

fipe

zap+

ÍNDICE

fipe zap+

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JANEIRO DE 2023

- 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>

Preços de locação comercial desaceleram e registram alta de 0,19% em janeiro

Já os preços de venda de salas e conjuntos comerciais oscilaram novamente em torno da estabilidade

■ **Análise do último mês:** segundo apuração do Índice FipecZAP+, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² apresentaram discreto recuo em janeiro (-0,07%), enquanto os preços de locação do segmento* desaceleraram no período, com uma alta de 0,19% (ante avanço de 0,55%, em dezembro). Comparativamente, os preços ao consumidor se elevaram em 0,53%, segundo registro mensal do IPCA/IBGE, ao passo que o IGP-M/FGV apurou uma elevação de 0,21% 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 (+1,03%); Florianópolis (+0,73%); Campinas (+0,42%) e São Paulo (+0,09%); contrastando com os recuos em: Belo Horizonte (-0,63%); Rio de Janeiro (-0,32%); Curitiba (-0,22%); Porto Alegre (-0,22%); Niterói (-0,07%); e Salvador (-0,01%). 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: Curitiba (+1,05%); Niterói (+0,84%); Salvador (+0,64%); Campinas (+0,45%); São Paulo (+0,33%); Florianópolis (+0,26%); Rio de Janeiro (+0,01%). Recuos mensais no valor do aluguel foram observados em Belo Horizonte (-0,73%); Brasília (-0,69%) e Porto Alegre (-0,16%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** em termos nominais, os preços de venda de imóveis comerciais registraram queda nominal nos últimos 12 meses (-0,54%), em contraste aos preços de locação do mesmo segmento, que acumularam uma alta nominal de 5,57% na mesma janela temporal. Comparativamente, os principais índices de preço de referência da economia apresentaram as seguintes variações acumuladas no mesmo recorte temporal: o IPCA/IBGE (+5,77%) e o IGP-M/FGV (+3,79%). No âmbito individual, aumentos nos preços de venda do segmento foram observados em: Curitiba (+6,50%); Florianópolis (+3,11%); e São Paulo (+0,92%); contrastando com os recuos em: Belo Horizonte (-4,56%); Salvador (-3,31%); Brasília (-3,02%); Rio de Janeiro (-2,85%); Porto Alegre (-0,86%); Niterói (-0,85%); e Campinas (-0,67%). Quanto à variação acumulada do aluguel comercial, as variações registraram nas localidades foram as seguintes: Florianópolis (+12,00%); Curitiba (+11,75%); Salvador (+9,44%); Campinas (+9,36%); Rio de Janeiro (+5,73%); São Paulo (+5,03%); Niterói (+4,74%); Porto Alegre (+3,28%); Belo Horizonte (+0,88%); e Brasília (-0,47%).

■ **Preço médio de venda e locação:** em janeiro de 2023, o valor médio do metro quadrado de imóveis comerciais anunciados nas cidades monitoradas pelo Índice FipecZAP+ Comercial foi de R\$ 8.435/m², no caso de imóveis comerciais anunciados para venda, e de R\$ 40,14/m² entre aqueles disponibilizados para locação no último período analisado. Considerando todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipecZAP+ 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\$ 9.938/m²), quanto para locação desses imóveis (R\$ 48,02/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\$ 8.904/m² e de R\$ 39,87/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 janeiro de 2023, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi apurado em 5,90% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,19% 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 de imóveis comerciais foram registrados nas seguintes localidades: Salvador (8,75% a.a.), Campinas (7,14% a.a.); São Paulo (6,09% a.a.); e Brasília (6,08% a.a.).

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice FipecZAP+ 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 Fipecap+ e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2023	dezembro/2022				
IPCA	IBGE	+0,53%	+0,62%	+0,53%	+5,77%	-	-
IGP-M	FGV	+0,21%	+0,45%	+0,21%	+3,79%	-	-
Índice Fipecap+		-0,07%	-0,05%	-0,07%	-0,54%	8.435	5,90%
São Paulo	SP	+0,09%	+0,09%	+0,09%	+0,92%	9.938	6,09%
Rio de Janeiro	RJ	-0,32%	+0,18%	-0,32%	-2,85%	8.904	5,28%
Belo Horizonte	MG	-0,63%	-0,75%	-0,63%	-4,56%	6.497	5,46%
Porto Alegre	RS	-0,22%	+0,08%	-0,22%	-0,86%	6.815	5,62%
Curitiba	PR	-0,22%	+0,13%	-0,22%	+6,50%	7.921	4,75%
Florianópolis	SC	+0,73%	+0,12%	+0,73%	+3,11%	8.239	5,59%
Brasília	DF	+1,03%	+0,21%	+1,03%	-3,02%	7.081	6,08%
Salvador	BA	-0,01%	-0,86%	-0,01%	-3,31%	4.983	8,75%
Campinas	SP	+0,42%	-0,07%	+0,42%	-0,67%	6.148	7,14%
Niterói	RJ	-0,07%	-0,59%	-0,07%	-0,85%	7.476	5,10%

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

ÚLTIMOS RESULTADOS



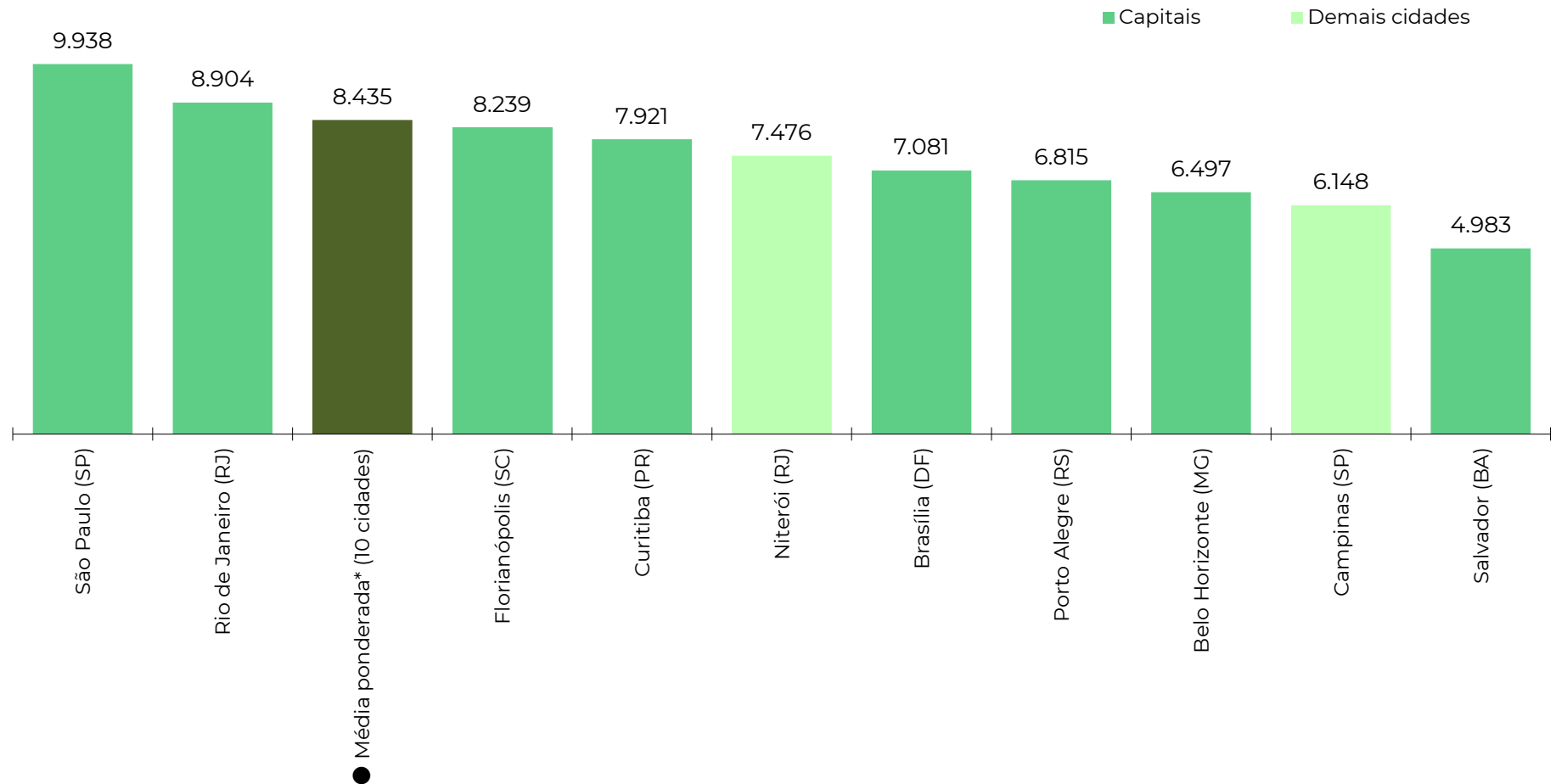
Comportamento recente dos preço de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP+ e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2023	dezembro/2022				
IPCA	IBGE	+0,53%	+0,62%	+0,53%	+5,77%	-	-
IGP-M	FGV	+0,21%	+0,45%	+0,21%	+3,79%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,19%	+0,55%	+0,19%	+5,57%	40,14	5,90%
São Paulo	SP	+0,33%	+0,58%	+0,33%	+5,03%	48,02	6,09%
Rio de Janeiro	RJ	+0,01%	+0,52%	+0,01%	+5,73%	39,87	5,28%
Belo Horizonte	MG	-0,73%	-0,53%	-0,73%	+0,88%	29,65	5,46%
Porto Alegre	RS	-0,16%	-0,14%	-0,16%	+3,28%	31,89	5,62%
Curitiba	PR	+1,05%	+1,72%	+1,05%	+11,75%	30,27	4,75%
Florianópolis	SC	+0,26%	+1,04%	+0,26%	+12,00%	38,99	5,59%
Brasília	DF	-0,69%	-0,52%	-0,69%	-0,47%	35,48	6,08%
Salvador	BA	+0,64%	+1,59%	+0,64%	+9,44%	36,03	8,75%
Campinas	SP	+0,45%	+0,64%	+0,45%	+9,36%	35,27	7,14%
Niterói	RJ	+0,84%	+0,93%	+0,84%	+4,74%	32,79	5,10%

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

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

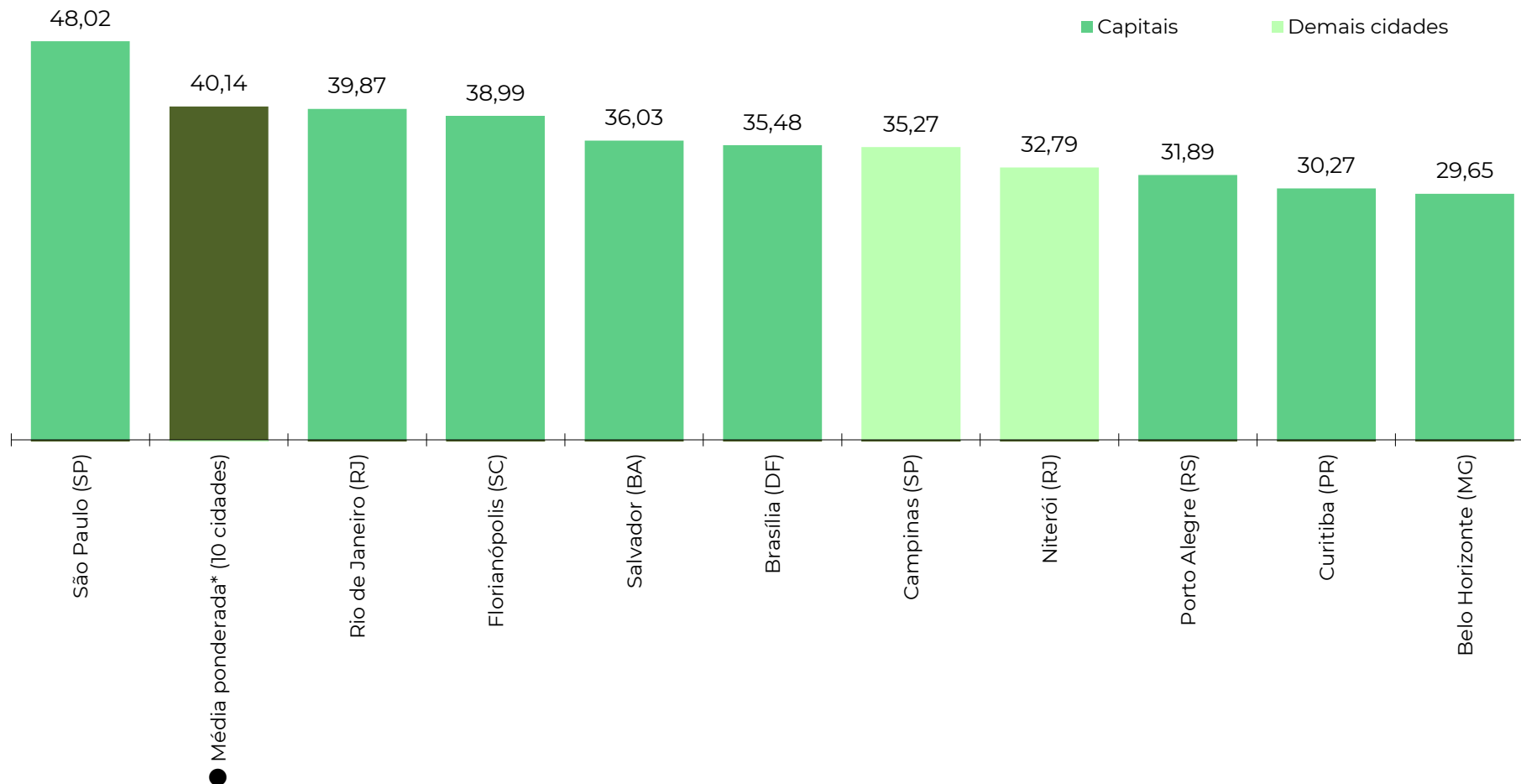
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

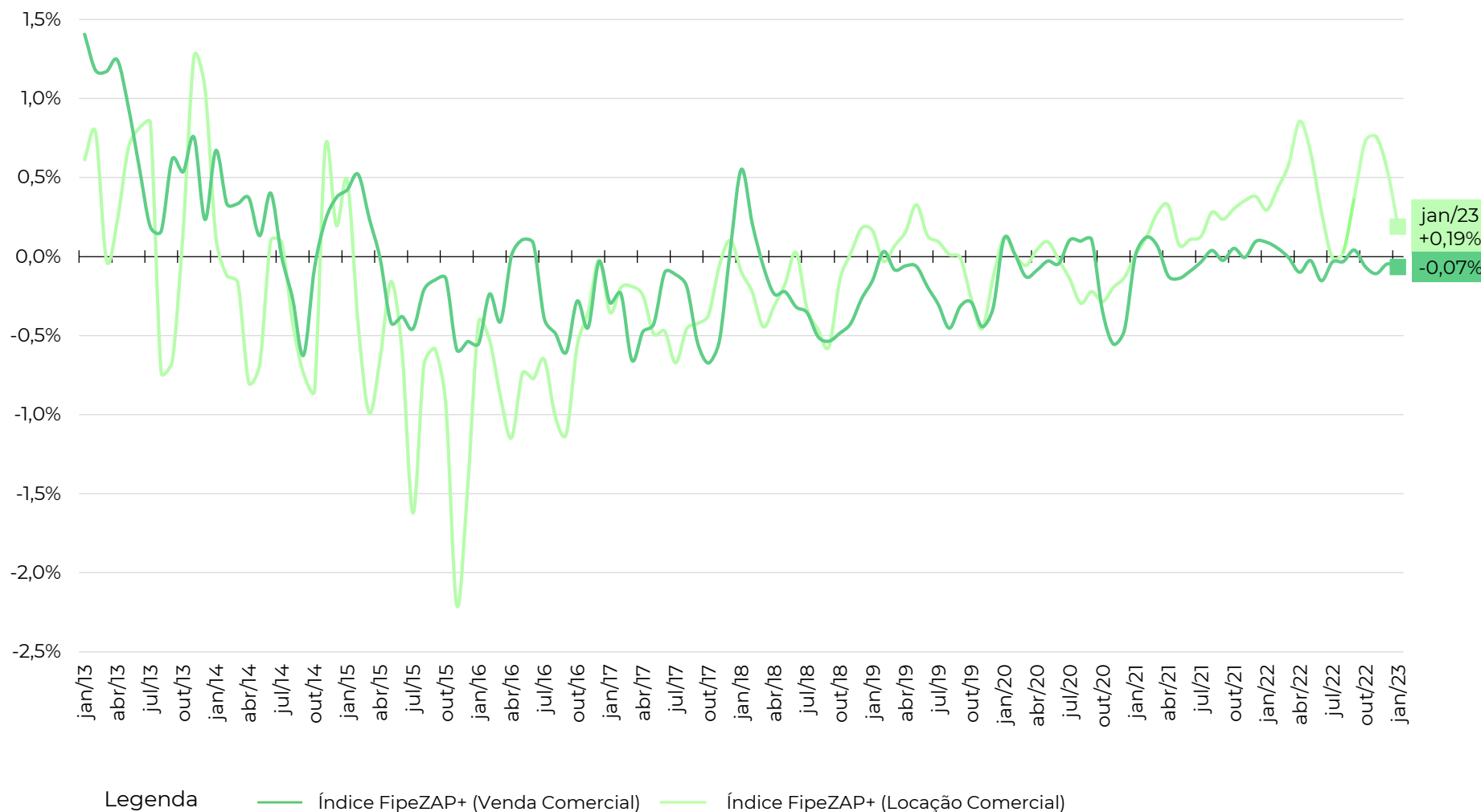
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)



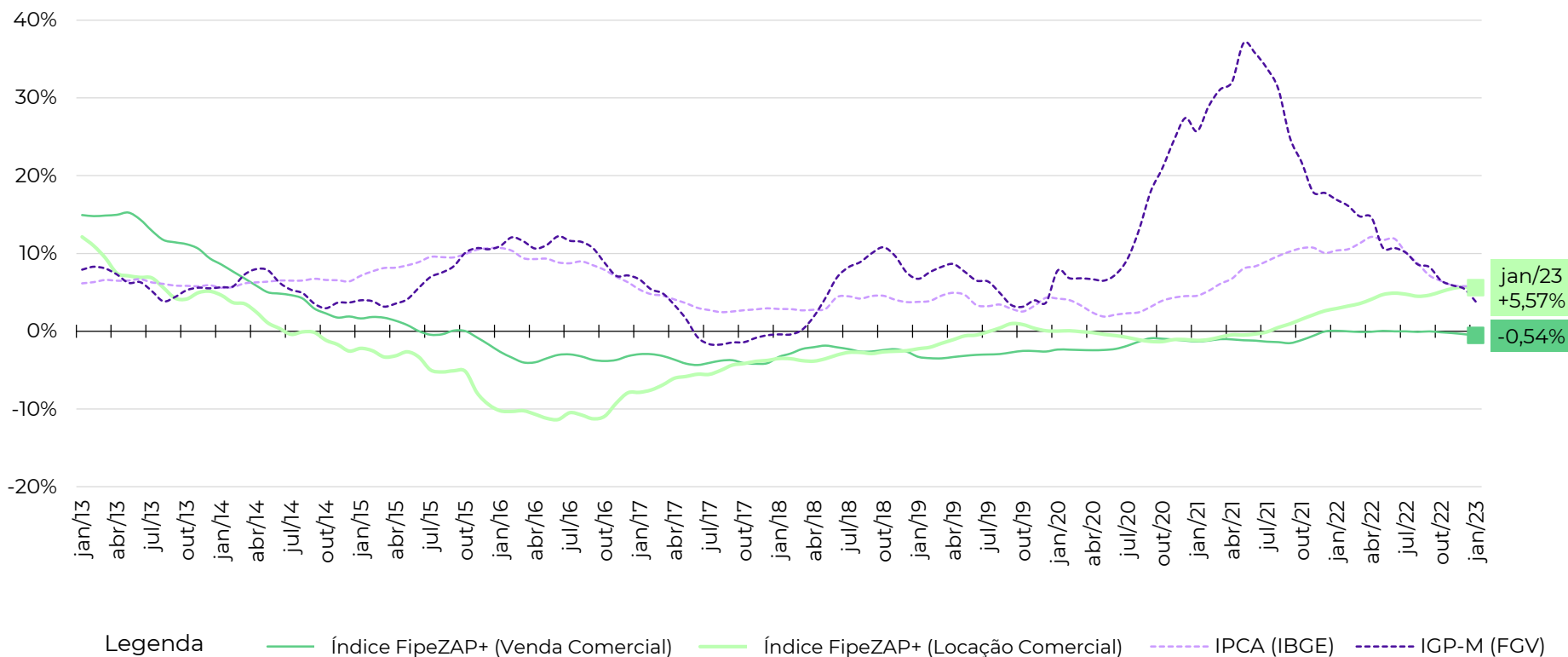
Fonte: FipeZAP+, IBGE e FGV.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL

fipe zap+

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	2023*
Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	-0,54%
Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+5,57%	+5,57%	+5,57%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+5,77%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	+3,79%



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	2023*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+5,77%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	+3,79%
● Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	-0,54%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,38%	+1,07%	+0,92%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,65%	-2,52%	-2,85%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%	-4,00%	-4,56%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-0,86%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	+6,50%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+3,11%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-3,02%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	-3,31%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	-0,67%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	-0,85%

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 Fipecap+ Comercial e cidades monitoradas

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+5,77%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	+3,79%
● Índice Fipecap+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,68%	+5,57%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%	+4,88%	+5,03%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%	+6,13%	+5,73%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+1,93%	+0,88%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,28%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+11,75%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+12,00%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-0,47%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+9,44%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+9,36%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+4,74%

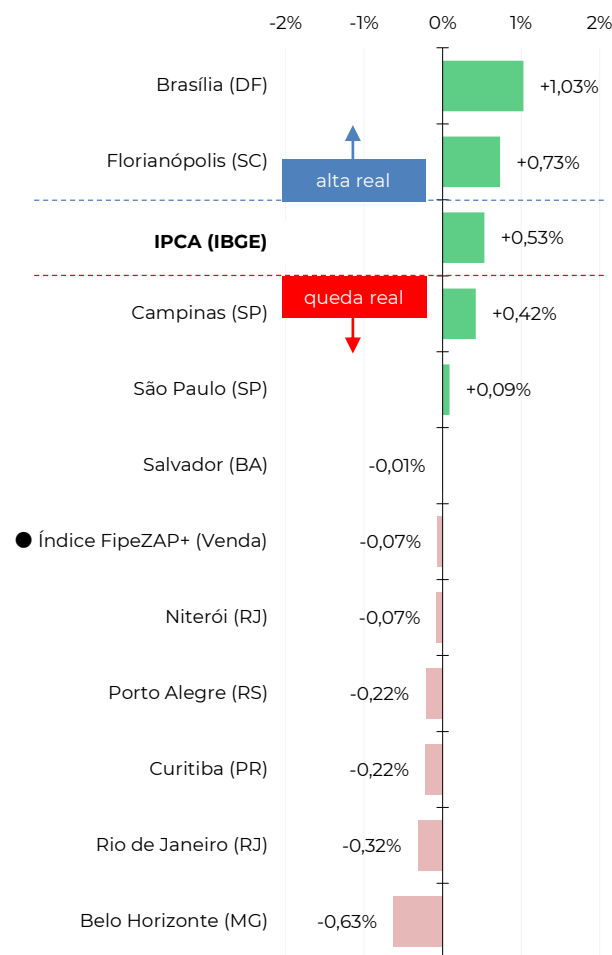
Fonte: Fipecap+, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (VENDA)

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

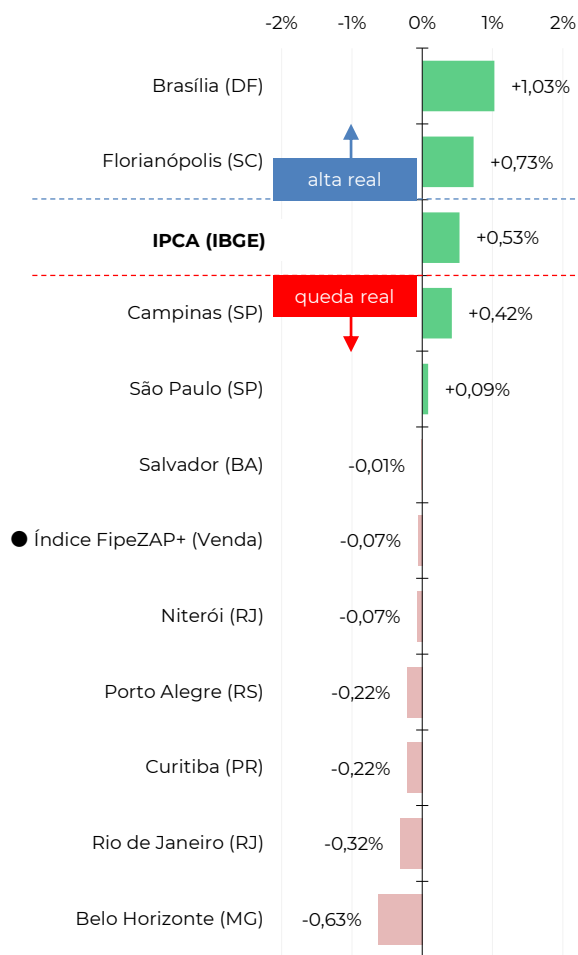
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



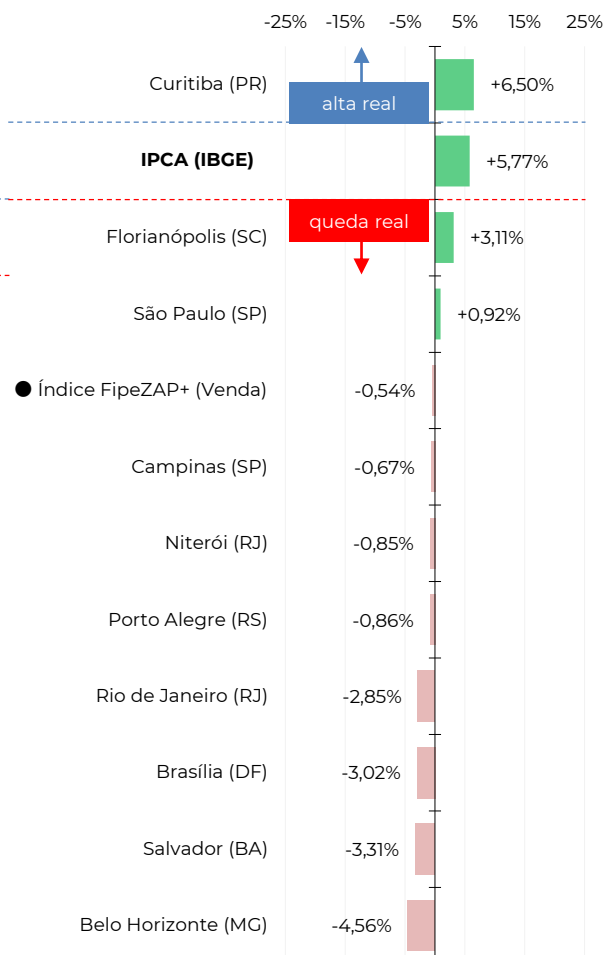
Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



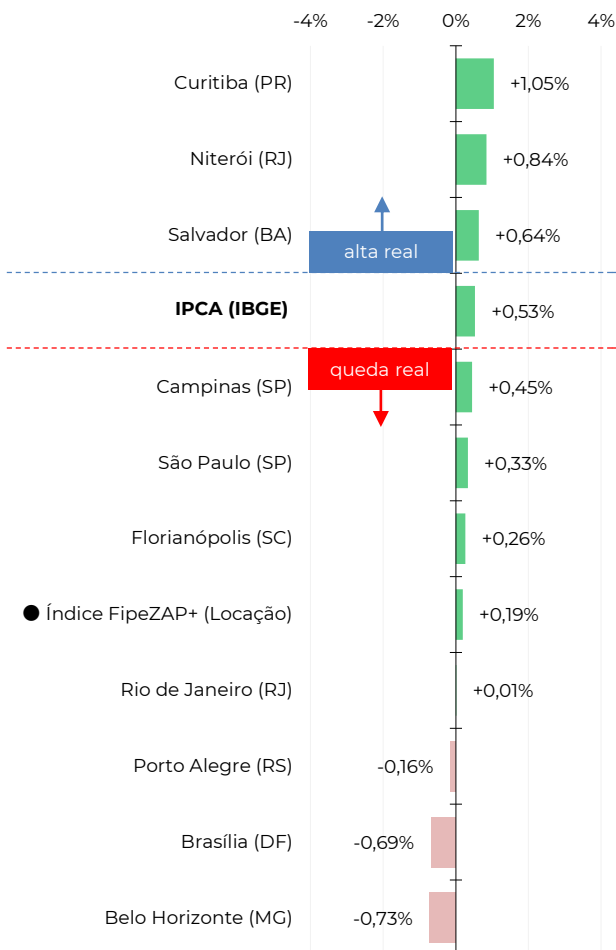
Fonte: FipeZAP+, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

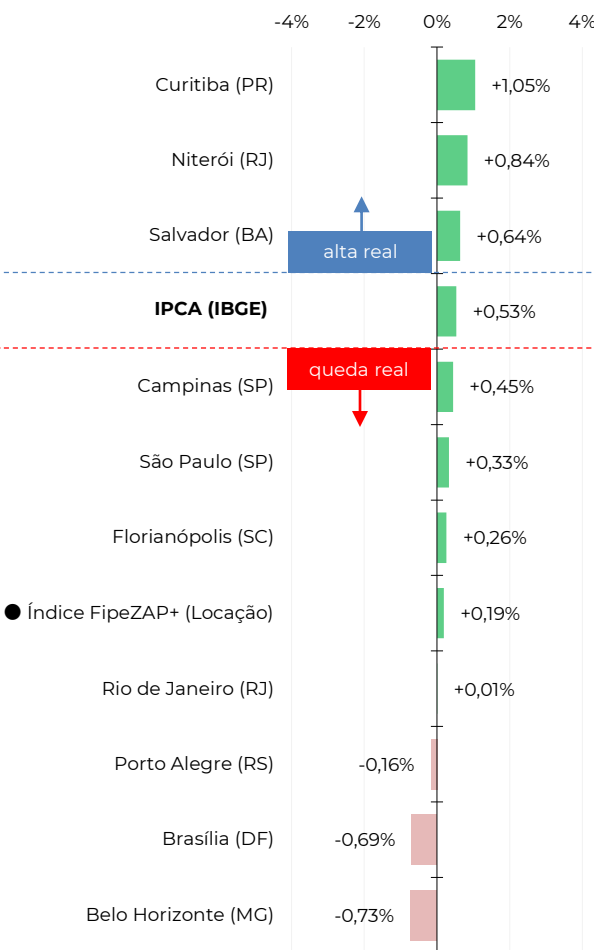
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



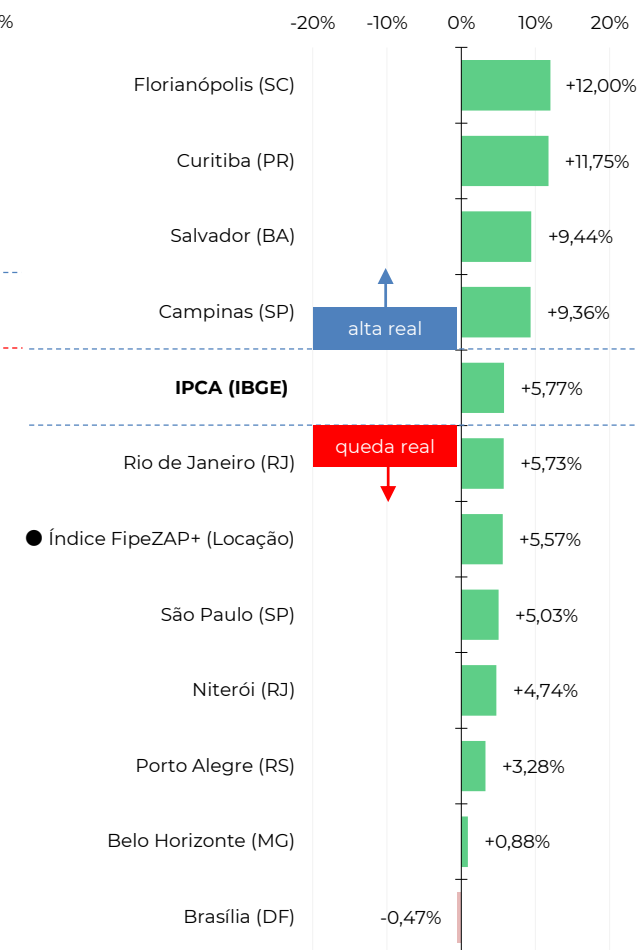
Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

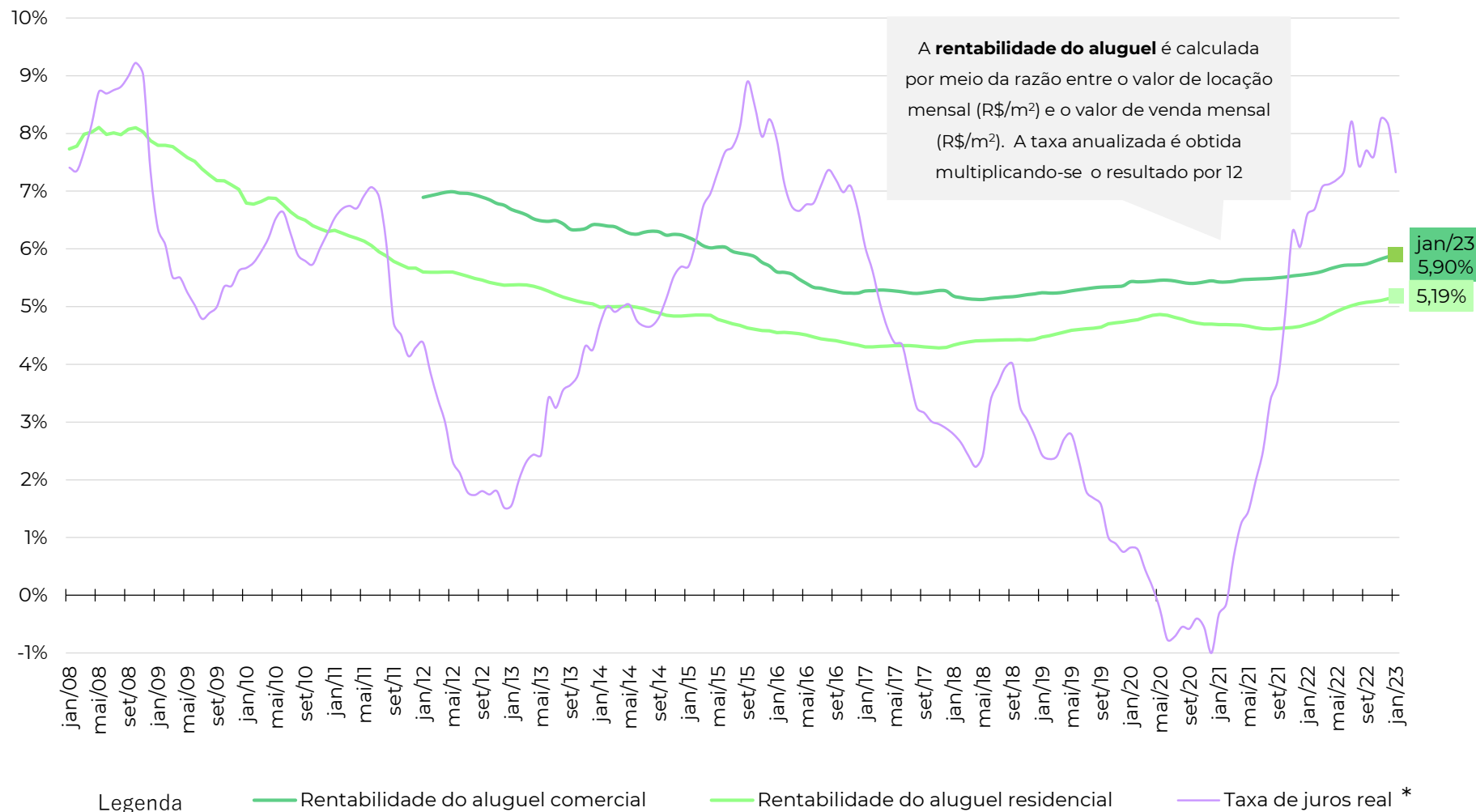
Comparativo entre cidades no período (%)



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

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

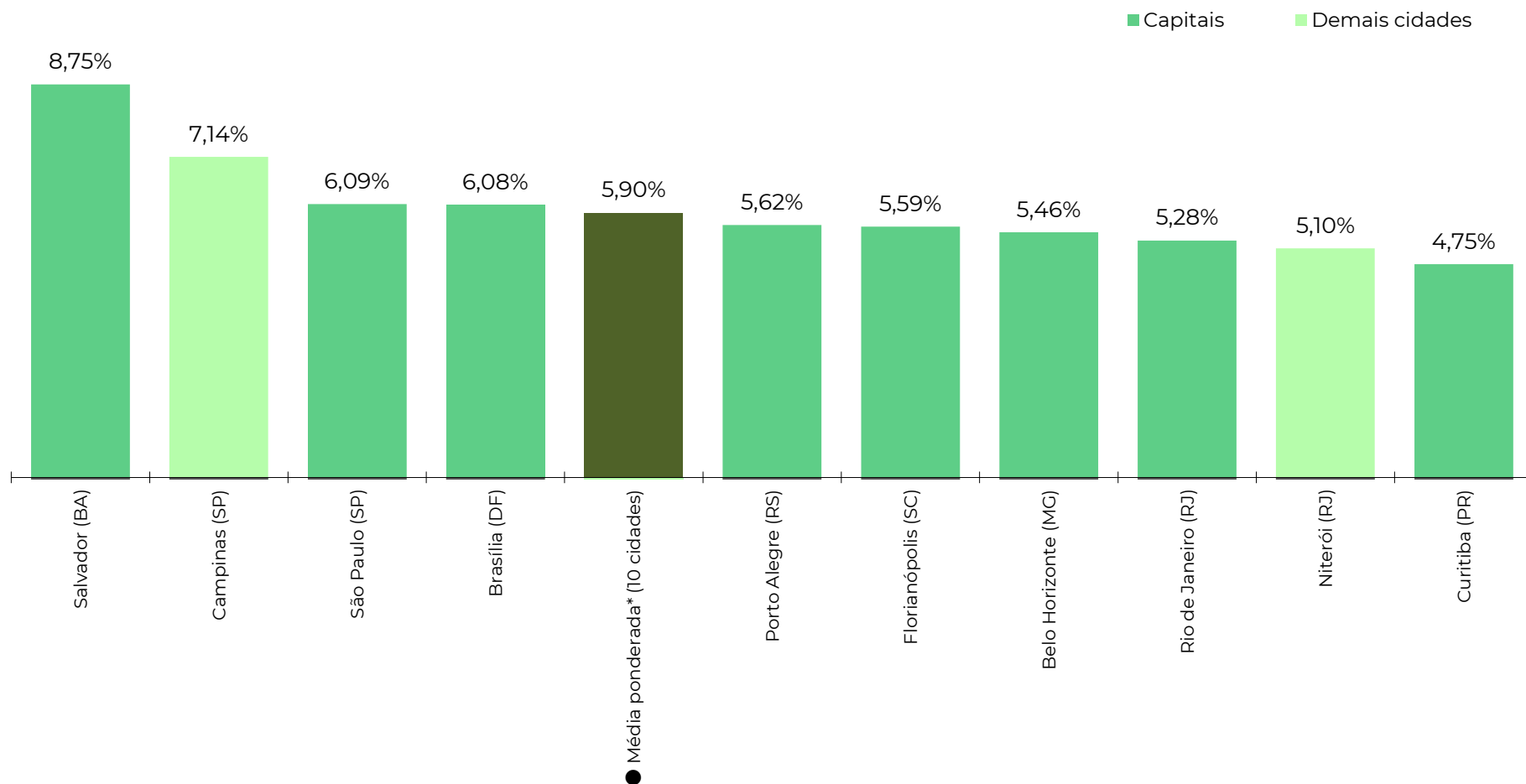
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada (em % a.a.)



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 FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	23.394 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,09% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,09% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,92% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 9.938 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	34.655 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,33% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,33% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,03% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 48,02 / m ²
Rental yield (janeiro/2023)	0,51% a.m./ 6,09% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

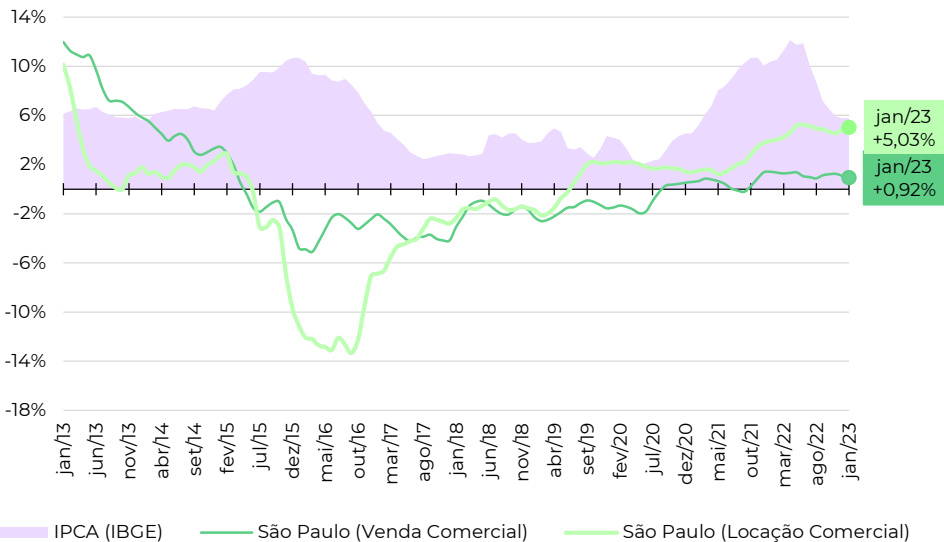
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.330 / m ²	+1,5%
JARDINS	R\$ 12.285 / m ²	+2,5%
PINHEIROS	R\$ 12.088 / m ²	+0,7%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.000 / m ²	+1,4%
BELA VISTA	R\$ 11.559 / m ²	-3,8%
MOEMA	R\$ 11.348 / m ²	-1,2%
VILA MARIANA	R\$ 10.149 / m ²	-7,6%
SANTANA	R\$ 9.509 / m ²	+0,6%
SE	R\$ 4.463 / m ²	-0,5%
REPUBLICA	R\$ 4.018 / m ²	-0,6%

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 janeiro/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 73,13 / m ²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 67,66 / m ²	+7,4%
PINHEIROS	R\$ 64,25 / m ²	+3,2%
JARDINS	R\$ 63,29 / m ²	+2,5%
MOEMA	R\$ 58,77 / m ²	+4,0%
BELA VISTA	R\$ 58,41 / m ²	+3,4%
VILA MARIANA	R\$ 47,34 / m ²	-0,1%
SANTANA	R\$ 40,90 / m ²	+2,9%
SE	R\$ 26,67 / m ²	-1,0%
REPUBLICA	R\$ 25,32 / m ²	+4,3%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	9.466 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,32% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,32% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,85% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 8.904 / m ²

Fonte: Fipecap+.

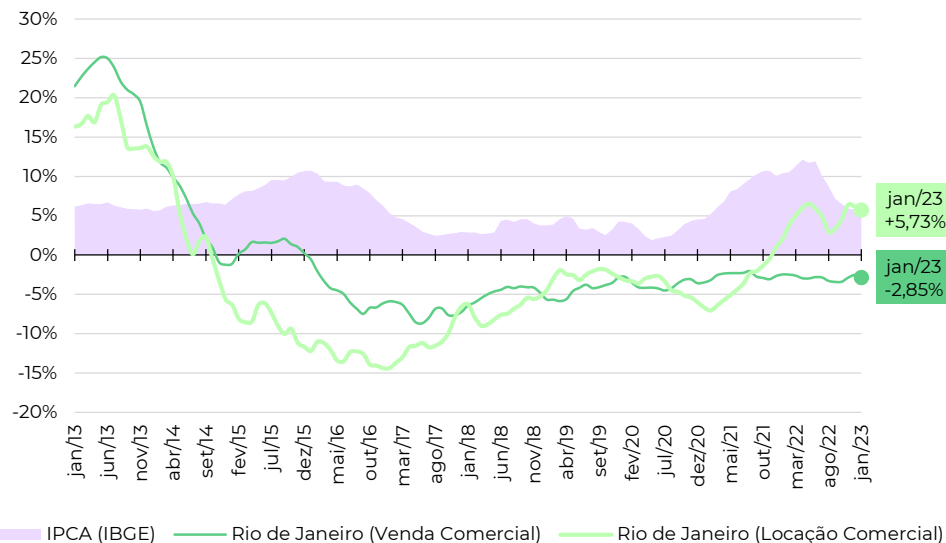
■ Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.814 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,01% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,01% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,73% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 39,87 / m ²
Rental yield (janeiro/2023)	0,44% a.m./ 5,28% 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 29.431 / m ²	+2,2%
IPANEMA	R\$ 23.582 / m ²	-1,7%
BOTAFOGO	R\$ 13.000 / m ²	-6,7%
COPACABANA	R\$ 9.520 / m ²	-2,3%
TIJUCA	R\$ 9.088 / m ²	-4,9%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.770 / m ²	-0,2%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.601 / m ²	+1,0%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.357 / m ²	-7,4%
MEIER	R\$ 5.422 / m ²	-3,1%
CENTRO	R\$ 4.735 / m ²	-7,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 160,77 / m ²	+10,4%
IPANEMA	R\$ 89,33 / m ²	+15,7%
BOTAFOGO	R\$ 65,17 / m ²	-5,9%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 40,10 / m ²	+4,6%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 37,04 / m ²	+8,7%
CAMPO GRANDE	R\$ 33,33 / m ²	+8,2%
TIJUCA	R\$ 32,55 / m ²	-3,3%
COPACABANA	R\$ 31,18 / m ²	+9,4%
MEIER	R\$ 27,94 / m ²	+10,2%
CENTRO	R\$ 18,93 / m ²	-5,1%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	4.551 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,63% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,63% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-4,56% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 6.497 / m²

Fonte: FipeZAP+.

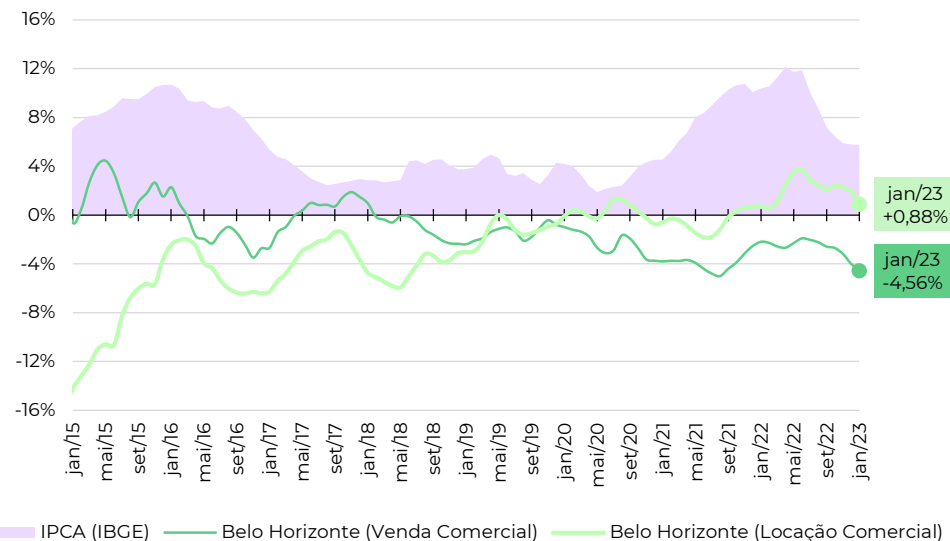
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.780 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,73% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,73% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+0,88% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 29,65 / m²
Rental yield (janeiro/2023)	0,45% a.m./ 5,46% 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.843 / m²	-10,0%
PRADO	R\$ 8.106 / m²	+1,6%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.970 / m²	+7,6%
BARRO PRETO	R\$ 7.852 / m²	-10,0%
SAVASSI	R\$ 7.626 / m²	-3,6%
SERRA	R\$ 7.238 / m²	-7,1%
LOURDES	R\$ 7.172 / m²	-13,3%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.792 / m²	-4,5%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.430 / m²	-1,0%
CENTRO	R\$ 3.365 / m²	-5,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2023	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 38,18 / m²	+3,5%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 35,90 / m²	-6,6%
PRADO	R\$ 32,14 / m²	+7,0%
LOURDES	R\$ 32,08 / m²	-15,5%
FUNCIONARIOS	R\$ 31,52 / m²	-5,8%
SERRA	R\$ 29,73 / m²	+7,5%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,36 / m²	-2,1%
BARRO PRETO	R\$ 27,54 / m²	-4,9%
SANTO ANTONIO	R\$ 26,78 / m²	+3,7%
CENTRO	R\$ 18,46 / m²	+1,2%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	8.861 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,22% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,22% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,86% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 6.815 / m²

Fonte: FipeZAP+.

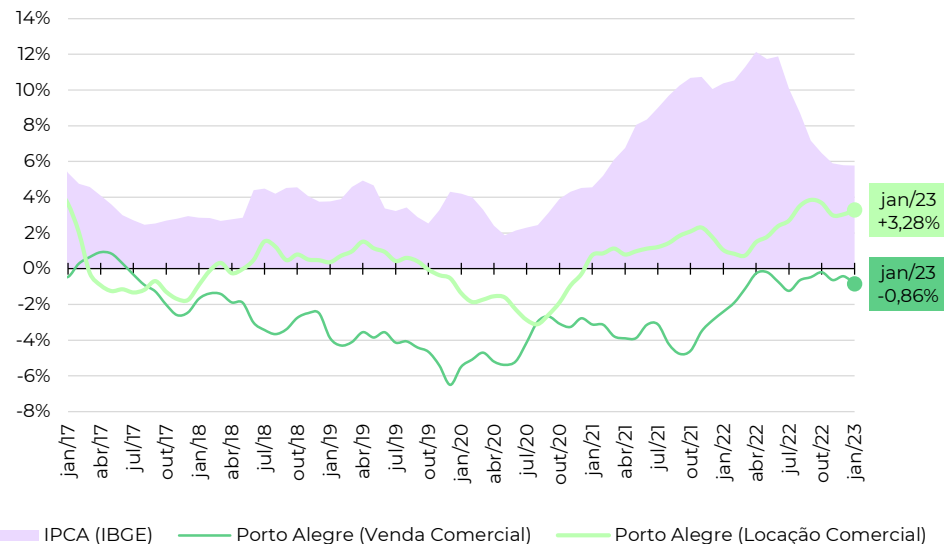
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	9.744 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,16% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,16% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+3,28% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 31,89 / m²
Rental yield (janeiro/2023)	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 janeiro/2023	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.693 / m²	-0,0%
MENINO DEUS	R\$ 8.477 / m²	-1,6%
AUXILIADORA	R\$ 7.843 / m²	+0,5%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.714 / m²	-6,9%
PETROPOLIS	R\$ 6.556 / m²	-8,2%
FLORESTA	R\$ 4.879 / m²	-0,4%
PARTENON	R\$ 4.663 / m²	-34,4%
SAO GERALDO	R\$ 4.451 / m²	-13,8%
SARANDI	R\$ 4.271 / m²	-4,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.817 / m²	+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 janeiro/2023	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 37,41 / m²	+5,8%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,27 / m²	+1,0%
AUXILIADORA	R\$ 35,72 / m²	-1,1%
RIO BRANCO	R\$ 35,52 / m²	+6,0%
PETROPOLIS	R\$ 29,51 / m²	-2,9%
FLORESTA	R\$ 24,52 / m²	+1,7%
SAO GERALDO	R\$ 21,14 / m²	+3,6%
PARTENON	R\$ 20,53 / m²	-5,9%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,01 / m²	-2,2%
SARANDI	R\$ 18,54 / m²	+2,7%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	484 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+1,03% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+1,03% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-3,02% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 7.081 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

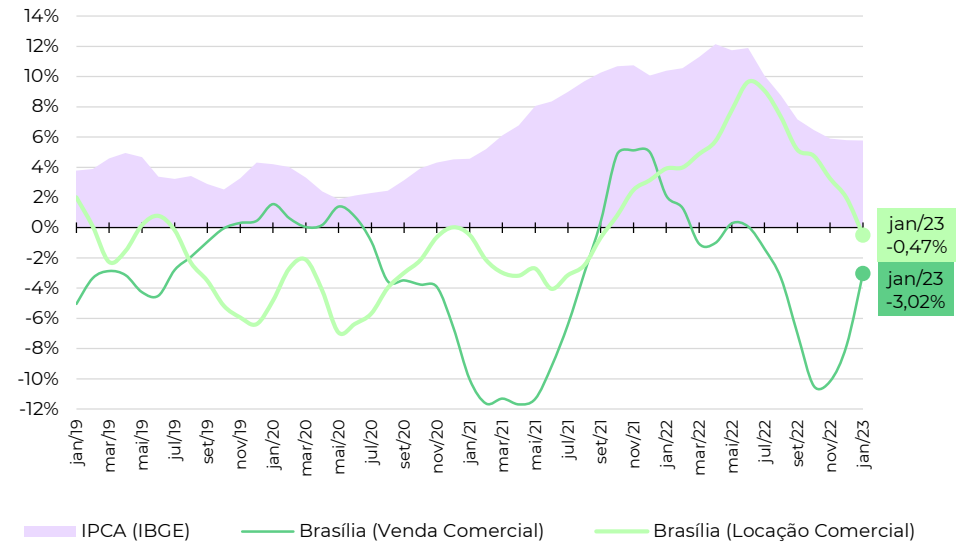
■ Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	648 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,69% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,69% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,47% ▼
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 35,48 / m ²
Rental yield (janeiro/2023)	0,51% a.m./ 6,08% 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 7.883 / m ²	+26,0%
ASA SUL	R\$ 6.943 / m ²	-3,9%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.827 / m ²	0,0%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 5.863 / 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 47,92 / m ²	+2,1%
ASA NORTE	R\$ 42,08 / m ²	+0,4%
TAGUATINGA SUL	R\$ 35,90 / m ²	+2,5%
LAGO NORTE	R\$ 35,23 / m ²	+15,1%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 33,01 / m ²	+30,9%
ASA SUL	R\$ 29,74 / m ²	-12,5%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	1.615 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,01% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,01% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,31% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 4.983 / m ²

Fonte: FipecZAP+.

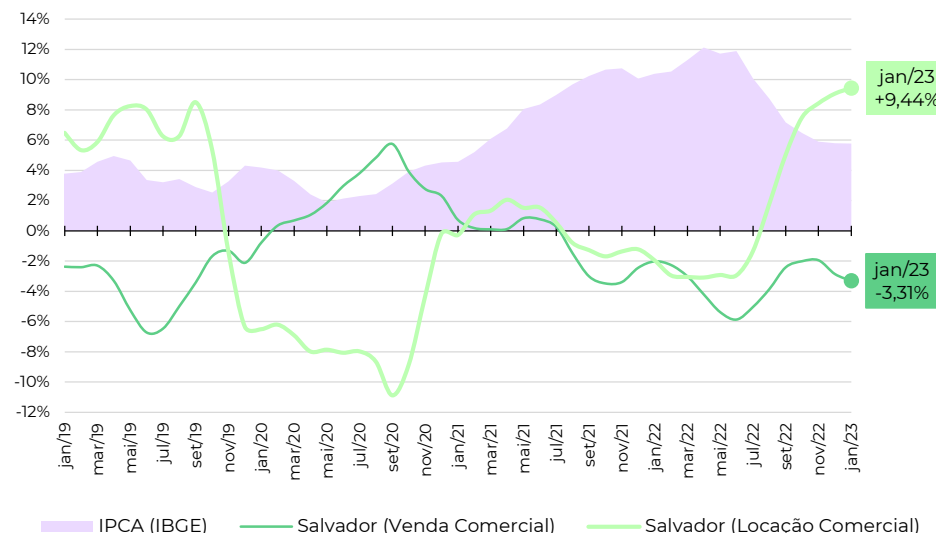
Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.508 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,64% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,64% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,44% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 36,03 / m ²
Rental yield (janeiro/2023)	0,73% a.m./ 8,75% 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.063 / m ²	-9,0%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 5.950 / m ²	-6,1%
RIO VERMELHO	R\$ 5.889 / m ²	+6,6%
ONDINA	R\$ 5.699 / m ²	+9,6%
PITUBA	R\$ 5.409 / m ²	-6,8%
GRACA	R\$ 5.358 / m ²	+4,9%
BROTAS	R\$ 4.593 / m ²	+4,8%
BARRA	R\$ 4.206 / m ²	-3,2%
CENTRO	R\$ 2.746 / m ²	-11,4%
COMERCIO	R\$ 1.998 / m ²	-6,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2023	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 43,74 / m ²	+18,0%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 43,10 / m ²	+1,5%
BARRA	R\$ 43,09 / m ²	+41,2%
RIO VERMELHO	R\$ 42,46 / m ²	+27,9%
ONDINA	R\$ 39,24 / m ²	+7,0%
PITUBA	R\$ 36,63 / m ²	+2,3%
ITAPUA	R\$ 35,00 / m ²	+3,0%
BROTAS	R\$ 30,39 / m ²	+8,3%
CENTRO	R\$ 22,97 / m ²	+24,4%
COMERCIO	R\$ 19,36 / m ²	+15,9%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	2.156 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,22% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,22% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+6,50% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 7.921 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.966 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+1,05% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+1,05% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,75% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 30,27 / m ²
Rental yield (janeiro/2023)	0,40% a.m./ 4,75% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

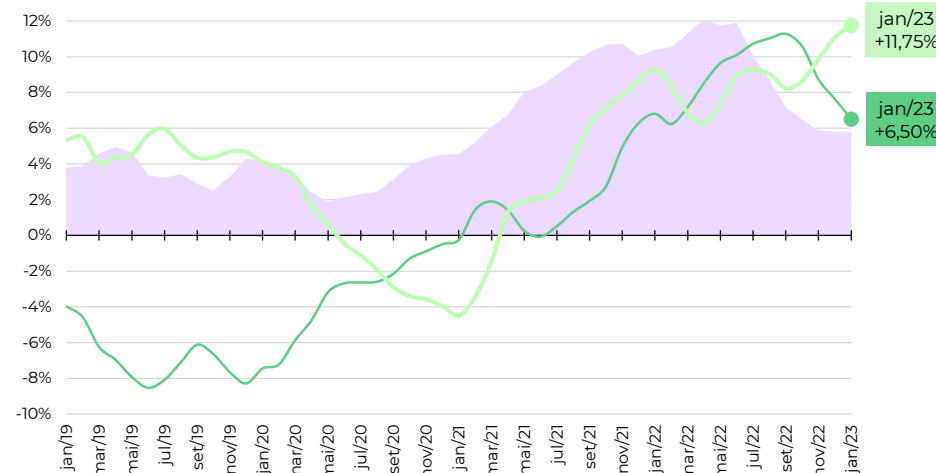
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2023	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 11.670 / m ²	-15,8%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 9.475 / m ²	+28,2%
BIGORRILHO	R\$ 9.201 / m ²	+12,5%
AGUA VERDE	R\$ 8.583 / m ²	+21,4%
PORTAO	R\$ 7.778 / m ²	+6,3%
REBOUCAS	R\$ 7.582 / m ²	+29,9%
ALTO DA RUA XV	R\$ 7.132 / m ²	+9,8%
SAO FRANCISCO	R\$ 6.968 / m ²	-10,7%
CENTRO CIVICO	R\$ 6.575 / m ²	-3,4%
CENTRO	R\$ 5.427 / m ²	-2,6%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2023	variação em 12 meses
CENTRO CIVICO	R\$ 38,73 / m ²	+23,1%
BIGORRILHO	R\$ 37,67 / m ²	+11,5%
AGUA VERDE	R\$ 36,96 / m ²	+6,8%
BATEL	R\$ 36,96 / m ²	+4,1%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 33,10 / m ²	+8,2%
PORTAO	R\$ 32,32 / m ²	+35,0%
REBOUCAS	R\$ 24,55 / m ²	+11,9%
CENTRO	R\$ 22,28 / m ²	+7,7%
SAO FRANCISCO	R\$ 19,40 / m ²	-4,9%
SAO FRANCISCO	R\$ 19,40 / m ²	-4,9%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	1.766 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,73% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,73% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,11% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 8.239 / m²

Fonte: FipeZAP+.

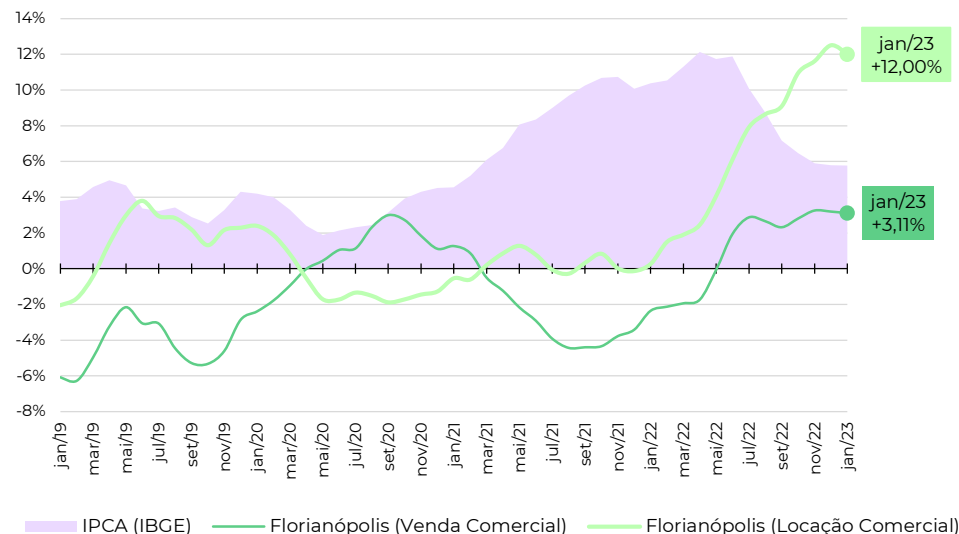
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.389 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,26% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,26% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,00% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 38,99 / m²
Rental yield (janeiro/2023)	0,47% a.m./ 5,59% 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 12.143 /m²	+12,4%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 9.983 /m²	+30,5%
COQUEIROS	R\$ 9.000 /m²	+8,2%
AGRONOMICA	R\$ 8.804 /m²	+8,2%
ESTREITO	R\$ 8.347 /m²	+3,7%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.002 /m²	+4,5%
CENTRO	R\$ 7.793 /m²	-2,1%
ITACORUBI	R\$ 7.743 /m²	+13,1%
TRINDADE	R\$ 7.315 /m²	+5,1%
CAPOEIRAS	R\$ 5.968 /m²	+11,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2023	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 58,56 /m²	+23,2%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 48,74 /m²	+2,3%
ESTREITO	R\$ 44,66 /m²	+28,3%
ITACORUBI	R\$ 44,31 /m²	+13,9%
TRINDADE	R\$ 43,78 /m²	+25,0%
COQUEIROS	R\$ 42,08 /m²	+18,4%
AGRONOMICA	R\$ 41,97 /m²	+14,4%
CENTRO	R\$ 31,84 /m²	+8,7%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	4.278 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,42% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,42% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,67% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 6.148 / m ²

Fonte: Fipecap+.

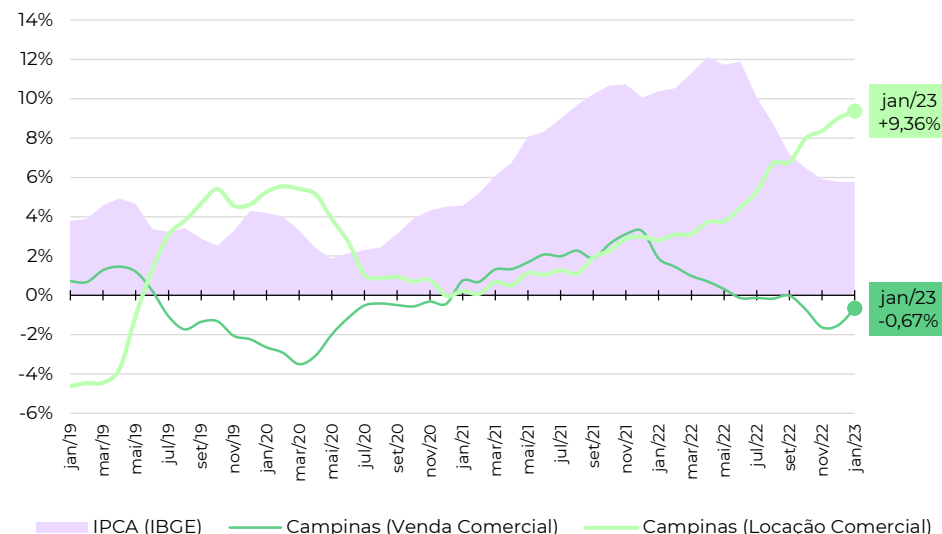
■ Últimos resultados do Índice Fipecap+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.154 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,45% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,45% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,36% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 35,27 / m ²
Rental yield (janeiro/2023)	0,60% a.m./ 7,14% 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.242 / m ²	+3,8%
JARDIM SANTA GENEVRA	R\$ 8.641 / m ²	+1,8%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 8.258 / m ²	-0,9%
BONFIM	R\$ 7.753 / m ²	-6,4%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 7.684 / m ²	+9,8%
VILA NOVA	R\$ 6.633 / m ²	+1,2%
BARAO GERALDO	R\$ 6.547 / m ²	+3,1%
CAMBUI	R\$ 5.794 / m ²	+0,0%
CENTRO	R\$ 4.622 / m ²	-2,8%
JARDIM PROENÇA	R\$ 3.694 / m ²	-7,7%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2023	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 62,17 / m ²	+25,1%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 46,60 / m ²	+18,0%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 42,45 / m ²	-0,1%
BONFIM	R\$ 39,04 / m ²	+6,8%
CAMBUI	R\$ 34,35 / m ²	+4,5%
VILA NOVA	R\$ 34,14 / m ²	+8,0%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 34,00 / m ²	+7,8%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 28,03 / m ²	+32,0%
CENTRO	R\$ 25,00 / m ²	0,0%
JARDIM PROENÇA	R\$ 21,63 / m ²	+3,2%

Fonte: Índice 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 (Venda Comercial)	1.785 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	-0,07% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,07% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,85% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2023)	R\$ 7.476 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

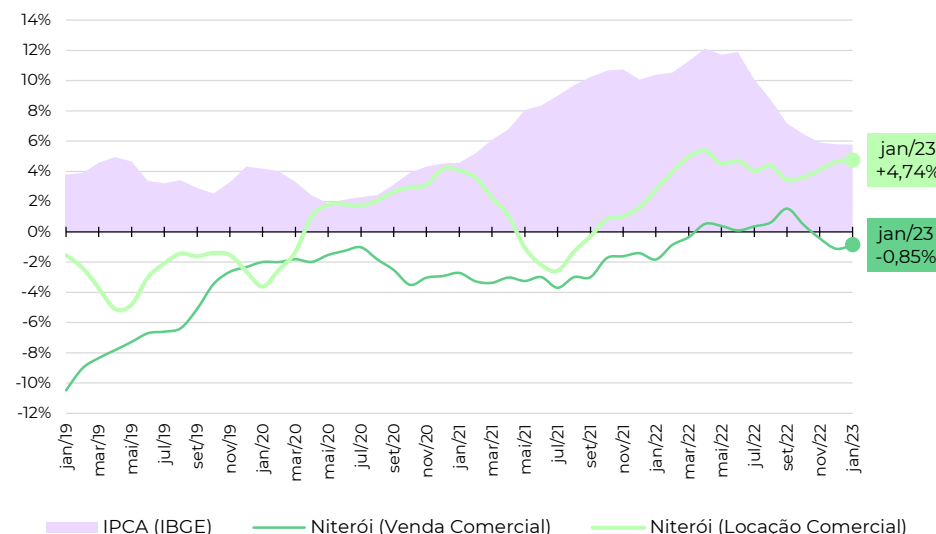
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	771 anúncios
Variação no mês (janeiro/2023)	+0,84% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,84% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,74% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2023)	R\$ 32,79 / m ²
Rental yield (janeiro/2023)	0,43% a.m./ 5,10% 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 10.115 / m ²	+2,7%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.862 / m ²	-1,0%
SANTA ROSA	R\$ 7.725 / m ²	-5,0%
INGA	R\$ 6.484 / m ²	-5,1%
SANTO ANTONIO	R\$ 5.667 / m ²	0,0%
CENTRO	R\$ 5.191 / 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 janeiro/2023	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 47,18 / m ²	+18,0%
SAO FRANCISCO	R\$ 47,18 / m ²	+18,0%
ICARAI	R\$ 40,56 / m ²	+8,6%
INGA	R\$ 25,08 / m ²	-13,3%
CENTRO	R\$ 23,45 / m ²	+0,7%

Fonte: Índice 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