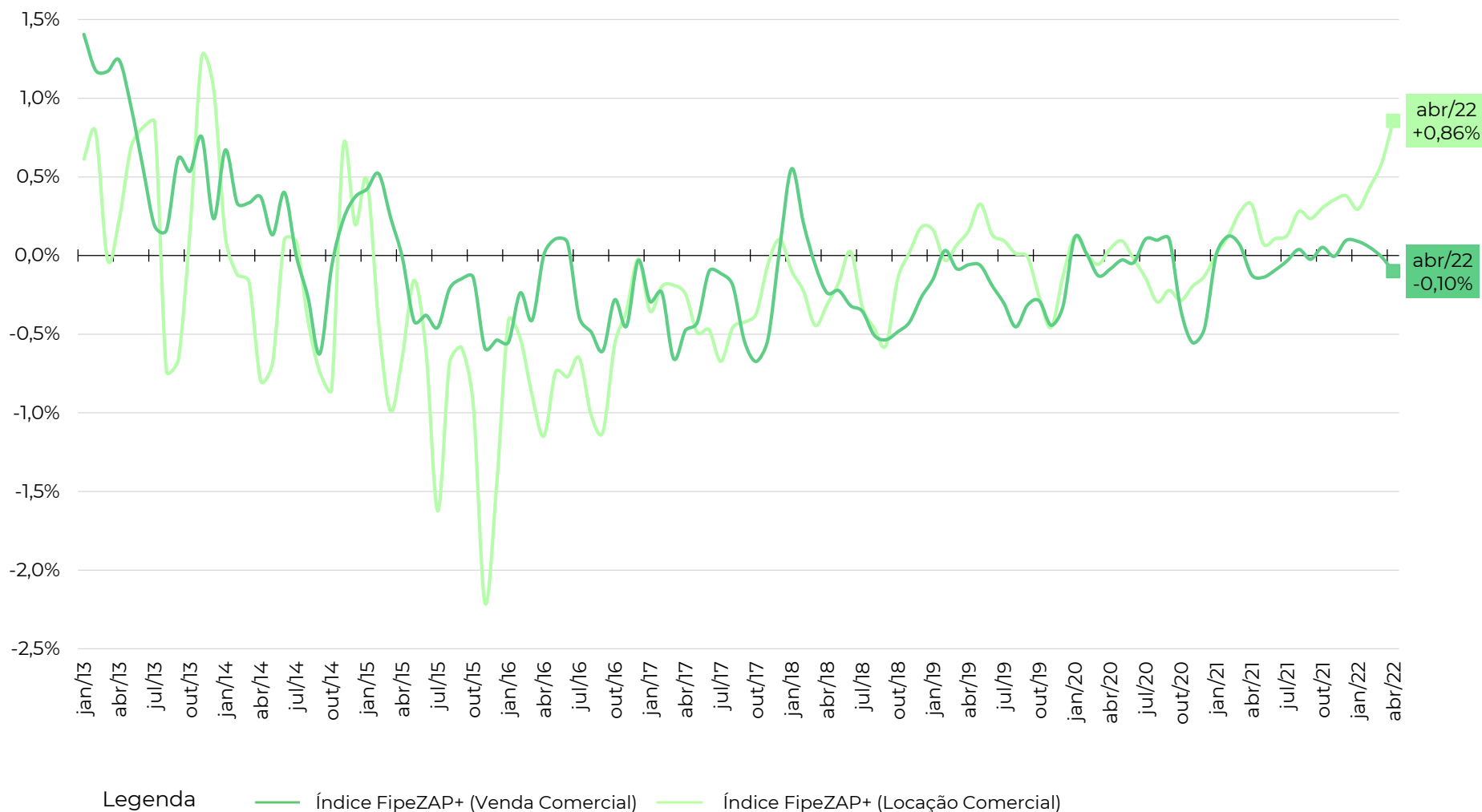
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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 de imóveis comerciais (variações mensais)

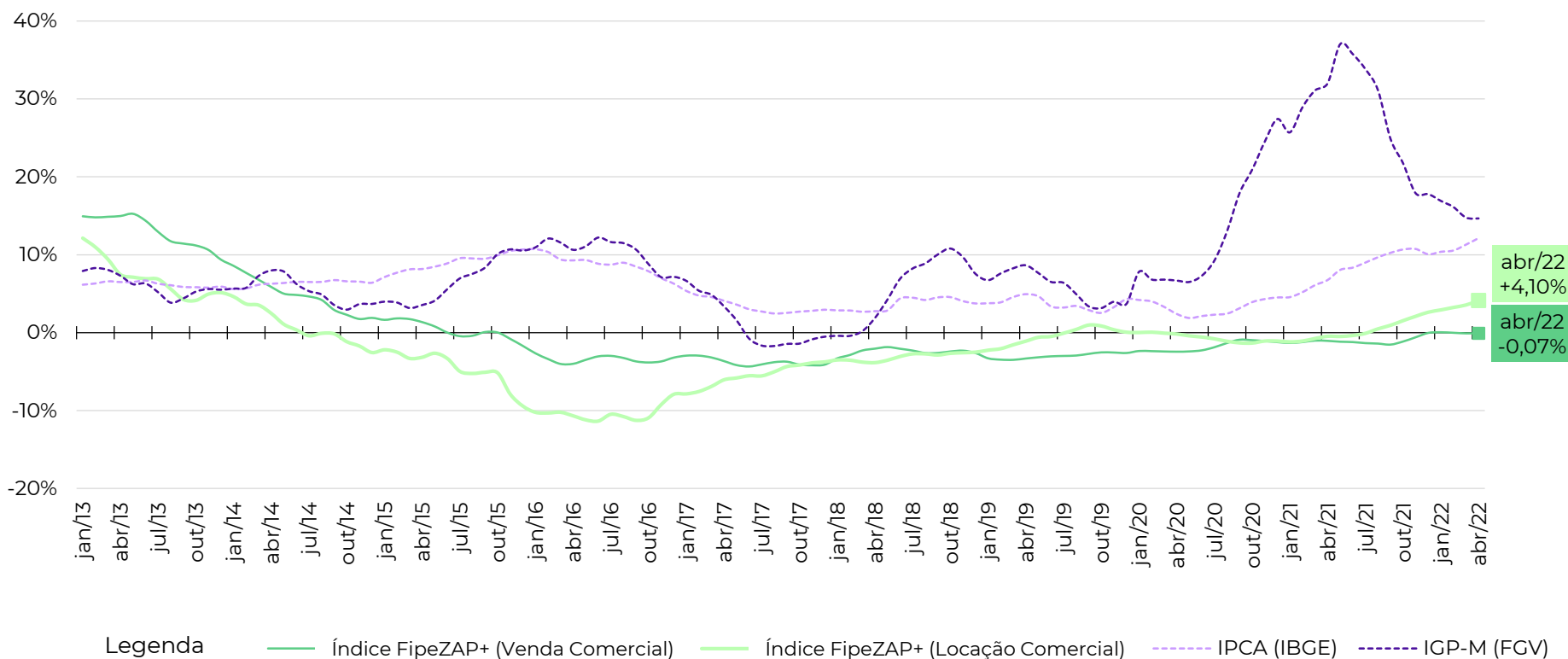


Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV.

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	2021	2022*
● Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,07%
● Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+4,10%	+4,10%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+12,13%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+14,66%



Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

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	2021	2022*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+12,13%	+12,13%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+14,66%	+14,66%
● Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,07%	-0,07%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,33%	+1,33%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,93%	-2,93%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,67%	-2,67%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-0,26%	-0,26%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+8,54%	+8,54%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-1,73%	-1,73%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	-1,01%	-1,01%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-4,21%	-4,21%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+0,71%	+0,71%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	+0,52%	+0,52%

Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

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	2021	2022*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+12,13%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+14,66%
● Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+4,10%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%	+4,62%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%	+6,00%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+2,47%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+1,48%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+6,29%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+2,46%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+5,72%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	-3,09%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+3,74%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+5,37%

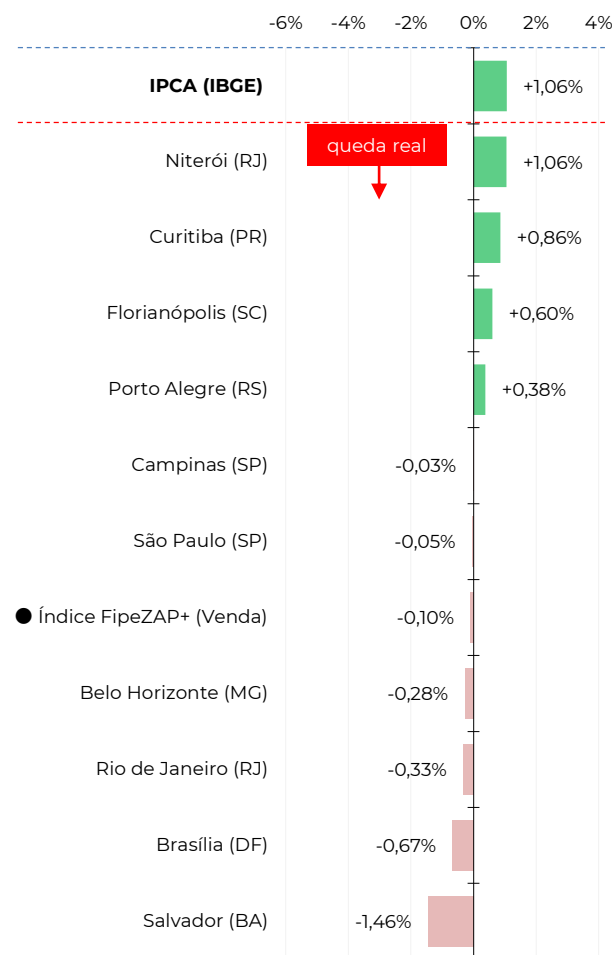
Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (VENDA)

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

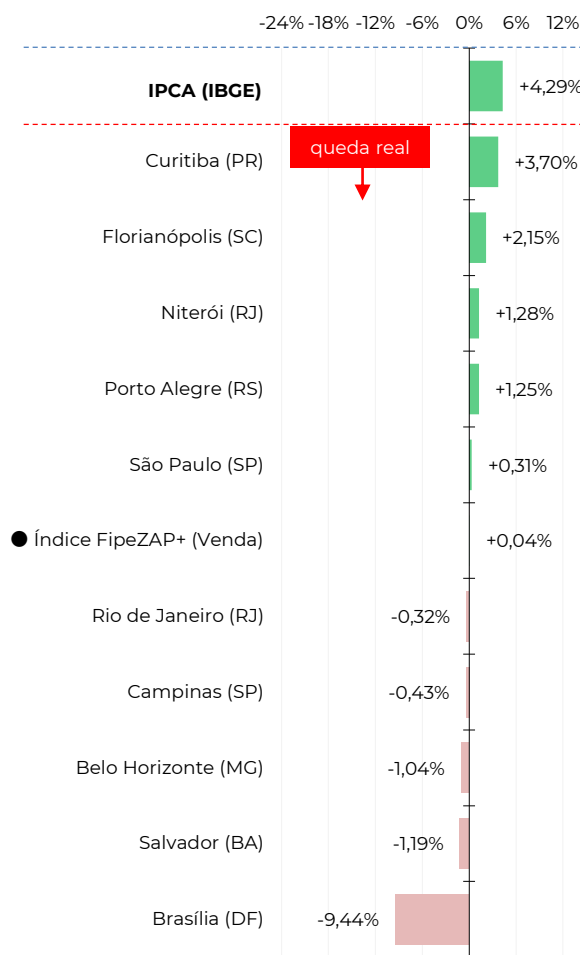
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



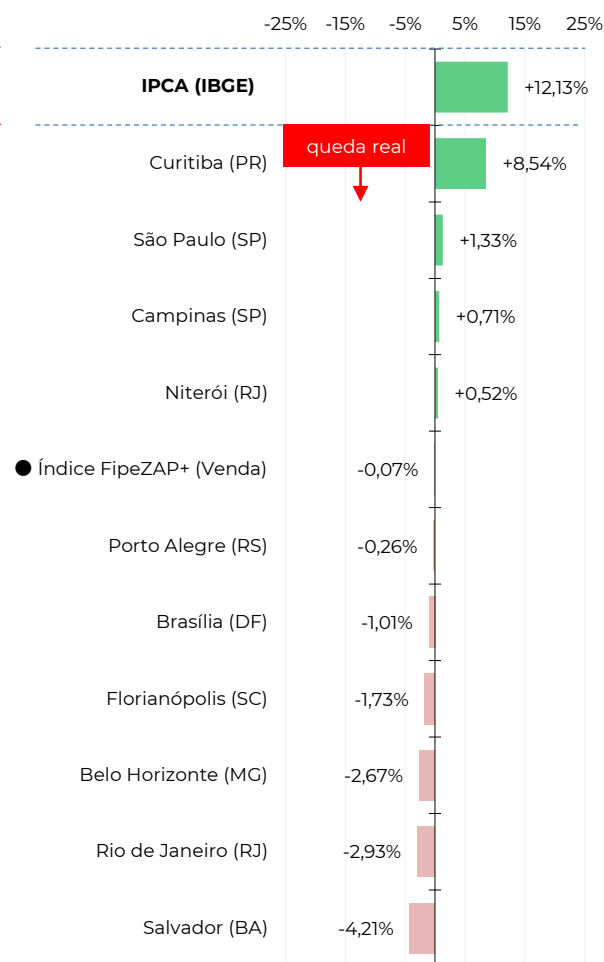
Variação acumulada no ano (2022)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



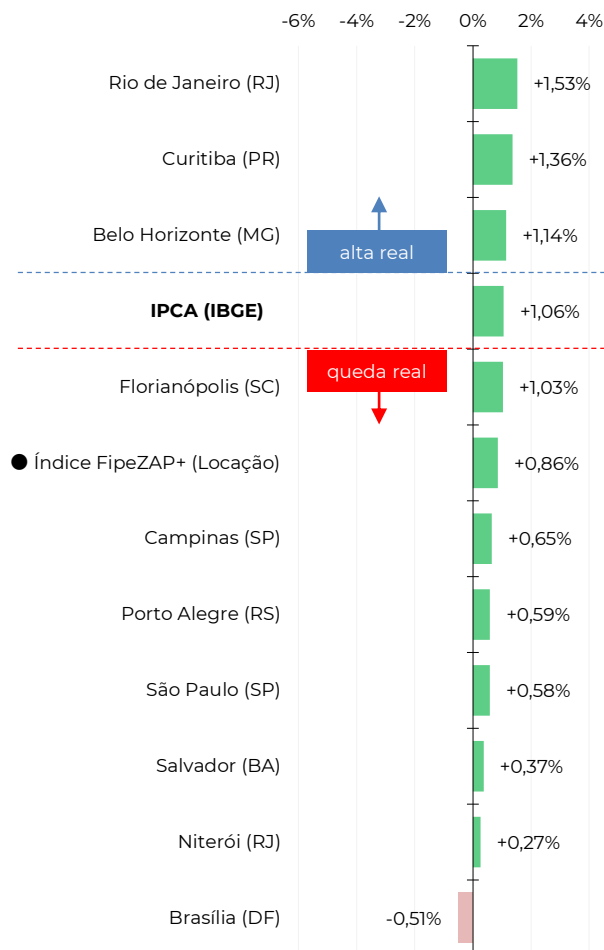
Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

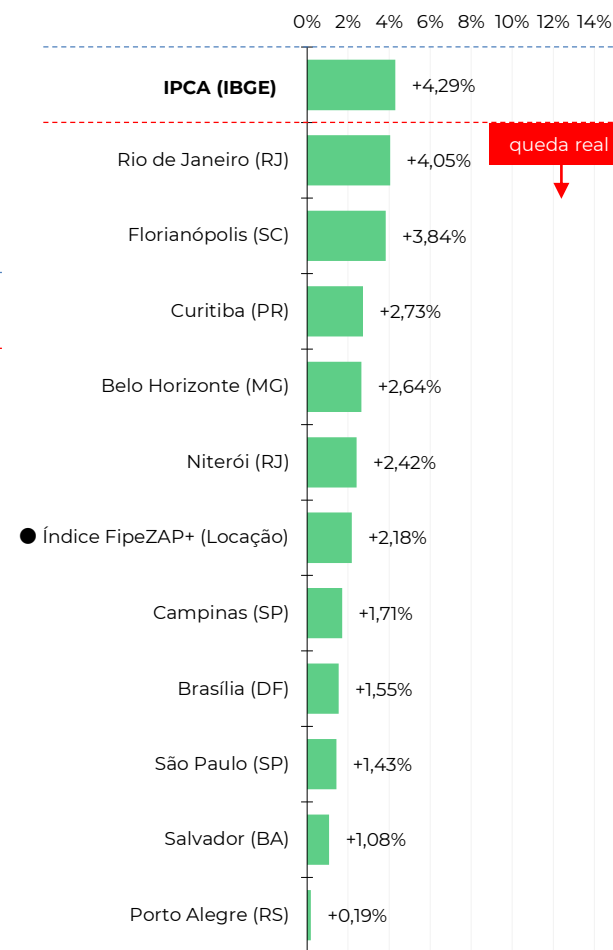
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



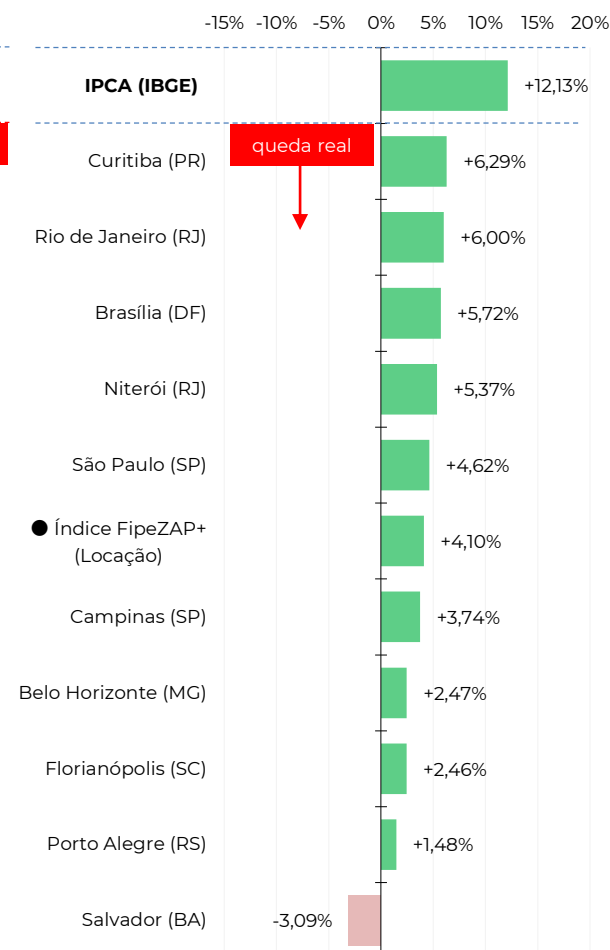
Variação acumulada no ano (2022)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

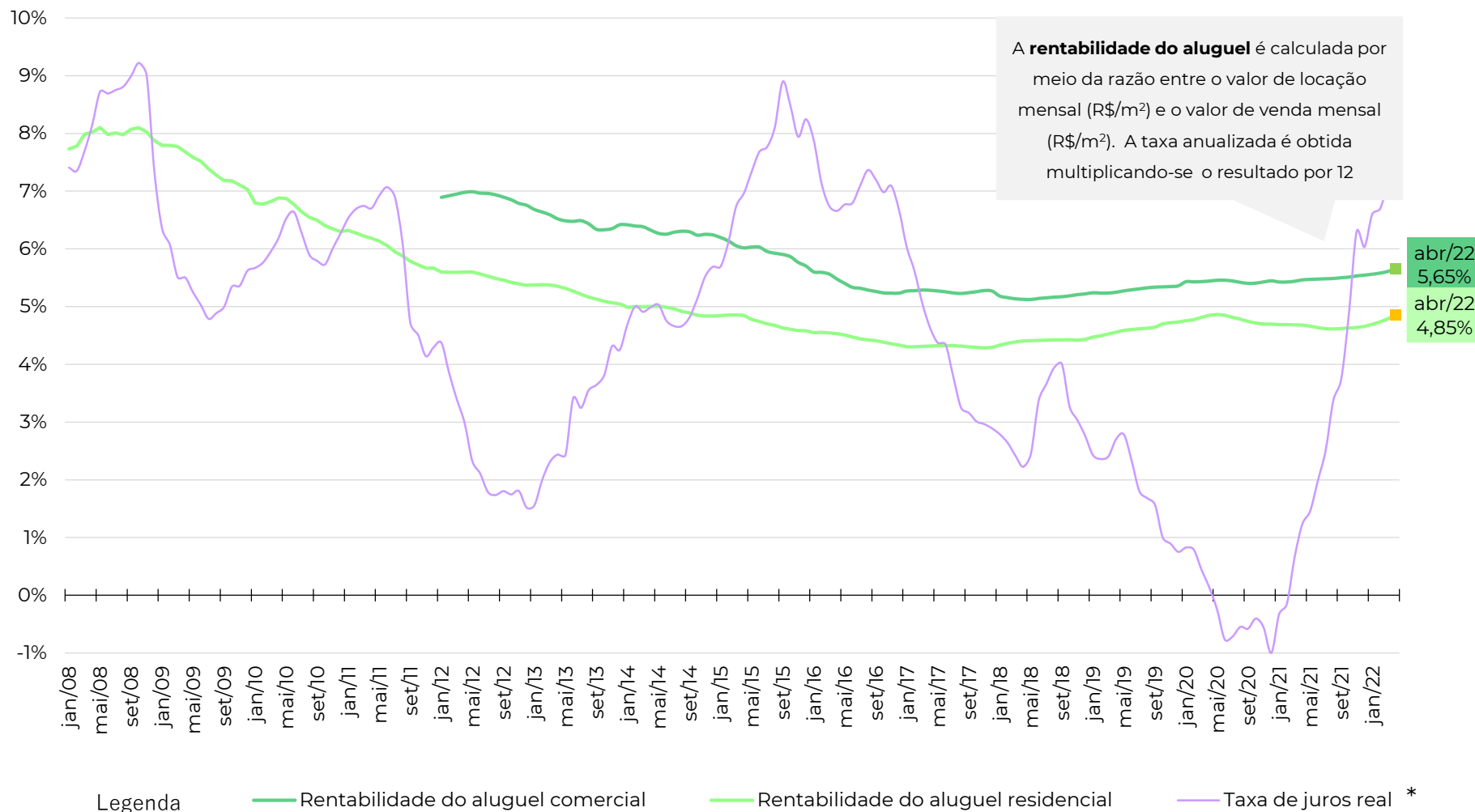
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

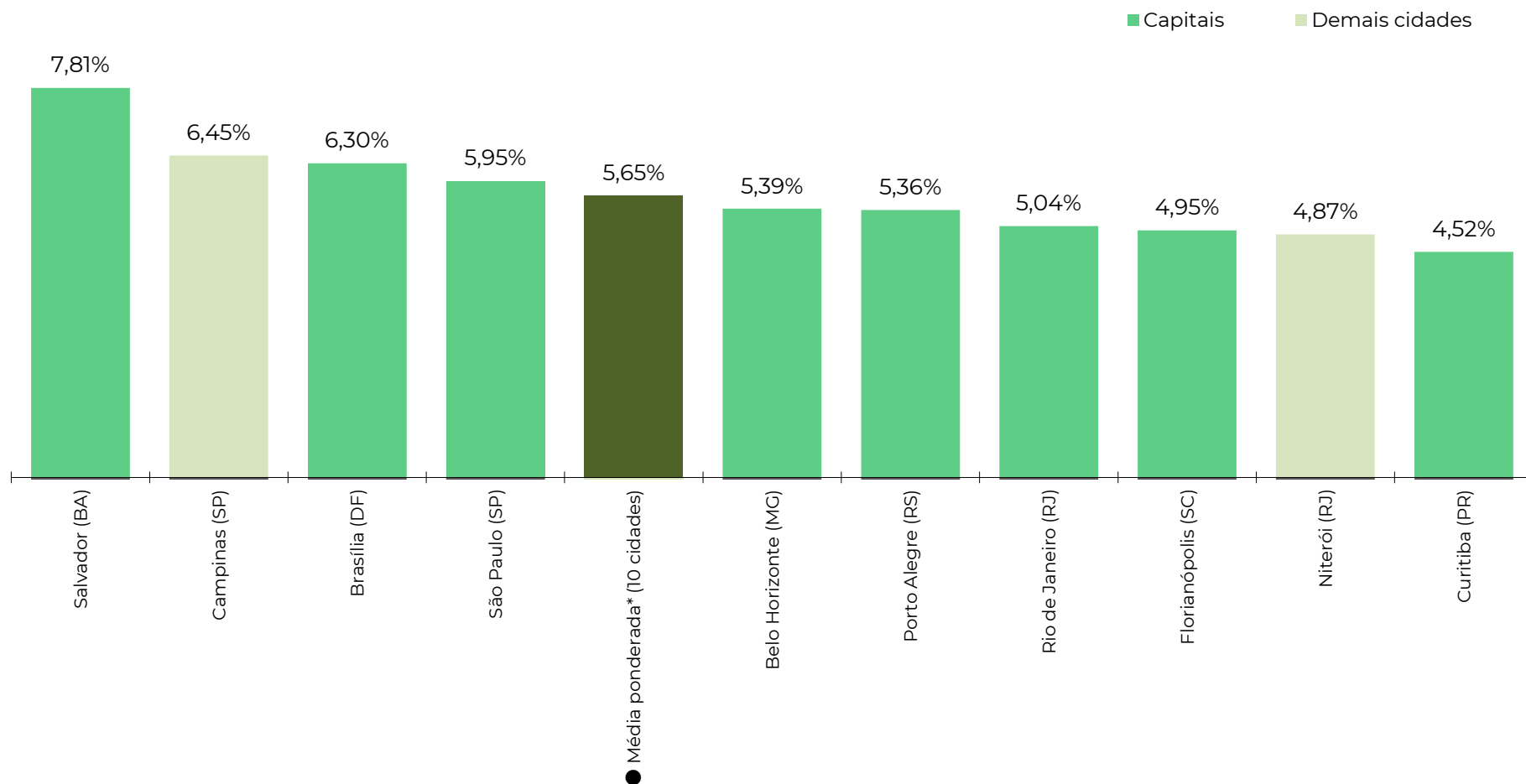
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada (em % a.a.)



Fonte: FipeZAP+, 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/IIBGE 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 Fipecap+ (Venda Comercial)

Amostra Fipecap+ (Venda Comercial)	25.022 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	-0,05% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	+0,31% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,33% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 9.827 / m ²

Fonte: Fipecap+.

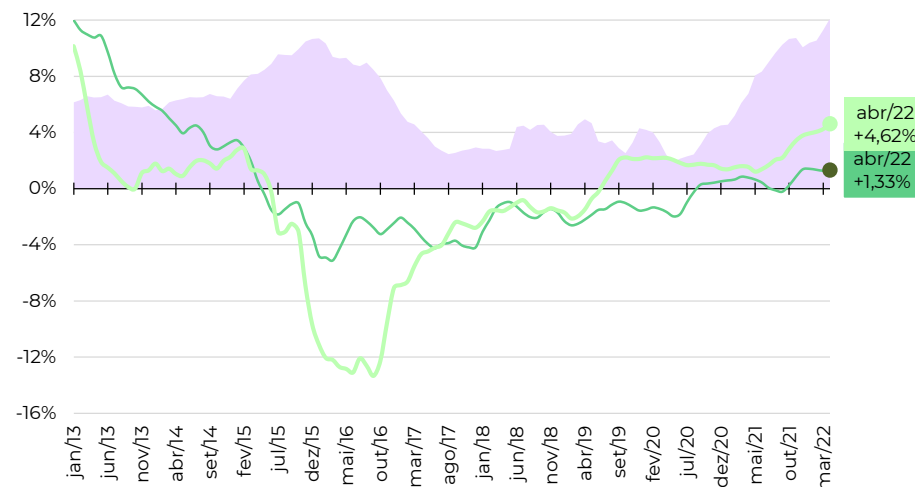
Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Locação Comercial)

Amostra Fipecap+ (Locação Comercial)	36.921 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+0,58% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+1,43% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,62% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 46,35 / m ²
Rental yield (abril/2022)	0,50% a.m./ 5,95% a.a.

Fonte: Fipecap+.

Variação acumulada do Índice Fipecap+ Comercial em 12 meses

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



IPCA (IBGE)

São Paulo (Venda Comercial)

São Paulo (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 abril/2022	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.199 / m ²	-3,9%
JARDINS	R\$ 12.135 / m ²	+0,6%
PINHEIROS	R\$ 12.021 / m ²	-1,4%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.916 / m ²	+0,5%
BELA VISTA	R\$ 11.849 / m ²	+4,9%
MOEMA	R\$ 11.361 / m ²	-0,6%
VILA MARIANA	R\$ 10.790 / m ²	-2,3%
SANTANA	R\$ 9.398 / m ²	+1,1%
SE	R\$ 4.536 / m ²	-1,8%
REPUBLICA	R\$ 4.038 / m ²	+1,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 70,90 / m ²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 65,33 / m ²	+7,6%
PINHEIROS	R\$ 63,38 / m ²	+4,9%
JARDINS	R\$ 62,37 / m ²	+0,6%
BELA VISTA	R\$ 57,44 / m ²	+1,3%
MOEMA	R\$ 56,96 / m ²	+3,3%
VILA MARIANA	R\$ 47,67 / m ²	+4,8%
SANTANA	R\$ 40,00 / m ²	+1,6%
SE	R\$ 26,97 / m ²	-2,7%
REPUBLICA	R\$ 24,11 / m ²	-2,6%

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.

■ Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Venda Comercial)

Amostra Fipecap+ (Venda Comercial)	9.072 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	-0,33% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-0,32% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,93% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 9.074 /m²

Fonte: Fipecap+.

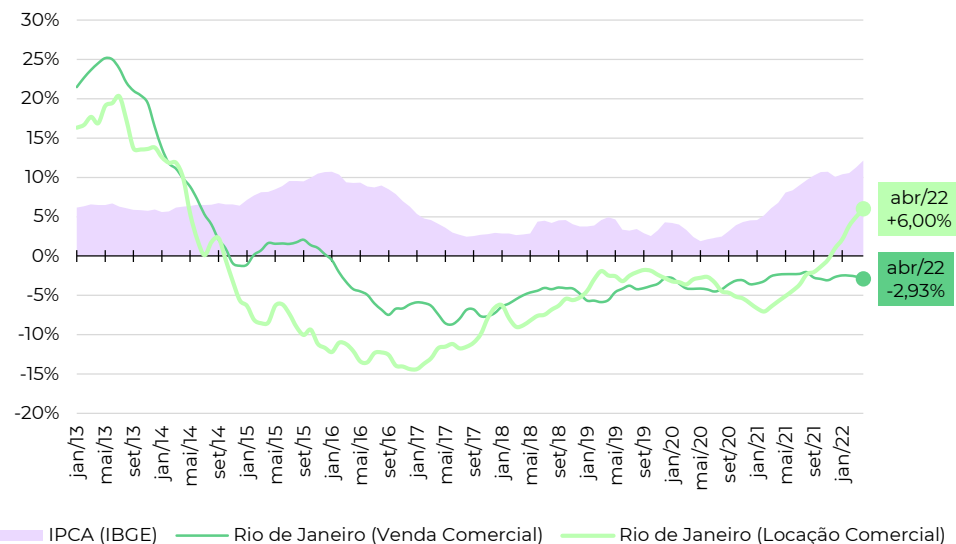
■ Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Locação Comercial)

Amostra Fipecap (Locação Comercial)	6.833 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+1,53% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+4,05% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,00% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 39,47 /m²
Rental yield (abril/2022)	0,42% a.m./ 5,04% a.a.

Fonte: Fipecap+.

■ Variação 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

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 28.183 /m²	-7,9%
IPANEMA	R\$ 23.995 /m²	+2,8%
BOTAFOGO	R\$ 13.977 /m²	-4,3%
COPACABANA	R\$ 9.650 /m²	-3,5%
TIJUCA	R\$ 9.471 /m²	-0,7%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.863 /m²	-0,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.747 /m²	+4,7%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.722 /m²	+9,4%
MEIER	R\$ 5.520 /m²	-7,6%
CENTRO	R\$ 5.015 /m²	-8,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 150,36 /m²	+10,9%
IPANEMA	R\$ 82,83 /m²	+8,3%
BOTAFOGO	R\$ 72,49 /m²	+17,6%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 39,09 /m²	+2,8%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 35,15 /m²	+5,4%
TIJUCA	R\$ 33,33 /m²	0,0%
CAMPO GRANDE	R\$ 32,64 /m²	+16,4%
COPACABANA	R\$ 29,33 /m²	-2,5%
MEIER	R\$ 25,95 /m²	-1,3%
CENTRO	R\$ 19,74 /m²	-4,7%

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	5.687 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	-0,28% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-1,04% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,67% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 6.776 / m²

Fonte: FipeZAP+.

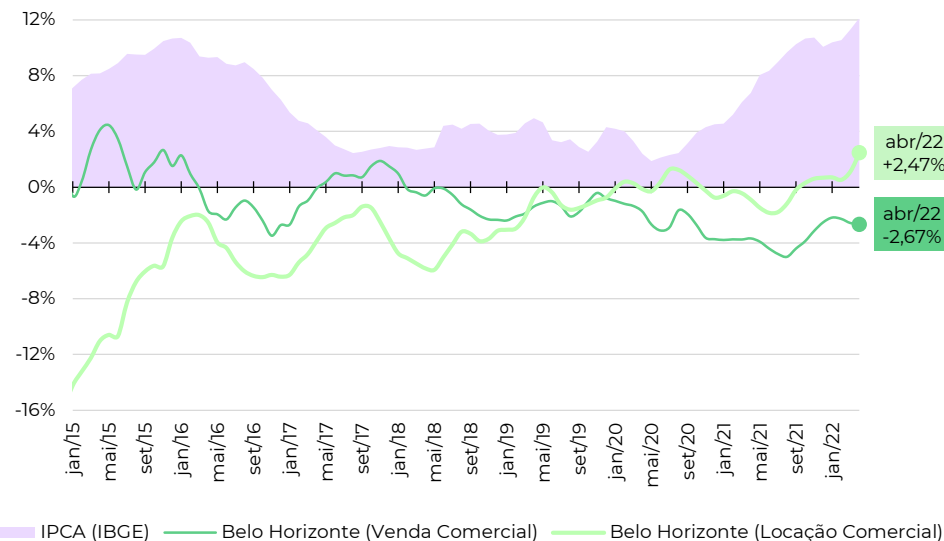
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	5.222 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+1,14% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+2,64% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,47% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 30,46 / m²
Rental yield (abril/2022)	0,45% a.m./ 5,39% 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

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 9.405 /m²	-5,9%
BARRO PRETO	R\$ 8.610 /m²	-2,9%
SERRA	R\$ 8.259 /m²	+1,2%
PRADO	R\$ 8.222 /m²	+1,3%
LOURDES	R\$ 8.101 /m²	-4,4%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.666 /m²	+3,2%
SAVASSI	R\$ 7.565 /m²	-5,4%
SANTA EFIGENIA	R\$ 7.075 /m²	-1,8%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.409 /m²	-9,1%
CENTRO	R\$ 3.519 /m²	-0,0%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 38,96 /m²	-2,6%
SAVASSI	R\$ 38,56 /m²	+8,0%
LOURDES	R\$ 36,25 /m²	+2,7%
PRADO	R\$ 34,07 /m²	+26,0%
FUNCIONARIOS	R\$ 33,33 /m²	-0,8%
SERRA	R\$ 30,25 /m²	+3,3%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,50 /m²	-2,6%
BARRO PRETO	R\$ 28,81 /m²	-6,9%
SANTO ANTONIO	R\$ 26,40 /m²	+2,5%
CENTRO	R\$ 18,42 /m²	-4,6%

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	11.129 anúncios
Varição no mês (abril/2022)	+0,38% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+1,25% ▲
Varição acumulada em 12 meses	-0,26% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 6.978 /m²

Fonte: FipeZAP+.

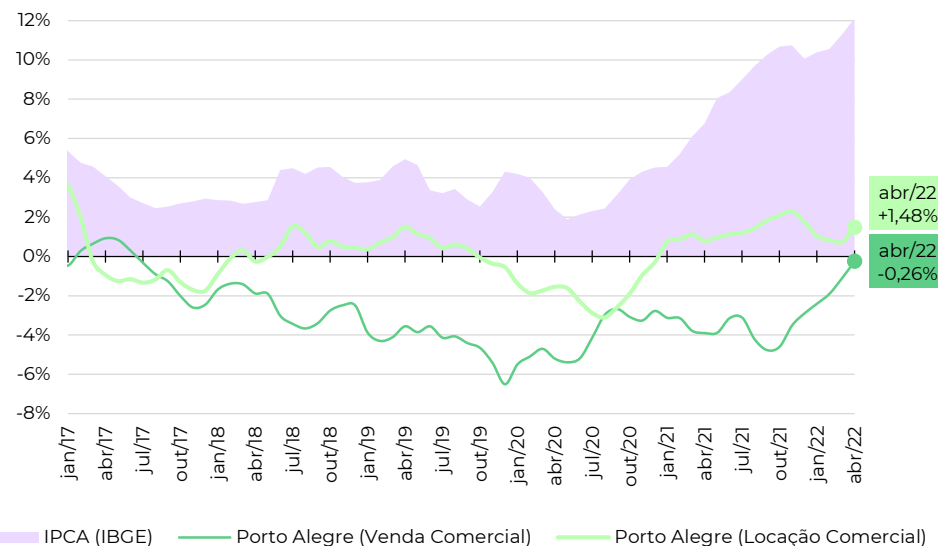
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	8.782 anúncios
Varição no mês (abril/2022)	+0,59% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+0,19% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+1,48% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 31,19 /m²
Rental yield (abril/2022)	0,45% a.m./ 5,36% 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

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.880 /m²	+4,2%
MENINO DEUS	R\$ 8.672 /m²	+1,4%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 8.052 /m²	-2,6%
AUXILIADORA	R\$ 8.047 /m²	-3,4%
PARTENON	R\$ 7.913 /m²	+42,5%
PETROPOLIS	R\$ 6.668 /m²	-9,1%
SAO GERALDO	R\$ 5.312 /m²	+20,4%
FLORESTA	R\$ 5.052 /m²	-1,1%
SARANDI	R\$ 4.325 /m²	-22,3%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.781 /m²	-1,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 36,94 /m²	-10,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 35,43 /m²	-5,8%
MENINO DEUS	R\$ 35,41 /m²	+0,9%
RIO BRANCO	R\$ 34,34 /m²	-3,4%
PETROPOLIS	R\$ 30,40 /m²	-2,4%
FLORESTA	R\$ 22,91 /m²	+2,0%
SAO GERALDO	R\$ 21,50 /m²	+11,6%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,42 /m²	+2,1%
PARTENON	R\$ 20,23 /m²	-8,4%
SARANDI	R\$ 17,89 /m²	-4,3%

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	425 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	-0,67% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-9,44% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,01% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 6.905 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

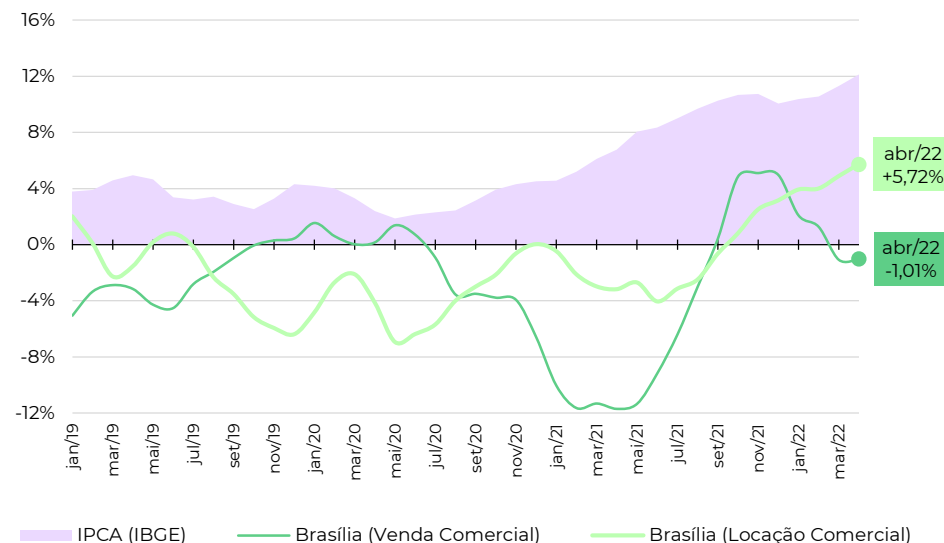
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	666 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	-0,51% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	+1,55% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,72% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 35,91 / m ²
Rental yield (abril/2022)	0,52% a.m./ 6,30% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

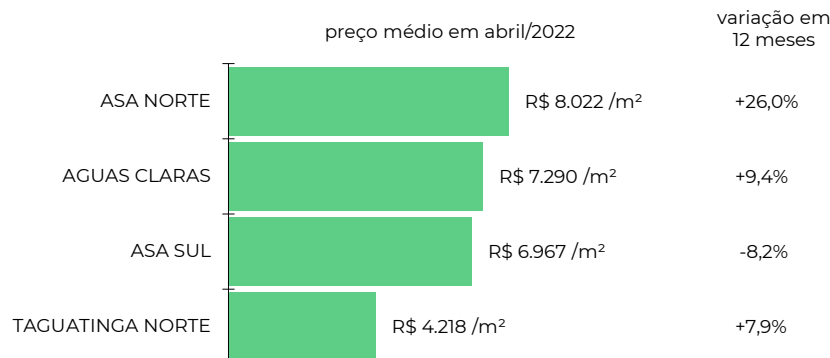
Variação acumulada do Índice FipeZAP+ Comercial em 12 meses

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.

Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Venda Comercial)	1.690 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	-1,46% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-1,19% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-4,21% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 5.097 / m²

Fonte: FipecZAP+.

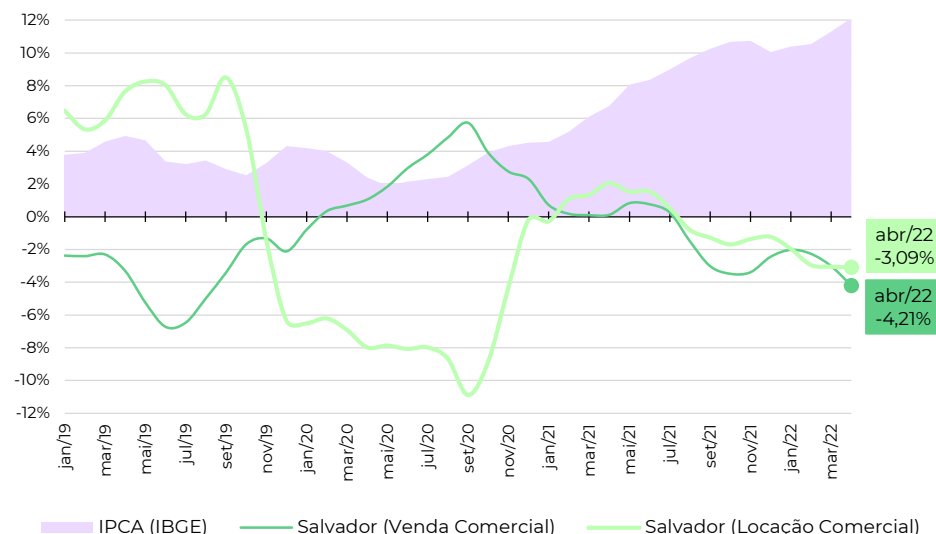
Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipecZap (Locação Comercial)	1.480 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+0,37% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+1,08% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-3,09% ▼
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 33,12 / m²
Rental yield (abril/2022)	0,65% a.m./ 7,81% 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 abril/2022	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.437 / m²	-5,8%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 6.337 / m²	-0,4%
PITUBA	R\$ 5.680 / m²	-4,6%
ONDINA	R\$ 5.392 / m²	+3,1%
RIO VERMELHO	R\$ 5.371 / m²	-18,7%
GRACA	R\$ 5.146 / m²	+3,6%
BARRA	R\$ 4.462 / m²	+20,9%
BROTAS	R\$ 4.306 / m²	+0,1%
CENTRO	R\$ 2.850 / m²	-5,5%
COMERCIO	R\$ 2.284 / m²	+0,7%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 41,62 / m²	+5,6%
GRACA	R\$ 41,10 / m²	+10,3%
PERNAMBUES	R\$ 37,84 / m²	-1,6%
ONDINA	R\$ 36,79 / m²	-6,5%
RIO VERMELHO	R\$ 36,51 / m²	-18,9%
PITUBA	R\$ 35,67 / m²	+5,2%
BARRA	R\$ 30,97 / m²	-9,5%
BROTAS	R\$ 29,40 / m²	+9,6%
CENTRO	R\$ 19,15 / m²	-4,7%
COMERCIO	R\$ 17,23 / m²	-5,5%

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	2.164 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+0,86% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+3,70% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,54% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 7.760 /m²

Fonte: FipeZAP+.

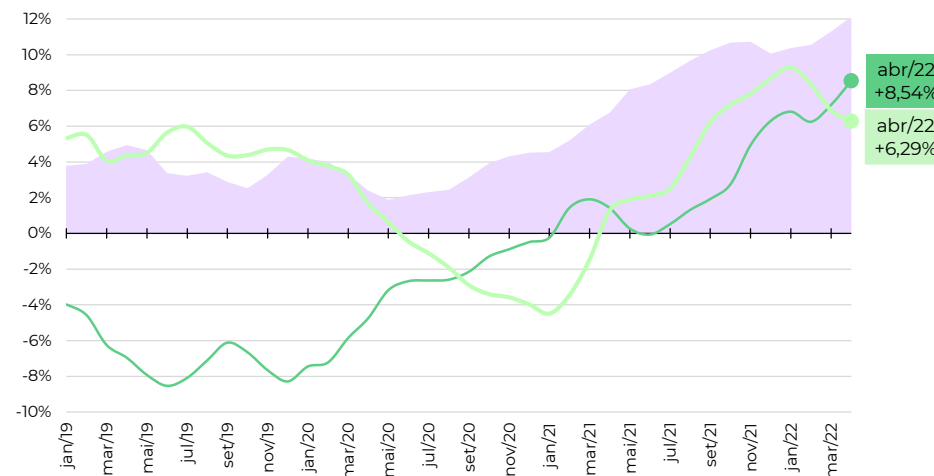
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	2.064 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+1,36% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+2,73% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,29% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 28,61 /m²
Rental yield (abril/2022)	0,38% a.m./ 4,52% 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) Curitiba (Venda Comercial) Curitiba (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 abril/2022	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 14.226 /m²	-0,7%
MERCES	R\$ 9.004 /m²	+10,9%
BIGORRILHO	R\$ 8.531 /m²	+8,3%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.858 /m²	+39,4%
AGUA VERDE	R\$ 7.736 /m²	+13,6%
PORTAO	R\$ 7.584 /m²	+32,4%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 7.469 /m²	-1,2%
CENTRO CIVICO	R\$ 7.170 /m²	-6,4%
REBOUCAS	R\$ 6.287 /m²	+4,3%
CENTRO	R\$ 5.395 /m²	+3,2%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 37,61 /m²	+3,1%
ACUA VERDE	R\$ 36,01 /m²	+25,2%
BIGORRILHO	R\$ 34,43 /m²	+0,6%
CENTRO CIVICO	R\$ 32,76 /m²	+8,8%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 32,34 /m²	+3,1%
MERCES	R\$ 27,71 /m²	-17,0%
PORTAO	R\$ 27,35 /m²	+12,2%
REBOUCAS	R\$ 23,46 /m²	+3,1%
CENTRO	R\$ 21,03 /m²	+5,1%
SAO FRANCISCO	R\$ 20,05 /m²	+15,0%

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	1.832 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+0,60% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+2,15% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-1,73% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 8.081 /m²

Fonte: FipeZAP+.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	1.399 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+1,03% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+3,84% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,46% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 34,33 /m²
Rental yield (abril/2022)	0,41% a.m./ 4,95% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

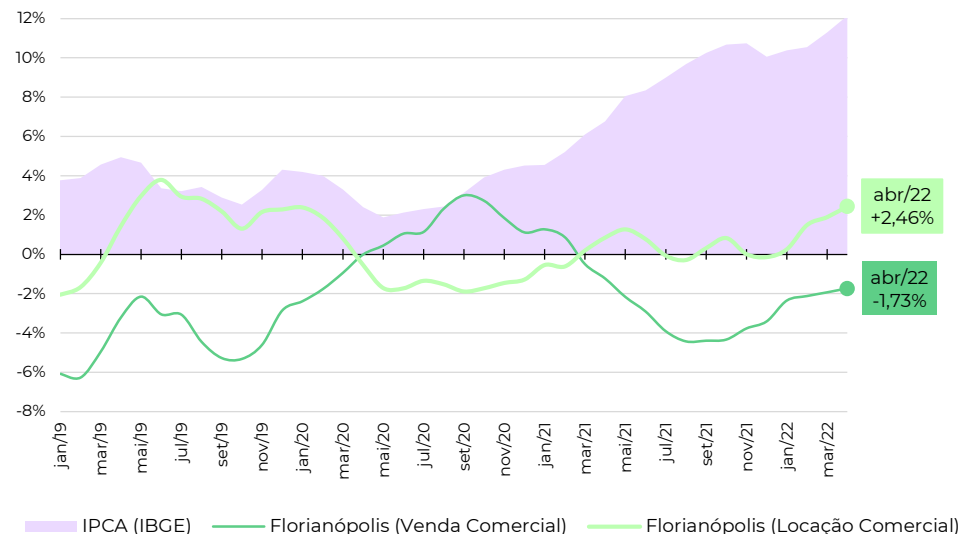
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 11.499 /m²	+16,2%
COQUEIROS	R\$ 8.436 /m²	-1,4%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 8.364 /m²	+1,2%
AGRONOMICA	R\$ 8.225 /m²	+1,7%
ESTREITO	R\$ 8.087 /m²	+1,1%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.030 /m²	+14,3%
CENTRO	R\$ 8.004 /m²	-4,7%
ITACORUBI	R\$ 7.104 /m²	-4,8%
TRINDADE	R\$ 6.783 /m²	-1,5%
CAPOEIRAS	R\$ 5.268 /m²	+0,5%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 51,94 /m²	+23,2%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 49,23 /m²	-2,2%
SANTA MONICA	R\$ 43,21 /m²	+5,9%
ITACORUBI	R\$ 39,17 /m²	+15,6%
AGRONOMICA	R\$ 37,25 /m²	+1,6%
COQUEIROS	R\$ 37,24 /m²	+23,2%
TRINDADE	R\$ 36,64 /m²	+5,3%
ESTREITO	R\$ 36,62 /m²	+11,2%
CENTRO	R\$ 30,15 /m²	-2,5%
CAPOEIRAS	R\$ 29,18 /m²	+4,2%

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.

Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Venda Comercial)	4.247 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	-0,03% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-0,43% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+0,71% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 6.240 /m ²

Fonte: FipecZAP+.

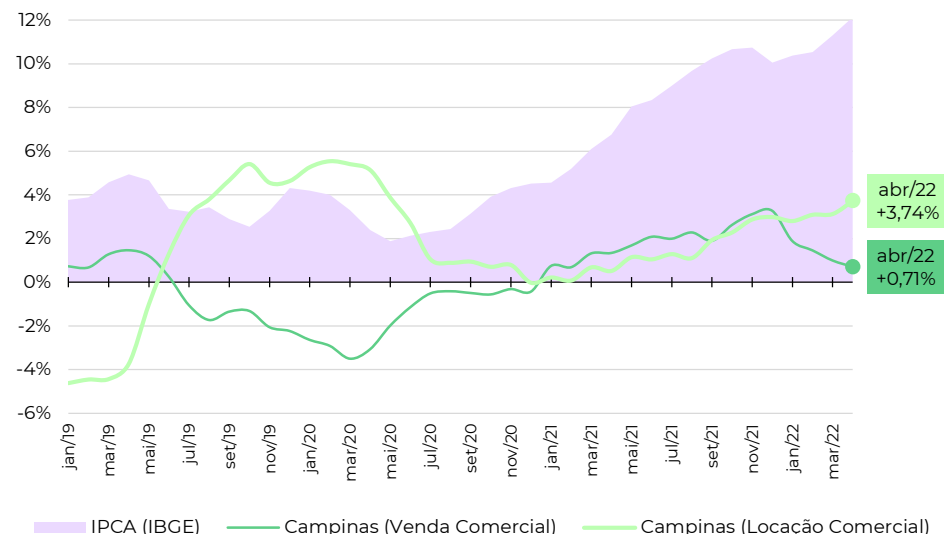
Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Locação Comercial)	5.842 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+0,65% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+1,71% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,74% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 32,68 /m ²
Rental yield (abril/2022)	0,54% a.m./ 6,45% 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 abril/2022	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 8.915 /m ²	+5,2%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 8.447 /m ²	+4,1%
BONFIM	R\$ 8.334 /m ²	-0,4%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 7.959 /m ²	+1,5%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 6.905 /m ²	+3,5%
VILA NOVA	R\$ 6.591 /m ²	+3,5%
BARAO GERALDO	R\$ 6.374 /m ²	+5,6%
CAMBUI	R\$ 5.782 /m ²	-2,4%
CENTRO	R\$ 4.698 /m ²	-3,2%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.911 /m ²	-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 abril/2022	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 52,59 /m ²	+17,6%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 42,96 /m ²	+41,3%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 42,50 /m ²	+22,1%
BONFIM	R\$ 36,99 /m ²	-0,9%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 33,20 /m ²	+19,5%
CAMBUI	R\$ 32,45 /m ²	-2,3%
VILA NOVA	R\$ 31,53 /m ²	+1,7%
CENTRO	R\$ 25,00 /m ²	-2,4%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 22,58 /m ²	+2,6%
JARDIM PROENCA	R\$ 20,47 /m ²	-4,9%

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 fipezap@fipec.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	1.377 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+1,06% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+1,28% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,52% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2022)	R\$ 7.665 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	752 anúncios
Variação no mês (abril/2022)	+0,27% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+2,42% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,37% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2022)	R\$ 31,55 / m ²
Rental yield (abril/2022)	0,41% a.m./ 4,87% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

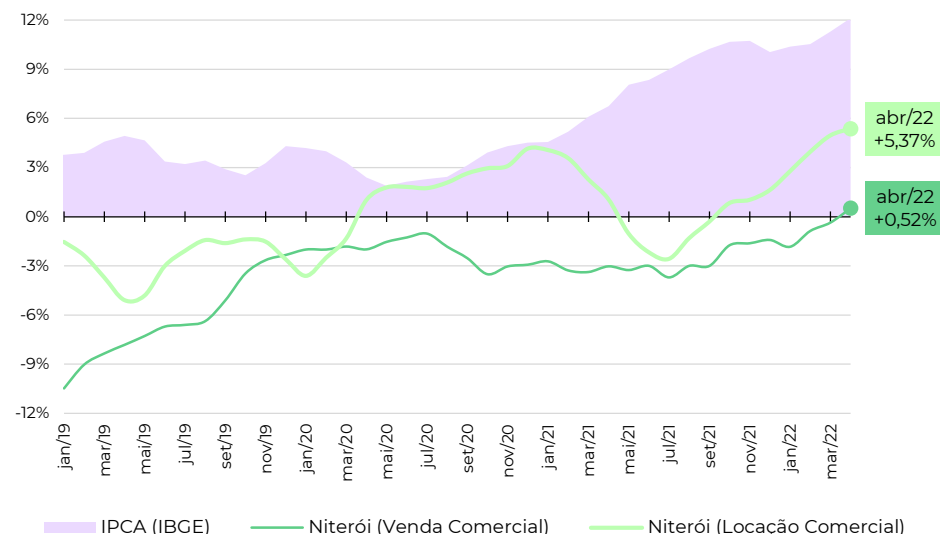
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 10.203 / m ²	+2,7%
SAO FRANCISCO	R\$ 8.076 / m ²	-0,3%
SANTA ROSA	R\$ 8.037 / m ²	-1,9%
INGA	R\$ 6.987 / m ²	-0,1%
FONSECA	R\$ 5.646 / m ²	+11,8%
CENTRO	R\$ 5.358 / m ²	-3,8%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2022	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 40,03 / m ²	-3,3%
ICARAI	R\$ 38,63 / m ²	+6,2%
SANTA ROSA	R\$ 34,82 / m ²	+23,0%
INGA	R\$ 28,49 / m ²	+13,2%
CENTRO	R\$ 23,33 / m ²	0,0%

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.

fipe

zap+

ÍNDICE

fipe zap+

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia, informes e séries históricas: www.fipe.org.br

outras informações e indicadores: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br