

fipe

zap+

ÍNDICE

fipe zap+

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE AGOSTO DE 2022

- [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](#) 

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>

Apuração do Índice FipeZAP+ Comercial aponta nova estabilidade em agosto

Tanto os preços de venda quanto de locação dos imóveis do segmento não apresentaram variações significativas no período

■ **Análise do último mês:** de acordo com o Índice FipeZAP+, em agosto de 2022, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² voltaram a oscilar próximo da estabilidade (-0,03%), assim como os preços de locação dos imóveis do segmento* (+0,03%). Comparativamente, os preços ao consumidor apresentaram uma deflação de 0,36%, segundo apuração do IPCA/IBGE, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um recuo de 0,70% nos preços da economia brasileira. Considerando as 10 cidades onde o segmento comercial é monitorado pelo índice, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais avançaram em: Curitiba (+0,95%); Salvador (+0,44%); São Paulo (+0,15%); Campinas (+0,12%) e Porto Alegre (+0,06%) contrastando com os recuos observados nas demais localidades: Brasília (-0,96%); Rio de Janeiro (-0,65%); Florianópolis (-0,36%); Belo Horizonte (-0,25%) e Niterói (-0,04%). Já quanto ao comportamento do valor do aluguel de salas e conjuntos comerciais, foram registradas altas em: Salvador (+1,53%), Campinas (+1,36%), Niterói (+1,34%), Porto Alegre (+0,87%), Curitiba (+0,75%), São Paulo (+0,28%) e Florianópolis (+0,24%). Em contrapartida, houve recuo nos preços de locação de imóveis comerciais sediados no Rio de Janeiro (-1,72%), em Brasília (-0,06%) e Belo Horizonte (-0,04%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** os preços de venda de imóveis comerciais oscilaram negativamente nos últimos 12 meses (-0,09%), em contraste aos preços de locação do segmento, que acumularam uma alta nominal de 4,49% no mesmo recorte temporal. Comparativamente, ambas variações se mantiveram abaixo do comportamento dos principais índices de preço da economia brasileira, notadamente o IPCA/IBGE (+8,73%) e o IGP-M/FGV (+8,59%). Individualmente, aumentos nos preços de venda dos imóveis comerciais foram observados em: Curitiba (+11,03%); Florianópolis (+2,66%); São Paulo (+0,88%) e Niterói (+0,62%); contrastando com os recuos nos valores em: Salvador (-3,86%); Brasília (-3,36%); Rio de Janeiro (3,27%); Belo Horizonte (-2,22%); Porto Alegre (0,64%); e Campinas (-0,17%). Quanto à variação do aluguel comercial nos últimos 12 meses, o Índice FipeZAP+ Comercial apresenta altas em todas as 10 localidades: Curitiba (+9,04%); Florianópolis (+8,65%); Brasília (+7,34%); Campinas (+6,70%); São Paulo (+4,93%); Niterói (+4,37%); Porto Alegre (+3,50%); Rio de Janeiro (+2,91%); Belo Horizonte (+2,47%); e Salvador (+1,76%).

■ **Preço médio de venda e locação:** em agosto de 2022, o valor médio do metro quadrado de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ Comercial foi de R\$ 8.441/m², no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 39,29/m² entre aqueles oferecidos para locação no último mês. Considerando 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 m² (R\$ 9.845/m²), quanto para locação desses imóveis (R\$ 47,05/m²). Comparativamente, no Rio de Janeiro, os preços médios de venda e de locação de salas e conjuntos comerciais anunciados no último mês foram de R\$ 8.941/m² e de R\$ 38,86/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 agosto de 2022, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 5,72% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,02% ao ano). Mesmo com o ligeiro avanço, a rentabilidade do aluguel (em ambos segmentos) se manteve abaixo do retorno médio esperado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Entre as localidades monitoradas, os maiores retornos do aluguel comercial envolveram: Salvador (7,96% a.a.), Campinas (6,63% a.a.), Brasília (6,23% a.a.) e São Paulo (6,01% a.a.).

Nota (*): os preços considerados se referem a 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.

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente dos preços 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.)
		agosto/2022	julho/2022				
ÍPCA	IBGE	-0,36%	-0,68%	+4,39%	+8,73%	-	-
IGP-M	FGV	-0,70%	+0,21%	+7,63%	+8,59%	-	-
Índice FipeZAP+		-0,03%	-0,03%	-0,21%	-0,09%	8.441	5,72%
São Paulo	SP	+0,15%	+0,15%	+0,49%	+0,88%	9.845	6,01%
Rio de Janeiro	RJ	-0,65%	-0,53%	-1,79%	-3,27%	8.941	5,08%
Belo Horizonte	MG	-0,25%	-0,57%	-2,51%	-2,22%	6.675	5,50%
Porto Alegre	RS	+0,06%	-0,51%	+0,41%	-0,64%	6.921	5,53%
Curitiba	PR	+0,95%	+1,04%	+6,29%	+11,03%	7.954	4,52%
Florianópolis	SC	-0,36%	+0,05%	+3,23%	+2,66%	8.166	5,17%
Brasília	DF	-0,96%	-0,43%	-8,66%	-3,36%	6.965	6,23%
Salvador	BA	+0,44%	+0,68%	-1,80%	-3,86%	5.065	7,96%
Campinas	SP	+0,12%	+0,06%	-0,32%	-0,17%	6.247	6,63%
Niterói	RJ	-0,04%	-0,20%	+1,14%	+0,62%	7.655	4,84%

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

ÚLTIMOS RESULTADOS



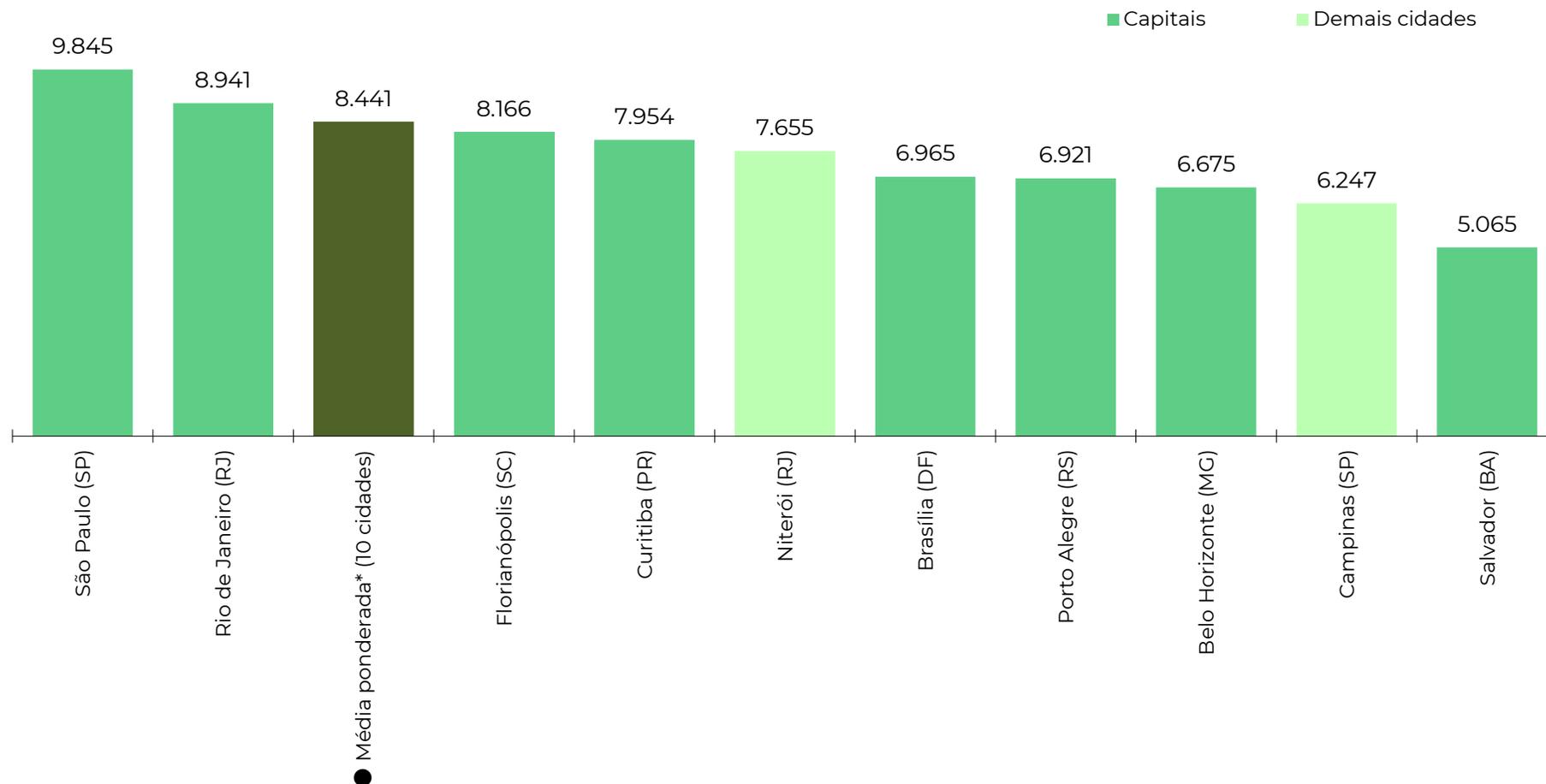
Comportamento recente dos preço de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP+ e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		agosto/2022	julho/2022				
ÍPCA	IBGE	-0,36%	-0,68%	+4,39%	+8,73%	-	-
IGP-M	FGV	-0,70%	+0,21%	+7,63%	+8,59%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,03%	-0,01%	+3,17%	+4,49%	39,29	5,72%
São Paulo	SP	+0,28%	+0,32%	+2,97%	+4,93%	47,05	6,01%
Rio de Janeiro	RJ	-1,72%	-0,81%	+2,45%	+2,91%	38,86	5,08%
Belo Horizonte	MG	-0,04%	-0,60%	+2,85%	+2,47%	30,52	5,50%
Porto Alegre	RS	+0,87%	+0,30%	+2,42%	+3,50%	31,89	5,53%
Curitiba	PR	+0,75%	+0,08%	+6,14%	+9,04%	29,56	4,52%
Florianópolis	SC	+0,24%	+0,91%	+7,86%	+8,65%	35,66	5,17%
Brasília	DF	-0,06%	+0,08%	+1,71%	+7,34%	35,96	6,23%
Salvador	BA	+1,53%	+0,35%	+2,38%	+1,76%	33,54	7,96%
Campinas	SP	+1,36%	+0,93%	+5,60%	+6,70%	33,92	6,63%
Niterói	RJ	+1,34%	-0,48%	+1,89%	+4,37%	31,39	4,84%

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

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

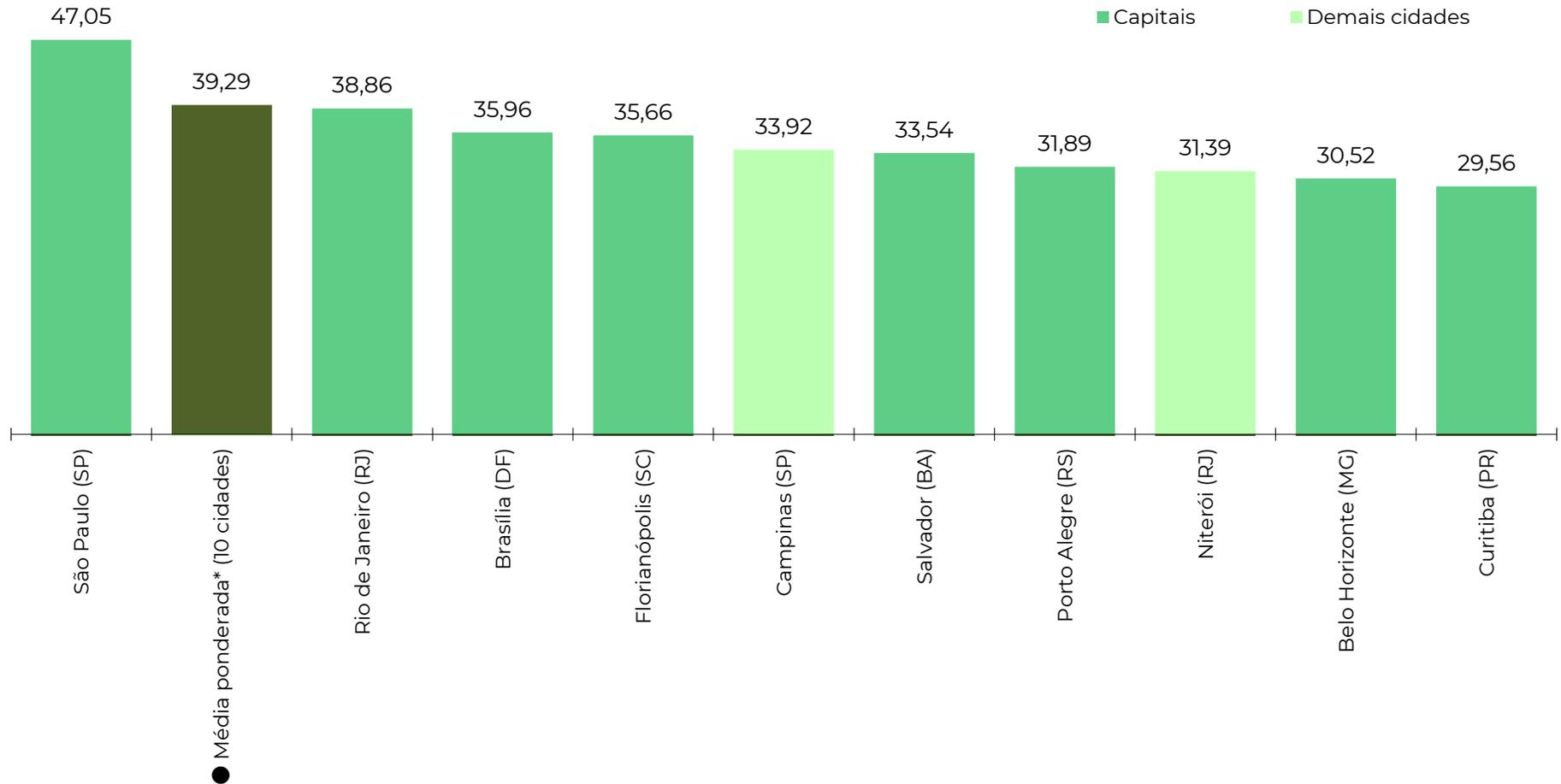
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

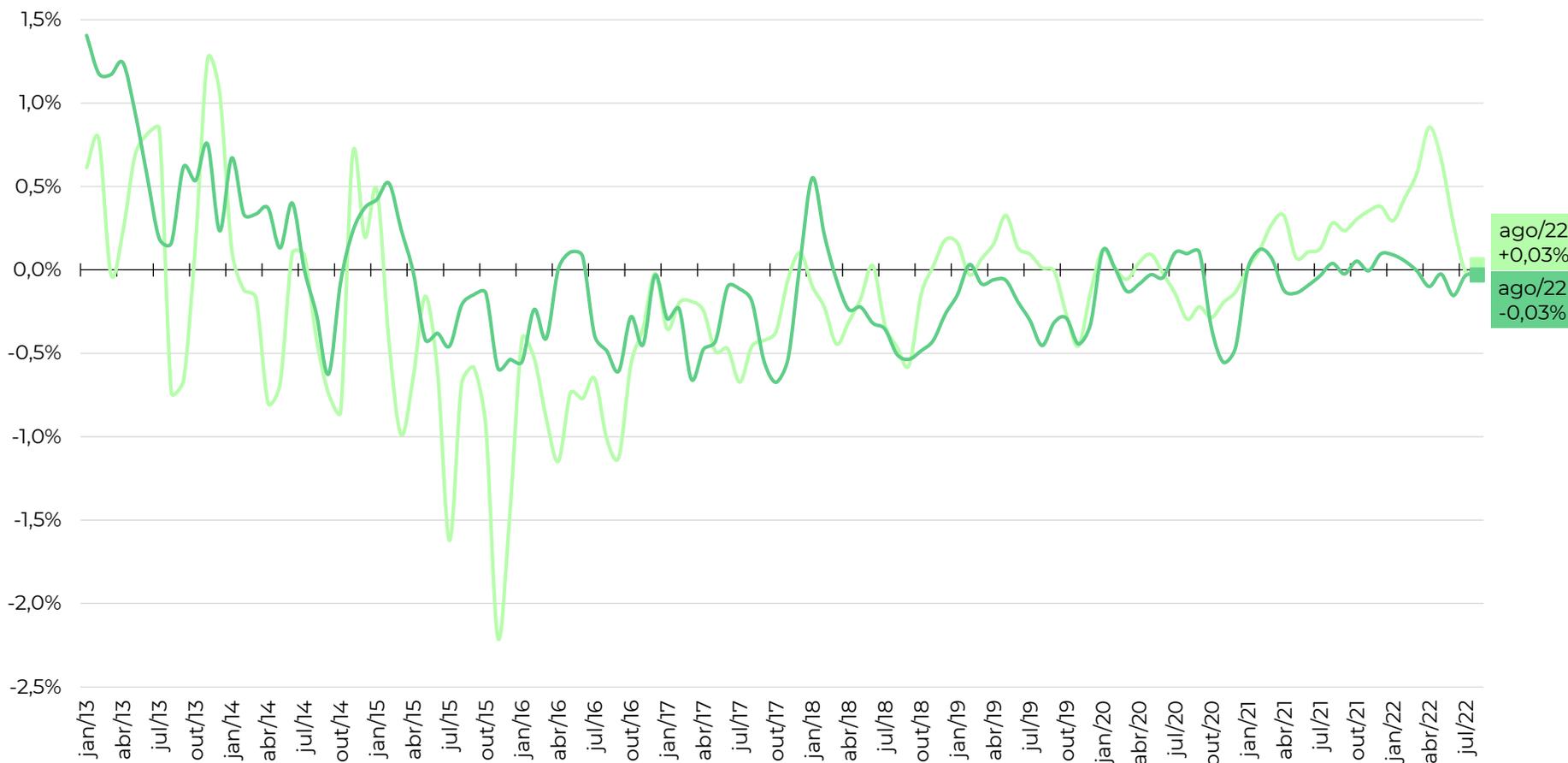
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)



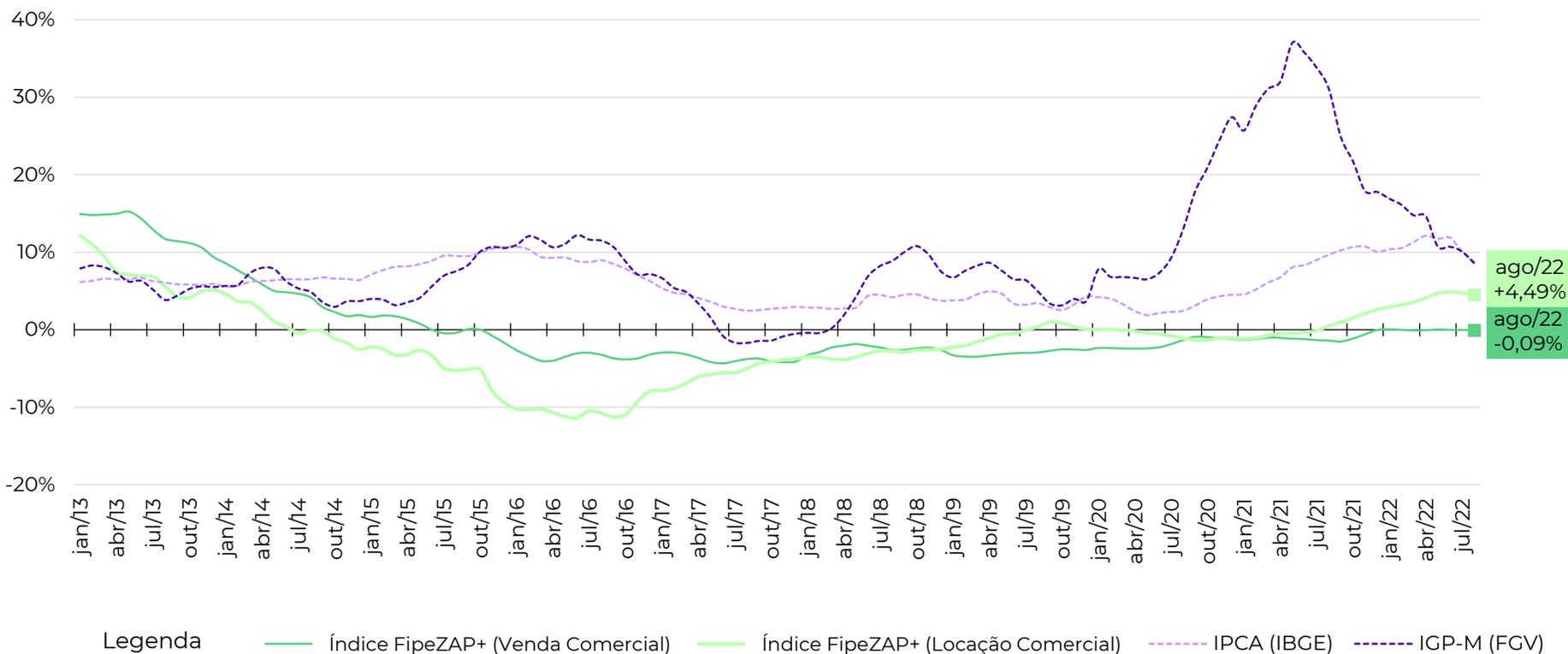
Legenda — Índice FipeZAP+ (Venda Comercial) — Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

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%	-0,09%
● Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+4,49%	+4,49%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+8,73%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+8,59%



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%	+8,73%	+8,73%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+8,59%	+8,59%
● Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,09%	-0,09%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+0,88%	+0,88%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-3,27%	-3,27%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,22%	-2,22%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-0,64%	-0,64%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+11,03%	+11,03%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	+2,66%	+2,66%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	-3,36%	-3,36%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-3,86%	-3,86%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	-0,17%	-0,17%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	+0,62%	+0,62%

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%	+8,73%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+8,59%
● Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+4,49%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%	+4,93%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%	+2,91%
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%	+3,50%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+9,04%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+8,65%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+7,34%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+1,76%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+6,70%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,37%

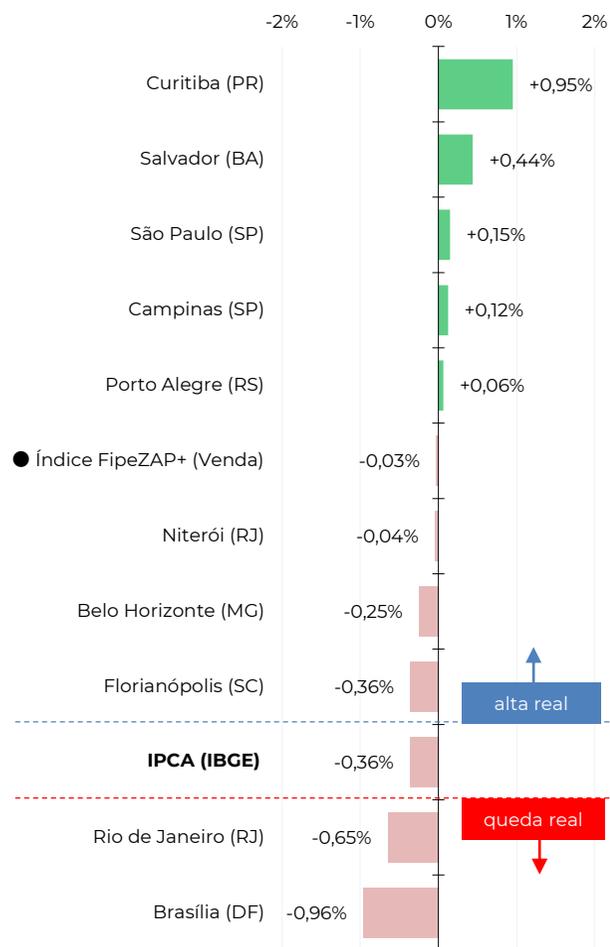
Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (VENDA)

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

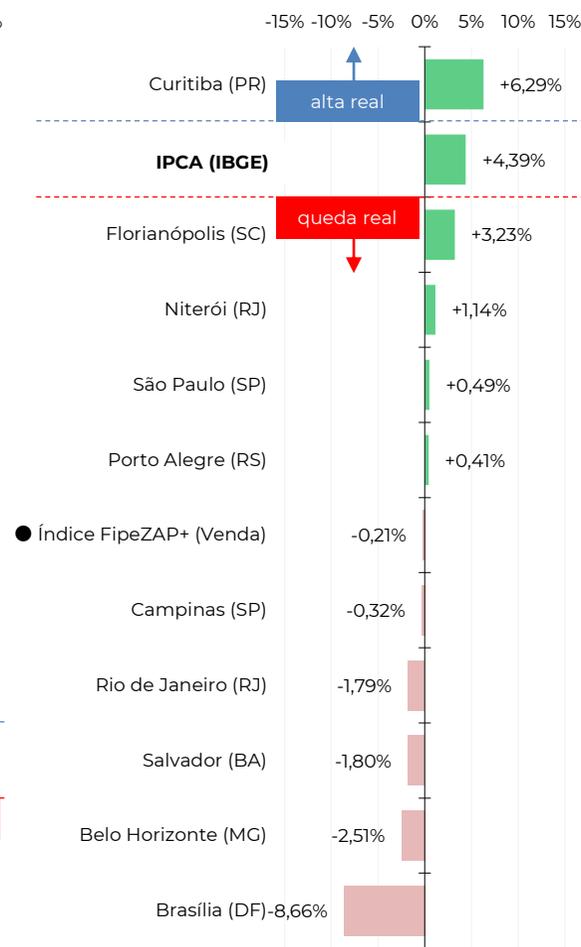
■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



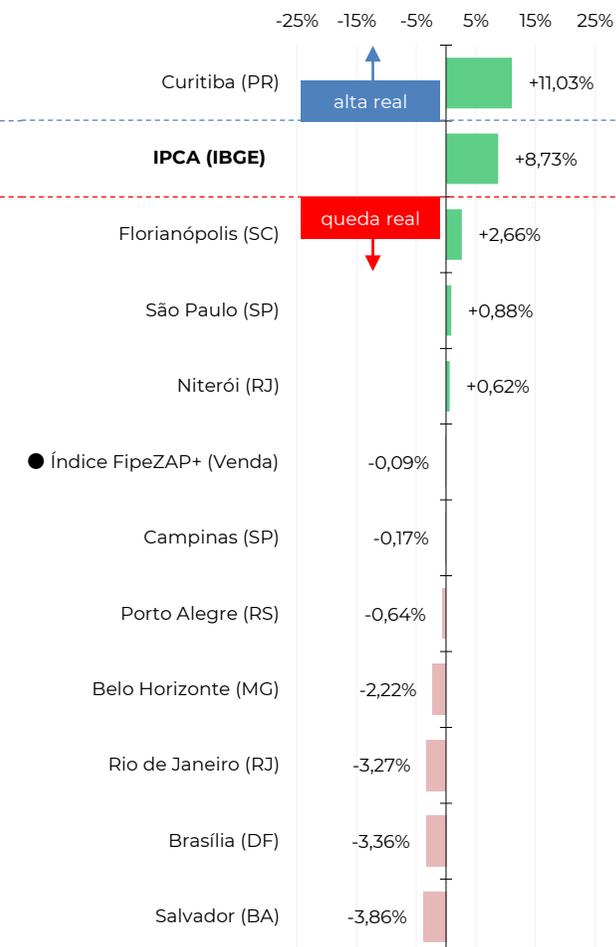
■ Variação acumulada no ano (2022)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



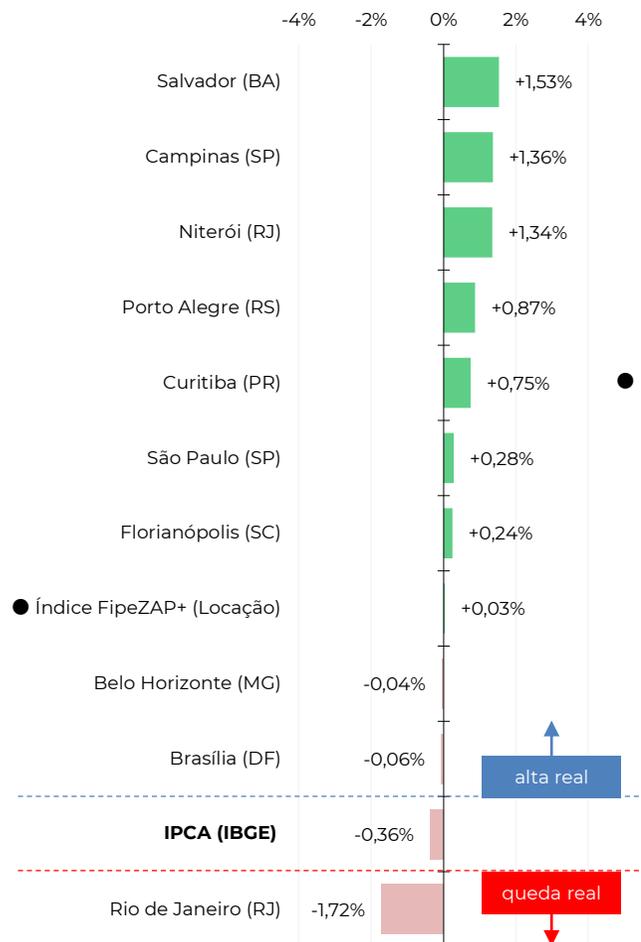
Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

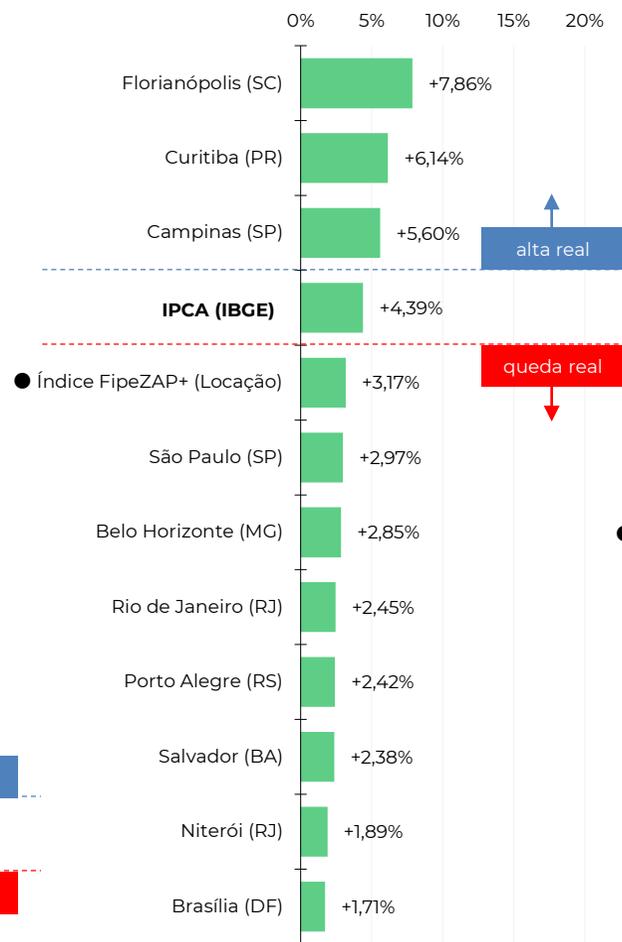
■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



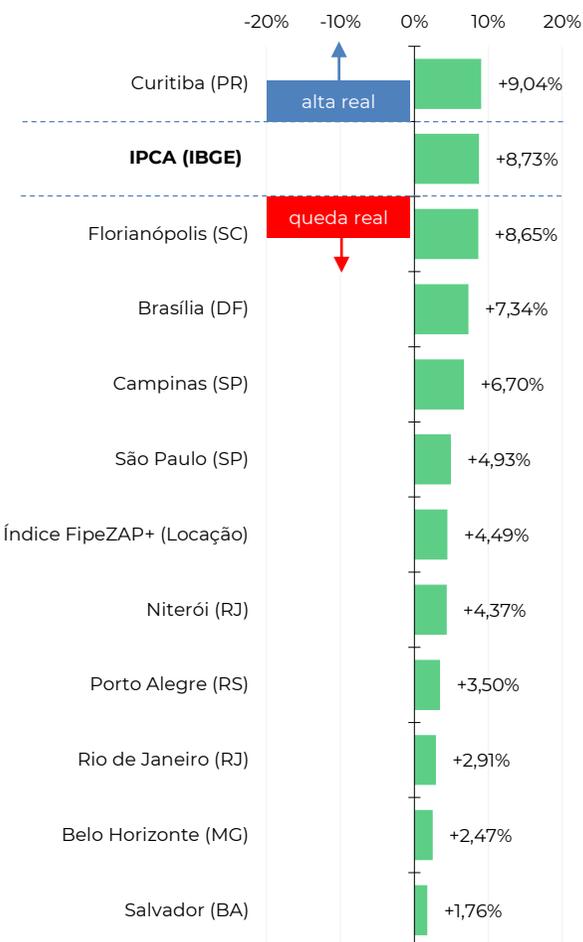
■ Variação acumulada no ano (2022)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

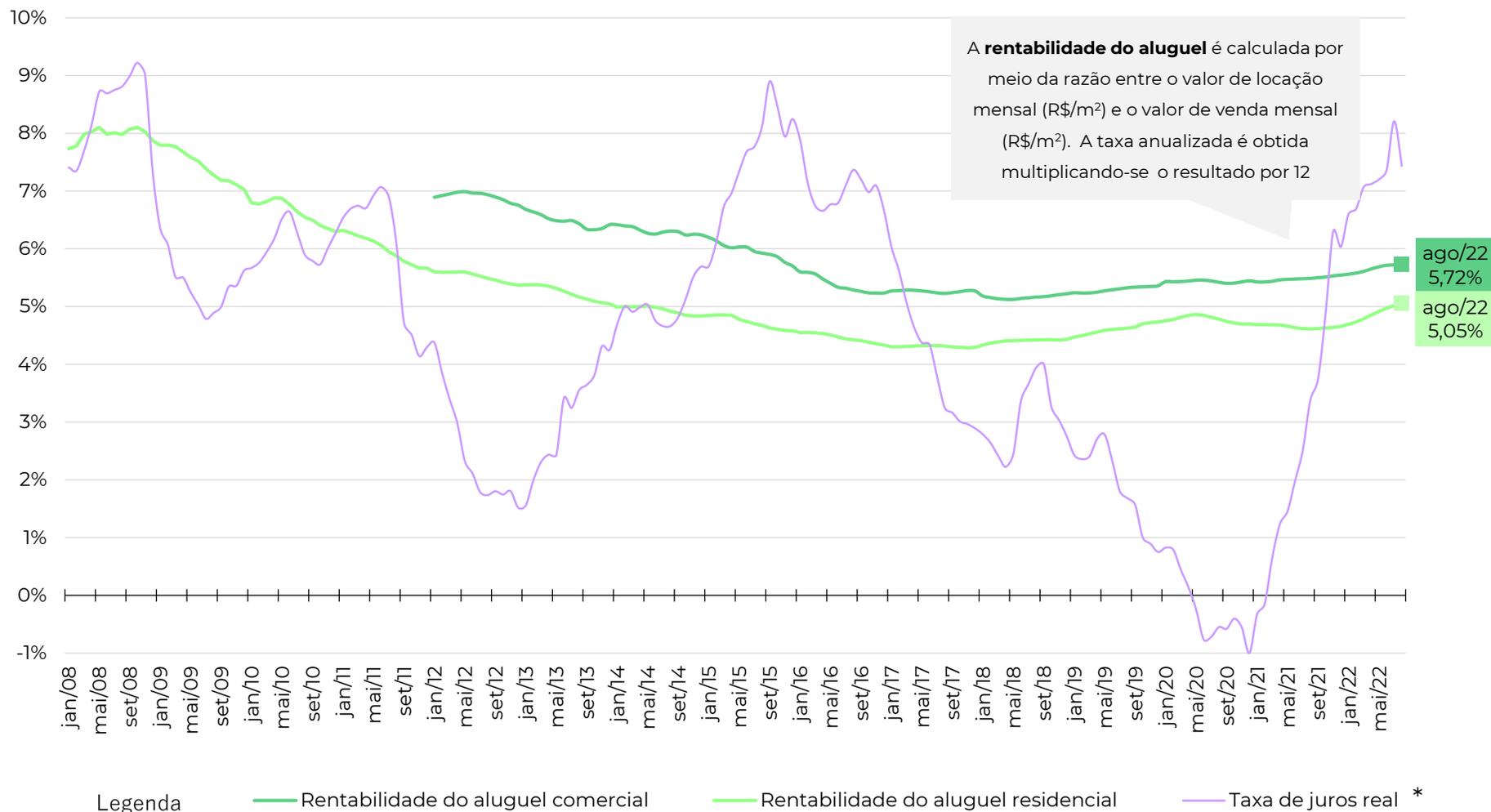
Comparativo entre cidades no período (%)



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

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

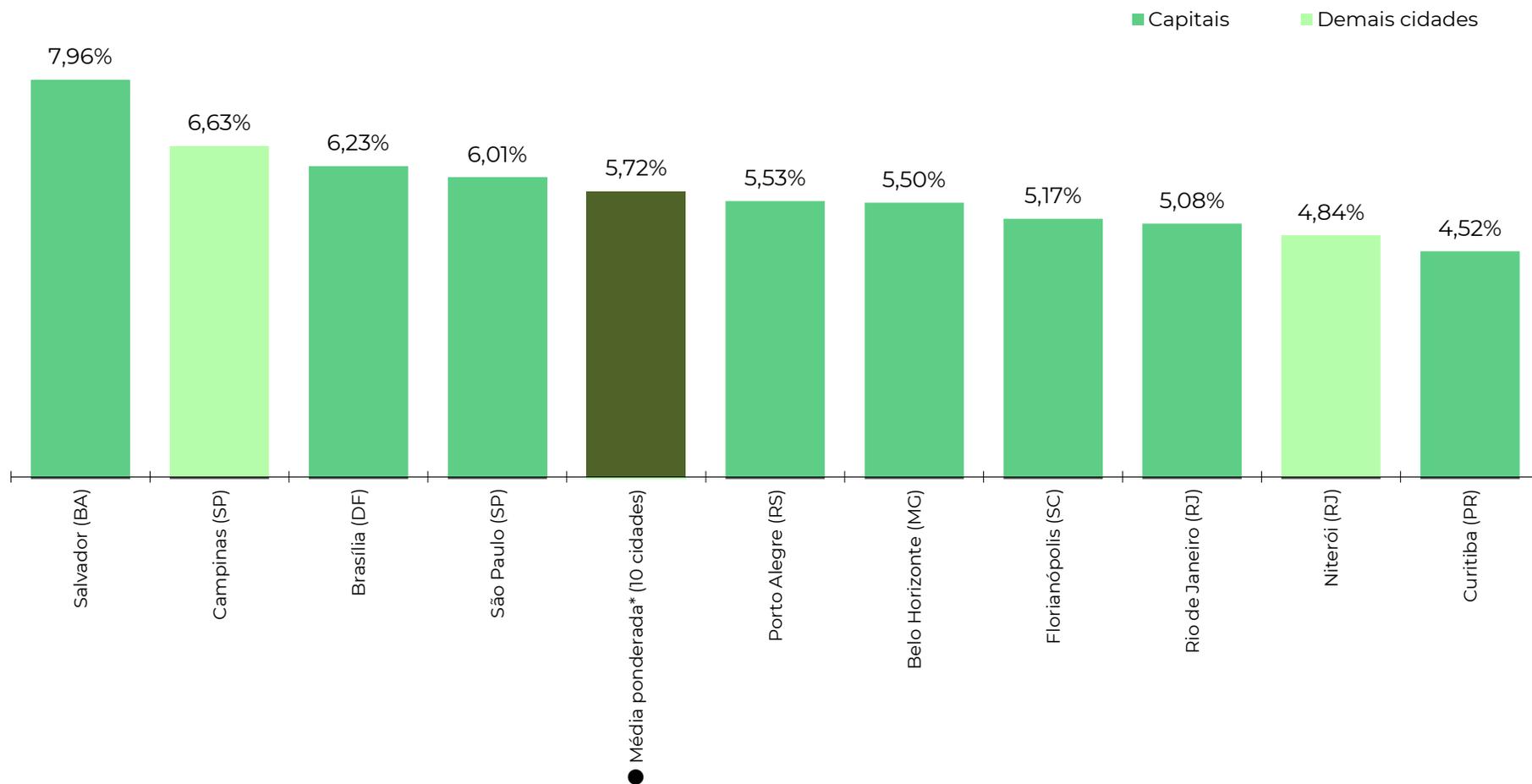
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada (em % a.a.)



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 FipecZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Venda Comercial)	25.293 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,15% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+0,49% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,88% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 9.845 / m ²

Fonte: FipecZAP+.

Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Locação Comercial)	36.249 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,28% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+2,97% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,93% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 47,05 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,50% a.m./ 6,01% a.a.

Fonte: FipecZAP+.

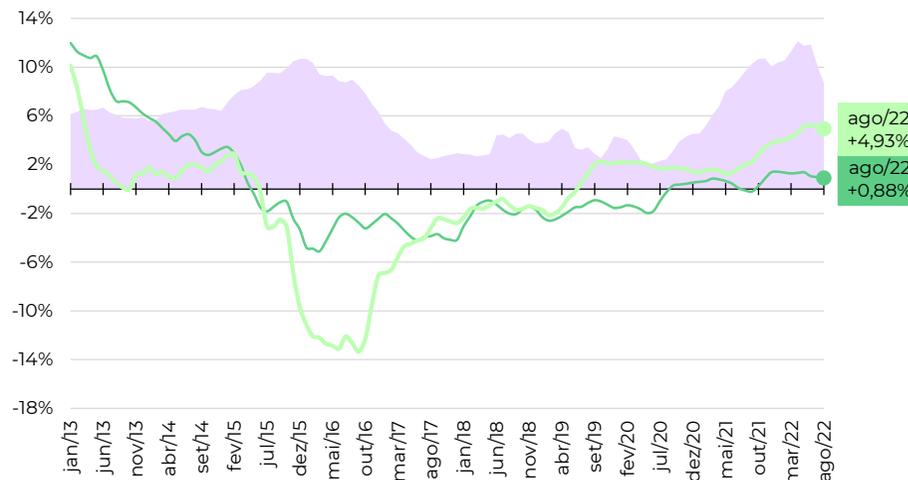
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
JARDINS	R\$ 12.169 / m ²	+1,5%
ITAIM BIBI	R\$ 12.073 / m ²	-1,5%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.991 / m ²	+2,3%
PINHEIROS	R\$ 11.968 / m ²	-2,4%
BELA VISTA	R\$ 11.839 / m ²	+1,3%
MOEMA	R\$ 11.274 / m ²	-2,0%
VILA MARIANA	R\$ 10.366 / m ²	-7,1%
SANTANA	R\$ 9.328 / m ²	+0,1%
SE	R\$ 4.505 / m ²	-0,6%
REPUBLICA	R\$ 4.048 / m ²	+1,6%

Varição acumulada do Índice FipecZAP+ 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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 71,45 / m ²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 66,21 / m ²	+6,4%
JARDINS	R\$ 62,79 / m ²	+1,5%
PINHEIROS	R\$ 62,77 / m ²	+3,0%
BELA VISTA	R\$ 59,45 / m ²	+6,6%
MOEMA	R\$ 58,06 / m ²	+4,6%
VILA MARIANA	R\$ 47,53 / m ²	+1,6%
SANTANA	R\$ 40,71 / m ²	+2,7%
SE	R\$ 26,01 / m ²	-7,0%
REPUBLICA	R\$ 24,77 / m ²	-0,9%

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.

Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Venda Comercial)

Amostra Fipecap+ (Venda Comercial)	10.207 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	-0,65% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	-1,79% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-3,27% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 8.941 / m ²

Fonte: Fipecap+.

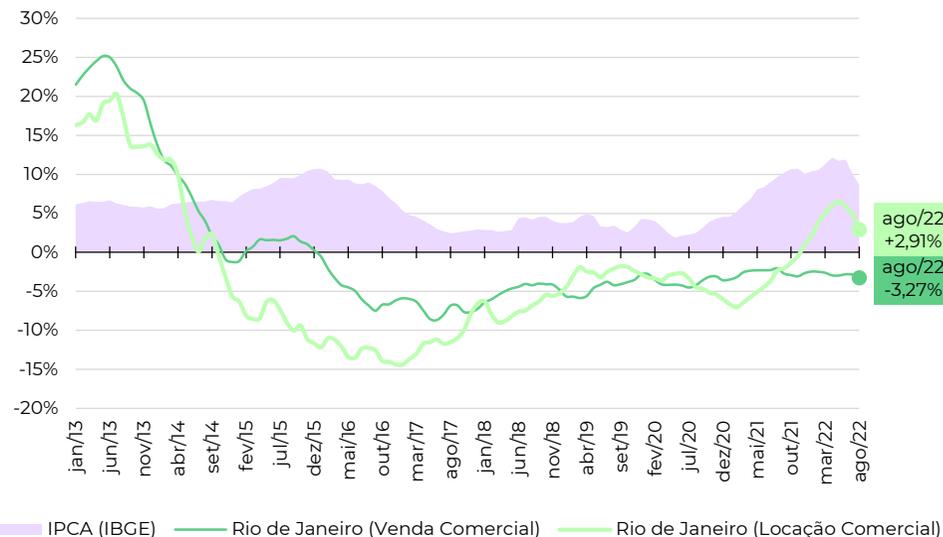
Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Locação Comercial)

Amostra Fipecap+ (Locação Comercial)	7.035 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	-1,72% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	+2,45% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,91% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 38,86 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,42% a.m./ 5,08% 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

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 28.939 / m ²	-3,4%
IPANEMA	R\$ 23.332 / m ²	-5,9%
BOTAFOGO	R\$ 13.587 / m ²	-6,3%
COPACABANA	R\$ 9.562 / m ²	-3,6%
TIJUCA	R\$ 9.354 / m ²	+0,2%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.755 / m ²	-0,4%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.529 / m ²	+2,4%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.369 / m ²	+0,8%
MEIER	R\$ 5.446 / m ²	-6,5%
CENTRO	R\$ 4.950 / m ²	-4,5%

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 agosto/2022	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 151,69 / m ²	+5,4%
IPANEMA	R\$ 80,62 / m ²	+3,5%
BOTAFOGO	R\$ 64,22 / m ²	+0,1%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 39,12 / m ²	+3,4%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 36,16 / m ²	+6,7%
CAMPO GRANDE	R\$ 32,75 / m ²	+7,7%
TIJUCA	R\$ 32,48 / m ²	-1,9%
COPACABANA	R\$ 30,22 / m ²	+5,3%
MEIER	R\$ 24,98 / m ²	-3,7%
CENTRO	R\$ 19,55 / m ²	-3,7%

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)	5.291 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	-0,25% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	-2,51% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-2,22% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 6.675 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

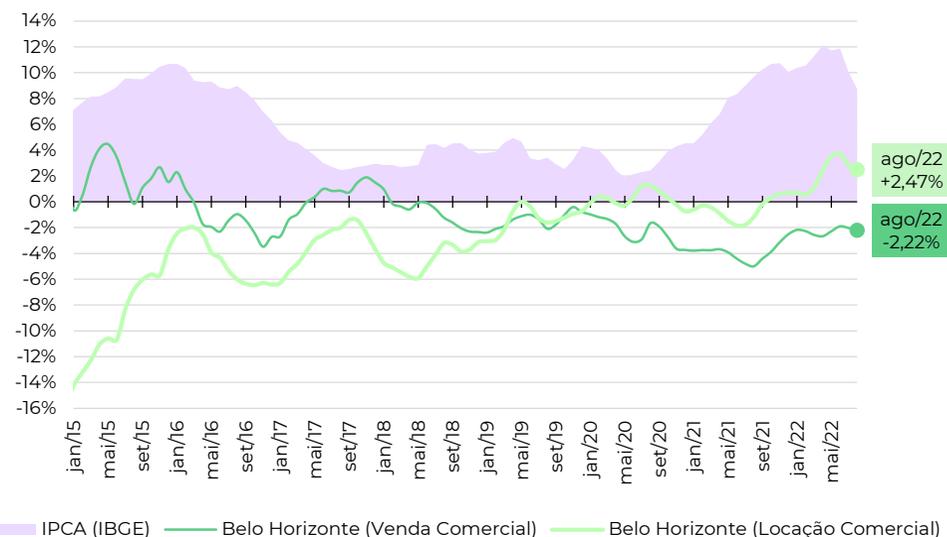
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Locação Comercial)	4.994 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	-0,04% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	+2,85% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,47% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 30,52 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,46% a.m./ 5,50% 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 agosto/2022	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 9.069 /m ²	-8,2%
PRADO	R\$ 8.446 /m ²	+6,2%
BARRO PRETO	R\$ 8.175 /m ²	-5,4%
SERRA	R\$ 8.018 /m ²	+2,5%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.837 /m ²	+6,5%
LOURDES	R\$ 7.508 /m ²	-6,5%
SAVASSI	R\$ 7.706 /m ²	-3,5%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.981 /m ²	-1,3%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.749 /m ²	+1,2%
CENTRO	R\$ 3.450 /m ²	-1,4%

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 agosto/2022	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 39,67 /m ²	+8,6%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 37,97 /m ²	-3,5%
LOURDES	R\$ 35,81 /m ²	+3,3%
PRADO	R\$ 34,07 /m ²	+35,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 32,42 /m ²	-3,8%
SERRA	R\$ 29,33 /m ²	+5,3%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,31 /m ²	-2,2%
BARRO PRETO	R\$ 28,12 /m ²	-6,1%
SANTO ANTONIO	R\$ 26,63 /m ²	-0,6%
CENTRO	R\$ 18,45 /m ²	-0,6%

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 FipecZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Venda Comercial)	10.481 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,06% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+0,41% ▲
Varição acumulada em 12 meses	-0,64% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 6.921 / m ²

Fonte: FipecZAP+.

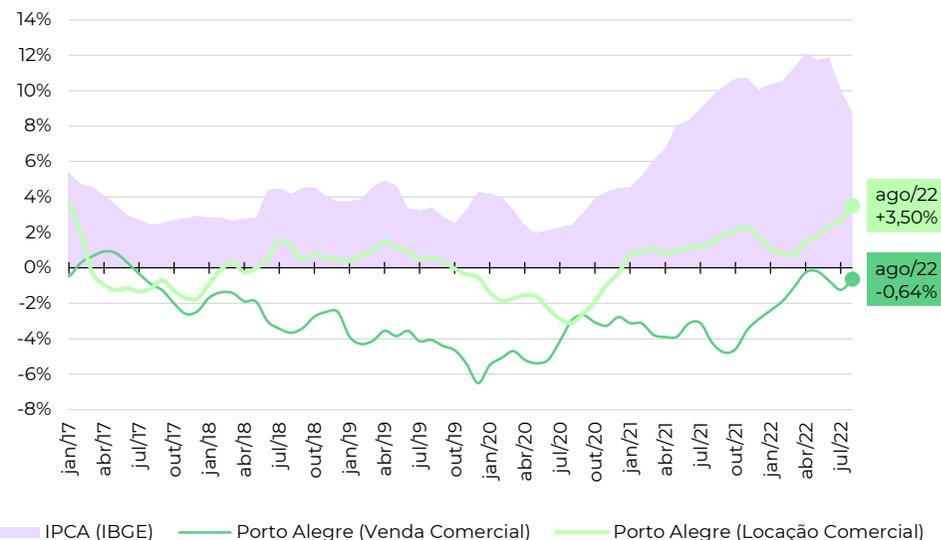
Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Locação Comercial)	9.192 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,87% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+2,42% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+3,50% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 31,89 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,46% a.m./ 5,53% 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

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.708 /m ²	+0,7%
MENINO DEUS	R\$ 8.576 /m ²	-0,9%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.934 /m ²	-2,6%
AUXILIADORA	R\$ 7.731 /m ²	-5,3%
PETROPOLIS	R\$ 6.594 /m ²	-11,4%
PARTENON	R\$ 6.567 /m ²	+23,5%
FLORESTA	R\$ 4.951 /m ²	-0,1%
SAO GERALDO	R\$ 4.862 /m ²	-6,2%
SARANDI	R\$ 4.323 /m ²	-19,5%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.725 /m ²	-3,5%

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 agosto/2022	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 36,85 /m ²	+7,7%
AUXILIADORA	R\$ 36,24 /m ²	-7,8%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 35,63 /m ²	-2,5%
RIO BRANCO	R\$ 35,52 /m ²	+4,2%
PETROPOLIS	R\$ 30,34 /m ²	-1,0%
FLORESTA	R\$ 22,89 /m ²	+1,7%
PARTENON	R\$ 20,30 /m ²	-16,3%
SAO GERALDO	R\$ 20,10 /m ²	+0,5%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,10 /m ²	-0,0%
SARANDI	R\$ 18,11 /m ²	+0,4%

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 FipecZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Venda Comercial)	532 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	-0,96% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	-8,66% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-3,36% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 6.965 / m ²

Fonte: FipecZAP+.

Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Locação Comercial)	685 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	-0,06% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	+1,71% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+7,34% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 35,96 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,52% a.m./ 6,23% a.a.

Fonte: FipecZAP+.

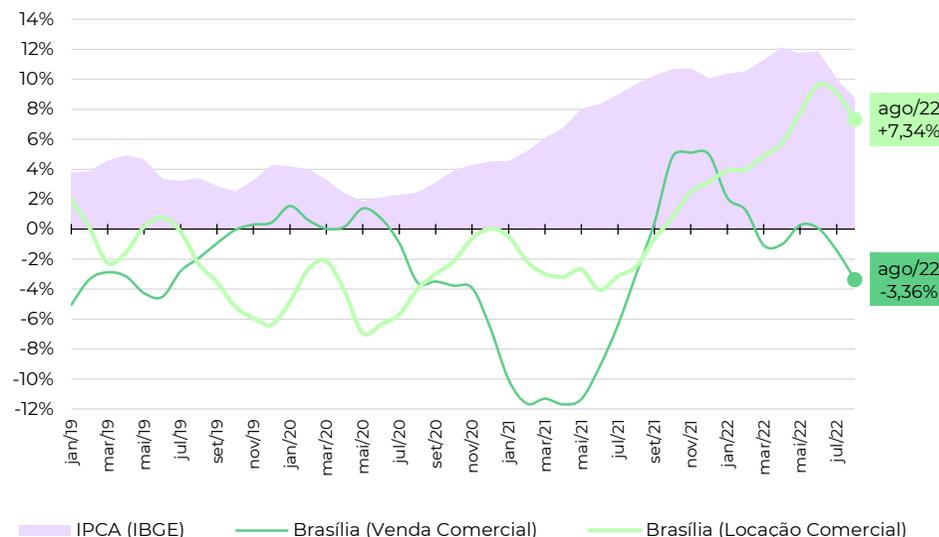
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 7.467 / m ²	+26,0%
AGUAS CLARAS	R\$ 7.300 / m ²	+0,1%
ASA SUL	R\$ 7.105 / m ²	-6,2%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 5.366 / m ²	-6,6%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 48,39 / m ²	+11,0%
ASA NORTE	R\$ 44,06 / m ²	+16,9%
LAGO NORTE	R\$ 35,63 / m ²	-4,0%
TAGUATINGA SUL	R\$ 34,38 / m ²	-4,3%
ASA SUL	R\$ 32,03 / m ²	+2,9%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 24,37 / m ²	+4,6%

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 FiZeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FiZeZAP+ (Venda Comercial)	1.695 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,44% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	-1,80% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-3,86% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 5.065 / m ²

Fonte: FiZeZAP+.

Últimos resultados do Índice FiZeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FiZeZAP+ (Locação Comercial)	1.538 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+1,53% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+2,38% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+1,76% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 33,54 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,66% a.m./ 7,96% a.a.

Fonte: FiZeZAP+.

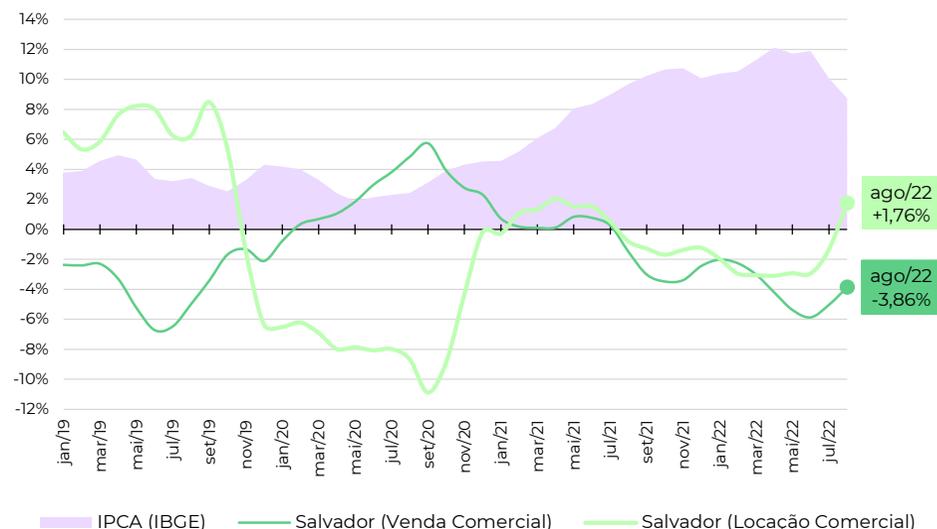
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.343 / m ²	-5,3%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 6.289 / m ²	+1,1%
PITUBA	R\$ 5.587 / m ²	-6,2%
GRACA	R\$ 5.546 / m ²	+9,7%
RIO VERMELHO	R\$ 5.203 / m ²	+1,9%
ONDINA	R\$ 4.950 / m ²	-6,0%
BARRA	R\$ 4.555 / m ²	+0,3%
BROTAS	R\$ 4.547 / m ²	+4,2%
CENTRO	R\$ 2.668 / m ²	-11,0%
COMERCIO	R\$ 2.230 / m ²	-1,7%

Varição acumulada do Índice FiZeZAP+ 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 agosto/2022	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 40,92 / m ²	+2,8%
PERNAMBUES	R\$ 38,69 / m ²	+1,4%
ONDINA	R\$ 38,00 / m ²	+7,8%
GRACA	R\$ 36,49 / m ²	+2,9%
PITUBA	R\$ 36,39 / m ²	+8,5%
RIO VERMELHO	R\$ 35,50 / m ²	-13,1%
BARRA	R\$ 31,23 / m ²	+6,8%
BROTAS	R\$ 29,24 / m ²	+10,3%
CENTRO	R\$ 20,29 / m ²	+10,8%
COMERCIO	R\$ 17,98 / m ²	+1,0%

Fonte: FiZeZAP+ e IBGE. Nota (*): a FiZe não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fiZe.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	2.559 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,95% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+6,29% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+11,03% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 7.954 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Locação Comercial)	1.993 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,75% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+6,14% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+9,04% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 29,56 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,38% a.m./ 4,52% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

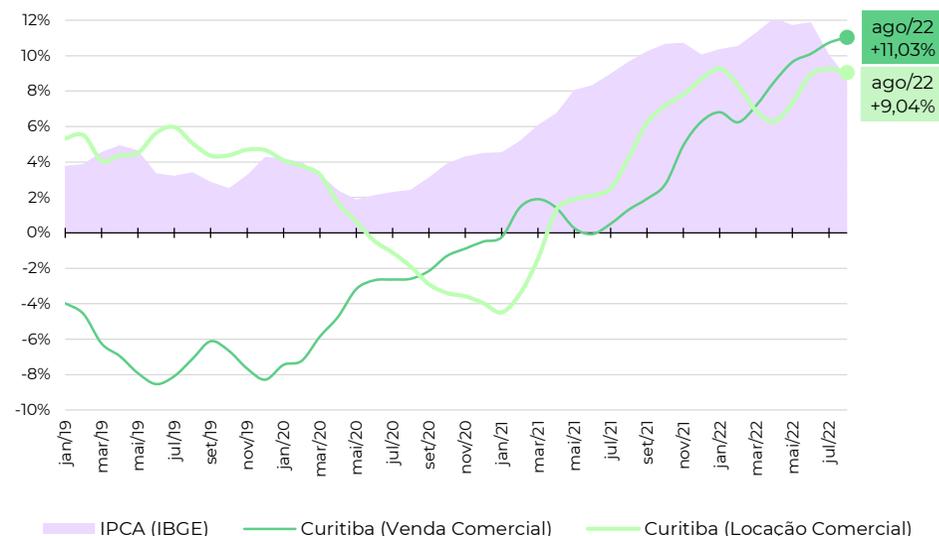
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 13.608 / m ²	-1,2%
BIGORRILHO	R\$ 9.422 / m ²	+19,5%
MERCES	R\$ 9.336 / m ²	+17,3%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 8.733 / m ²	+22,7%
AGUA VERDE	R\$ 8.158 / m ²	+18,6%
REBOUCAS	R\$ 7.849 / m ²	+31,6%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.518 / m ²	+27,3%
PORTAO	R\$ 7.175 / m ²	+10,3%
CENTRO CIVICO	R\$ 6.279 / m ²	-18,1%
CENTRO	R\$ 5.305 / m ²	+3,1%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 37,62 / m ²	+2,5%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 34,53 / m ²	+15,5%
BIGORRILHO	R\$ 34,32 / m ²	+9,6%
AGUA VERDE	R\$ 34,12 / m ²	+13,7%
CENTRO CIVICO	R\$ 33,91 / m ²	+9,3%
MERCES	R\$ 31,39 / m ²	-5,2%
PORTAO	R\$ 29,70 / m ²	+30,8%
REBOUCAS	R\$ 21,65 / m ²	+0,5%
CENTRO	R\$ 21,49 / m ²	+4,5%
SAO FRANCISCO	R\$ 19,68 / m ²	+4,0%

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)	1.866 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	-0,36% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	+3,23% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,66% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 8.166 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Locação Comercial)	1.304 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,24% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+7,86% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+8,65% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 35,66 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,43% a.m./ 5,17% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

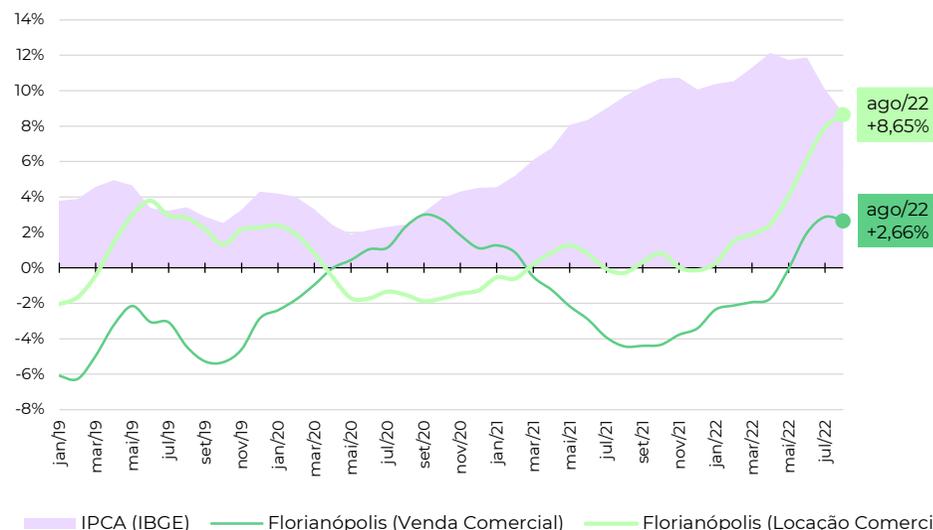
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 11.802 /m ²	+14,1%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 9.030 /m ²	+10,2%
AGRONOMICA	R\$ 8.925 /m ²	+8,5%
COQUEIROS	R\$ 8.576 /m ²	+3,5%
ESTREITO	R\$ 8.266 /m ²	+1,9%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.115 /m ²	+14,6%
CENTRO	R\$ 7.912 /m ²	+0,4%
ITACORUBI	R\$ 7.428 /m ²	+0,7%
TRINDADE	R\$ 7.180 /m ²	+3,1%
CAPOEIRAS	R\$ 5.566 /m ²	+6,8%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 55,14 /m ²	+23,2%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 46,36 /m ²	+2,7%
SANTA MONICA	R\$ 43,21 /m ²	+4,4%
ITACORUBI	R\$ 43,10 /m ²	+22,4%
AGRONOMICA	R\$ 42,17 /m ²	+9,0%
TRINDADE	R\$ 40,58 /m ²	+21,3%
COQUEIROS	R\$ 40,58 /m ²	+24,8%
ESTREITO	R\$ 38,93 /m ²	+14,5%
CENTRO	R\$ 31,07 /m ²	+3,5%
CAPOEIRAS	R\$ 30,03 /m ²	+11,8%

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.

Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Venda Comercial)

Amostra Fipecap+ (Venda Comercial)	4.588 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+0,12% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	-0,32% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-0,17% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 6.247 / m ²

Fonte: Fipecap+.

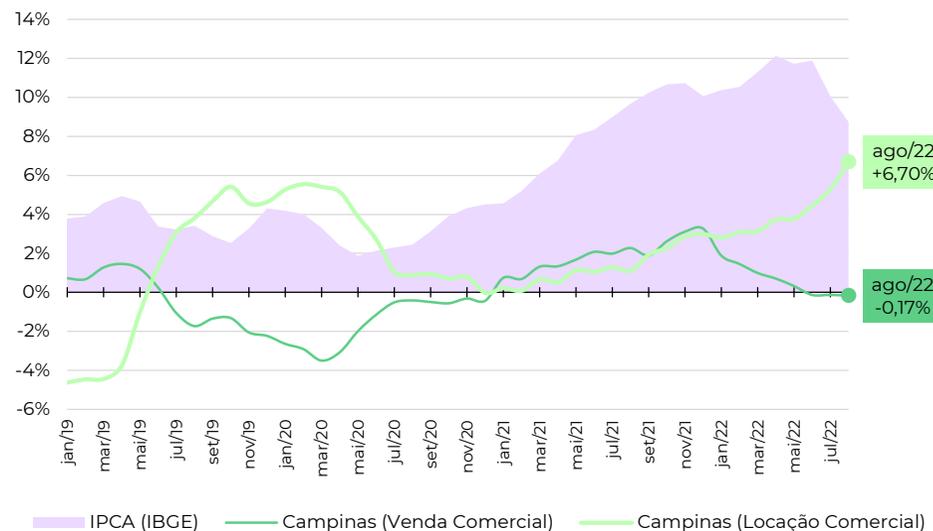
Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Locação Comercial)

Amostra Fipecap+ (Locação Comercial)	6.405 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+1,36% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+5,60% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+6,70% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 33,92 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,55% a.m./ 6,63% 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

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.284 / m ²	+6,3%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 8.447 / m ²	+2,5%
BONFIM	R\$ 8.155 / m ²	-2,1%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 8.026 / m ²	+1,4%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 7.099 / m ²	+2,7%
VILA NOVA	R\$ 6.725 / m ²	+4,3%
BARAO GERALDO	R\$ 6.381 / m ²	+1,6%
CAMBUI	R\$ 5.779 / m ²	-4,2%
CENTRO	R\$ 4.702 / m ²	-3,2%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.748 / m ²	-6,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2022	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 55,82 / m ²	+20,7%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 47,30 / m ²	+30,8%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 42,50 / m ²	+15,3%
BONFIM	R\$ 38,70 / m ²	+5,4%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 33,76 / m ²	+8,7%
CAMBUI	R\$ 33,35 / m ²	+0,4%
VILA NOVA	R\$ 32,55 / m ²	+4,5%
CENTRO	R\$ 25,21 / m ²	+0,1%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 24,15 / m ²	+12,1%
JARDIM PROENCA	R\$ 20,29 / m ²	-3,2%

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 FipecZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Venda Comercial)	1.752 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	-0,04% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	+1,14% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,62% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2022)	R\$ 7.655 / m ²

Fonte: FipecZAP+.

Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Locação Comercial)	868 anúncios
Varição no mês (agosto/2022)	+1,34% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+1,89% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,37% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2022)	R\$ 31,39 / m ²
Rental yield (agosto/2022)	0,40% a.m./ 4,84% a.a.

Fonte: FipecZAP+.

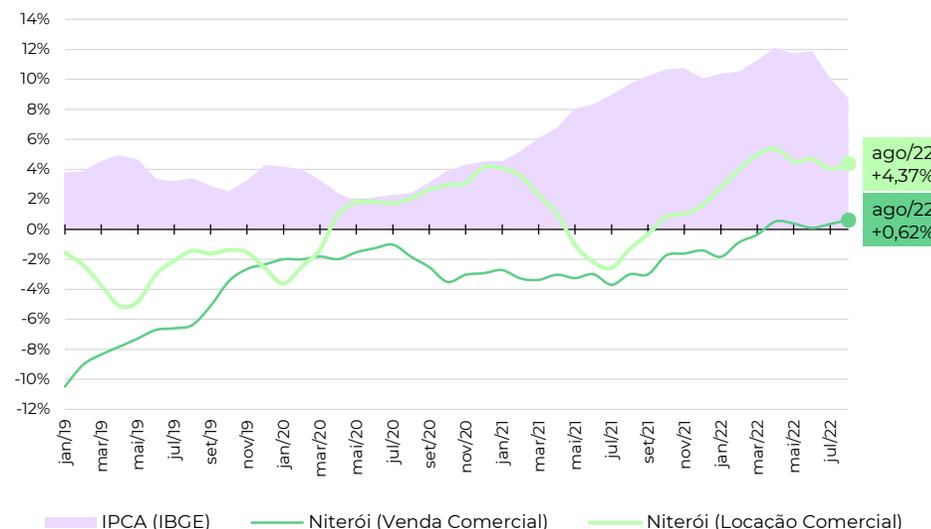
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais



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.

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