

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE OUTUBRO 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](#) 

Aluguel comercial desacelera e sobe 0,17% em outubro

No balanço parcial do ano, valorização registrada pelo Índice FipeZAP é de 4,91%, superando a inflação

■ **Análise do último mês:** de acordo com a apuração do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² recuaram 0,11% em outubro, contrastando com o incremento mensal de 0,17% dos preços de locação do segmento*, que desaceleraram ante os resultados de agosto (+0,68%) e setembro (+0,52%). Comparativamente, o IPCA/IBGE registrou uma inflação de 0,24%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um aumento de 0,50% nos preços da economia brasileira. Com respeito às 10 localidades onde o segmento é monitorado, os preços de venda apresentaram elevação em: Salvador (+0,54%), Campinas (+0,32%), Florianópolis (+0,31%), Niterói (+0,25%) e Curitiba (+0,03%); contrastando com os recuos em: Brasília (-1,45%), Belo Horizonte (-0,46%), Rio de Janeiro (-0,37%) e Porto Alegre (-0,12%). Já em São Paulo, os preços de venda permaneceram estáveis. Quanto aos preços de locação, os aumentos abrangeram: Campinas (+1,08%), Salvador (+1,01%), Florianópolis (+1,00%), Curitiba (+0,62%), Niterói (+0,36%), São Paulo (+0,27%), Belo Horizonte (+0,13%) e Porto Alegre (+0,10%). Em Brasília (-3,42%) e no Rio de Janeiro (-0,21%), houve queda.

■ **Balanço parcial de 2023:** no acumulado até outubro, os preços de venda de imóveis comerciais registraram uma queda de 0,73%, ao passo que os preços de locação subiram 4,91%. No mesmo período, o IPCA/IBGE apresentou uma inflação acumulada de 3,75%, contrastando com a deflação de 4,46% 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 de 0,89% nos últimos 12 meses, em contraste ao comportamento dos preços de locação do segmento, que avançaram, em média, 6,28% na mesma janela temporal. Para fins e comparação, os principais índices de preço de referência da economia apresentaram as seguintes variações acumuladas nos últimos 12 meses: +4,82% (IPCA/IBGE) e -4,57% (IGP-M/FGV). Individualmente, 6 das 10 localidades registraram recuos nos respectivos preços de venda nesse período: Porto Alegre (-4,26%), Belo Horizonte (-3,75%), Rio de Janeiro (-2,73%), Salvador (-2,05%), Curitiba (-0,81%) e Brasília (-0,50%); contrapondo-se às valorizações apuradas nas demais cidades: Campinas (+2,19%), Florianópolis (+2,18%), São Paulo (+0,97%) e Niterói (+0,81%). Quanto ao aluguel, as variações acumuladas nos últimos 12 meses foram as seguintes: Niterói (+11,63%), Salvador (+11,14%), Curitiba (+10,01%), Campinas (+8,81%), Rio de Janeiro (+7,42%), São Paulo (+6,65%), Florianópolis (+6,61%), Porto Alegre (+2,28%), Belo Horizonte (+0,21%) e Brasília (-4,38%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de outubro de 2023, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.388/m², no caso de imóveis anunciadas para venda, e de R\$ 42,08/m² entre unidades oferecidos para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas, São Paulo se destacou com o maior valor médio do segmento, tanto para venda (R\$ 10.005/m²) e locação (R\$ 50,50/m²). Comparativamente, os preços médios de venda e de locação de imóveis comerciais no Rio de Janeiro foram de R\$ 8.678/m² e de R\$ 41,82/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 outubro de 2023, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,21% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,61% ao ano). Mesmo com o incremento da rentabilidade, ambas as taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Considerando as 10 cidades supracitadas, os maiores retornos do aluguel comercial foram apurados em: Salvador (9,45% a.a.), Campinas (7,56% a.a.), São Paulo (6,34% a.a.) e Brasília (5,98% 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 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		outubro/2023	setembro/2023				
IPCA	IBGE	+0,24%	+0,26%	+3,75%	+4,82%	-	-
IGP-M	FGV	+0,50%	+0,37%	-4,46%	-4,57%	-	-
Índice FipeZAP		-0,11%	-0,20%	-0,73%	-0,89%	8.388	6,21%
São Paulo	SP	+0,00%	-0,15%	+0,76%	+0,97%	10.005	6,34%
Rio de Janeiro	RJ	-0,37%	-0,34%	-2,85%	-2,73%	8.678	5,69%
Belo Horizonte	MG	-0,46%	-0,25%	-2,58%	-3,75%	6.369	5,68%
Porto Alegre	RS	-0,12%	-0,47%	-3,93%	-4,26%	6.561	5,98%
Curitiba	PR	+0,03%	-0,47%	-0,72%	-0,81%	7.881	5,06%
Florianópolis	SC	+0,31%	+0,81%	+1,90%	+2,18%	8.334	5,82%
Brasília	DF	-1,45%	-0,69%	-1,23%	-0,50%	6.922	5,98%
Salvador	BA	+0,54%	-0,23%	-0,59%	-2,05%	4.954	9,45%
Campinas	SP	+0,32%	+0,42%	+2,82%	+2,19%	6.295	7,56%
Niterói	RJ	+0,25%	+0,48%	+2,25%	+0,81%	7.650	5,42%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

ÚLTIMOS RESULTADOS



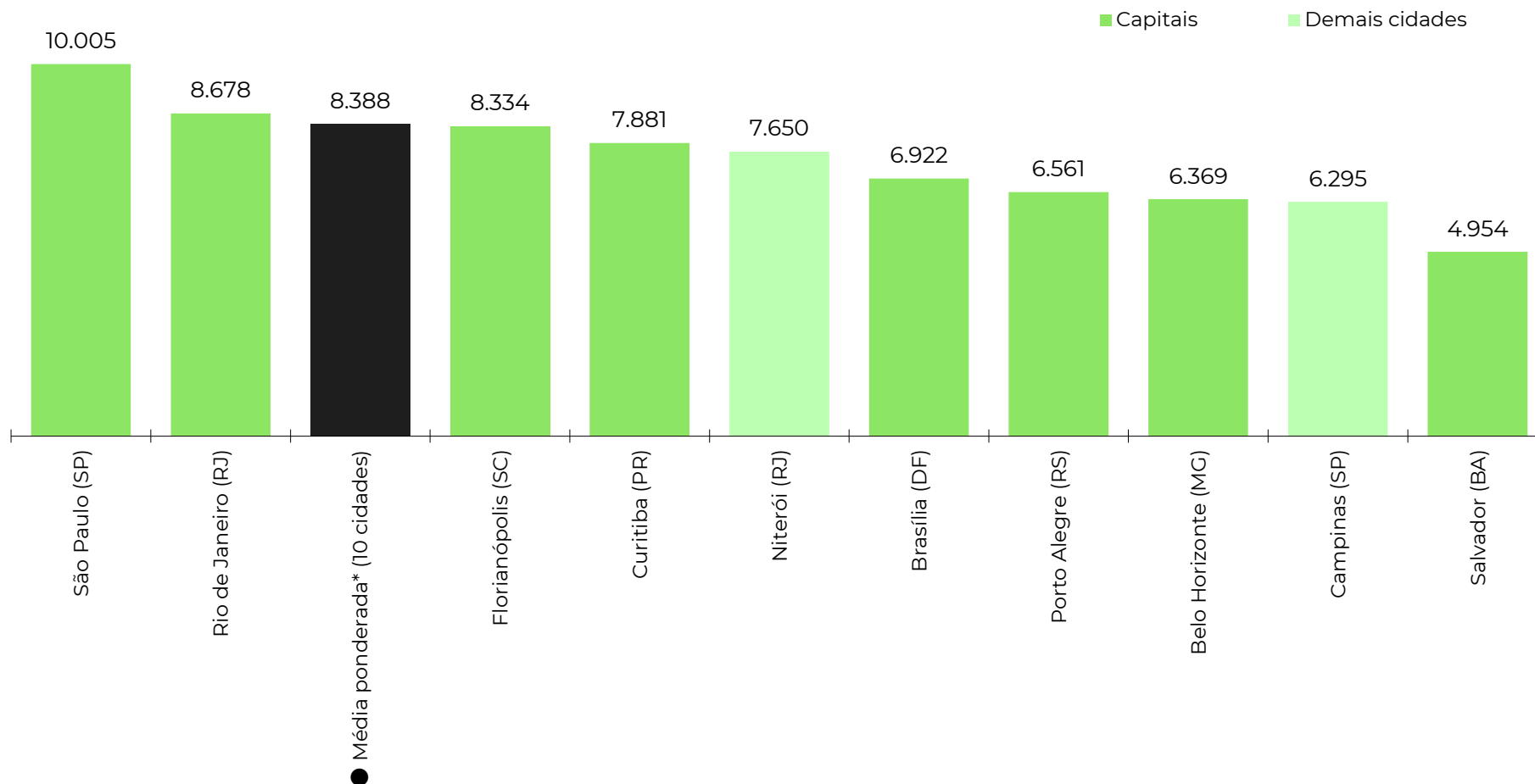
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		outubro/2023	setembro/2023				
IPCA	IBGE	+0,24%	+0,26%	+3,75%	+4,82%	-	-
IGP-M	FGV	+0,50%	+0,37%	-4,46%	-4,57%	-	-
Índice FipeZAP		+0,17%	+0,52%	+4,91%	+6,28%	42,08	6,21%
São Paulo	SP	+0,27%	+0,32%	+5,53%	+6,65%	50,50	6,34%
Rio de Janeiro	RJ	-0,21%	+0,20%	+4,92%	+7,42%	41,82	5,69%
Belo Horizonte	MG	+0,13%	+0,40%	+1,21%	+0,21%	30,23	5,68%
Porto Alegre	RS	+0,10%	+0,20%	+2,63%	+2,28%	32,79	5,98%
Curitiba	PR	+0,62%	+0,90%	+6,65%	+10,01%	31,95	5,06%
Florianópolis	SC	+1,00%	+1,48%	+4,68%	+6,61%	40,71	5,82%
Brasília	DF	-3,42%	+0,94%	-4,30%	-4,38%	34,19	5,98%
Salvador	BA	+1,01%	+1,08%	+8,10%	+11,14%	38,70	9,45%
Campinas	SP	+1,08%	+1,53%	+7,40%	+8,81%	37,72	7,56%
Niterói	RJ	+0,36%	+2,34%	+10,02%	+11,63%	35,78	5,42%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

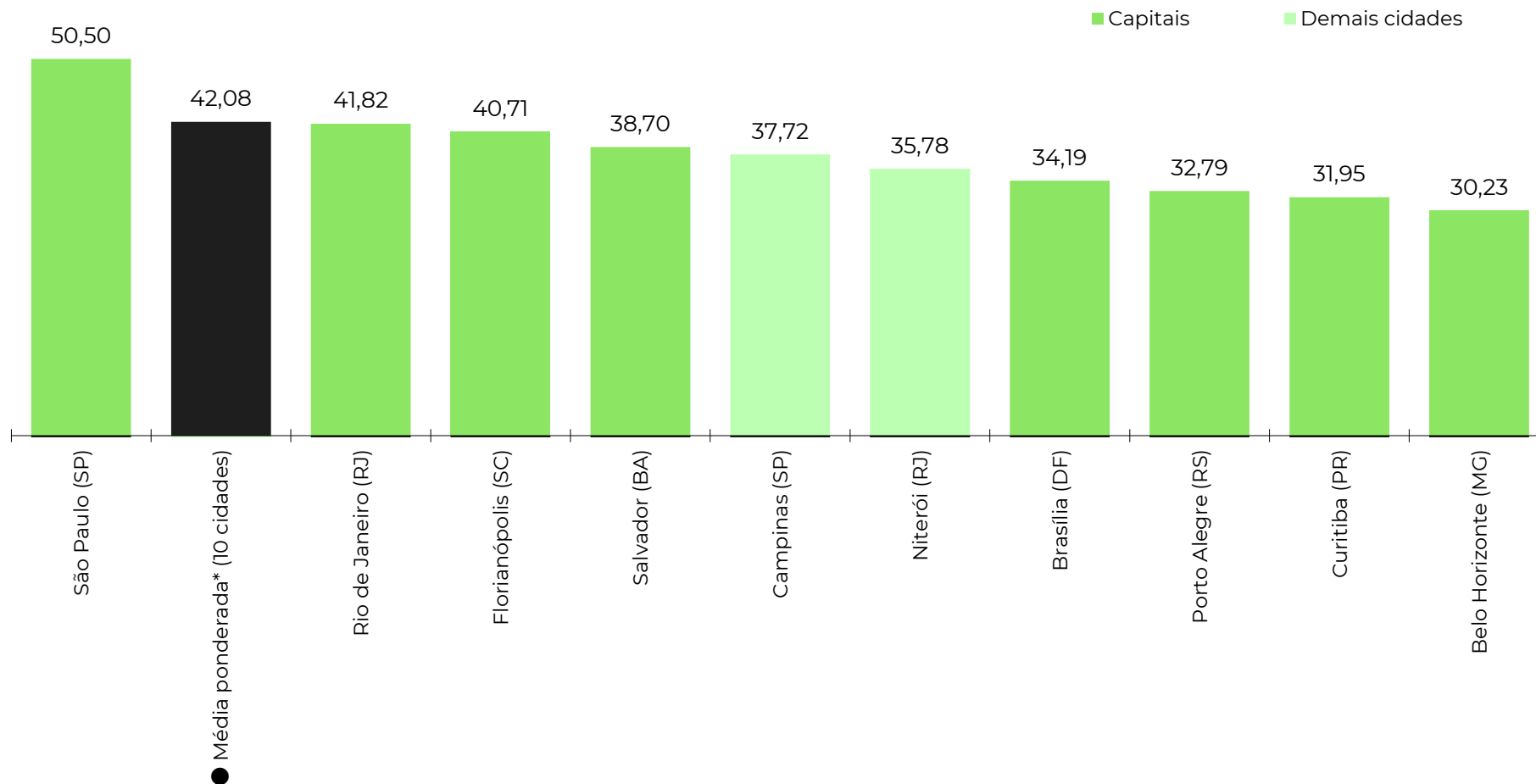
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

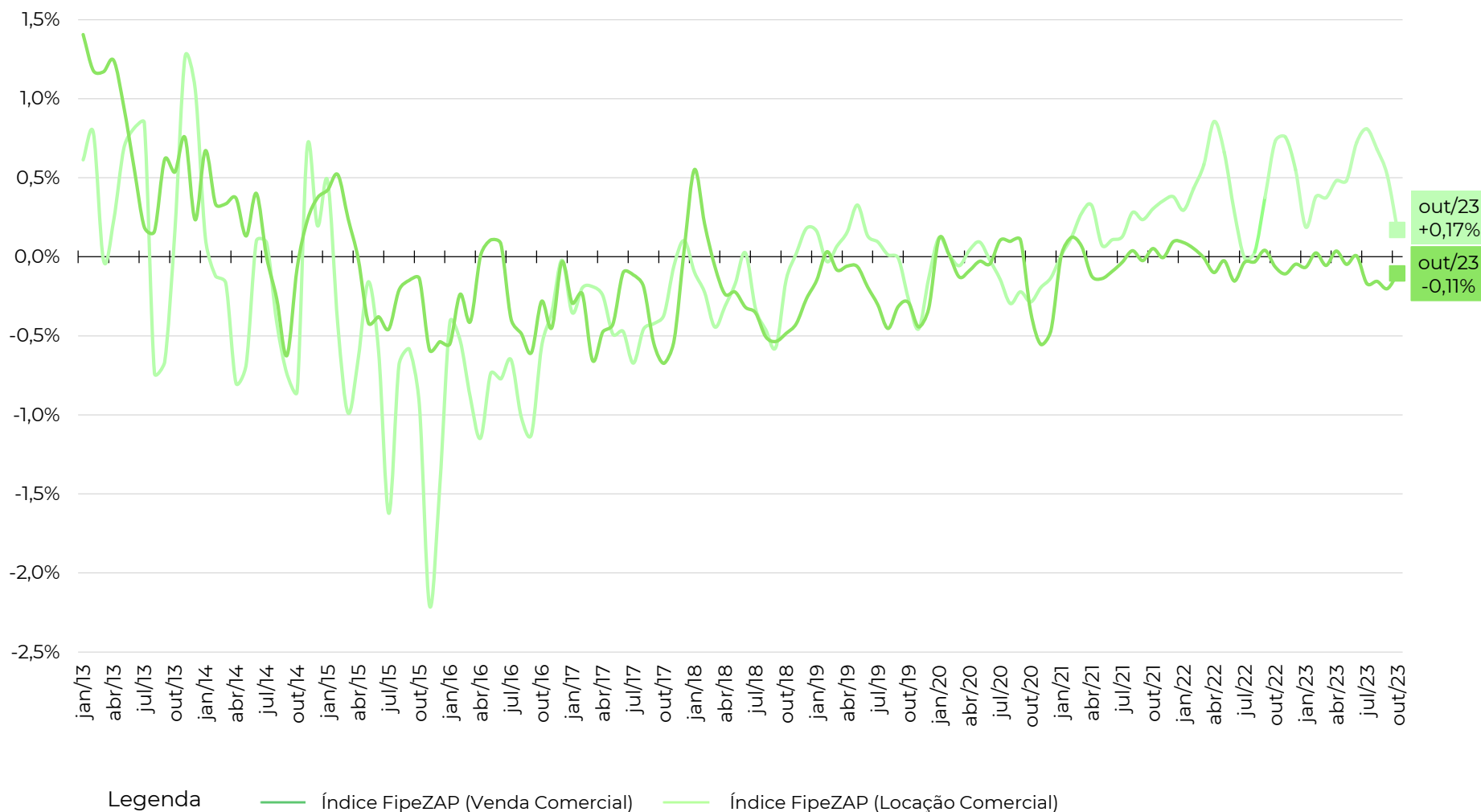
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)

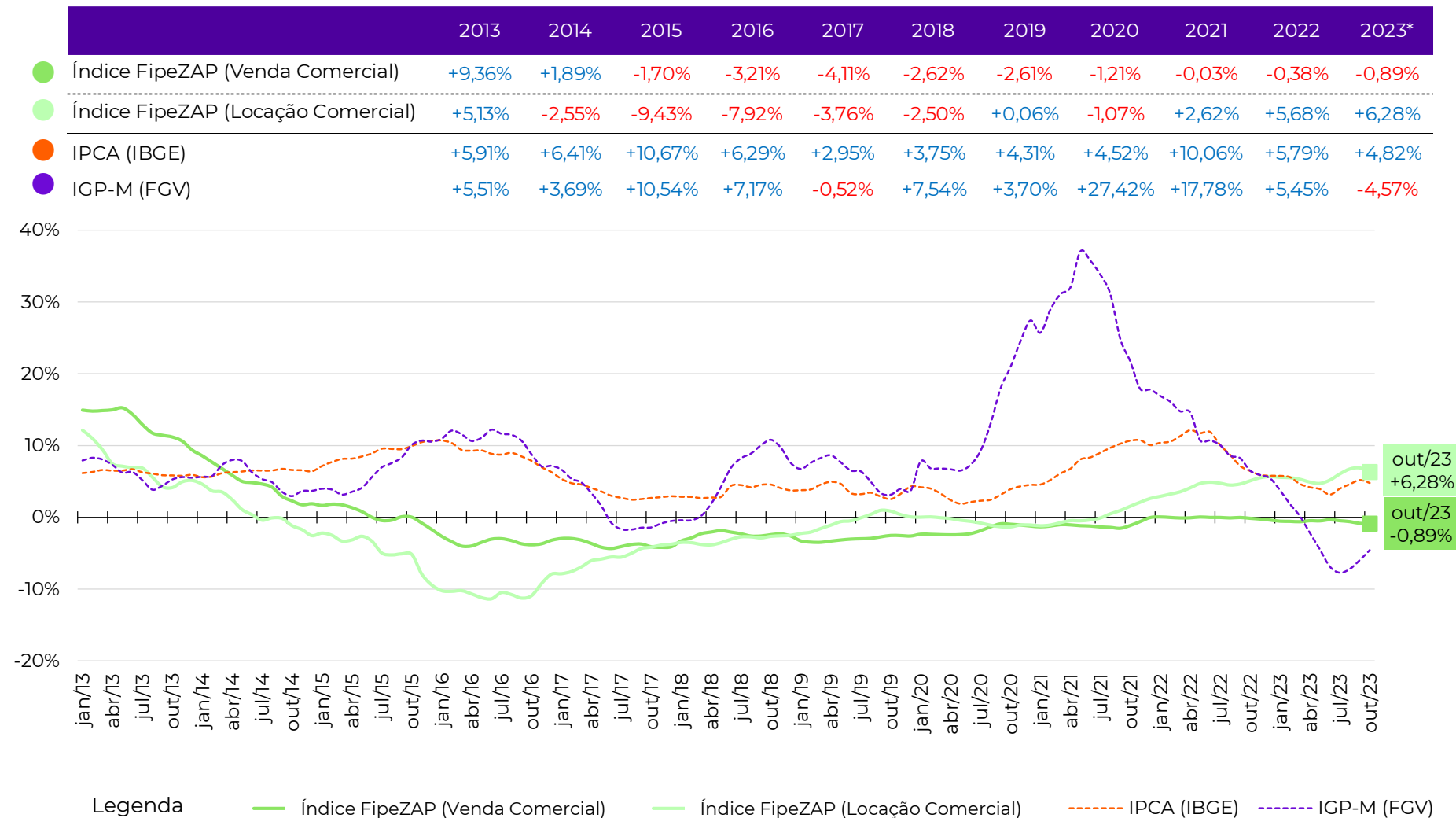


Fonte: Índice FipeZAP.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



Comportamento das séries do Índice Fipecap de venda e locação comercial e outros índices de preço (variações em 12 meses)



Fonte: Índice Fipecap, 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%	+4,82%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-4,57%
● Índice FipeZAP (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	-0,89%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,38%	+1,07%	+0,97%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,65%	-2,52%	-2,73%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%	-4,00%	-3,75%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-4,26%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-0,81%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+2,18%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-0,50%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	-2,05%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+2,19%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+0,81%

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%	+4,82%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-4,57%
● Índice FipeZAP (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,68%	+6,28%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%	+4,88%	+6,65%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%	+6,13%	+7,42%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+1,93%	+0,21%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+2,28%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+10,01%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+6,61%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-4,38%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+11,14%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,81%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+11,63%

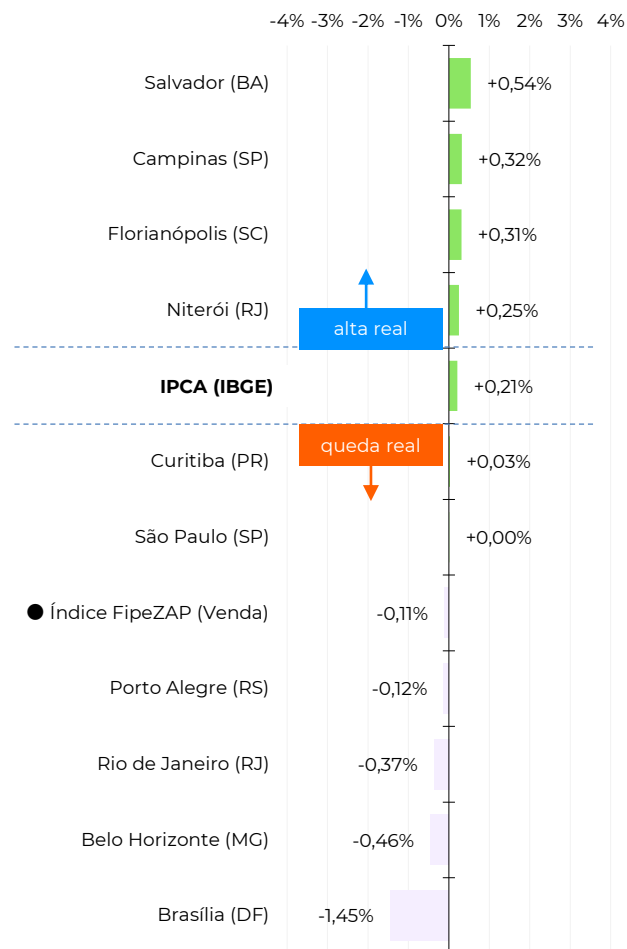
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

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

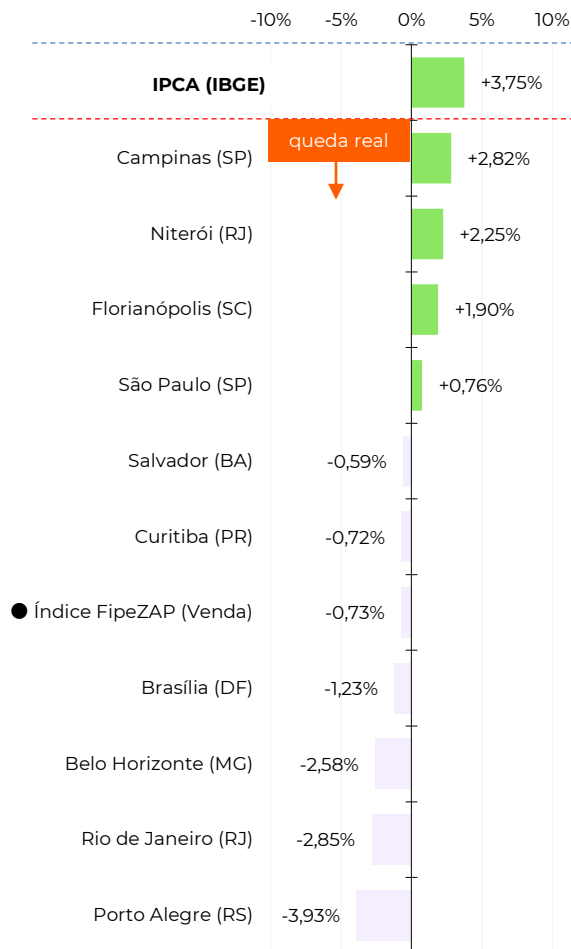
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



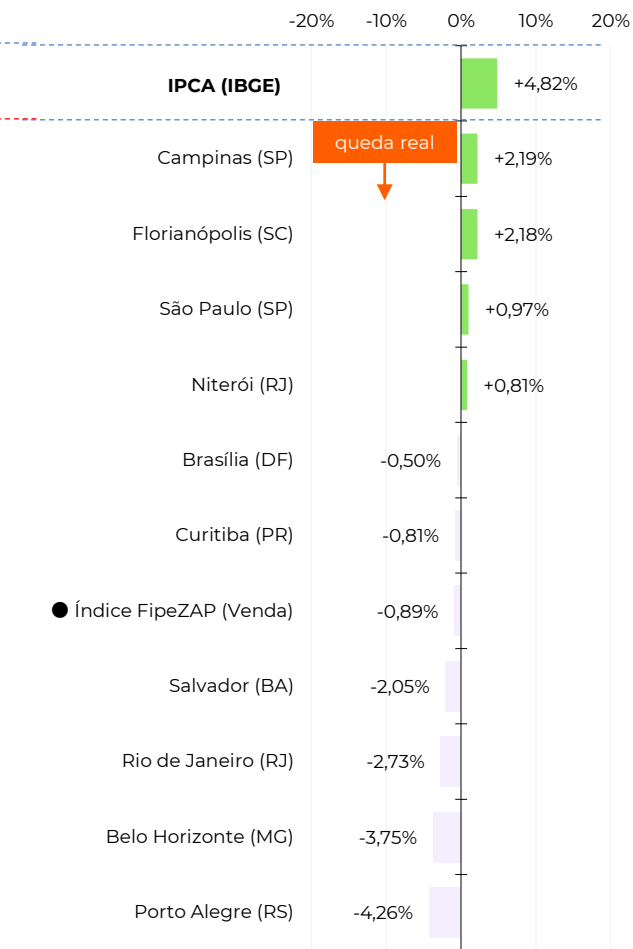
Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



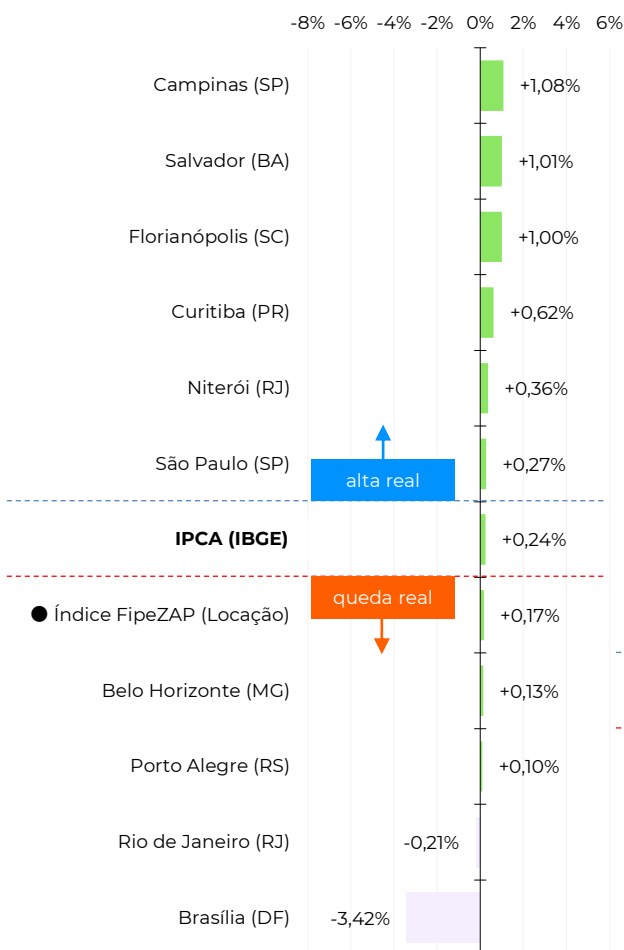
Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

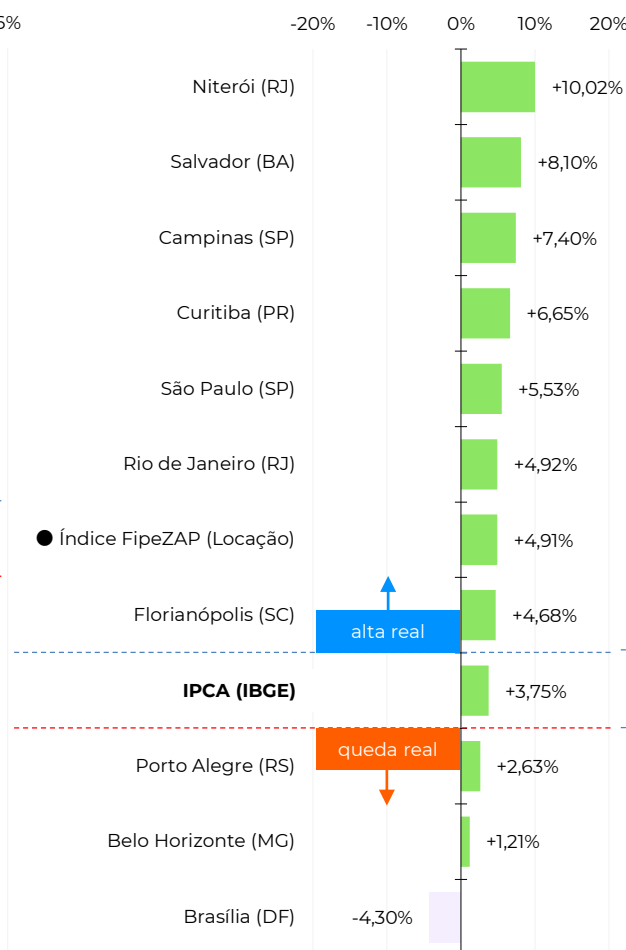
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



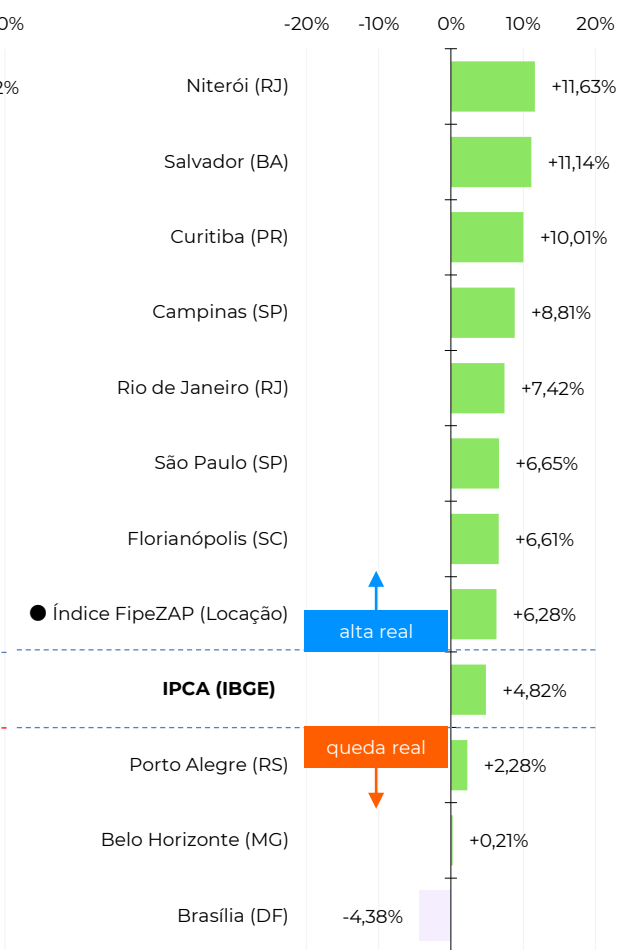
Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

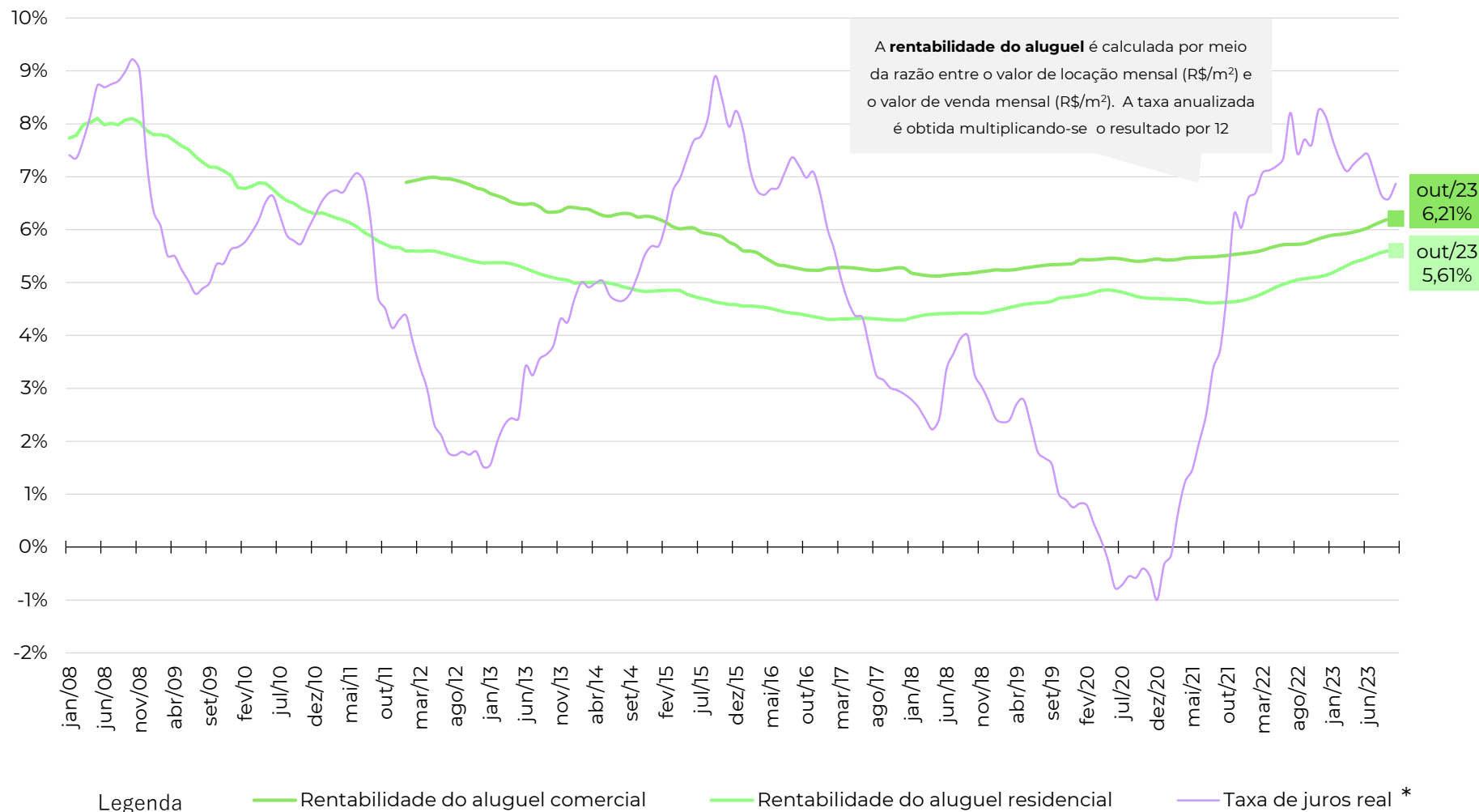
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

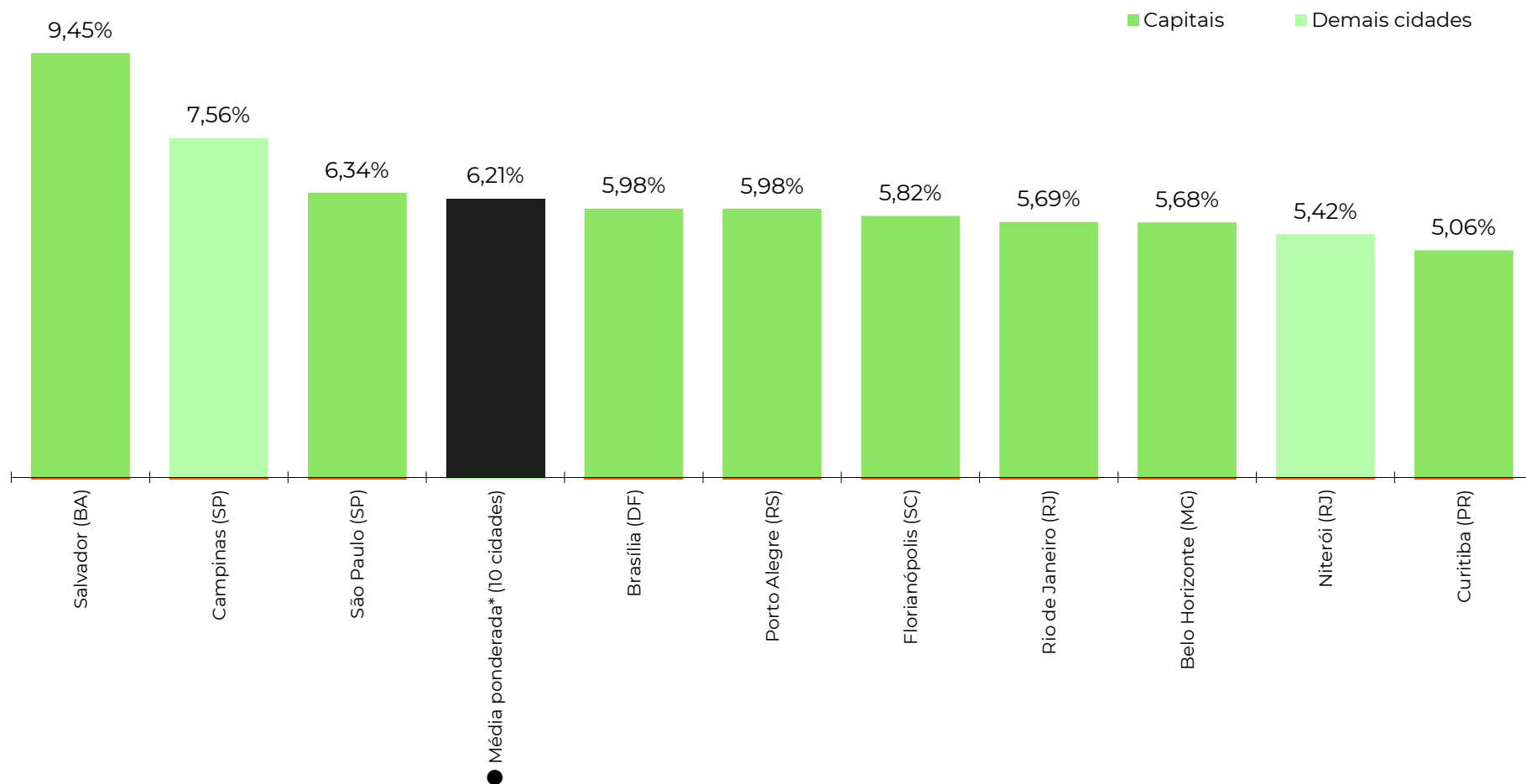
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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/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)	25.355 anúncios
Varição no mês (outubro/2023)	+0,00% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+0,76% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,97% ▲
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 10.005 / m²

Fonte: FiPeZAP.

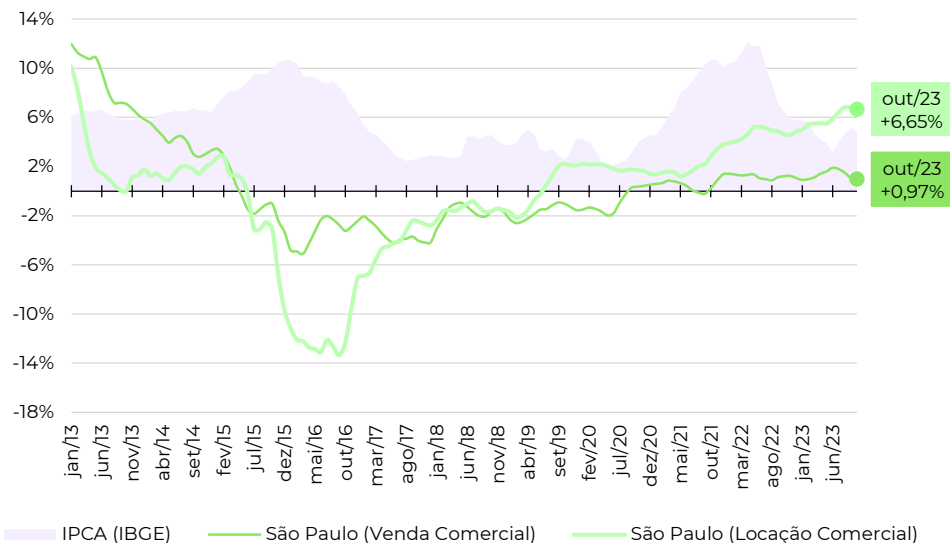
Últimos resultados do Índice FiPeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	34.737 anúncios
Varição no mês (outubro/2023)	+0,27% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+5,53% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+6,65% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 50,50 / m²
Rental yield (outubro/2023)	0,53% a.m./ 6,34% 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 outubro/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.241 / m²	+1,5%
PINHEIROS	R\$ 12.190 / m²	+1,7%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.920 / m²	-0,7%
JARDINS	R\$ 11.874 / m²	-2,9%
MOEMA	R\$ 11.696 / m²	+3,7%
BELA VISTA	R\$ 11.152 / m²	-4,2%
VILA MARIANA	R\$ 10.424 / m²	+1,3%
SANTANA	R\$ 9.465 / m²	+0,1%
SE	R\$ 4.634 / m²	+3,4%
REPUBLICA	R\$ 4.054 / m²	+0,5%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 75,06 / m²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 71,07 / m²	+6,3%
PINHEIROS	R\$ 68,16 / m²	+8,6%
JARDINS	R\$ 65,58 / m²	+4,3%
MOEMA	R\$ 62,45 / m²	+7,2%
BELA VISTA	R\$ 61,94 / m²	+4,9%
VILA MARIANA	R\$ 50,00 / m²	+5,1%
SANTANA	R\$ 41,76 / m²	+3,9%
SE	R\$ 28,13 / m²	+7,2%
REPUBLICA	R\$ 26,13 / m²	+4,5%

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)	10.862 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	-0,37% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-2,85% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,73% ▼
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 8.678 /m²

Fonte: FipecZAP.

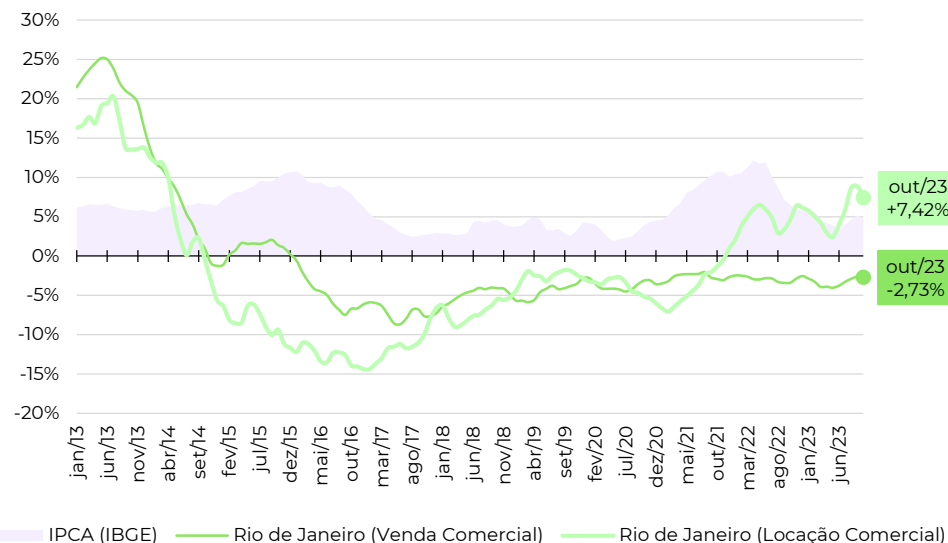
■ Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.301 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	-0,21% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+4,92% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,42% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 41,82 /m²
Rental yield (outubro/2023)	0,47% a.m./ 5,69% 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 outubro/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 31.526 /m²	+8,1%
IPANEMA	R\$ 22.444 /m²	-3,5%
BOTAFOGO	R\$ 12.986 /m²	-1,4%
COPACABANA	R\$ 9.524 /m²	-0,3%
TIJUCA	R\$ 8.874 /m²	-4,6%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.507 /m²	-2,4%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.863 /m²	+4,1%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.190 /m²	+1,5%
MEIER	R\$ 5.046 /m²	-6,0%
CENTRO	R\$ 4.347 /m²	-10,2%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 188,11 /m²	+21,6%
IPANEMA	R\$ 96,68 /m²	+16,8%
BOTAFOGO	R\$ 60,41 /m²	-2,9%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 43,38 /m²	+11,9%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 39,81 /m²	+7,6%
TIJUCA	R\$ 35,53 /m²	+8,7%
CAMPO GRANDE	R\$ 34,01 /m²	+2,8%
COPACABANA	R\$ 33,33 /m²	+9,2%
MEIER	R\$ 28,17 /m²	+5,0%
CENTRO	R\$ 18,70 /m²	-3,6%

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)	4.591 anúncios
Varição no mês (outubro/2023)	-0,46% ▼
Varição acumulada no ano (2023)	-2,58% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-3,75% ▼
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 6.369 / m²

Fonte: FipeZAP.

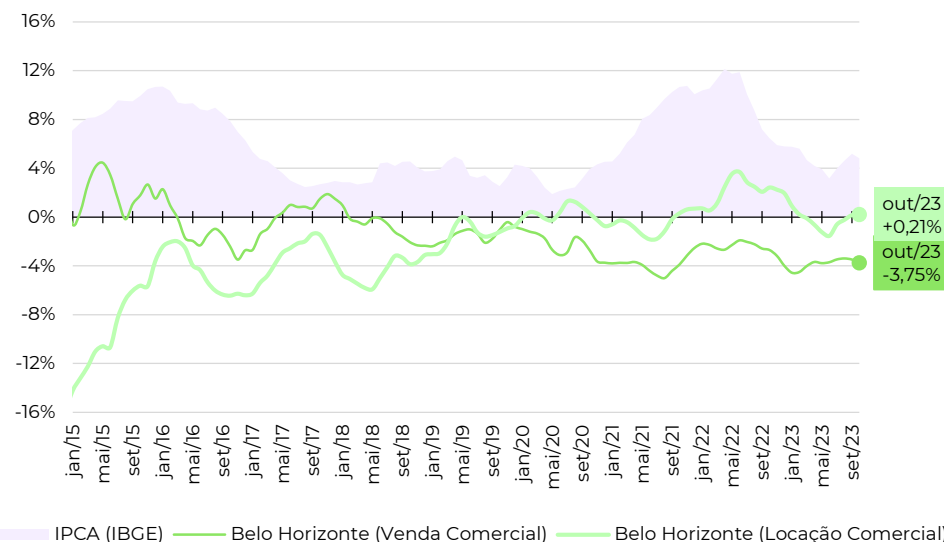
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.451 anúncios
Varição no mês (outubro/2023)	+0,13% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+1,21% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,21% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 30,23 / m²
Rental yield (outubro/2023)	0,47% a.m./ 5,68% 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 outubro/2023	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 9.607 / m²	+11,6%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.614 / m²	-2,8%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.972 / m²	+2,0%
SAVASSI	R\$ 7.371 / m²	-6,7%
SERRA	R\$ 7.061 / m²	-8,6%
BARRO PRETO	R\$ 7.053 / m²	-12,7%
LOURDES	R\$ 6.979 / m²	-4,9%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.509 / m²	-6,2%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.004 / m²	-11,3%
CENTRO	R\$ 3.210 / m²	-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 outubro/2023	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 37,26 / m²	-6,3%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 36,19 / m²	+0,7%
FUNCIONARIOS	R\$ 36,00 / m²	+12,9%
LOURDES	R\$ 32,38 / m²	-6,6%
PRADO	R\$ 30,34 / m²	-7,8%
SANTA EFIGENIA	R\$ 28,64 / m²	-2,9%
SERRA	R\$ 27,04 / m²	-12,3%
BARRO PRETO	R\$ 26,45 / m²	-5,3%
SANTO ANTONIO	R\$ 26,28 / m²	-0,7%
CENTRO	R\$ 19,20 / m²	+3,5%

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 FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	8.485 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	-0,12% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-3,93% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-4,26% ▼
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 6.561 / m²

Fonte: FipeZAP.

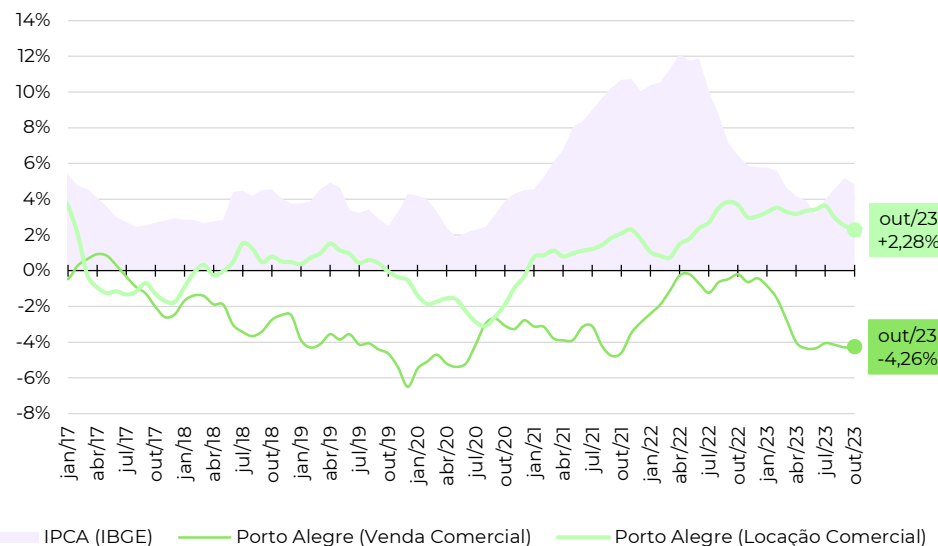
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	10.042 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,10% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+2,63% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,28% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 32,79 / m²
Rental yield (outubro/2023)	0,50% a.m./ 5,98% 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 outubro/2023	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.381 / m²	-2,9%
MENINO DEUS	R\$ 7.986 / m²	-6,7%
AUXILIADORA	R\$ 7.975 / m²	+4,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.685 / m²	-1,2%
PETROPOLIS	R\$ 6.220 / m²	-6,2%
FLORESTA	R\$ 5.416 / m²	+10,3%
PARTENON	R\$ 4.965 / m²	-19,0%
SAO GERALDO	R\$ 4.290 / m²	-7,7%
SARANDI	R\$ 4.197 / m²	-2,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.634 / m²	-3,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 37,48 / m²	+6,2%
MENINO DEUS	R\$ 37,13 / m²	-1,8%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 35,48 / m²	-2,5%
RIO BRANCO	R\$ 35,26 / m²	-0,7%
PETROPOLIS	R\$ 29,85 / m²	+0,5%
FLORESTA	R\$ 26,91 / m²	+13,4%
SAO GERALDO	R\$ 21,88 / m²	+5,6%
PARTENON	R\$ 20,38 / m²	-1,6%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,23 / m²	+1,1%
SARANDI	R\$ 18,58 / 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)	550 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	-1,45% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-1,23% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,50% ▼
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 6.922 / m ²

Fonte: FipeZAP.

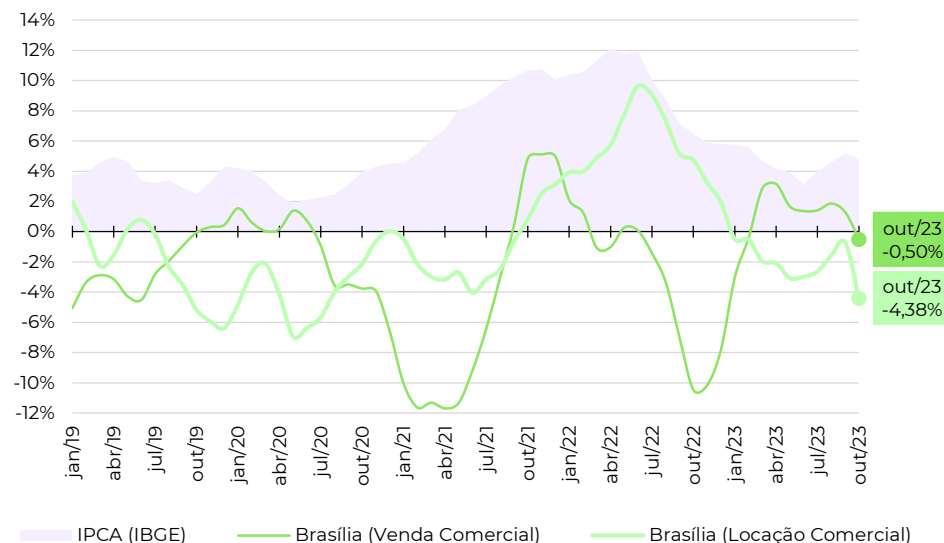
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	655 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	-3,42% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-4,30% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-4,38% ▼
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 34,19 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,50% a.m./ 5,98% 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 outubro/2023	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 7.710 / m ²	+26,0%
ASA NORTE	R\$ 7.555 / m ²	-1,7%
ASA SUL	R\$ 6.978 / m ²	-0,8%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.005 / m ²	-4,4%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 5.683 / m ²	+6,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 48,43 / m ²	+0,2%
ASA NORTE	R\$ 41,28 / m ²	-3,4%
LAGO NORTE	R\$ 37,82 / m ²	+5,6%
TAGUATINGA SUL	R\$ 36,19 / m ²	+8,0%
ASA SUL	R\$ 28,70 / m ²	-8,3%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 27,65 / m ²	-9,7%

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 FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.631 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,54% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	-0,59% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,05% ▼
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 4.954 /m²

Fonte: FipecZAP.

Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.285 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+1,01% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+8,10% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,14% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 38,70 /m²
Rental yield (outubro/2023)	0,79% a.m./ 9,45% a.a.

Fonte: FipecZAP.

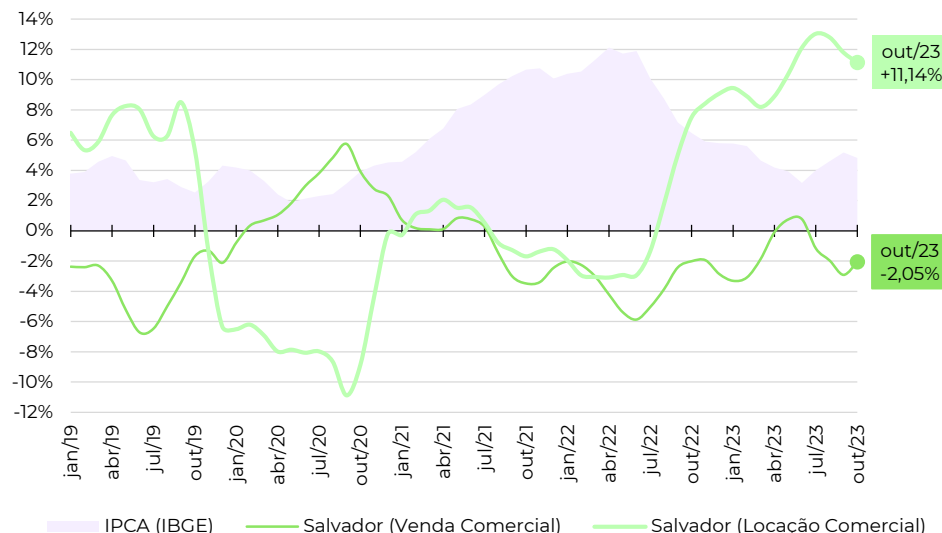
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.380 /m²	+0,2%
ONDINA	R\$ 6.229 /m²	+16,1%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 5.595 /m²	-7,6%
PITUBA	R\$ 5.354 /m²	-5,7%
RIO VERMELHO	R\$ 5.267 /m²	+1,4%
GRACA	R\$ 4.984 /m²	-8,2%
BROTAS	R\$ 4.764 /m²	+3,5%
BARRA	R\$ 4.010 /m²	-9,7%
CENTRO	R\$ 2.399 /m²	-10,1%
COMERCIO	R\$ 2.278 /m²	+9,4%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
BARRA	R\$ 55,44 /m²	+60,9%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 51,31 /m²	+17,7%
PERNAMBUES	R\$ 47,40 /m²	+17,8%
PITUBA	R\$ 41,02 /m²	+11,0%
ONDINA	R\$ 40,56 /m²	+4,9%
RIO VERMELHO	R\$ 38,02 /m²	-7,5%
ITAPUA	R\$ 36,66 /m²	-14,1%
BROTAS	R\$ 32,44 /m²	+9,8%
CENTRO	R\$ 22,43 /m²	+2,6%
COMERCIO	R\$ 18,49 /m²	+0,7%

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 FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	2.064 anúncios
Varição no mês (outubro/2023)	+0,03% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	-0,72% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-0,81% ▼
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 7.881 / m ²

Fonte: FipecZAP.

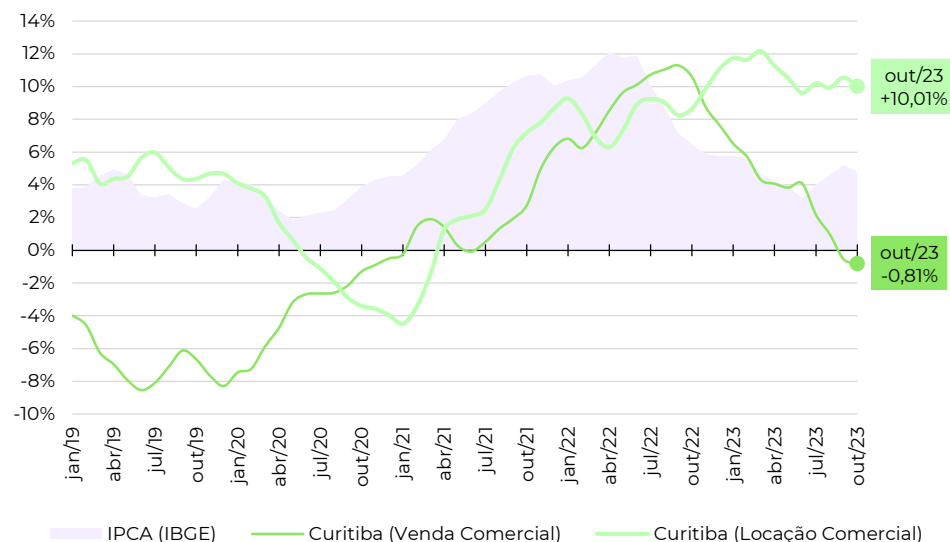
Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.938 anúncios
Varição no mês (outubro/2023)	+0,62% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+6,65% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+10,01% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 31,95 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,42% a.m./ 5,06% a.a.

Fonte: FipecZAP.

Varição acumulada do Índice FipecZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 11.004 / m ²	+48,0%
BATEL	R\$ 9.949 / m ²	-24,1%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 9.650 / m ²	+4,0%
BIGORRILHO	R\$ 8.676 / m ²	-7,9%
AGUA VERDE	R\$ 8.659 / m ²	+4,7%
PORTAO	R\$ 8.149 / m ²	+8,9%
REBOUCAS	R\$ 7.426 / m ²	-4,2%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.125 / m ²	-17,2%
CENTRO CIVICO	R\$ 6.430 / m ²	-4,8%
CENTRO	R\$ 5.309 / m ²	-0,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 46,37 / m ²	+27,8%
AGUA VERDE	R\$ 42,88 / m ²	+23,8%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 40,66 / m ²	+22,8%
BIGORRILHO	R\$ 37,30 / m ²	+9,3%
PORTAO	R\$ 32,26 / m ²	+0,1%
CENTRO CIVICO	R\$ 31,17 / m ²	-12,9%
REBOUCAS	R\$ 29,49 / m ²	+37,0%
ALTO DA RUA XV	R\$ 24,04 / m ²	-20,9%
CENTRO	R\$ 22,69 / m ²	+6,1%
SAO FRANCISCO	R\$ 19,92 / m ²	+10,6%

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 FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.823 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,31% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+1,90% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,18% ▲
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 8.334 / m²

Fonte: FipecZAP.

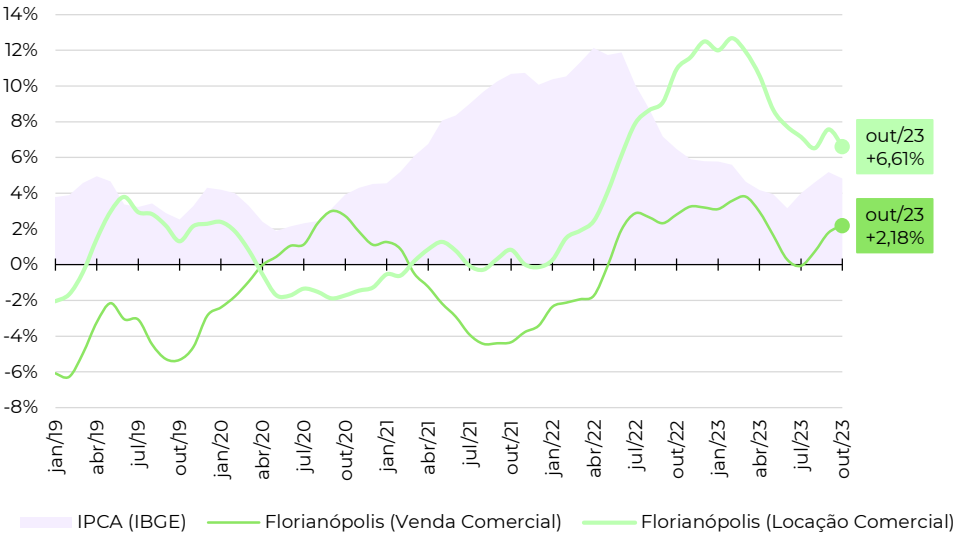
Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.289 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+1,00% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+4,68% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,61% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 40,71 / m²
Rental yield (outubro/2023)	0,49% a.m./ 5,82% 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 outubro/2023	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 11.967 /m²	-1,1%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 10.007 /m²	+4,9%
COQUEIROS	R\$ 9.001 /m²	+3,9%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.803 /m²	+9,3%
ITACORUBI	R\$ 8.548 /m²	+12,6%
AGRONOMICA	R\$ 8.528 /m²	-6,4%
ESTREITO	R\$ 8.448 /m²	+0,3%
CENTRO	R\$ 7.751 /m²	-0,1%
TRINDADE	R\$ 7.635 /m²	+5,7%
CAPOEIRAS	R\$ 7.421 /m²	+30,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 64,07 /m²	R\$ 64,07
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 63,23 /m²	R\$ 63,23
ESTREITO	R\$ 53,81 /m²	R\$ 53,81
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 50,70 /m²	R\$ 50,70
ITACORUBI	R\$ 50,20 /m²	R\$ 50,20
SACO GRANDE	R\$ 47,70 /m²	R\$ 47,70
AGRONOMICA	R\$ 46,06 /m²	R\$ 46,06
TRINDADE	R\$ 46,00 /m²	R\$ 46,00
COQUEIROS	R\$ 44,57 /m²	R\$ 44,57
CENTRO	R\$ 32,68 /m²	R\$ 32,68

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 FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.446 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,32% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+2,82% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,19% ▲
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 6.295 / m ²

Fonte: FipecZAP.

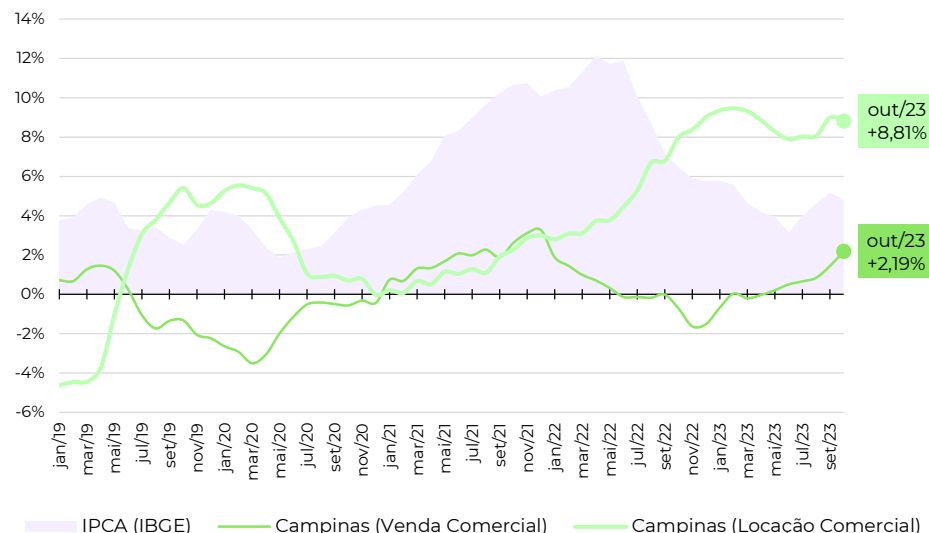
Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.777 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+1,08% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+7,40% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,81% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 37,72 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,63% a.m./ 7,56% 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 outubro/2023	variação em 12 meses
JARDIM SANTA GENEVRA	R\$ 9.601 / m ²	+12,0%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.470 / m ²	+0,3%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 9.288 / m ²	+29,5%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 8.000 / m ²	-4,4%
BONFIM	R\$ 7.576 / m ²	-3,8%
VILA NOVA	R\$ 6.549 / m ²	-2,3%
BARAO GERALDO	R\$ 6.482 / m ²	-2,1%
CAMBUI	R\$ 6.013 / m ²	+4,9%
CENTRO	R\$ 4.515 / m ²	-3,5%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.765 / m ²	+1,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 61,30 / m ²	+2,7%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 55,56 / m ²	+22,5%
BONFIM	R\$ 44,97 / m ²	+17,8%
CAMBUI	R\$ 40,78 / m ²	+19,1%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 39,28 / m ²	-7,6%
VILA NOVA	R\$ 35,86 / m ²	+6,2%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 32,86 / m ²	-5,2%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 28,78 / m ²	+11,6%
CENTRO	R\$ 26,01 / m ²	+3,2%
JARDIM PROENCA	R\$ 25,00 / m ²	+19,3%

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 FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.821 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,25% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+2,25% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,81% ▲
Preço médio de Venda Comercial (outubro/2023)	R\$ 7.650 / m ²

Fonte: FipecZAP.

Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	735 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,36% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+10,02% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,63% ▲
Preço médio de Locação Comercial (outubro/2023)	R\$ 35,78 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,45% a.m./ 5,42% a.a.

Fonte: FipecZAP.

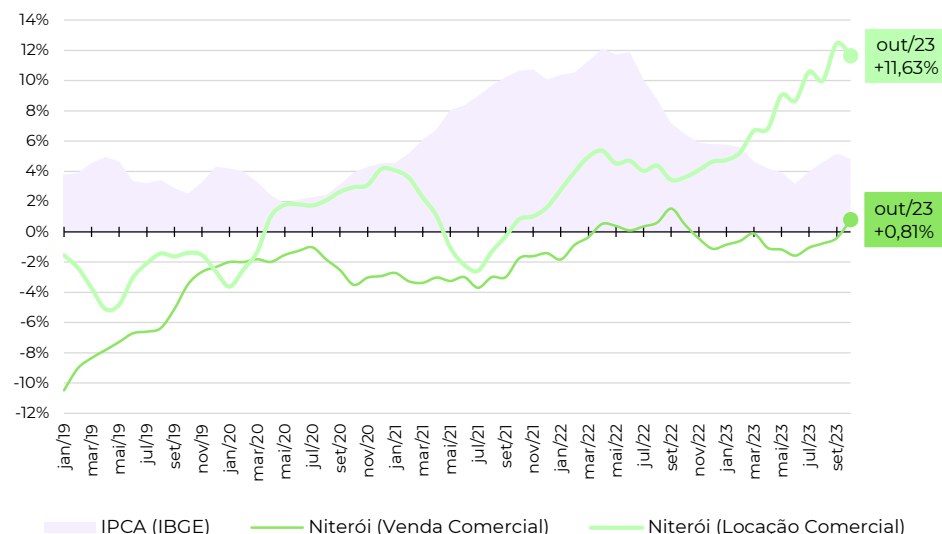
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 10.646 / m ²	+4,5%
SANTA ROSA	R\$ 7.944 / m ²	+0,3%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.481 / m ²	-9,2%
INGA	R\$ 6.967 / m ²	+3,9%
CENTRO	R\$ 5.078 / m ²	-4,0%
FONSECA	R\$ 4.955 / m ²	-4,0%
SANTO ANTONIO	R\$ 4.348 / m ²	-26,2%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 54,70 / m ²	+16,7%
PIRATININGA	R\$ 44,81 / m ²	+13,0%
ICARAI	R\$ 43,89 / m ²	+13,3%
INGA	R\$ 40,29 / m ²	+63,6%
JACARE	R\$ 32,65 / m ²	+3,2%
CENTRO	R\$ 23,76 / m ²	+1,3%

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.

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