

fipe

zap+

ÍNDICE

fipe zap+

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE AGOSTO DE 2023

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

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

Índice Fipecap+ registra maior alta no aluguel comercial desde 2013

Variação acumulada dos preços de locação do segmento subiu para 6,73% nos últimos 12 meses

■ **Análise do último mês:** de acordo com a apuração do Índice Fipecap+, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² recuaram 0,16% em agosto, contrastando com o incremento mensal de 0,68% dos preços de locação do segmento* - resultado que representa uma desaceleração ante a alta de julho (+0,81%). Comparativamente, o IPCA/IBGE registrou uma inflação ao consumidor de 0,23%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um recuo de 0,14% nos preços da economia brasileira. Com respeito às 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado, os preços de venda apresentaram elevação em: Florianópolis (+0,43%), Campinas (+0,31%) e Niterói (+0,24%). Por outro lado, recuos foram observados nos preços de venda em: Brasília (-0,53%), Salvador (-0,37%), Rio de Janeiro (-0,25%), Curitiba (-0,22%), Belo Horizonte (-0,16%), São Paulo (-0,15%) e Porto Alegre (-0,04%). Quanto aos preços de aluguel do segmento comercial, os aumentos abrangeram 9 das 10 localidades anteriormente mencionadas, quais sejam: Campinas (+1,39%), Salvador (+1,32%), Brasília (+1,03%), Rio de Janeiro (+0,88%), Niterói (+0,81%), São Paulo (+0,64%), Curitiba (+0,50%), Belo Horizonte (+0,34%) e Porto Alegre (+0,21%). Já em Florianópolis, os preços de locação de imóveis comerciais registraram queda de 0,35% em agosto.

■ **Balanco parcial de 2023:** até agosto, os preços de venda de imóveis comerciais acumulam uma queda de 0,43% no ano, ao passo que os preços de locação apresentam uma alta de 4,19%. No mesmo período, o IPCA/IBGE registra uma inflação acumulada de 3,23%, ante uma deflação de 5,28% exibida pelo IGP-M/FGV.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** considerando os últimos resultados, os preços de venda de imóveis comerciais passaram a acumular uma queda nominal de 0,60% nos últimos 12 meses, em contraste aos preços de locação do segmento, com um incremento de 6,73% na mesma janela temporal. Em termos históricos, vale a pena destacar que a alta acumulada pelos preços de locação do segmento atingiu maior patamar desde julho de 2013 (+6,86%). Comparativamente, os principais índices de preço de referência da economia brasileira apresentaram as seguintes variações acumuladas nos últimos 12 meses: +4,61% (IPCA/IBGE) e -7,20% (IGP-M/FGV). Individualmente, 5 das 10 localidades registraram recuos nos respectivos preços de venda nesse horizonte: Porto Alegre (-4,15%), Belo Horizonte (-3,39%), Rio de Janeiro (-2,89%), Salvador (-1,97%) e Niterói (-0,76%); contrapondo-se às valorizações apuradas nas demais cidades: Brasília (+1,86%), São Paulo (+1,50%), Curitiba (+0,98%), Campinas (+0,85%) e Florianópolis (+0,73%). Quanto ao aluguel comercial, as variações acumuladas em 12 meses foram as seguintes: Salvador (+12,79%), Niterói (+10,01%), Curitiba (+9,94%), Rio de Janeiro (+8,71%), Campinas (+8,07%), São Paulo (+6,85%), Florianópolis (+6,52%), Porto Alegre (+2,94%), Belo Horizonte (-0,23%) e Brasília (-1,57%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra do Índice Fipecap+ Comercial de agosto de 2023, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.414/m², no caso de imóveis anunciados para venda, e de R\$ 41,80/m² entre unidades oferecidos para locação. Entre as 10 cidades monitoradas, São Paulo se destacou com o maior valor médio tanto para venda (R\$ 10.020/m²) quanto locação (R\$ 50,20/m²) de imóveis desse segmento. Comparativamente, os preços médios de venda e de locação de imóveis comerciais no Rio de Janeiro foram de R\$ 8.739/m² e de R\$ 41,83/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. Além disso, o indicador resultante (*rental yield*) pode ser útil para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento. Em agosto de 2023, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,15% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,57% ao ano). Mesmo com o incremento da rentabilidade nos últimos meses, ambas as taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Considerando as 10 cidades, os maiores retornos do aluguel comercial foram registrados em: Salvador (9,29% a.a.), Campinas (7,39% a.a.), São Paulo (6,29% a.a.) e Brasília (6,02% a.a.).

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice Fipecap+ não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente de acordo com o especificado em contrato.

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente dos preços de venda 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.)
		agosto/2023	julho/2023				
IPCA	IBGE	+0,23%	+0,12%	+3,23%	+4,61%	-	-
IGP-M	FGV	-0,14%	-0,72%	-5,28%	-7,20%	-	-
Índice FipeZAP+		-0,16%	-0,17%	-0,43%	-0,60%	8.414	6,15%
São Paulo	SP	-0,15%	+0,05%	+0,91%	+1,50%	10.020	6,29%
Rio de Janeiro	RJ	-0,25%	-0,03%	-2,16%	-2,89%	8.739	5,66%
Belo Horizonte	MG	-0,16%	-0,34%	-1,89%	-3,39%	6.414	5,60%
Porto Alegre	RS	-0,04%	-0,22%	-3,35%	-4,15%	6.601	5,93%
Curitiba	PR	-0,22%	-0,82%	-0,28%	+0,98%	7.916	4,97%
Florianópolis	SC	+0,43%	-0,31%	+0,76%	+0,73%	8.241	5,74%
Brasília	DF	-0,53%	-0,38%	+0,92%	+1,86%	7.073	6,02%
Salvador	BA	-0,37%	-1,25%	-0,90%	-1,97%	4.939	9,29%
Campinas	SP	+0,31%	+0,21%	+2,06%	+0,85%	6.248	7,39%
Niterói	RJ	+0,24%	+0,34%	+1,51%	-0,76%	7.594	5,32%

Fonte: Índice FipeZAP+, IBGE e FGV.

ÚLTIMOS RESULTADOS



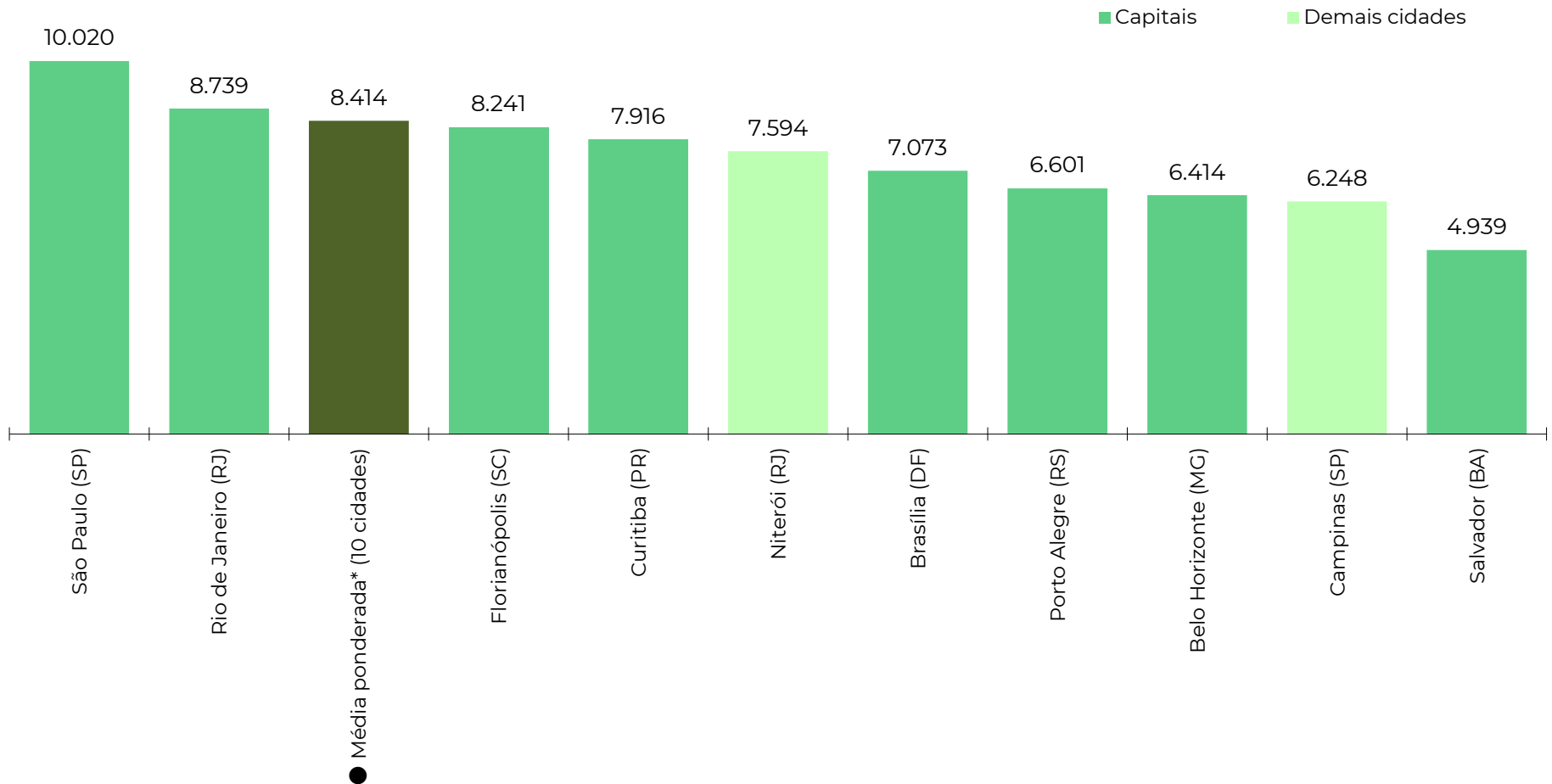
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP+ e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		agosto/2023	julho/2023				
IPCA	IBGE	+0,23%	+0,12%	+3,23%	+4,61%	-	-
IGP-M	FGV	-0,14%	-0,72%	-5,28%	-7,20%	-	-
Índice FipeZAP+		+0,68%	+0,81%	+4,19%	+6,73%	41,80	6,15%
São Paulo	SP	+0,64%	+0,85%	+4,91%	+6,85%	50,20	6,29%
Rio de Janeiro	RJ	+0,88%	+1,00%	+4,93%	+8,71%	41,83	5,66%
Belo Horizonte	MG	+0,34%	+0,35%	+0,67%	-0,23%	30,07	5,60%
Porto Alegre	RS	+0,21%	+0,50%	+2,32%	+2,94%	32,69	5,93%
Curitiba	PR	+0,50%	+0,62%	+5,04%	+9,94%	31,46	4,97%
Florianópolis	SC	-0,35%	+0,38%	+2,13%	+6,52%	39,72	5,74%
Brasília	DF	+1,03%	+0,43%	-1,83%	-1,57%	35,07	6,02%
Salvador	BA	+1,32%	+1,17%	+5,88%	+12,79%	37,90	9,29%
Campinas	SP	+1,39%	+1,07%	+4,67%	+8,07%	36,76	7,39%
Niterói	RJ	+0,81%	+1,28%	+7,12%	+10,01%	34,83	5,32%

Fonte: Índice FipeZAP+, IBGE e FGV.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

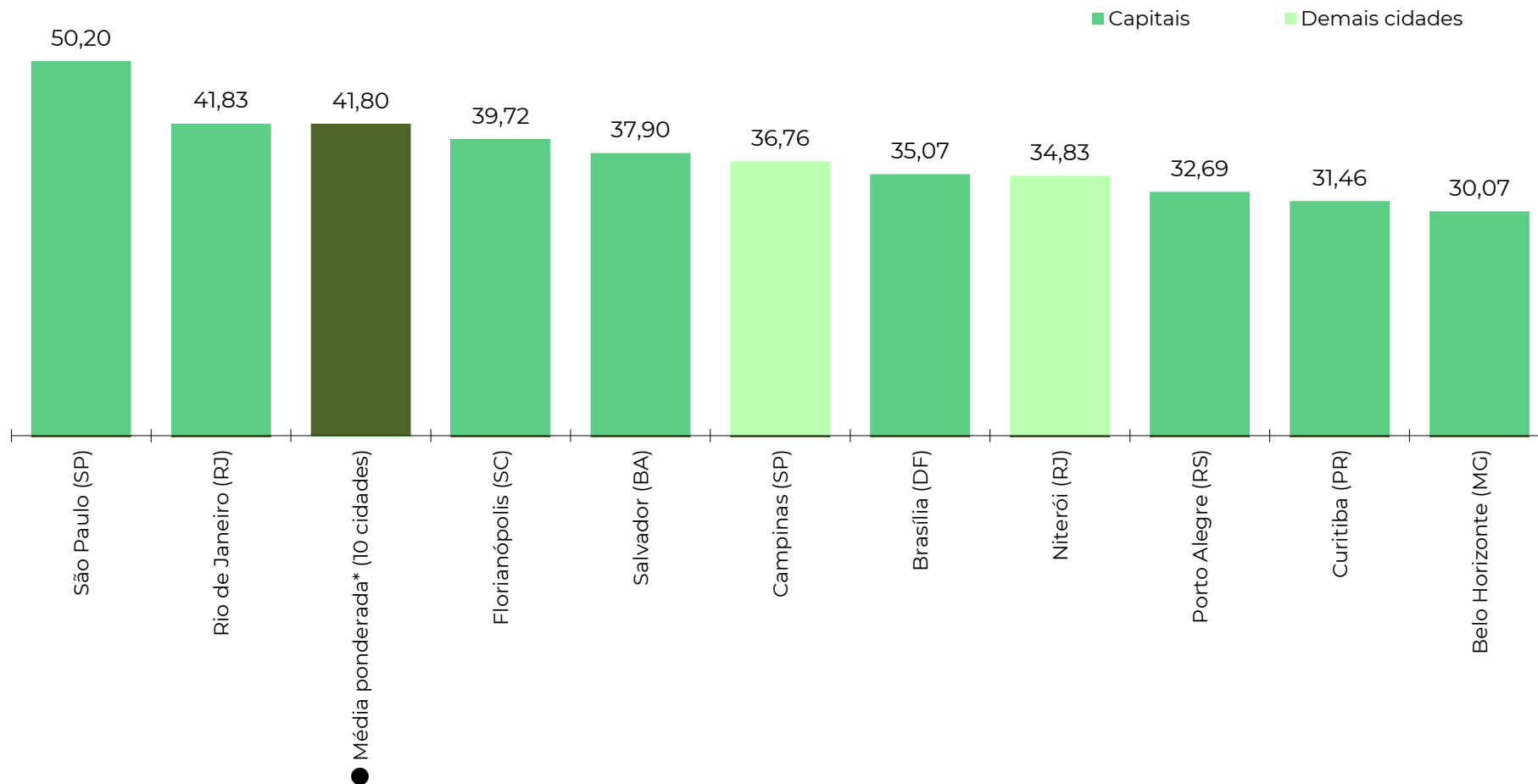
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

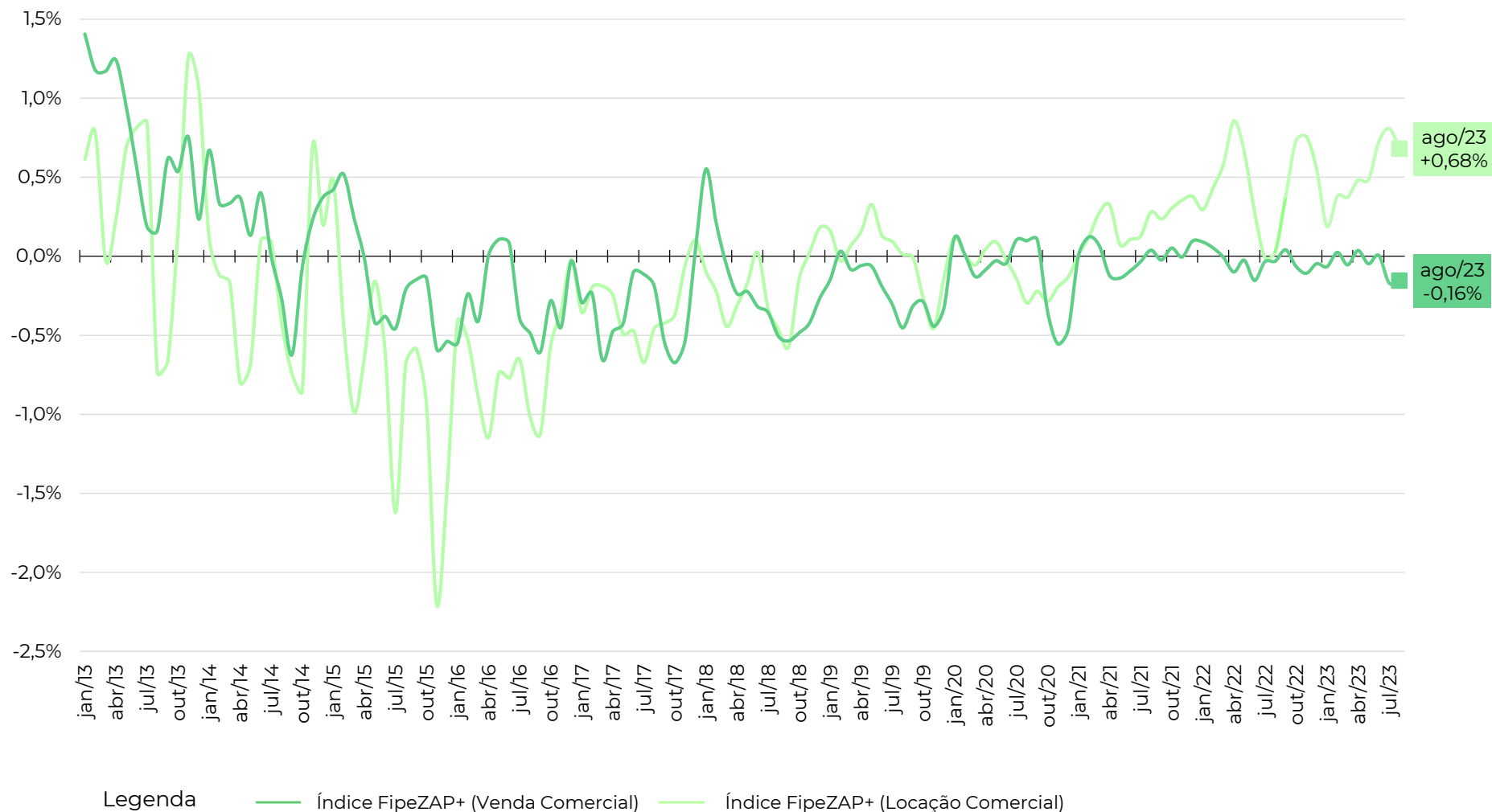
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



Fonte: Índice 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)

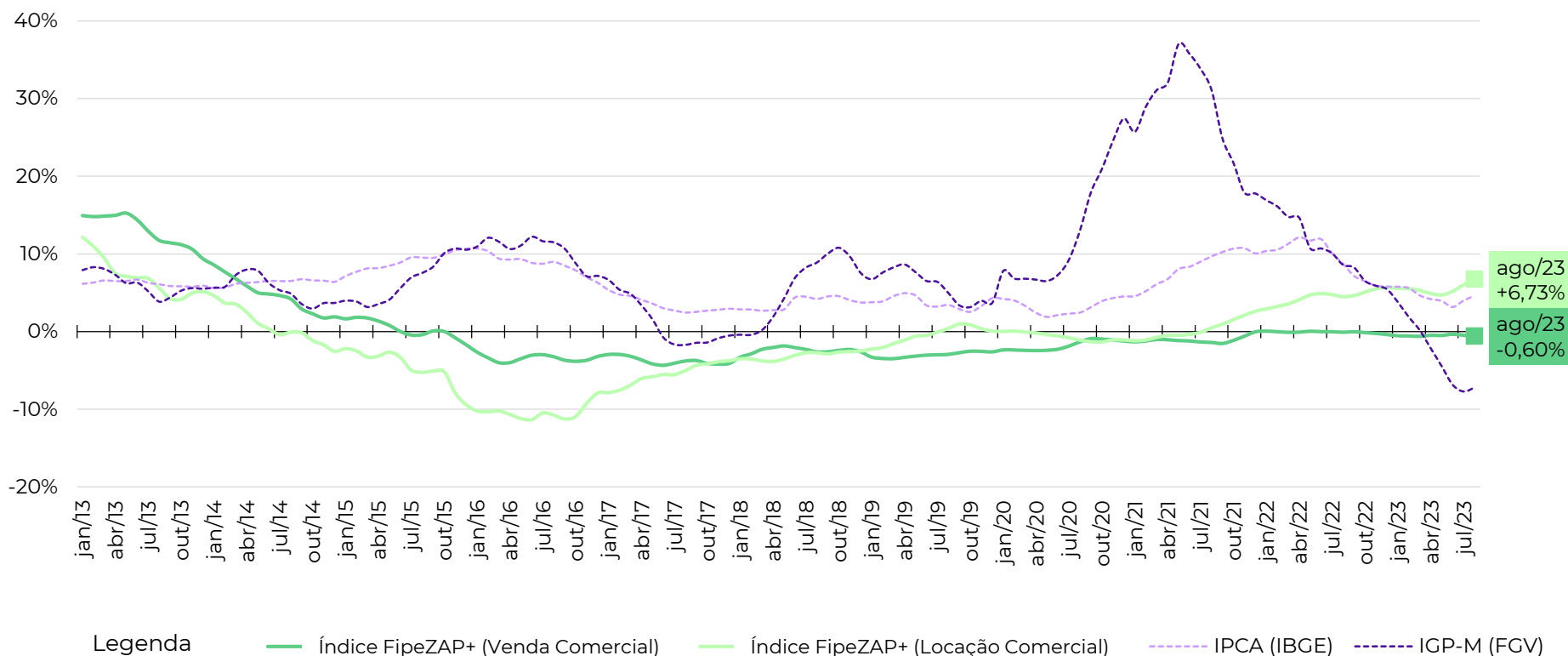


Fonte: Índice FipeZAP+.

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	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%	-0,60%
● Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,68%	+6,73%
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,61%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-7,20%



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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL

Variação anual dos preços de venda de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP+ 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%	+4,61%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-7,20%
● Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	-0,60%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,38%	+1,07%	+1,50%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,65%	-2,52%	-2,89%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%	-4,00%	-3,39%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-4,15%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	+0,98%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,73%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	+1,86%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	-1,97%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+0,85%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	-0,76%

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL



Variação anual dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP+ 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%	+4,61%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-7,20%
● Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,68%	+6,73%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%	+4,88%	+6,85%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%	+6,13%	+8,71%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+1,93%	-0,23%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+2,94%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+9,94%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+6,52%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-1,57%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+12,79%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,07%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+10,01%

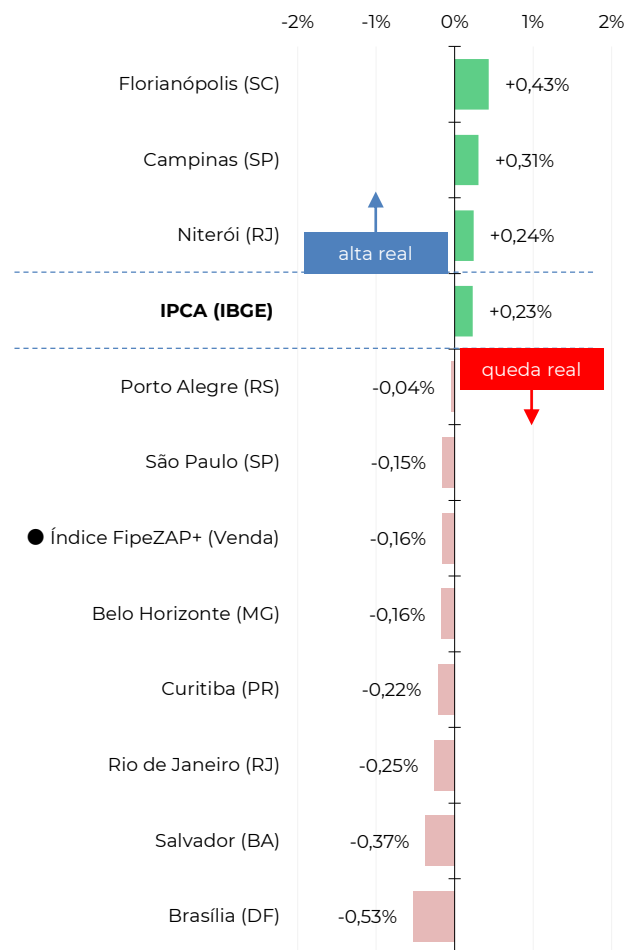
Fonte: Índice FipeZAP+, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (VENDA)

Comparativo das variações dos preço médio de venda comercial entre cidades e diferentes recortes temporais

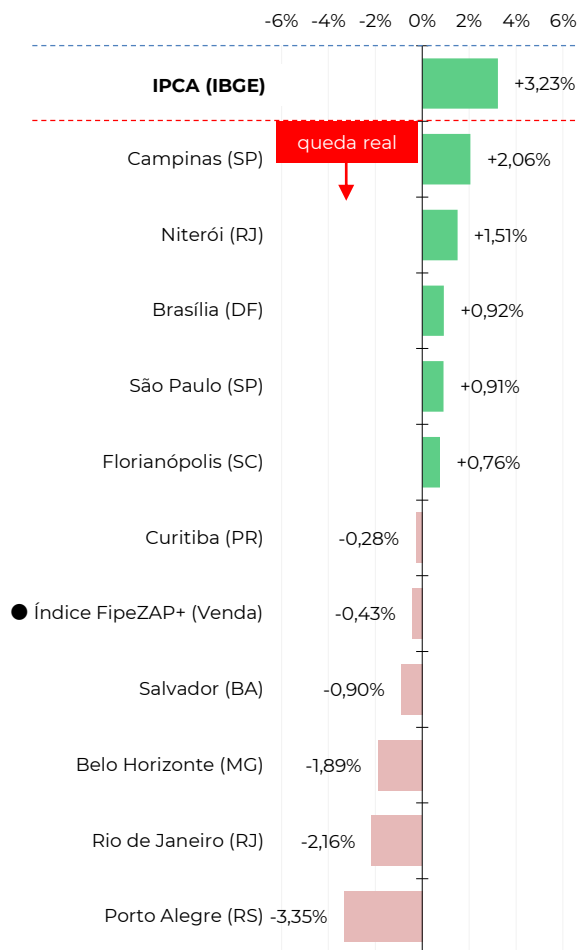
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



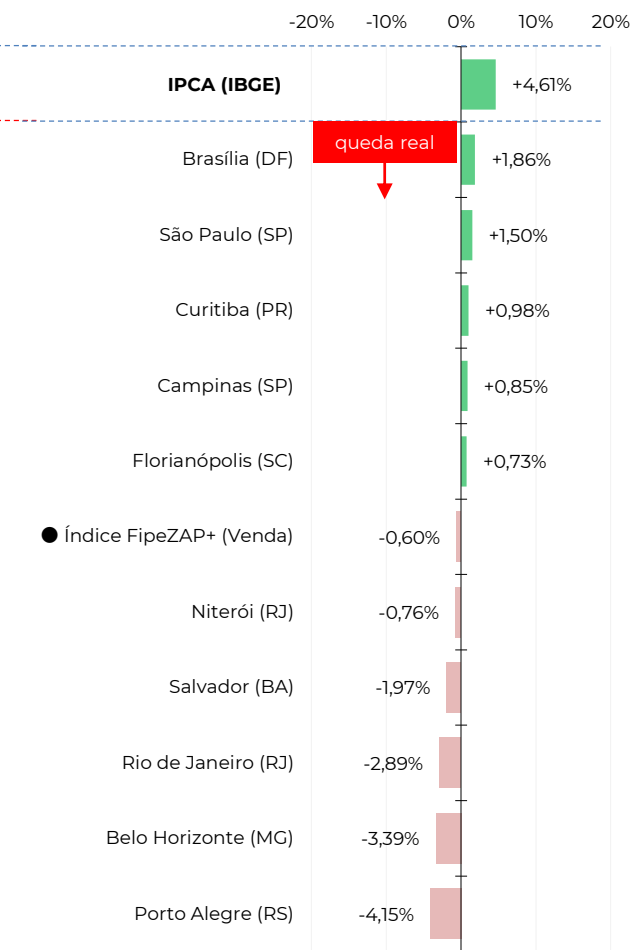
Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



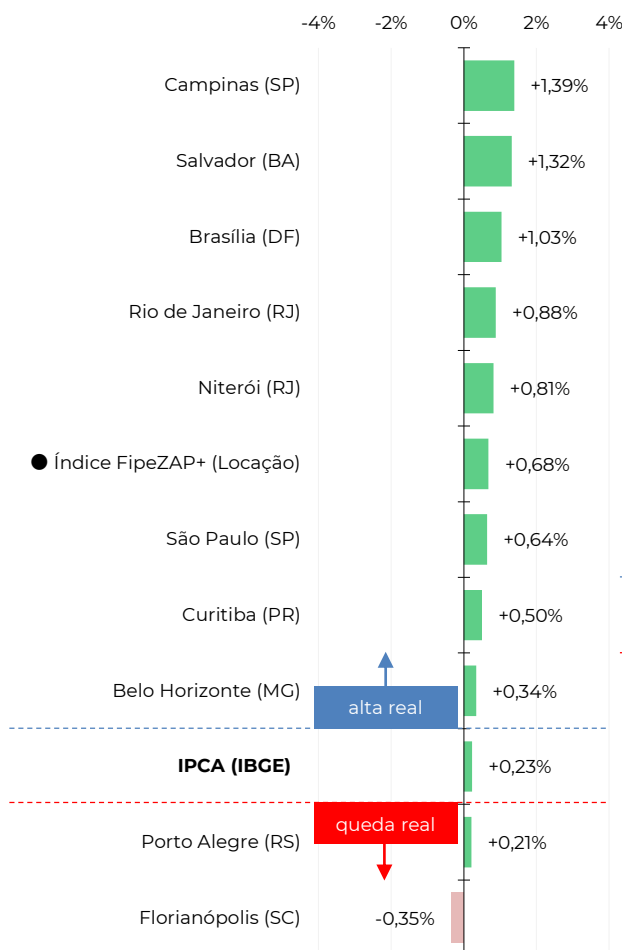
Fonte: Índice FipeZAP+ e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP+ COMERCIAL (LOCAÇÃO)

Comparativo das variações dos preço médio de locação comercial entre cidades e diferentes recortes temporais

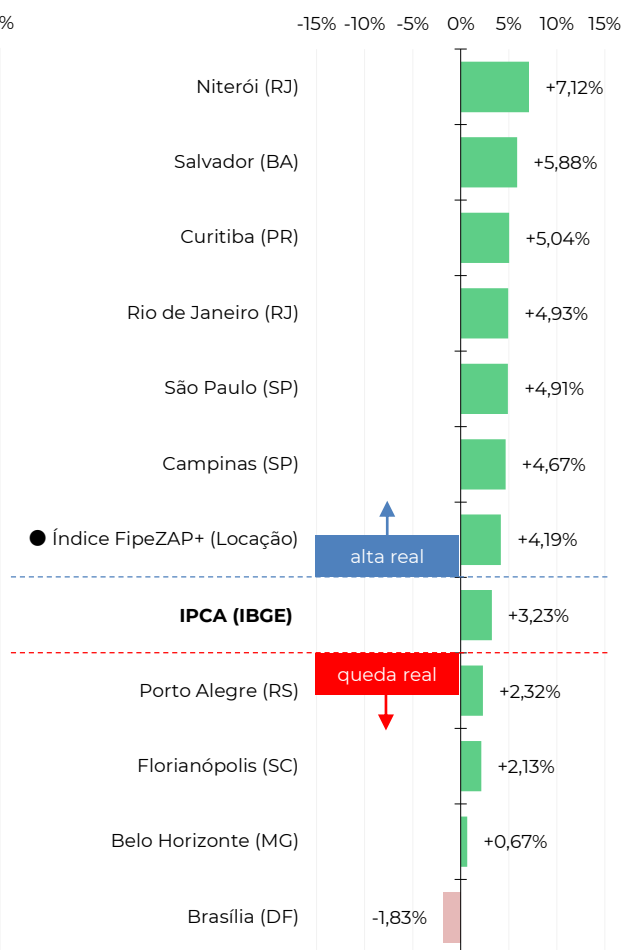
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



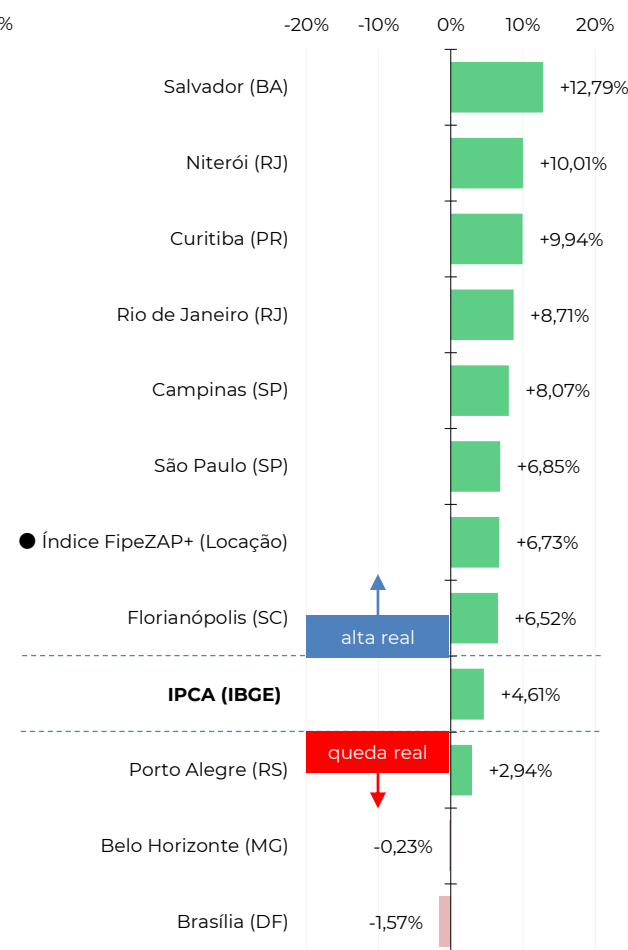
Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

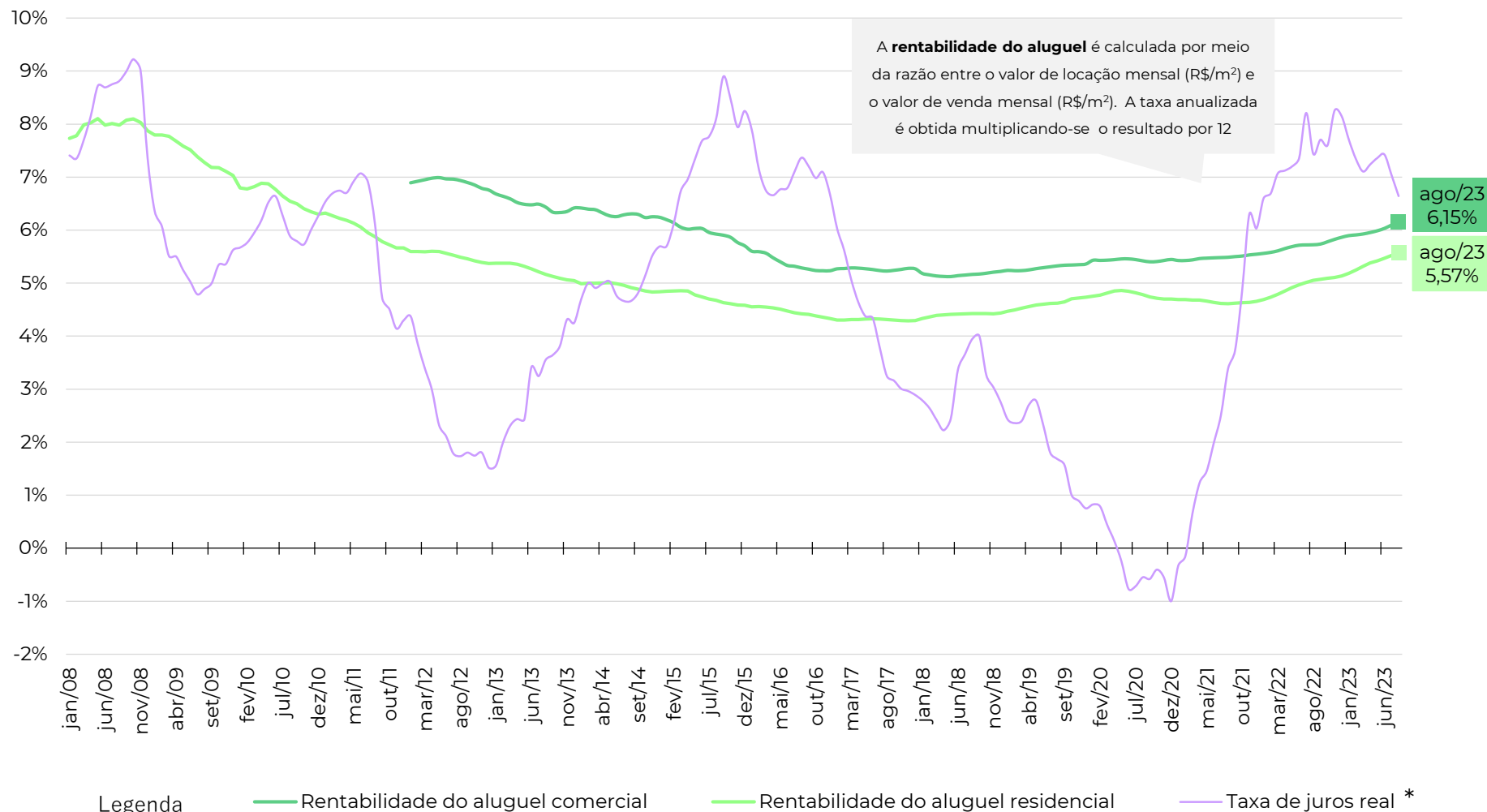
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP+ e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

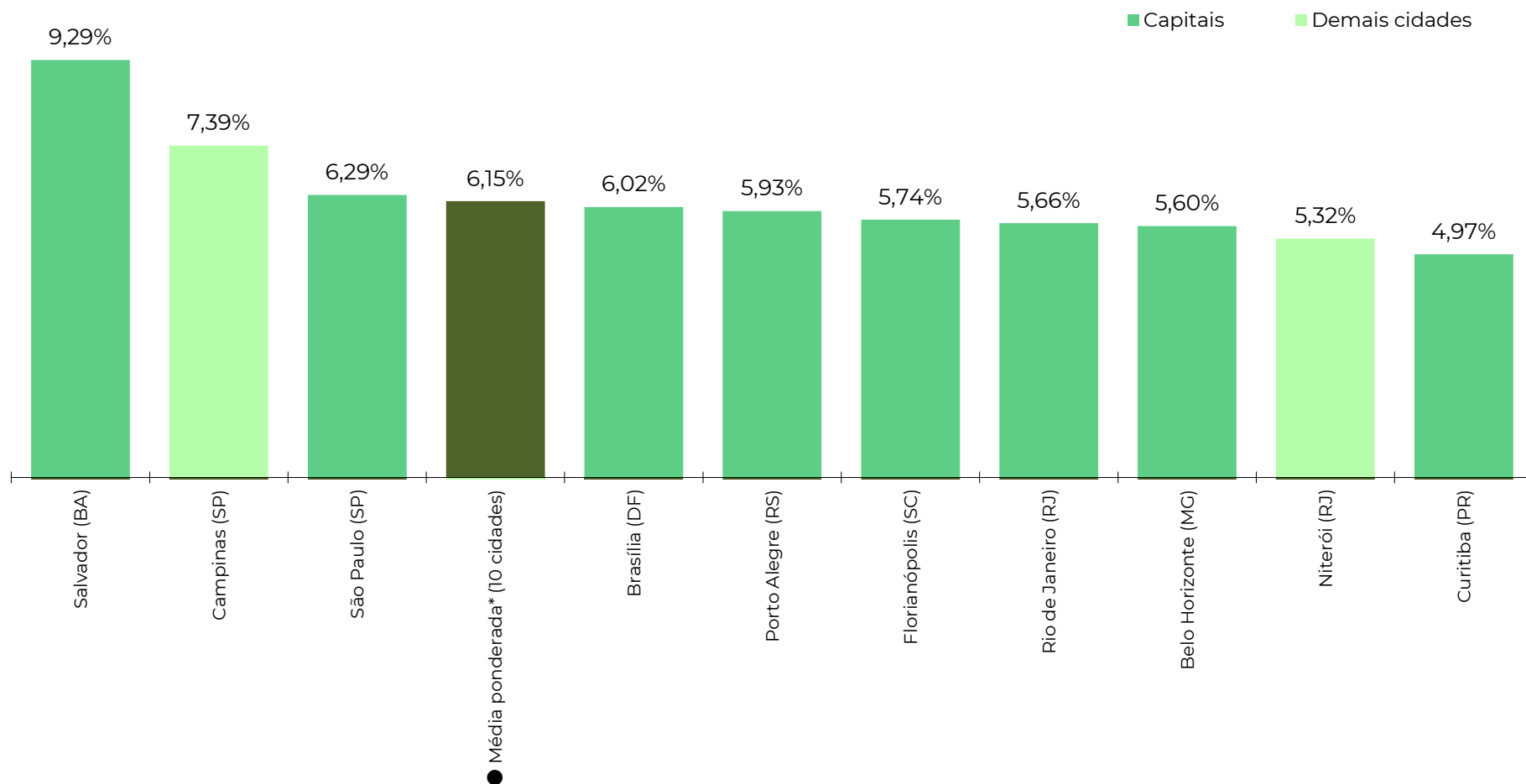
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP+, Banco Central, IBGE e B3. Nota: a taxa de juros real e rendimento real da poupança são calculados utilizando a taxa de Swap Pré x DI (B3) de 360 dias (média do período), descontada da expectativa de inflação esperada para o IPCA/IBGE nos próximos 12 meses (Banco Central).

RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

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



Fonte: FipeZAP+.

■ Últimos resultados do Índice FiPeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	25.062 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	-0,15% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+0,91% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,50% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 10.020 / m ²

Fonte: FiPeZAP+.

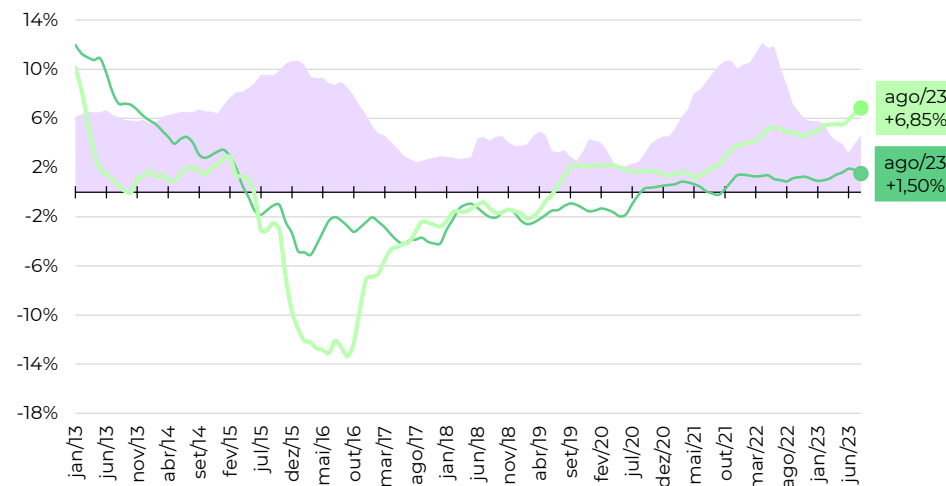
■ Últimos resultados do Índice FiPeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	35.334 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,64% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+4,91% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,85% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 50,20 / m ²
Rental yield (agosto/2023)	0,52% a.m./ 6,29% a.a.

Fonte: FiPeZAP+.

■ Variação acumulada do Índice FiPeZAP+ Comercial em 12 meses

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



IPCA (IBGE) — 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 agosto/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.351 / m ²	+2,3%
PINHEIROS	R\$ 12.239 / m ²	+2,3%
JARDINS	R\$ 12.000 / m ²	-1,4%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.932 / m ²	-0,5%
MOEMA	R\$ 11.656 / m ²	+3,4%
BELA VISTA	R\$ 11.325 / m ²	-4,3%
VILA MARIANA	R\$ 10.476 / m ²	+1,1%
SANTANA	R\$ 9.458 / m ²	+1,4%
SE	R\$ 4.517 / m ²	+0,3%
REPUBLICA	R\$ 4.116 / m ²	+1,7%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 74,69 / m ²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 70,10 / m ²	+5,9%
PINHEIROS	R\$ 67,16 / m ²	+7,0%
JARDINS	R\$ 65,46 / m ²	+4,3%
MOEMA	R\$ 61,48 / m ²	+5,9%
BELA VISTA	R\$ 61,20 / m ²	+3,0%
VILA MARIANA	R\$ 50,00 / m ²	+5,2%
SANTANA	R\$ 41,71 / m ²	+2,4%
SE	R\$ 27,34 / m ²	+5,1%
REPUBLICA	R\$ 26,01 / m ²	+5,0%

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)	10.810 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	-0,25% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-2,16% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,89% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 8.739 /m²

Fonte: FipecZAP+.

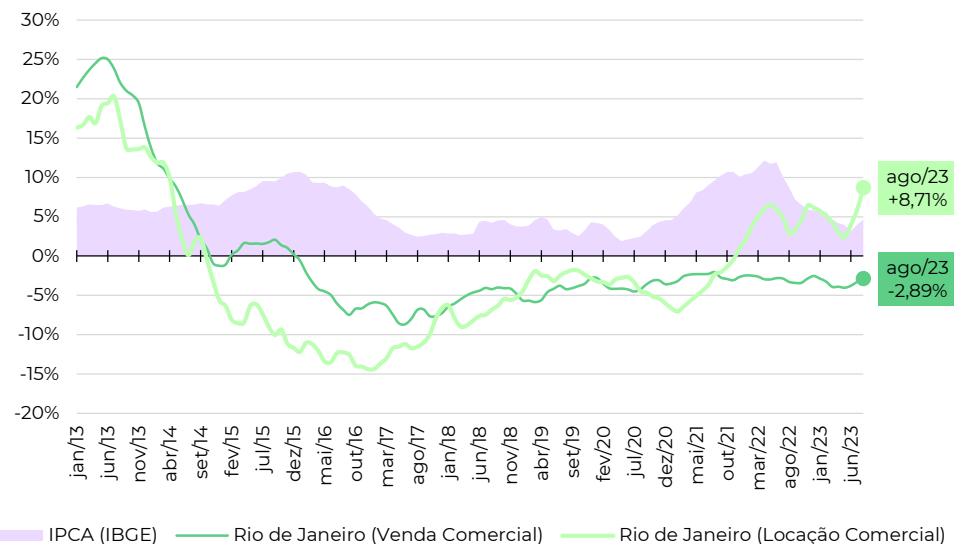
■ Últimos resultados do Índice FipecZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.790 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,88% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+4,93% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,71% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 41,83 /m²
Rental yield (agosto/2023)	0,47% a.m./ 5,66% 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 agosto/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 30.759 /m²	+6,3%
IPANEMA	R\$ 22.331 /m²	-4,3%
BOTAFOGO	R\$ 13.222 /m²	-2,7%
COPACABANA	R\$ 9.638 /m²	+0,8%
TIJUCA	R\$ 8.976 /m²	-4,0%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.516 /m²	-2,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.812 /m²	+4,3%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.186 /m²	-2,9%
MEIER	R\$ 5.131 /m²	-5,8%
CENTRO	R\$ 4.435 /m²	-10,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 188,86 /m²	+24,5%
IPANEMA	R\$ 89,81 /m²	+11,4%
BOTAFOGO	R\$ 66,01 /m²	+2,8%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 42,63 /m²	+9,0%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 39,83 /m²	+10,2%
TIJUCA	R\$ 35,46 /m²	+9,2%
CAMPO GRANDE	R\$ 35,16 /m²	+7,3%
COPACABANA	R\$ 32,97 /m²	+9,1%
MEIER	R\$ 27,87 /m²	+11,6%
CENTRO	R\$ 19,14 /m²	-2,1%

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)	4.828 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	-0,16% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-1,89% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,39% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 6.414 / m²

Fonte: FipeZAP+.

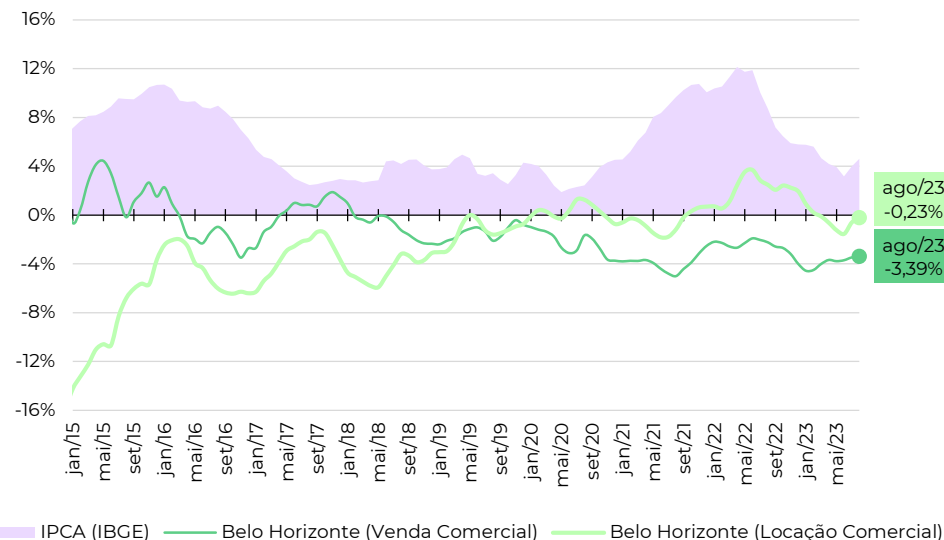
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.621 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,34% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,67% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,23% ▼
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 30,07 / m²
Rental yield (agosto/2023)	0,47% a.m./ 5,60% 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 agosto/2023	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.785 / m²	-3,1%
PRADO	R\$ 8.643 / m²	+2,3%
FUNCIONARIOS	R\$ 8.000 / m²	+2,1%
SAVASSI	R\$ 7.578 / m²	-1,7%
SERRA	R\$ 7.192 / m²	-10,3%
BARRO PRETO	R\$ 7.166 / m²	-12,3%
LOURDES	R\$ 6.987 / m²	-6,9%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.545 / m²	-6,3%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.167 / m²	-8,6%
CENTRO	R\$ 3.299 / m²	-4,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 37,94 / m²	-4,4%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 35,98 / m²	-5,2%
PRADO	R\$ 35,05 / m²	+2,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 34,64 / m²	+6,9%
LOURDES	R\$ 32,04 / m²	-10,5%
SANTA EFIGENIA	R\$ 28,40 / m²	-3,1%
SERRA	R\$ 28,36 / m²	-3,3%
BARRO PRETO	R\$ 26,56 / m²	-5,5%
SANTO ANTONIO	R\$ 25,95 / m²	-2,5%
CENTRO	R\$ 19,18 / m²	+3,9%

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)	8.486 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	-0,04% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-3,35% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-4,15% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 6.601 /m²

Fonte: FipeZAP+.

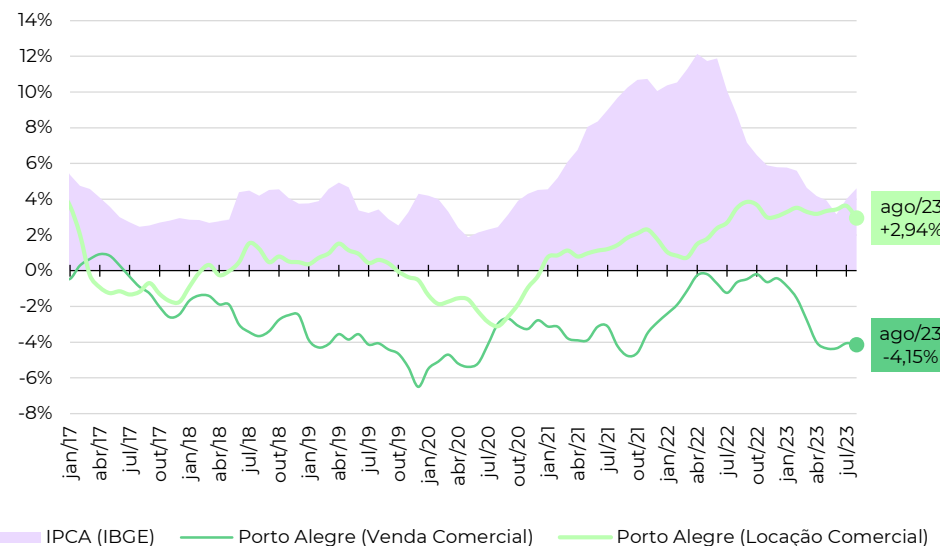
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	9.979 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,21% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+2,32% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,94% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 32,69 /m²
Rental yield (agosto/2023)	0,49% a.m./ 5,93% 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 agosto/2023	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.425 /m²	-3,2%
MENINO DEUS	R\$ 8.117 /m²	-5,4%
AUXILIADORA	R\$ 7.873 /m²	+1,8%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.720 /m²	-2,7%
PETROPOLIS	R\$ 6.326 /m²	-4,1%
FLORESTA	R\$ 5.166 /m²	+4,4%
PARTENON	R\$ 5.044 /m²	-23,2%
SAO GERALDO	R\$ 4.328 /m²	-11,0%
SARANDI	R\$ 4.229 /m²	-2,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.716 /m²	-0,2%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 37,56 /m²	+1,9%
AUXILIADORA	R\$ 36,63 /m²	+1,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,15 /m²	+1,5%
RIO BRANCO	R\$ 35,12 /m²	-1,1%
PETROPOLIS	R\$ 29,59 /m²	-2,5%
FLORESTA	R\$ 26,08 /m²	+13,9%
SAO GERALDO	R\$ 21,14 /m²	+5,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,51 /m²	+2,0%
PARTENON	R\$ 20,30 /m²	-0,0%
SARANDI	R\$ 18,69 /m²	+3,2%

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)	580 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	-0,53% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+0,92% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,86% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 7.073 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

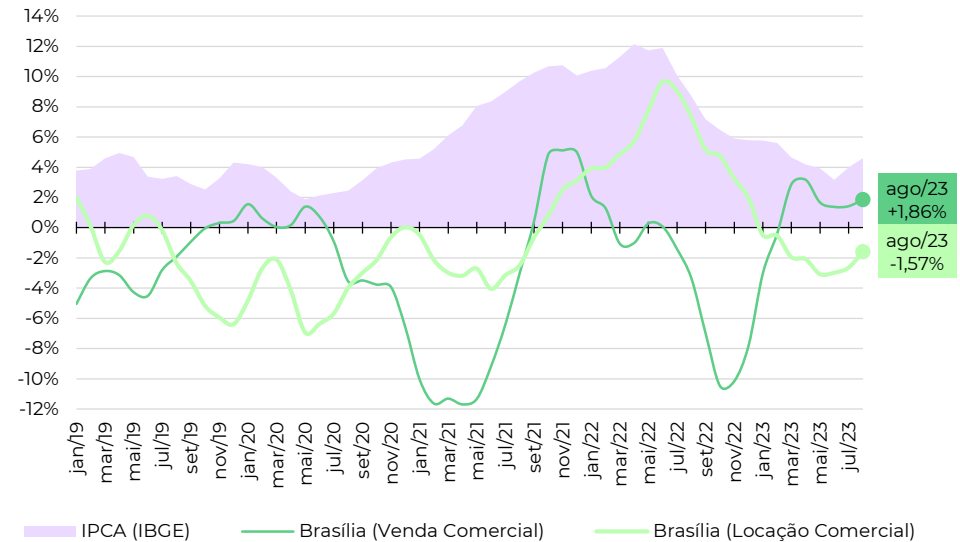
■ Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	759 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+1,03% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	-1,83% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,57% ▼
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 35,07 / m ²
Rental yield (agosto/2023)	0,50% a.m./ 6,02% 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 agosto/2023	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 7.921 / m ²	+26,0%
ASA NORTE	R\$ 7.619 / m ²	+2,0%
ASA SUL	R\$ 6.995 / m ²	-1,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.303 / m ²	+13,3%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 6.239 / m ²	+16,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 47,95 / m ²	-0,9%
ASA NORTE	R\$ 42,60 / m ²	-3,3%
LAGO NORTE	R\$ 36,31 / m ²	+1,9%
TAGUATINGA SUL	R\$ 33,54 / m ²	-2,4%
ASA SUL	R\$ 30,26 / m ²	-5,5%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 29,72 / m ²	+21,9%

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)	1.712 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	-0,37% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,90% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,97% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 4.939 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

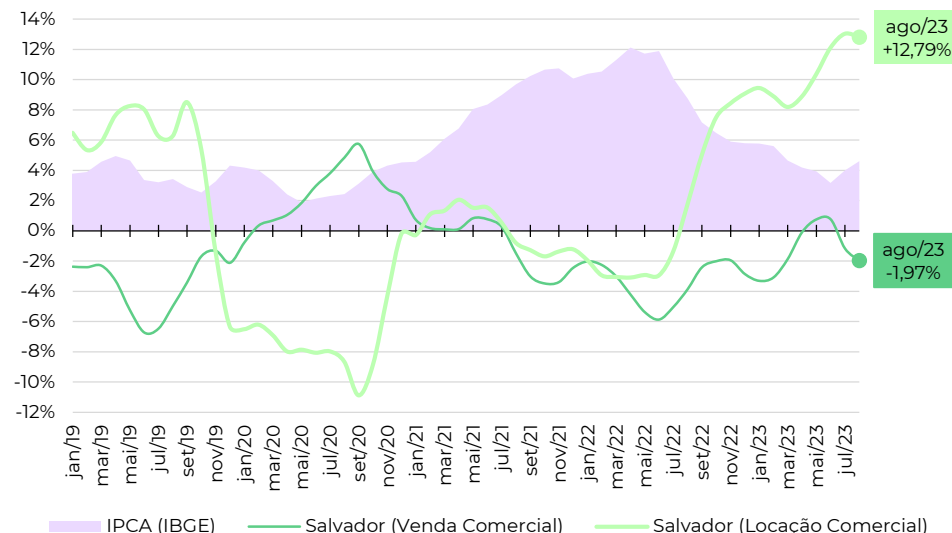
■ Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.303 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+1,32% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+5,88% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,79% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 37,90 / m ²
Rental yield (agosto/2023)	0,77% a.m./ 9,29% 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 agosto/2023	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.336 / m ²	-0,1%
ONDINA	R\$ 6.258 / m ²	+26,4%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 5.589 / m ²	-11,1%
PITUBA	R\$ 5.402 / m ²	-3,3%
RIO VERMELHO	R\$ 5.257 / m ²	+1,0%
GRACA	R\$ 5.138 / m ²	-7,4%
BROTAS	R\$ 4.635 / m ²	+1,9%
BARRA	R\$ 3.998 / m ²	-
COMERCIO	R\$ 2.377 / m ²	+6,6%
CENTRO	R\$ 2.280 / m ²	-
		14,5%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
BARRA	R\$ 55,76 / m ²	+78,5%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 49,52 / m ²	+21,0%
PERNAMBUES	R\$ 45,29 / m ²	+17,0%
PITUBA	R\$ 40,18 / m ²	+10,4%
ONDINA	R\$ 39,90 / m ²	+5,0%
RIO VERMELHO	R\$ 38,28 / m ²	+7,8%
ITAPUA	R\$ 35,09 / m ²	-16,0%
BROTAS	R\$ 32,03 / m ²	+9,5%
CENTRO	R\$ 21,30 / m ²	+5,0%
COMERCIO	R\$ 18,47 / m ²	+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)	2.146 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	-0,22% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-0,28% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+0,98% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 7.916 / m²

Fonte: FipeZAP+.

Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.819 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,50% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+5,04% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,94% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 31,46 / m²
Rental yield (agosto/2023)	0,41% a.m./ 4,97% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

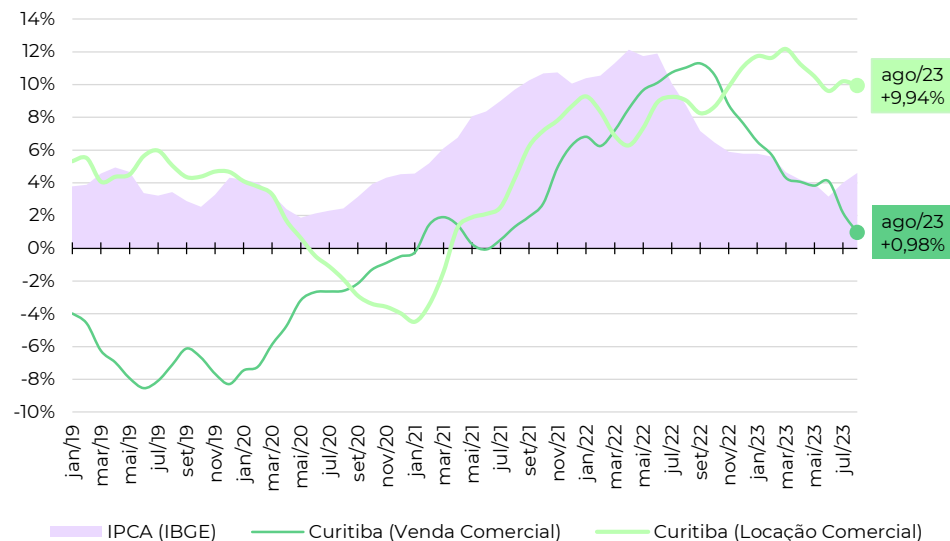
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 11.000 /m²	+29,9%
BATEL	R\$ 10.163 /m²	-25,3%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 9.475 /m²	+8,5%
BIGORRILHO	R\$ 8.767 /m²	-7,0%
AGUA VERDE	R\$ 8.652 /m²	+6,1%
PORTAO	R\$ 7.967 /m²	+11,0%
REBOUCAS	R\$ 7.426 /m²	-5,4%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.125 /m²	-5,2%
CENTRO CIVICO	R\$ 6.544 /m²	+4,2%
CENTRO	R\$ 5.411 /m²	+2,0%

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 agosto/2023	variação em 12 meses
AGUA VERDE	R\$ 44,53 /m²	+30,5%
BATEL	R\$ 43,16 /m²	+14,7%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 39,95 /m²	+15,7%
BIGORRILHO	R\$ 32,68 /m²	-4,8%
CENTRO CIVICO	R\$ 31,65 /m²	-6,7%
PORTAO	R\$ 29,20 /m²	-1,7%
REBOUCAS	R\$ 28,81 /m²	+33,0%
ALTO DA RUA XV	R\$ 24,04 /m²	-24,8%
CENTRO	R\$ 22,75 /m²	+5,9%
SAO FRANCISCO	R\$ 20,01 /m²	+1,6%

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)	1.852 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,43% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,76% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,73% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 8.241 / m²

Fonte: FipeZAP+.

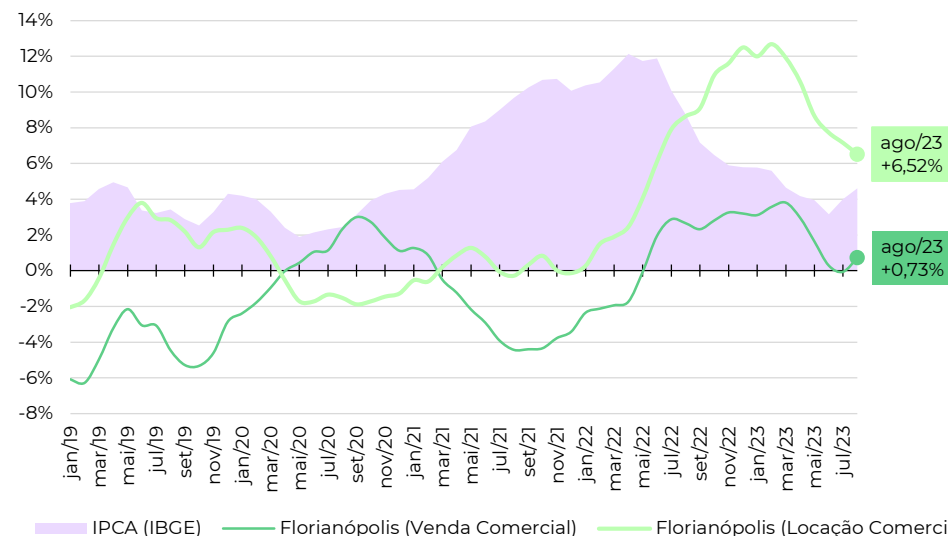
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.255 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	-0,35% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+2,13% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,52% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 39,72 / m²
Rental yield (agosto/2023)	0,48% a.m./ 5,74% 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 agosto/2023	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 12.169 / m²	+3,1%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 9.627 / m²	+6,6%
COQUEIROS	R\$ 9.000 / m²	+4,9%
AGRONOMICA	R\$ 8.533 / m²	-4,4%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.351 / m²	+2,9%
ESTREITO	R\$ 8.340 / m²	+0,9%
ITACORUBI	R\$ 7.970 / m²	+7,3%
CENTRO	R\$ 7.669 / m²	-3,1%
TRINDADE	R\$ 7.625 / m²	+6,2%
CAPOEIRAS	R\$ 7.548 / m²	+35,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 60,09 / m²	+9,0%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 51,28 / m²	+10,6%
ESTREITO	R\$ 50,21 / m²	+29,0%
COQUEIROS	R\$ 49,22 / m²	+21,3%
ITACORUBI	R\$ 49,03 / m²	+13,7%
SACO GRANDE	R\$ 46,17 / m²	-1,6%
TRINDADE	R\$ 43,43 / m²	+7,0%
AGRONOMICA	R\$ 41,35 / m²	-1,9%
CENTRO	R\$ 32,01 / m²	+3,0%

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)	4.521 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,31% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+2,06% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,85% ▲
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 6.248 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

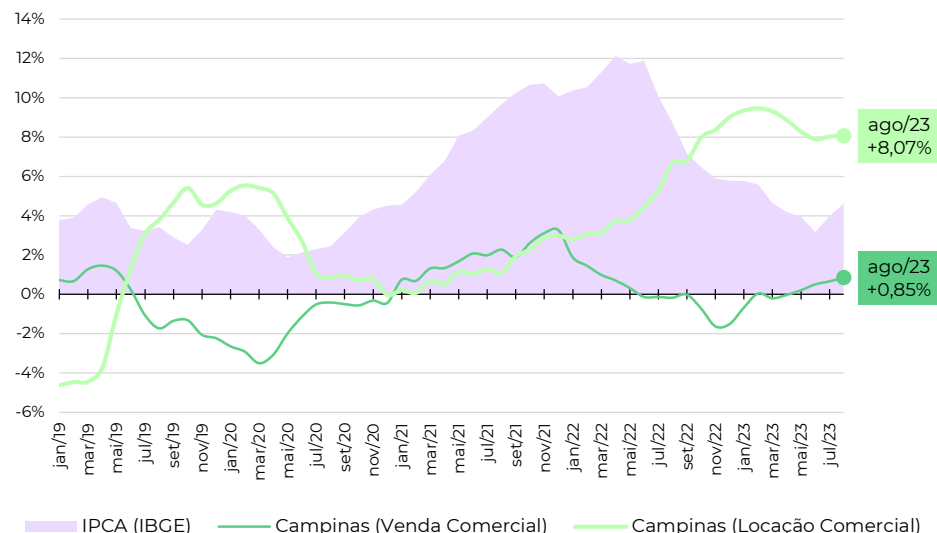
■ Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.412 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+1,39% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+4,67% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,07% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 36,76 / m ²
Rental yield (agosto/2023)	0,62% a.m./ 7,39% a.a.

Fonte: FipeZAP+.

■ Variação acumulada do Índice FipeZAP+ Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.470 / m ²	+2,0%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.452 / m ²	+11,9%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 8.650 / m ²	+21,9%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 8.064 / m ²	+0,5%
BONFIM	R\$ 7.525 / m ²	-7,7%
VILA NOVA	R\$ 6.512 / m ²	-3,2%
BARAO GERALDO	R\$ 6.311 / m ²	-1,1%
CAMBUI	R\$ 5.942 / m ²	+2,8%
CENTRO	R\$ 4.567 / m ²	-2,9%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.758 / m ²	+0,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 61,92 / m ²	+10,9%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 48,96 / m ²	+3,5%
BONFIM	R\$ 42,09 / m ²	+8,7%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 39,97 / m ²	-5,9%
CAMBUI	R\$ 38,77 / m ²	+16,2%
VILA NOVA	R\$ 35,81 / m ²	+10,0%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 33,56 / m ²	-0,6%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 28,07 / m ²	+16,2%
CENTRO	R\$ 25,65 / m ²	+1,7%
JARDIM PROENCA	R\$ 24,16 / m ²	+19,1%

Fonte: Índice FipeZAP+ 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)	1.905 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,24% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+1,51% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,76% ▼
Preço médio de Venda Comercial (agosto/2023)	R\$ 7.594 / m ²

Fonte: FipeZAP+.

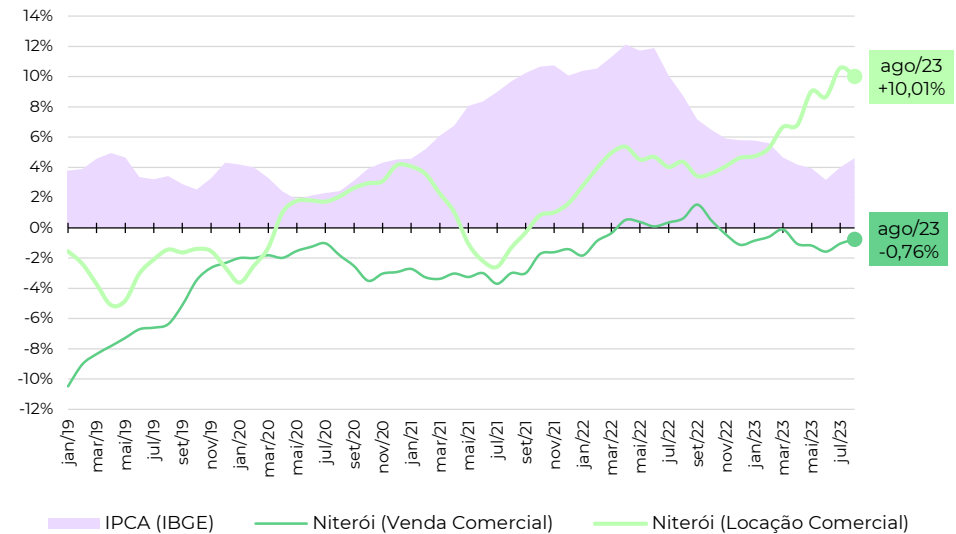
Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	766 anúncios
Variação no mês (agosto/2023)	+0,81% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+7,12% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,01% ▲
Preço médio de Locação Comercial (agosto/2023)	R\$ 34,83 / m ²
Rental yield (agosto/2023)	0,44% a.m./ 5,32% 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 agosto/2023	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 10.565 / m ²	+2,7%
SANTA ROSA	R\$ 7.938 / m ²	-0,0%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.576 / m ²	-6,1%
INGA	R\$ 6.634 / m ²	-3,7%
FONSECA	R\$ 5.061 / m ²	-4,7%
CENTRO	R\$ 5.038 / m ²	-5,7%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em agosto/2023	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 52,14 / m ²	+17,0%
ICARAI	R\$ 42,46 / m ²	+12,4%
INGA	R\$ 36,74 / m ²	+49,7%
CENTRO	R\$ 23,76 / m ²	+0,1%

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