

fipe

zap+

ÍNDICE

fipe zap+

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE NOVEMBRO 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>

Aluguel comercial sobe 5,50% em 12 meses e acumula maior alta desde 2013

Em novembro, preços de salas e conjuntos comerciais avançaram 0,76%, acelerando ligeiramente ante outubro

■ **Análise do último mês:** segundo apuração do Índice FipeZAP+, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² recuaram 0,11% em novembro, enquanto os preços de locação do segmento* aceleraram marginalmente no período, apresentando uma alta de 0,76% (ante avanço de 0,73%, em outubro). Comparativamente, os preços ao consumidor se elevaram em 0,41%, segundo registro mensal do IPCA/IBGE, ao passo que o IGP-M/FGV apurou uma deflação de 0,56% nos preços da economia brasileira. Considerando as 10 cidades onde o segmento comercial é monitorado, os preços de venda apresentaram elevação nas seguintes localidades: Brasília (+0,53%); Florianópolis (+0,16%) e São Paulo (+0,12%); contrastando com os recuos em: Niterói (-0,83%); Salvador (-0,61%); Campinas (-0,55%); Belo Horizonte (-0,45%); Porto Alegre (-0,42%); Curitiba (-0,21%) e Rio de Janeiro (-0,06%). Quanto ao comportamento do valor do aluguel de salas e conjuntos comerciais de até 200 m², foram registradas altas em 8 das 10 localidades monitoradas: Rio de Janeiro (+1,86%); Curitiba (+1,41%); Salvador (+1,19%); Florianópolis (+0,79%); Campinas (+0,67%); Niterói (+0,53%); São Paulo (+0,48%); e Brasília (+0,43%). Recuos no valor do aluguel foram observados em Belo Horizonte (-0,45%) e Porto Alegre (-0,20%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** em termos nominais, os preços de venda de imóveis comerciais registraram queda nominal nos últimos 12 meses (-0,24%), em contraste aos preços de locação do mesmo segmento, que acumularam uma alta nominal de 5,50% no período – a maior para essa janela móvel desde agosto de 2013 (+5,60%). Comparativamente, contudo, ambas variações se mantiveram abaixo do comportamento dos principais índices de preço da economia: o IPCA/IBGE (+5,90%) e o IGP-M/FGV (+5,90%). No plano individual, aumentos nos preços de venda dos imóveis comerciais foram observados em: Curitiba (+8,73%); Florianópolis (+3,26%); e São Paulo (+1,25%); contrastando com os recuos em: Brasília (-10,16%); Belo Horizonte (-3,18%); Rio de Janeiro (-2,86%); Salvador (-1,95%); Campinas (-1,62%); Porto Alegre (-0,63%); e Niterói (-0,44%). Quanto à variação acumulada do aluguel, aumentos foram constatados em todas as 10 localidades: Florianópolis (+11,61%); Curitiba (+9,87%); Salvador (+8,42%); Campinas (+8,38%); Rio de Janeiro (+6,51%); São Paulo (+4,57%); Niterói (+4,08%); Brasília (+3,26%); Porto Alegre (+2,99%); e Belo Horizonte (+2,24%).

■ **Preço médio de venda e locação:** em novembro de 2022, o valor médio do metro quadrado de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP+ Comercial foi de R\$ 8.435/m², no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 40,01/m² entre aqueles disponibilizados para locação no último período analisado. 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\$ 9.893/m²), quanto para locação desses imóveis (R\$ 47,64/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\$ 8.858/m² e de R\$ 40,05/m², respectivamente.

■ **Rentabilidade do aluguel comercial*:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível calcular 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 novembro de 2022, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi apurado em 5,83% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,11% ao ano). Mesmo com esse resultado, ambas as taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Entre as 10 cidades monitoradas, os maiores retornos do aluguel comercial foram registrados nas seguintes localidades: Salvador (8,36% a.a.), Campinas (6,86% a.a.), Brasília (6,25% a.a.) e São Paulo (6,03% 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	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		novembro/2022	outubro/2022	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R\$/m²)	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+0,41%	+0,59%	+5,13%	+5,90%	-	-
IGP-M	FGV	-0,56%	-0,97%	+4,98%	+5,90%	-	-
Índice FipeZAP+		-0,11%	-0,06%	-0,34%	-0,24%	8.435	5,83%
São Paulo	SP	+0,12%	+0,11%	+0,98%	+1,25%	9.893	6,03%
Rio de Janeiro	RJ	-0,06%	-0,24%	-2,70%	-2,86%	8.858	5,25%
Belo Horizonte	MG	-0,45%	-0,17%	-3,27%	-3,18%	6.623	5,51%
Porto Alegre	RS	-0,42%	-0,16%	-0,50%	-0,63%	6.858	5,62%
Curitiba	PR	-0,21%	+0,30%	+7,50%	+8,73%	8.044	4,58%
Florianópolis	SC	+0,16%	-0,07%	+3,08%	+3,26%	8.154	5,41%
Brasília	DF	+0,53%	+0,33%	-8,00%	-10,16%	7.015	6,25%
Salvador	BA	-0,61%	-0,34%	-2,02%	-1,95%	5.054	8,36%
Campinas	SP	-0,55%	-0,41%	-1,44%	-1,62%	6.177	6,86%
Niterói	RJ	-0,83%	-0,96%	-0,54%	-0,44%	7.528	5,01%

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

ÚLTIMOS RESULTADOS



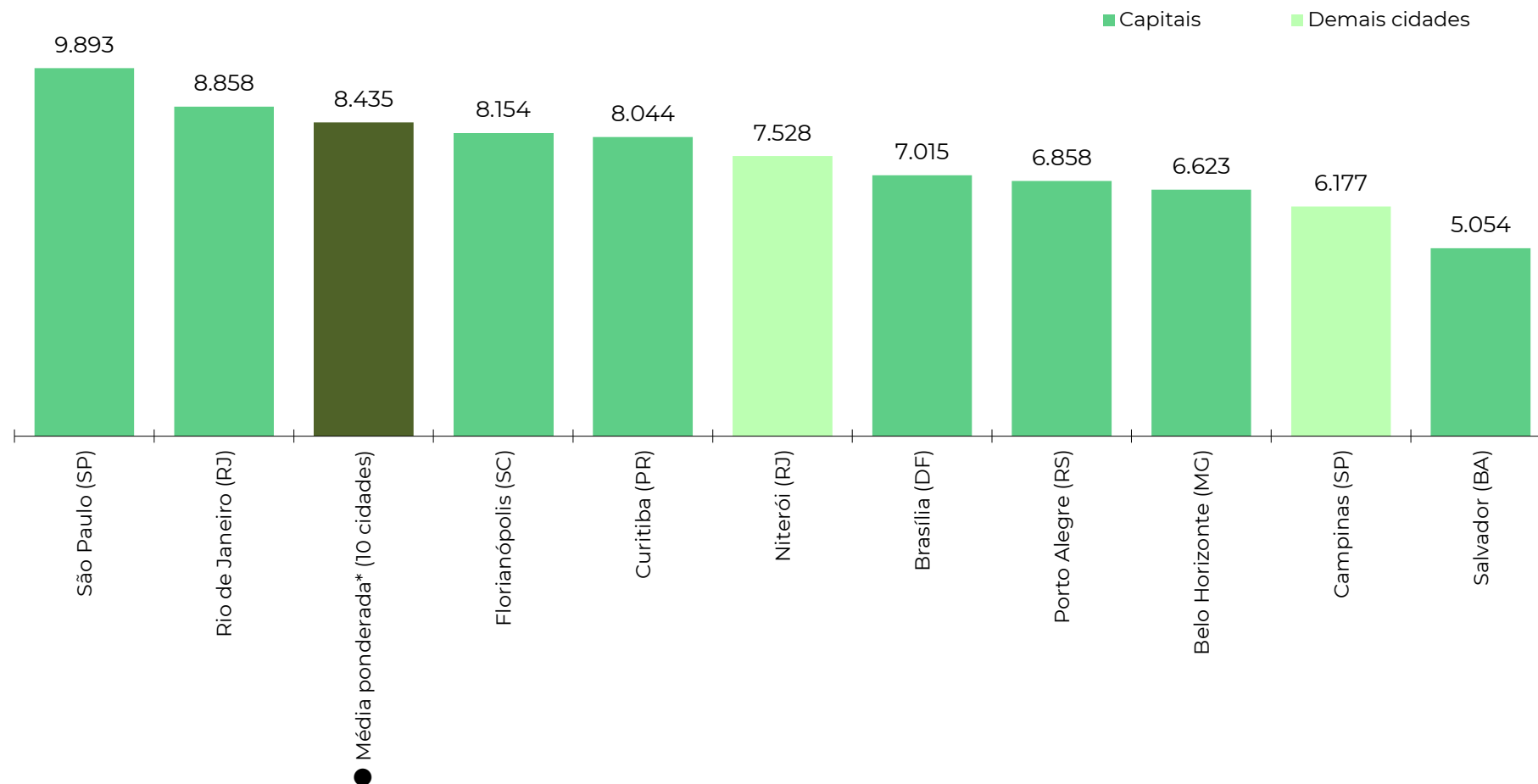
Comportamento recente dos preço de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP+ e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2022 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		novembro/2022	outubro/2022				
IPCA	IBGE	+0,41%	+0,59%	+5,13%	+5,90%	-	-
IGP-M	FGV	-0,56%	-0,97%	+4,98%	+5,90%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,76%	+0,73%	+5,10%	+5,50%	40,01	5,83%
São Paulo	SP	+0,48%	+0,41%	+4,27%	+4,57%	47,64	6,03%
Rio de Janeiro	RJ	+1,86%	+1,14%	+5,59%	+6,41%	40,05	5,25%
Belo Horizonte	MG	-0,45%	+0,08%	+2,47%	+2,24%	30,41	5,51%
Porto Alegre	RS	-0,20%	+0,31%	+3,18%	+2,99%	32,12	5,62%
Curitiba	PR	+1,41%	+1,14%	+9,21%	+9,87%	30,42	4,58%
Florianópolis	SC	+0,79%	+1,92%	+11,34%	+11,61%	36,81	5,41%
Brasília	DF	+0,43%	+0,33%	+2,50%	+3,26%	36,24	6,25%
Salvador	BA	+1,19%	+1,61%	+7,36%	+8,42%	35,17	8,36%
Campinas	SP	+0,67%	+1,25%	+8,33%	+8,38%	34,80	6,86%
Niterói	RJ	+0,53%	+1,09%	+3,67%	+4,08%	31,94	5,01%

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

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

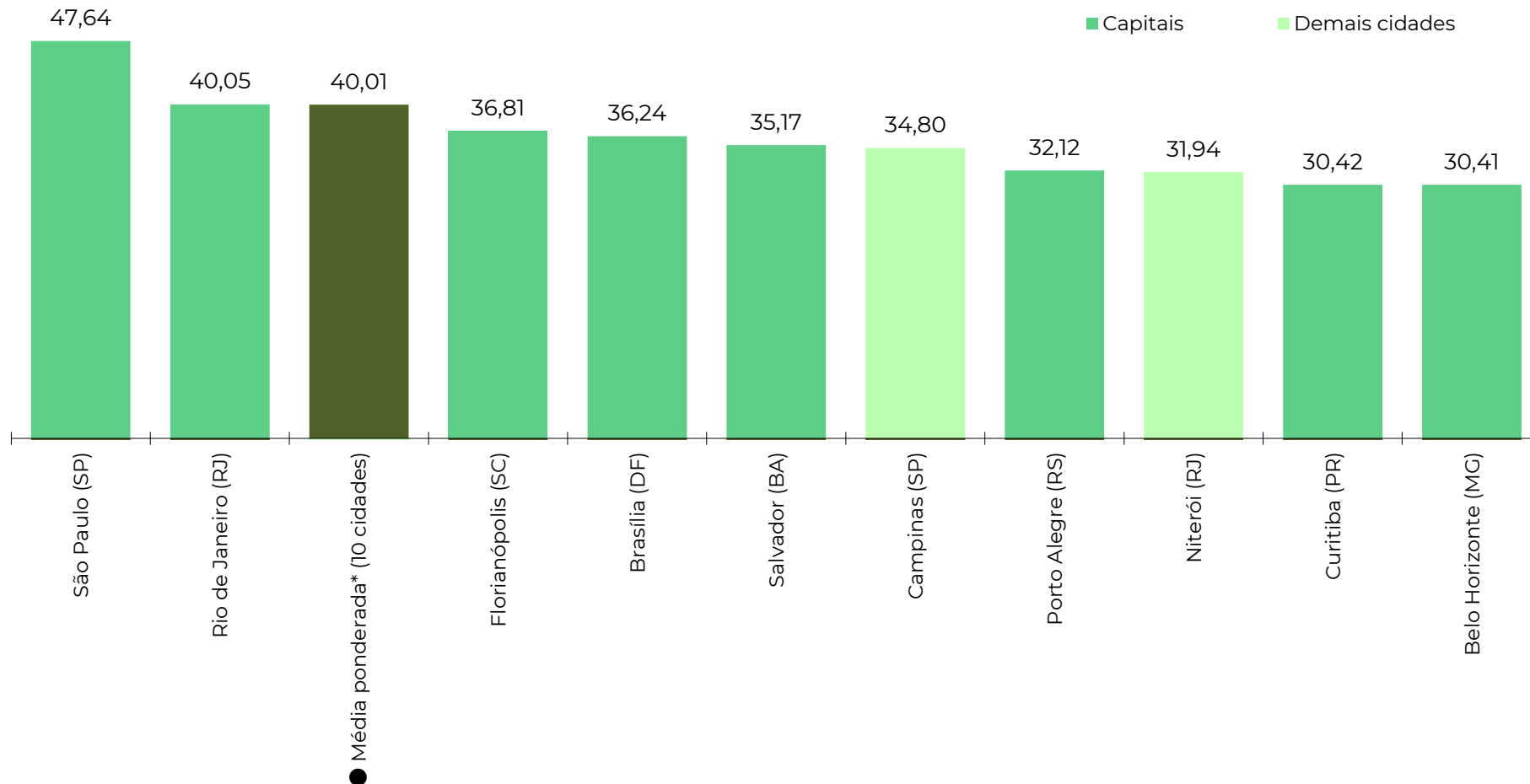
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

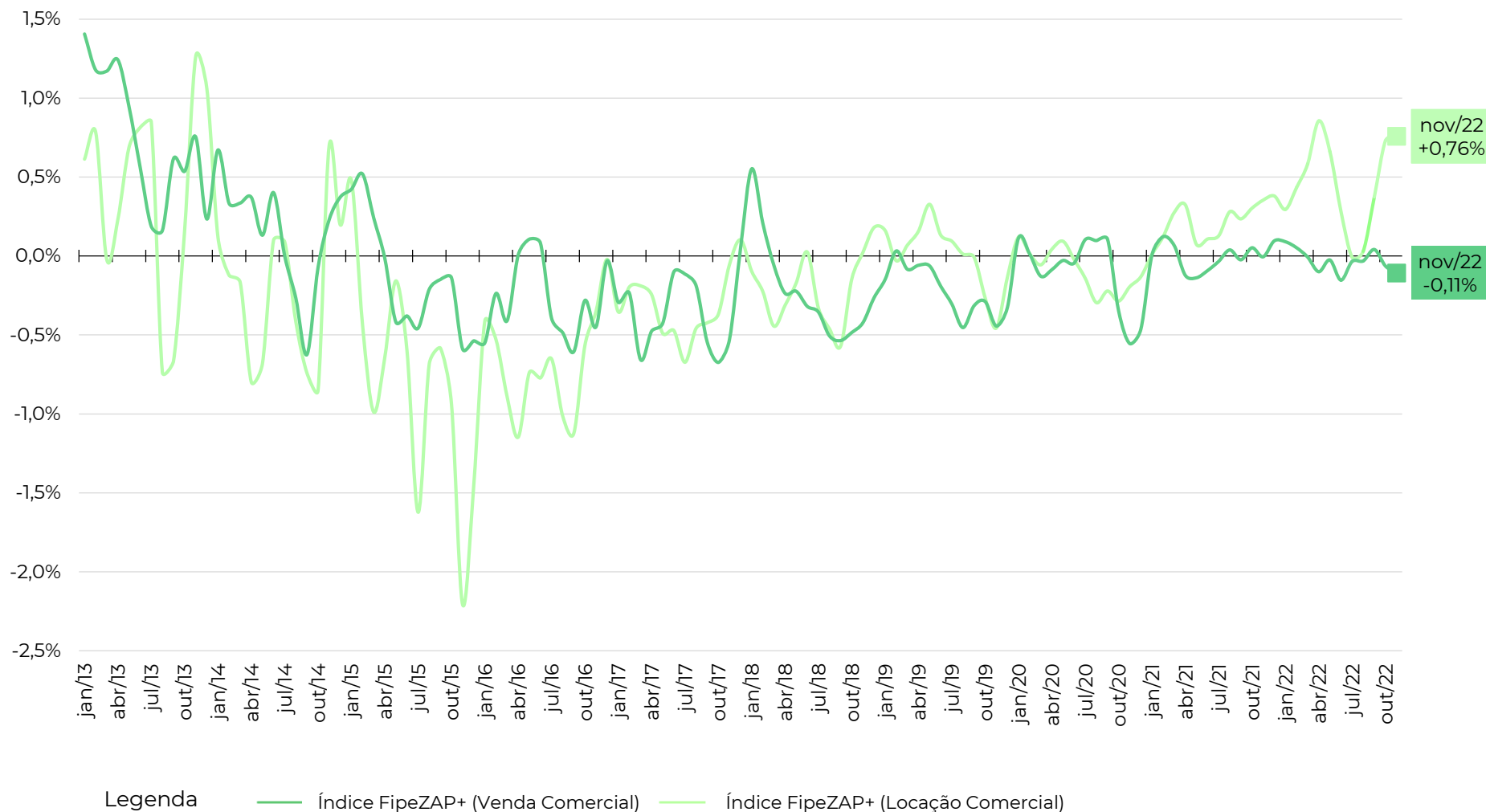
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)

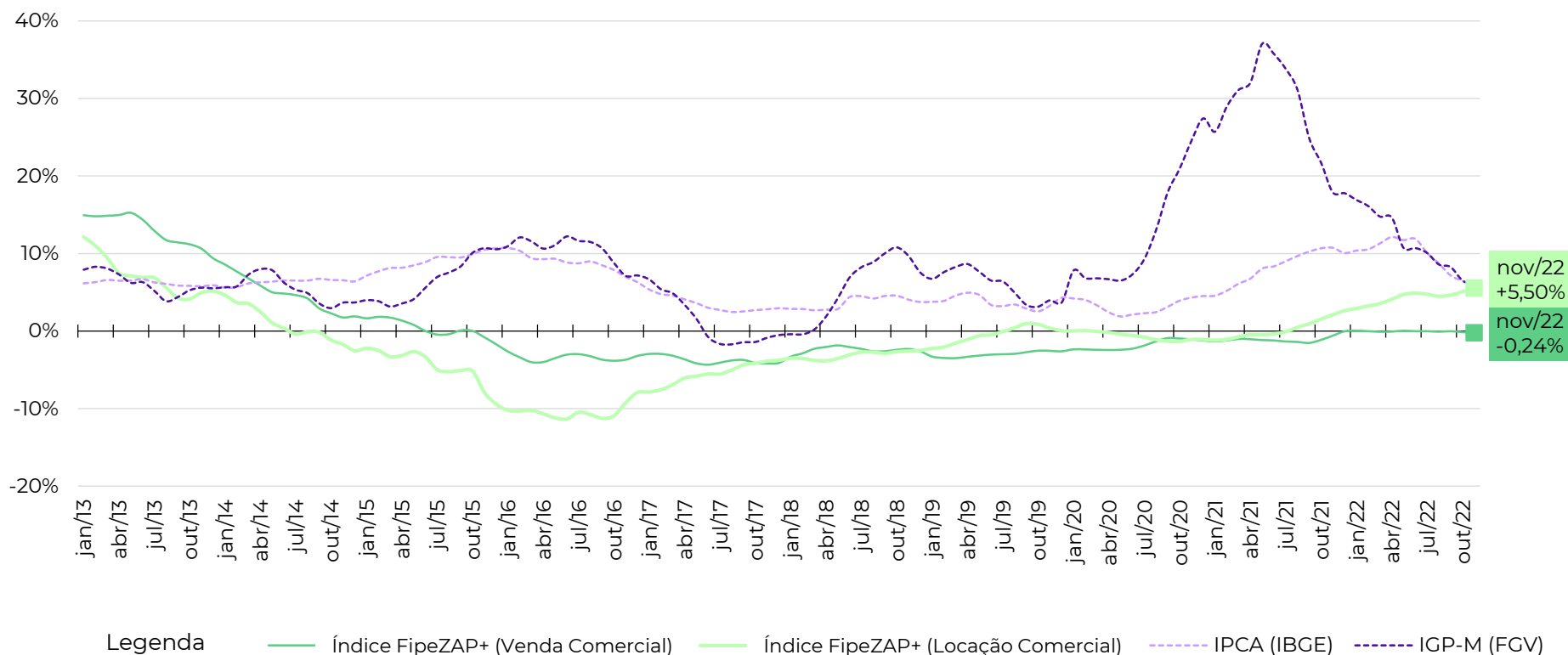


Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV.

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%	-0,24%
● Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+5,50%	+5,50%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,90%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,90%



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%	+5,90%	+5,90%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+5,90%	+5,90%
● Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,24%	-0,24%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,25%	+1,25%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,86%	-2,86%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-3,18%	-3,18%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-0,63%	-0,63%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+8,73%	+8,73%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	+3,26%	+3,26%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	-10,16%	-10,16%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-1,95%	-1,95%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	-1,62%	-1,62%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-0,44%	-0,44%

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%	+5,90%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,90%
● Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,50%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%	+4,57%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%	+6,41%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+2,24%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+2,99%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+9,87%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+11,61%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+3,26%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+8,42%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+8,38%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,08%

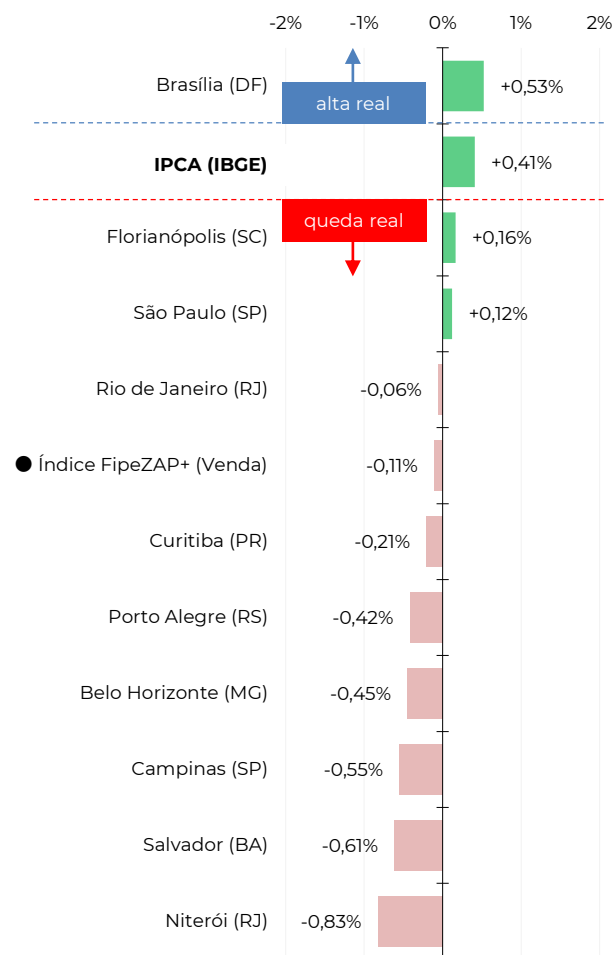
Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (VENDA)

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

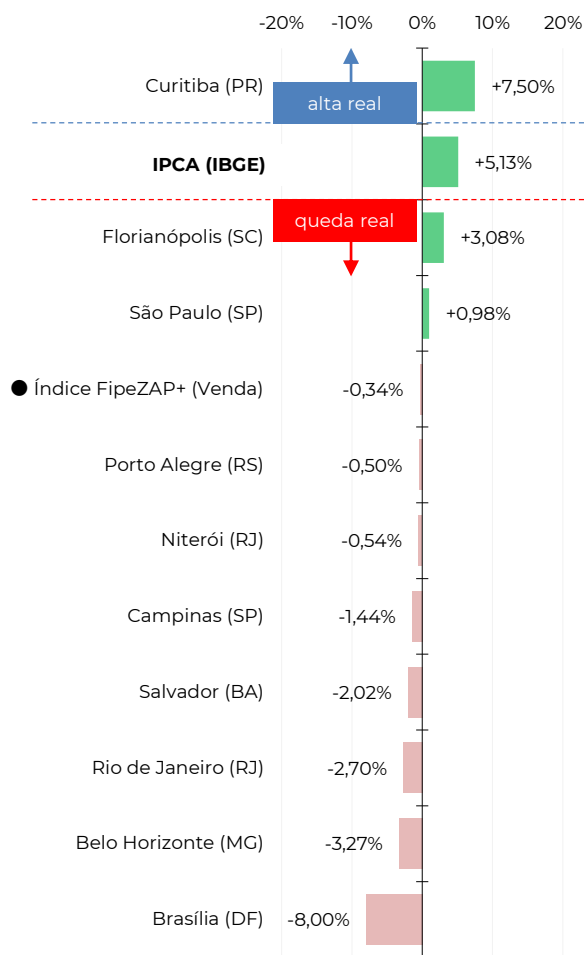
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



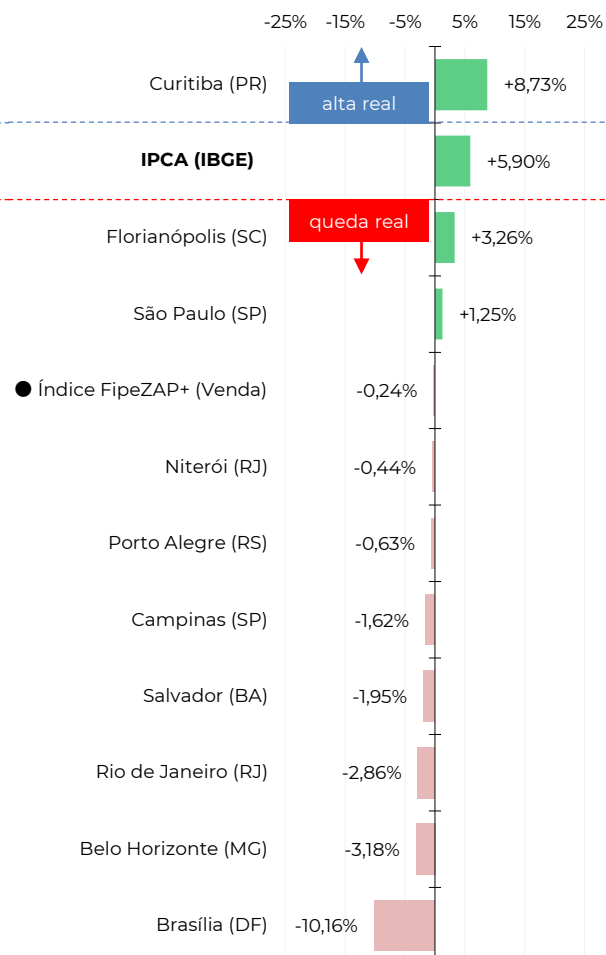
Variação acumulada no ano (2022)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



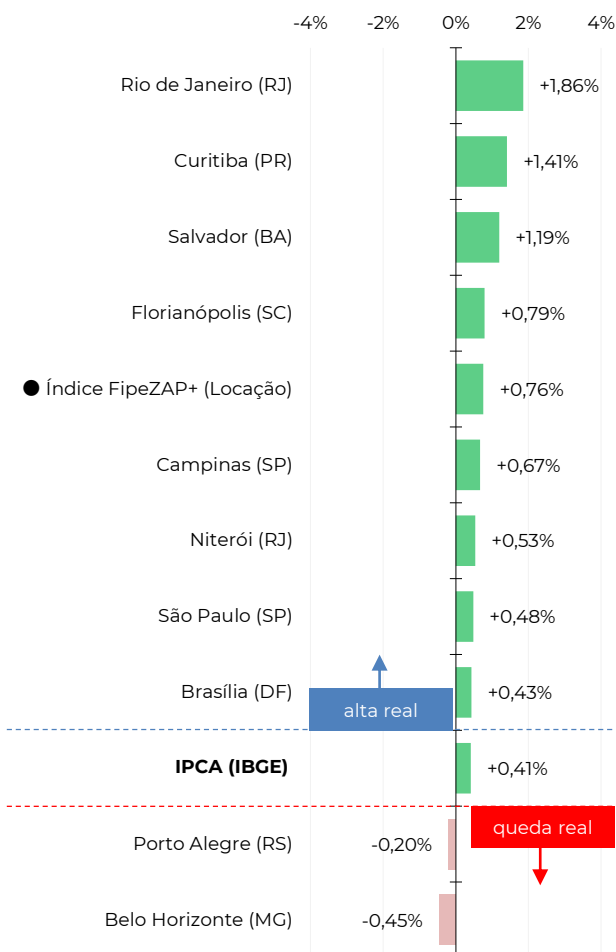
Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

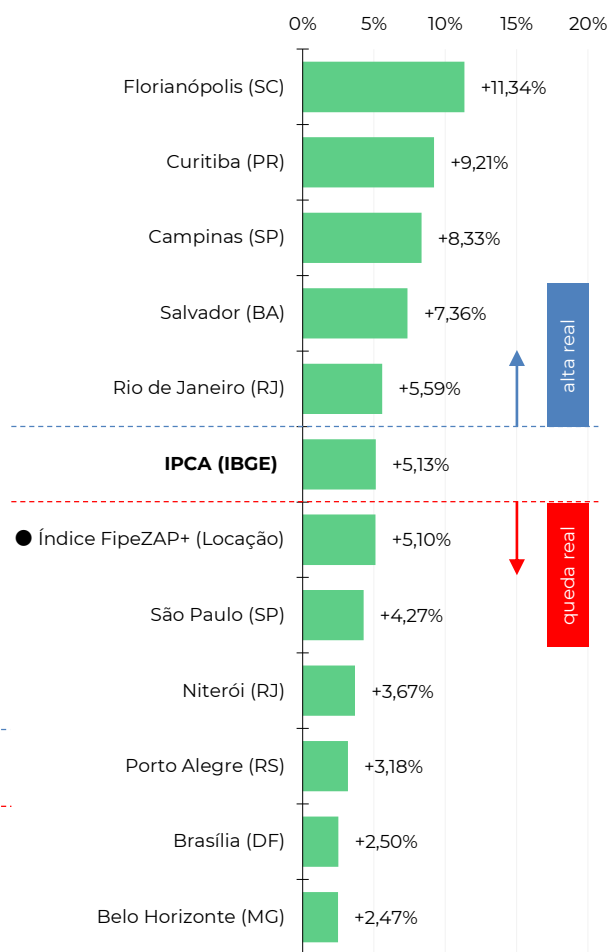
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



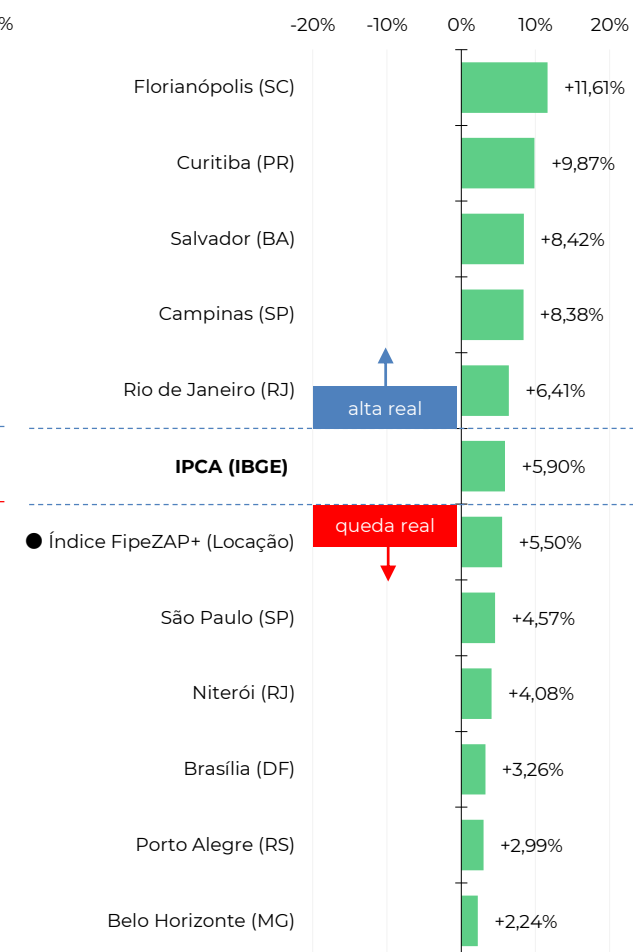
Variação acumulada no ano (2022)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

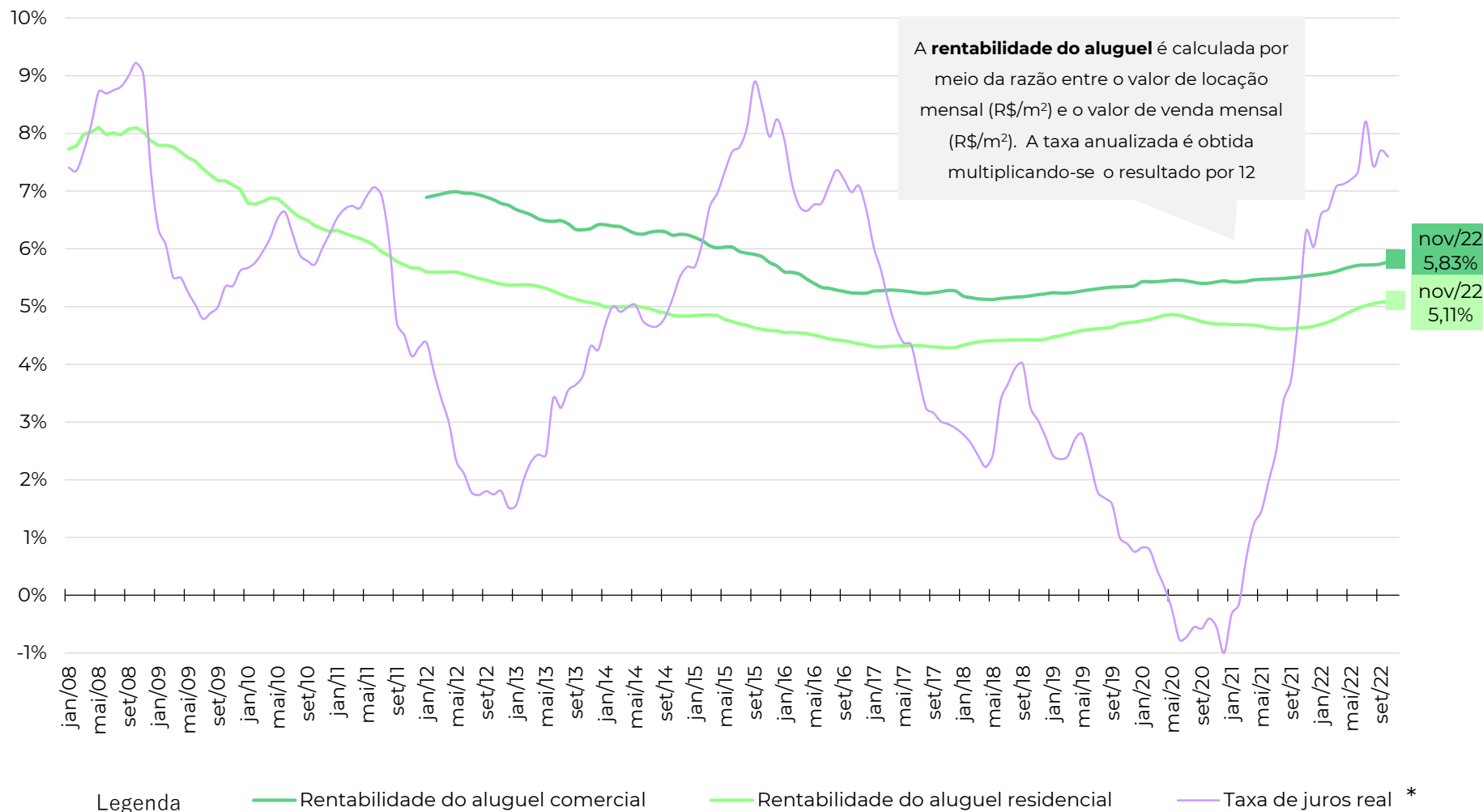
Comparativo entre cidades no período (%)



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

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

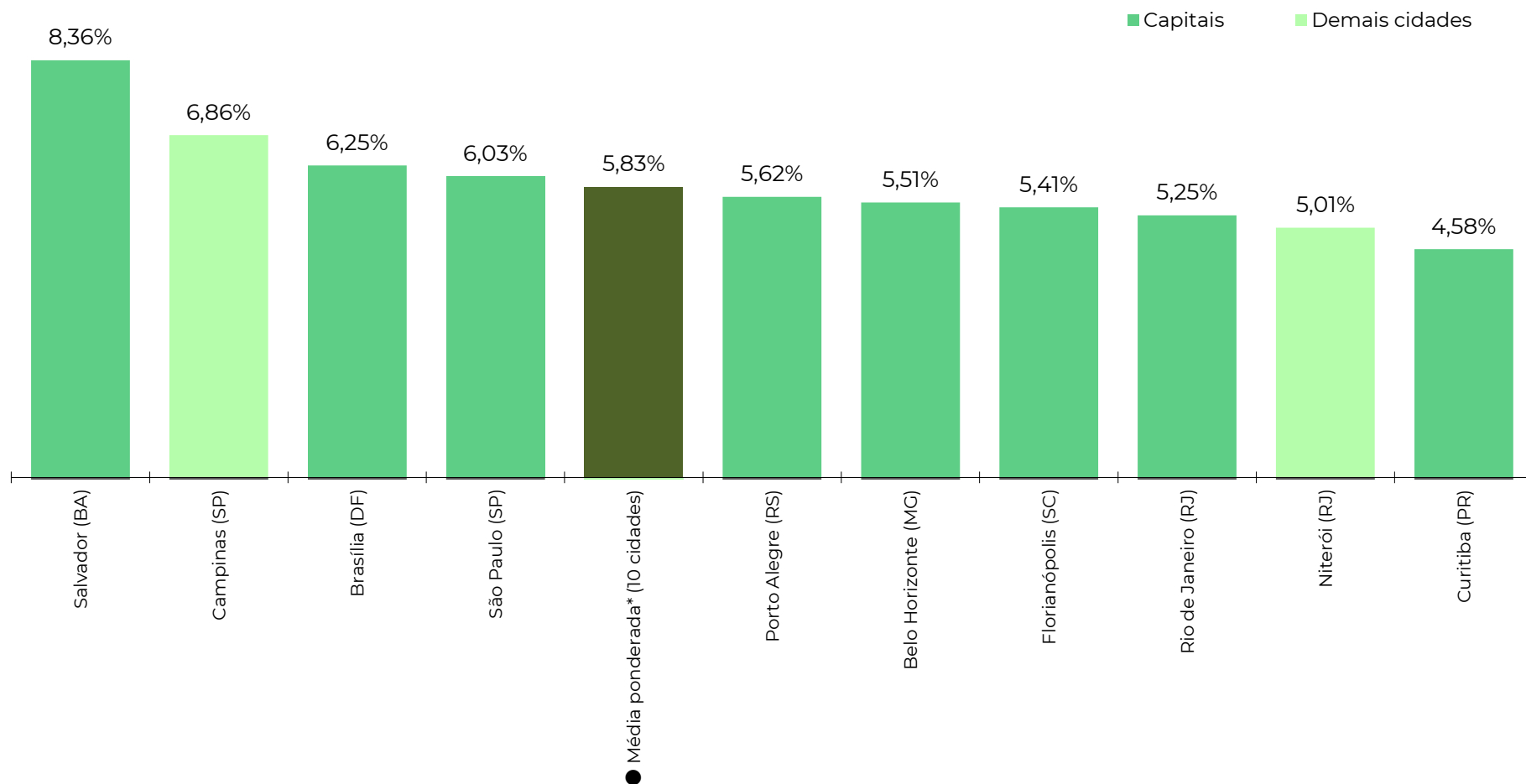
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada (em % a.a.)



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)	24.676 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+0,12% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+0,98% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,25% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 9.893 / m ²

Fonte: FipecZAP+.

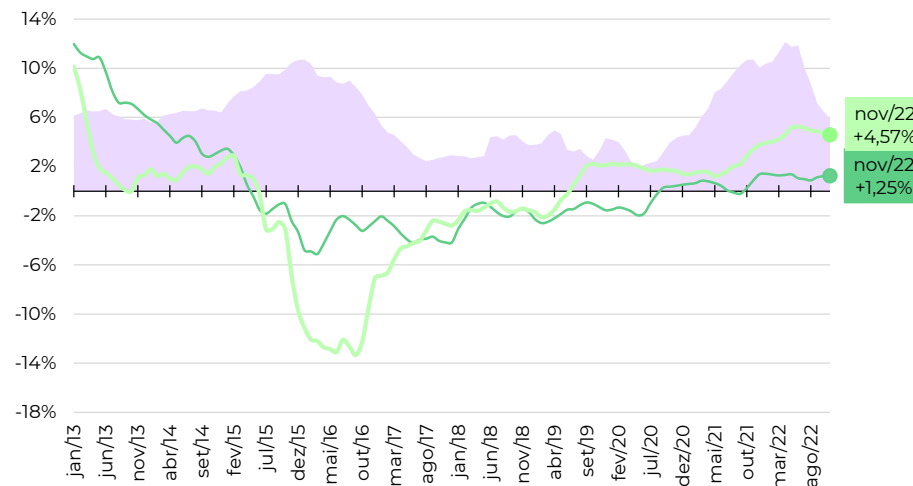
■ Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Locação Comercial)	35.743 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+0,48% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+4,27% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,57% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 47,64 / m ²
Rental yield (novembro/2022)	0,50% a.m./ 6,03% a.a.

Fonte: FipecZAP+.

■ Variação 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 (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
JARDINS	R\$ 12.254 /m ²	+3,0%
ITAIM BIBI	R\$ 12.093 /m ²	-1,3%
PINHEIROS	R\$ 12.008 /m ²	-0,1%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.001 /m ²	+1,6%
BELA VISTA	R\$ 11.574 /m ²	-3,6%
MOEMA	R\$ 11.297 /m ²	-2,0%
VILA MARIANA	R\$ 10.198 /m ²	-7,6%
SANTANA	R\$ 9.508 /m ²	+1,2%
SE	R\$ 4.485 /m ²	+0,2%
REPUBLICA	R\$ 4.031 /m ²	+0,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 72,36 /m ²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 66,94 /m ²	+6,1%
JARDINS	R\$ 63,11 /m ²	+1,4%
PINHEIROS	R\$ 62,95 /m ²	+1,2%
MOEMA	R\$ 58,66 /m ²	+4,0%
BELA VISTA	R\$ 58,39 /m ²	+3,1%
VILA MARIANA	R\$ 47,22 /m ²	-0,5%
SANTANA	R\$ 40,17 /m ²	+1,4%
SE	R\$ 26,45 /m ²	-2,2%
REPUBLICA	R\$ 25,13 /m ²	+3,4%

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 Fipecap+ (Venda Comercial)

Amostra Fipecap+ (Venda Comercial)	9.505 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	-0,06% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-2,70% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,86% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 8.858 / m ²

Fonte: Fipecap+.

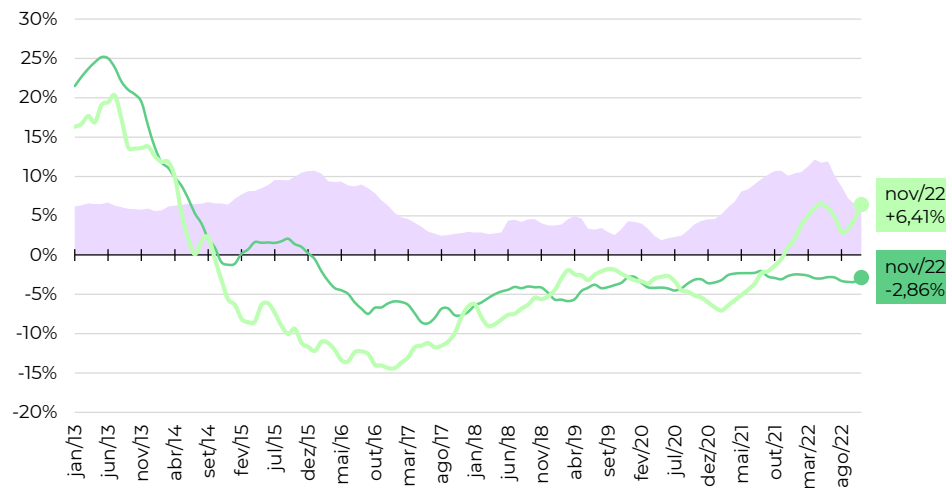
■ Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Locação Comercial)

Amostra Fipecap+ (Locação Comercial)	6.681 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+1,86% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+5,59% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,41% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 40,05 / m ²
Rental yield (novembro/2022)	0,44% a.m., 5,25% 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) 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 novembro/2022	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 29.168 / m ²	+0,2%
IPANEMA	R\$ 23.504 / m ²	-2,1%
BOTAFOGO	R\$ 13.039 / m ²	-7,3%
COPACABANA	R\$ 9.555 / m ²	-2,3%
TIJUCA	R\$ 9.235 / m ²	-2,5%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.740 / m ²	-0,3%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.625 / m ²	+0,5%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.107 / m ²	-10,4%
MEIER	R\$ 5.381 / m ²	-8,3%
CENTRO	R\$ 4.810 / m ²	-6,5%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 157,42 / m ²	+12,9%
IPANEMA	R\$ 86,76 / m ²	+13,8%
BOTAFOGO	R\$ 64,82 / m ²	-1,1%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 39,20 / m ²	+0,9%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 37,11 / m ²	+10,4%
CAMPO GRANDE	R\$ 33,33 / m ²	+6,7%
TIJUCA	R\$ 32,76 / m ²	-1,7%
COPACABANA	R\$ 30,83 / m ²	+7,9%
MEIER	R\$ 27,43 / m ²	+7,0%
CENTRO	R\$ 19,21 / m ²	-4,0%

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)	5.118 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	-0,45% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-3,27% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,18% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 6.623 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

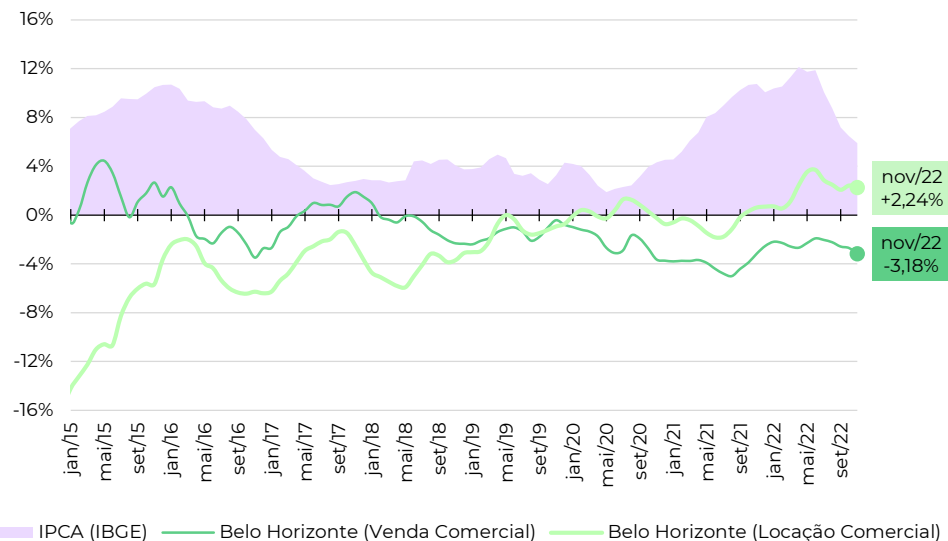
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Locação Comercial)	4.799 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	-0,45% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	+2,47% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,24% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 30,41 / m ²
Rental yield (novembro/2022)	0,46% a.m./ 5,51% 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 novembro/2022	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.870 / m ²	-9,1%
PRADO	R\$ 8.525 / m ²	+7,0%
BARRO PRETO	R\$ 8.054 / m ²	-8,6%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.867 / m ²	+7,0%
SAVASSI	R\$ 7.770 / m ²	-2,6%
SERRA	R\$ 7.534 / m ²	-3,8%
LOURDES	R\$ 7.280 / m ²	-10,9%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.898 / m ²	-3,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.683 / m ²	+5,6%
CENTRO	R\$ 3.389 / m ²	-3,8%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 39,51 / m ²	+8,3%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 35,70 / m ²	-7,3%
LOURDES	R\$ 33,45 / m ²	-8,0%
PRADO	R\$ 32,28 / m ²	+16,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 31,69 / m ²	-2,4%
SERRA	R\$ 31,25 / m ²	+9,8%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,54 / m ²	-1,5%
BARRO PRETO	R\$ 27,81 / m ²	-7,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 26,67 / m ²	+0,5%
CENTRO	R\$ 18,49 / m ²	+0,5%

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)	9.297 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	-0,42% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-0,50% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,63% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 6.858 / m²

Fonte: FipeZAP+.

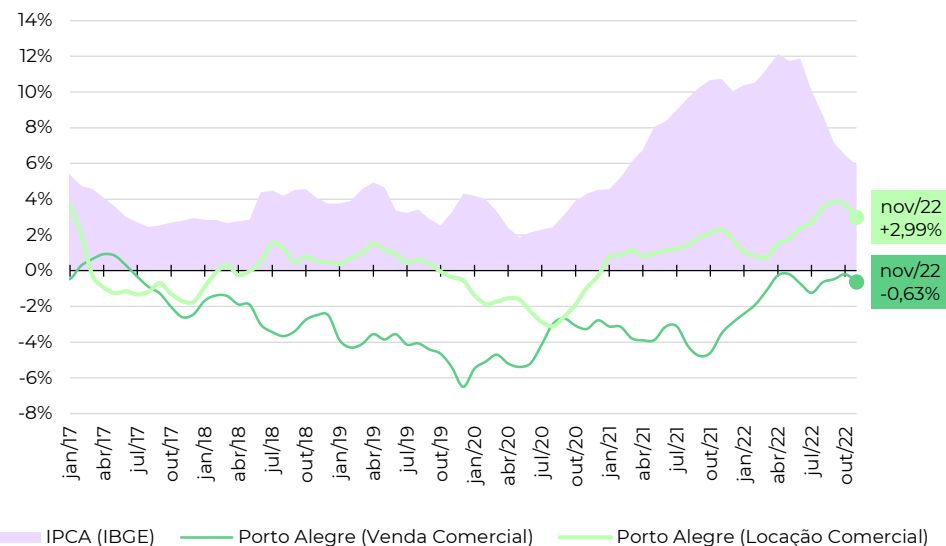
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Locação Comercial)	9.154 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	-0,20% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	+3,18% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,99% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 32,12 / m²
Rental yield (novembro/2022)	0,47% a.m./ 5,62% 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 novembro/2022	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.659 / m²	+0,7%
MENINO DEUS	R\$ 8.465 / m²	-1,0%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.769 / m²	-5,6%
AUXILIADORA	R\$ 7.704 / m²	-5,6%
PETROPOLIS	R\$ 6.564 / m²	-8,0%
PARTENON	R\$ 5.648 / m²	-1,2%
FLORESTA	R\$ 4.910 / m²	+2,0%
SAO GERALDO	R\$ 4.555 / m²	-12,6%
SARANDI	R\$ 4.272 / m²	-5,7%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.753 / m²	-2,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 37,76 / m²	+8,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,44 / m²	-0,6%
RIO BRANCO	R\$ 35,71 / m²	+7,1%
AUXILIADORA	R\$ 35,45 / m²	-6,5%
PETROPOLIS	R\$ 29,48 / m²	-4,3%
FLORESTA	R\$ 24,08 / m²	+0,2%
SAO GERALDO	R\$ 21,13 / m²	+6,6%
PARTENON	R\$ 21,06 / m²	-15,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,00 / m²	-1,6%
SARANDI	R\$ 18,28 / m²	+1,2%

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)	479 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+0,53% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	-8,00% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-10,16% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 7.015 / m ²

Fonte: FipecZAP+.

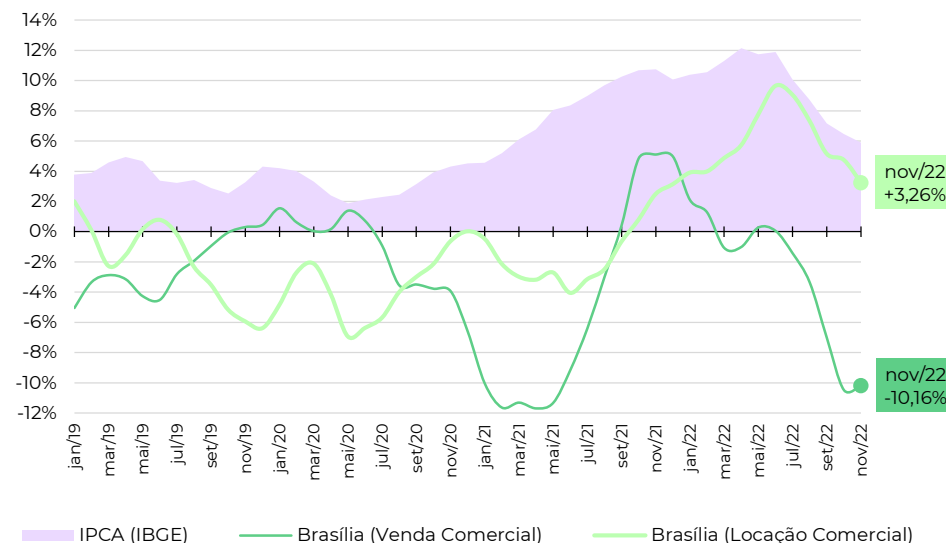
■ Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipecZAP+ (Locação Comercial)	634 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+0,43% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+2,50% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,26% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 36,24 / m ²
Rental yield (novembro/2022)	0,52% a.m./ 6,25% 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 novembro/2022	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 7.847 / m ²	+26,0%
AGUAS CLARAS	R\$ 7.155 / m ²	-8,7%
ASA SUL	R\$ 6.968 / m ²	-4,1%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 5.346 / m ²	-40,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 48,40 / m ²	+0,6%
ASA NORTE	R\$ 43,05 / m ²	+4,0%
LAGO NORTE	R\$ 35,69 / m ²	+6,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 33,72 / m ²	+3,5%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 32,91 / m ²	+40,2%
ASA SUL	R\$ 30,56 / m ²	-6,8%

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 fipezap@fipec.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	1.573 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	-0,61% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-2,02% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,95% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 5.054 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

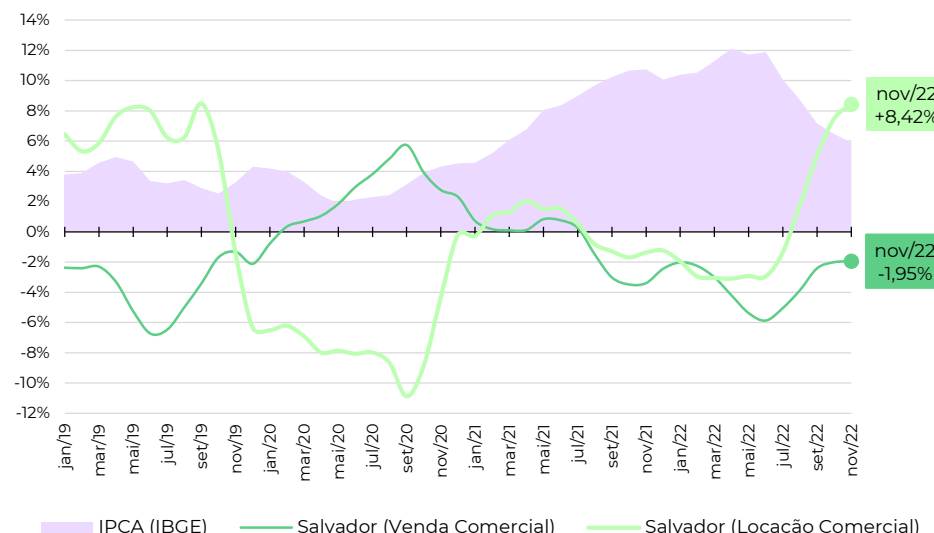
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Locação Comercial)	1.481 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+1,19% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+7,36% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,42% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 35,17 / m ²
Rental yield (novembro/2022)	0,70% a.m./ 8,36% 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 novembro/2022	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.293 / m ²	-5,6%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 5.964 / m ²	-4,8%
PITUBA	R\$ 5.619 / m ²	-4,5%
ONDINA	R\$ 5.464 / m ²	+4,5%
GRACA	R\$ 5.258 / m ²	+5,7%
RIO VERMELHO	R\$ 5.257 / m ²	+9,9%
BROTAS	R\$ 4.597 / m ²	+6,2%
BARRA	R\$ 4.353 / m ²	-1,6%
CENTRO	R\$ 2.710 / m ²	-13,2%
COMERCIO	R\$ 2.002 / m ²	-4,0%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 44,20 / m ²	+6,7%
RIO VERMELHO	R\$ 41,79 / m ²	+27,6%
PERNAMBUES	R\$ 41,32 / m ²	+8,9%
ONDINA	R\$ 39,33 / m ²	+11,2%
BARRA	R\$ 37,13 / m ²	+21,5%
PITUBA	R\$ 36,80 / m ²	+4,9%
GRACA	R\$ 36,74 / m ²	+3,7%
BROTAS	R\$ 29,64 / m ²	+14,4%
CENTRO	R\$ 22,66 / m ²	+20,3%
COMERCIO	R\$ 18,92 / m ²	+11,4%

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)	2.180 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	-0,21% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	+7,50% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,73% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 8.044 / m ²

Fonte: Fipecap+.

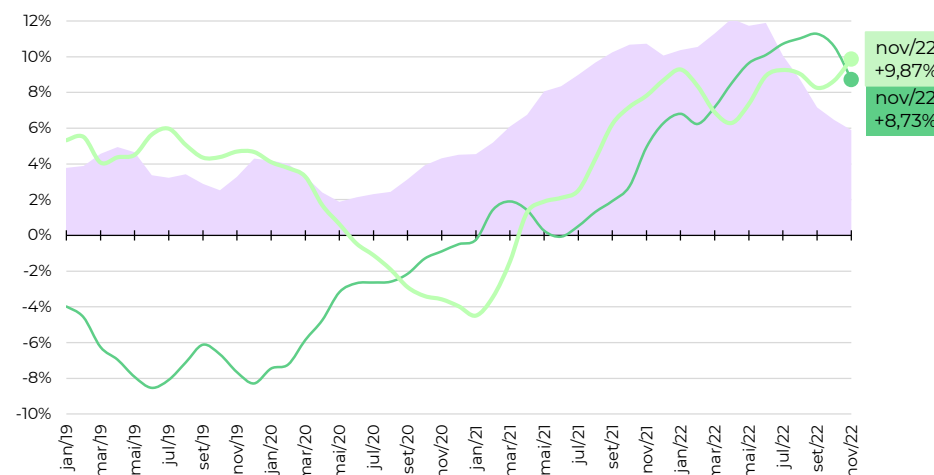
Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Locação Comercial)

Amostra Fipecap+ (Locação Comercial)	1.960 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+1,41% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+9,21% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,87% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 30,42 / m ²
Rental yield (novembro/2022)	0,38% a.m./ 4,58% 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) 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 novembro/2022	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 12.449 / m ²	-11,5%
MERCES	R\$ 10.284 / m ²	+25,5%
BIGORRILHO	R\$ 9.324 / m ²	+18,1%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 9.289 / m ²	+29,7%
SAO FRANCISCO	R\$ 8.378 / m ²	+27,6%
AGUA VERDE	R\$ 8.373 / m ²	+20,7%
REBOUCAS	R\$ 7.828 / m ²	+31,2%
PORTAO	R\$ 7.632 / m ²	+9,4%
CENTRO CIVICO	R\$ 6.840 / m ²	-3,6%
CENTRO	R\$ 5.323 / m ²	-2,5%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
MERCES	R\$ 38,90 / m ²	+10,4%
BATEL	R\$ 37,10 / m ²	+3,8%
CENTRO CIVICO	R\$ 36,66 / m ²	+20,4%
AGUA VERDE	R\$ 35,70 / m ²	+11,9%
BIGORRILHO	R\$ 34,99 / m ²	+2,4%
PORTAO	R\$ 33,15 / m ²	+39,0%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 33,00 / m ²	+8,8%
REBOUCAS	R\$ 22,73 / m ²	+13,0%
CENTRO	R\$ 21,65 / m ²	+4,6%
SAO FRANCISCO	R\$ 17,79 / m ²	-14,7%

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)	1.857 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+0,16% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+3,08% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,26% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 8.154 / m²

Fonte: FipeZAP+.

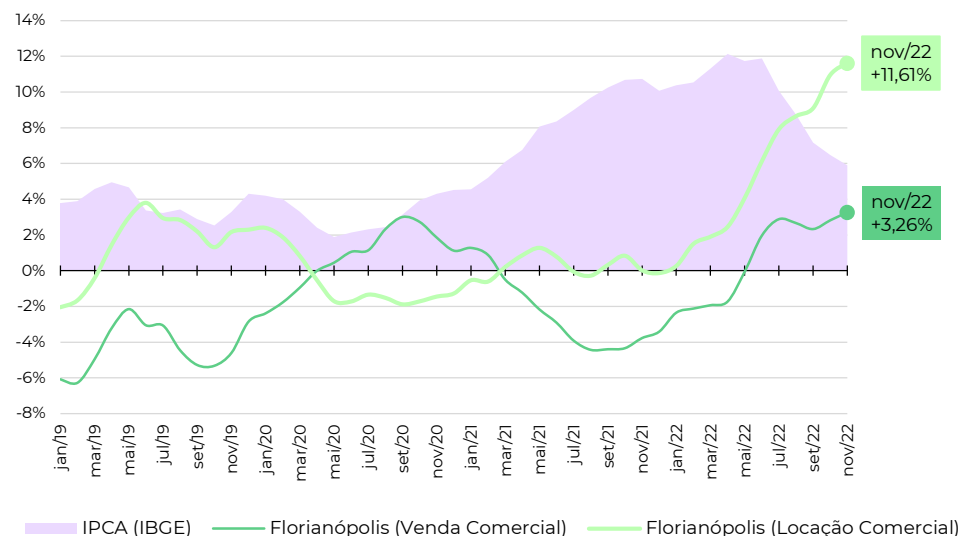
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Locação Comercial)	1.316 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+0,79% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+11,34% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,61% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 36,81 / m²
Rental yield (novembro/2022)	0,45% a.m./ 5,41% 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 novembro/2022	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 12.178 /m²	+18,3%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 9.844 /m²	+31,7%
AGRONOMICA	R\$ 8.915 /m²	+10,8%
COQUEIROS	R\$ 8.819 /m²	+6,6%
ESTREITO	R\$ 8.382 /m²	+6,4%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.080 /m²	+7,6%
CENTRO	R\$ 7.733 /m²	-1,9%
ITACORUBI	R\$ 7.592 /m²	+11,7%
TRINDADE	R\$ 7.234 /m²	+2,4%
CAPOEIRAS	R\$ 5.713 /m²	+5,0%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 56,16 /m²	+23,2%
TRINDADE	R\$ 46,12 /m²	+37,1%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 45,91 /m²	-1,8%
SANTA MONICA	R\$ 43,21 /m²	+1,2%
ITACORUBI	R\$ 43,16 /m²	+15,0%
AGRONOMICA	R\$ 42,04 /m²	+8,8%
COQUEIROS	R\$ 41,26 /m²	+18,9%
ESTREITO	R\$ 39,78 /m²	+16,5%
CAPOEIRAS	R\$ 34,17 /m²	+22,6%
CENTRO	R\$ 32,00 /m²	+9,3%

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)	4.292 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	-0,55% ▼
Variação acumulada no ano (2022)	-1,44% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,62% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 6.177 / m ²

Fonte: FiPeZAP+.

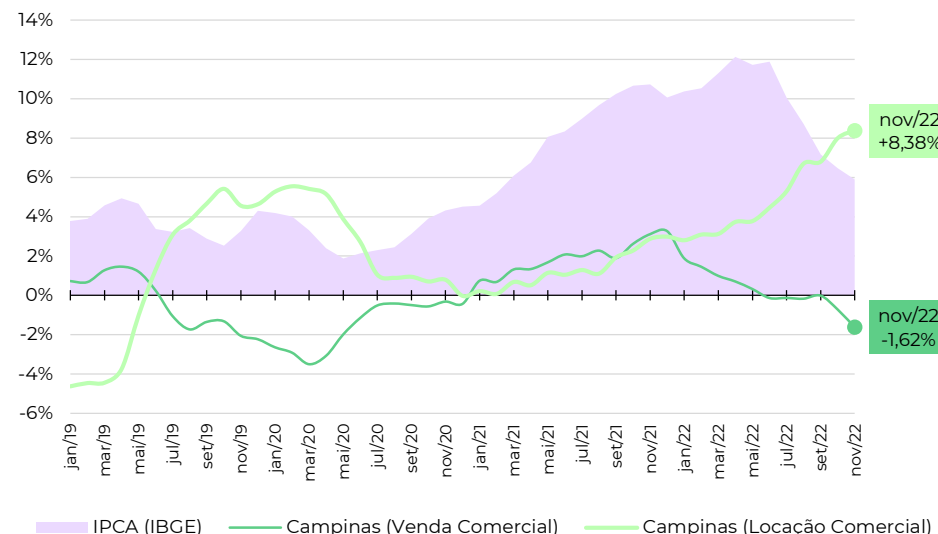
■ Últimos resultados do Índice FiPeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FiPeZAP+ (Locação Comercial)	6.119 anúncios
Variação no mês (novembro/2022)	+0,67% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+8,33% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,38% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 34,80 / m ²
Rental yield (novembro/2022)	0,57% a.m./ 6,86% 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 novembro/2022	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.359 / m ²	+7,0%
JARDIM SANTA GENEVRA	R\$ 8.640 / m ²	+2,2%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 8.506 / m ²	+4,5%
BONFIM	R\$ 7.737 / m ²	-6,7%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 7.253 / m ²	-0,2%
BARAO GERALDO	R\$ 6.646 / m ²	+5,6%
VILA NOVA	R\$ 6.630 / m ²	+2,5%
CAMBUI	R\$ 5.638 / m ²	-4,2%
CENTRO	R\$ 4.670 / m ²	-2,9%
JARDIM PROENÇA	R\$ 3.716 / m ²	-7,1%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 61,21 / m ²	+26,6%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 45,36 / m ²	+16,9%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 42,50 / m ²	-1,2%
BONFIM	R\$ 38,11 / m ²	+4,8%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 34,44 / m ²	+7,0%
CAMBUI	R\$ 34,23 / m ²	+2,7%
VILA NOVA	R\$ 33,88 / m ²	+7,8%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 27,02 / m ²	+21,6%
CENTRO	R\$ 25,00 / m ²	0,0%
JARDIM PROENÇA	R\$ 21,55 / m ²	+5,9%

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)	1.779 anúncios
Varição no mês (novembro/2022)	-0,83% ▼
Varição acumulada no ano (2022)	-0,54% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-0,44% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2022)	R\$ 7.528 / m ²

Fonte: FiPeZAP+.

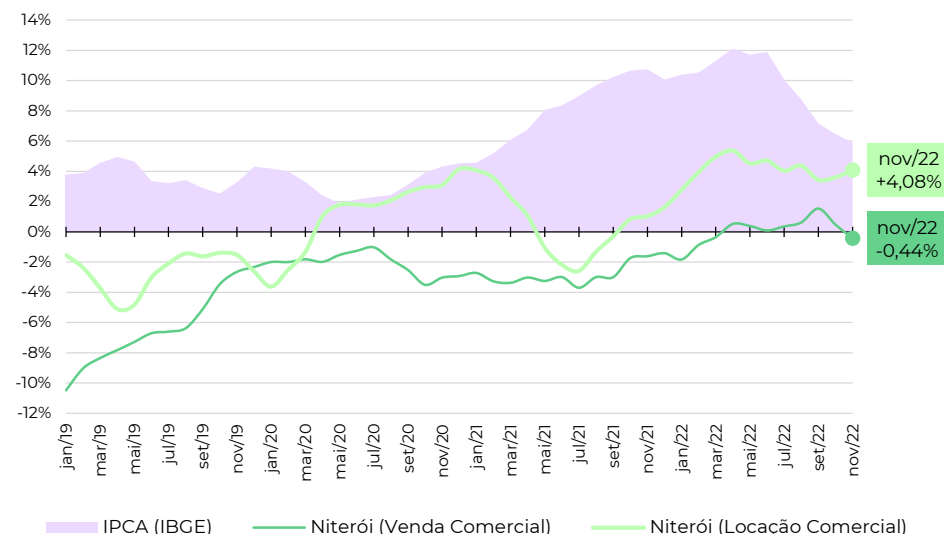
Últimos resultados do Índice FiPeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FiPeZAP+ (Locação Comercial)	774 anúncios
Varição no mês (novembro/2022)	+0,53% ▲
Varição acumulada no ano (2022)	+3,67% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,08% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2022)	R\$ 31,94 / m ²
Rental yield (novembro/2022)	0,42% a.m./ 5,01% 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 novembro/2022	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 10.093 / m ²	+2,7%
SAO FRANCISCO	R\$ 8.115 / m ²	+2,0%
SANTA ROSA	R\$ 7.898 / m ²	-7,9%
SAO DOMINGOS	R\$ 6.896 / m ²	-2,4%
INGA	R\$ 6.579 / m ²	-2,5%
CENTRO	R\$ 5.260 / m ²	-1,0%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2022	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 47,44 / m ²	+21,1%
ICARAI	R\$ 39,26 / m ²	+6,9%
SANTA ROSA	R\$ 35,42 / m ²	+6,3%
INGA	R\$ 24,41 / m ²	-15,9%
CENTRO	R\$ 23,33 / m ²	-0,5%

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