

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE NOVEMBRO 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>

Com preços de venda estáveis, aluguel comercial sobe 0,30%

Em novembro, maiores altas no valor de locação ocorreram em Florianópolis, Salvador e Campinas

■ **Análise do último mês:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² se mantiveram estáveis em novembro, em paralelo a um incremento de 0,30% dos preços de locação do segmento*, o que corresponde à uma aceleração em relação a outubro (+0,17%). Comparativamente, o IPCA/IBGE registrou uma inflação de 0,28%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um aumento de 0,50% nos preços da economia brasileira. Em relação às 10 localidades onde o segmento é monitorado, os preços de venda apresentaram elevação em: Salvador (+0,92%), Rio de Janeiro (+0,41%), Campinas (+0,26%), e São Paulo (+0,09%); contrastando com os recuos em: Brasília (-1,26%), Porto Alegre (-0,72%), Curitiba (-0,68%) e Florianópolis (-0,54%). Já em Niterói, os preços praticamente não se alteraram (-0,01%). Quanto aos preços de locação do segmento, os aumentos abrangeram: Florianópolis (+2,24%), Salvador (+1,99%), Campinas (+0,94%), Belo Horizonte (+0,56%), São Paulo (+0,43%), Curitiba (+0,39%) e Porto Alegre (+0,18%). Já em Brasília (-3,57%), no Rio de Janeiro (-0,36%) e em Niterói (-0,25%), os preços de locação recuaram.

■ **Balanço parcial de 2023:** no acumulado até novembro, os preços de venda de imóveis comerciais registram uma queda de 0,73%, ao passo que os preços de locação avançam 5,22%. No mesmo período, o IPCA/IBGE apresentou uma inflação acumulada de 4,04%, contrastando com a deflação de 3,89% exibida pelo IGP-M/FGV.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** com base nos últimos resultados, os preços de venda de imóveis comerciais passaram a acumular uma queda de 0,78% nos últimos 12 meses, em contraste ao comportamento dos preços de locação do segmento, que avançaram, em média, 5,80% 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: +4,68% (IPCA/IBGE) e -3,89% (IGP-M/FGV). Individualmente, 6 das 10 localidades registraram recuos nos respectivos preços de venda nesse período: Porto Alegre (-4,55%), Belo Horizonte (-3,77%), Rio de Janeiro (-2,27%), Brasília (-2,27%), Curitiba (-1,28%) e Salvador (-0,54%); contrapondo-se às valorizações apuradas nas demais cidades: Campinas (+3,02%), Niterói (+1,63%), Florianópolis (+1,46%) e São Paulo (+0,94%). Quanto ao aluguel, as variações acumuladas nos últimos 12 meses foram as seguintes: Salvador (+12,01%), Niterói (+10,77%), Campinas (+9,11%), Curitiba (+8,91%), Florianópolis (+8,14%), São Paulo (+6,60%), Rio de Janeiro (+5,08%), Porto Alegre (+2,67%), Belo Horizonte (+1,23%) e Brasília (-8,19%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de novembro de 2023, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.390/m², no caso de imóveis anunciadas para venda, e de R\$ 42,21/m² entre unidades oferecidos para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas, São Paulo se destacou com o maior valor médio do segmento, seja para venda (R\$ 10.015/m²) ou para locação (R\$ 50,72/m²). Comparativamente, os preços médios de venda e de locação de imóveis comerciais no Rio de Janeiro foram de R\$ 8.713/m² e de R\$ 41,67/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 novembro de 2023, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,23% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,64% 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 (9,55% a.a.), Campinas (7,58% a.a.), São Paulo (6,36% a.a.) e Porto Alegre (6,04% 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.)
		novembro/2023	outubro/2023				
IPCA	IBGE	+0,28%	+0,24%	+4,04%	+4,68%	-	-
IGP-M	FGV	+0,59%	+0,50%	-3,89%	-3,46%	-	-
Índice FipeZAP		-0,00%	-0,11%	-0,73%	-0,78%	8.390	6,23%
São Paulo	SP	+0,09%	+0,00%	+0,85%	+0,94%	10.015	6,36%
Rio de Janeiro	RJ	+0,41%	-0,37%	-2,45%	-2,27%	8.713	5,64%
Belo Horizonte	MG	-0,46%	-0,46%	-3,04%	-3,77%	6.339	5,74%
Porto Alegre	RS	-0,72%	-0,12%	-4,62%	-4,55%	6.514	6,04%
Curitiba	PR	-0,68%	+0,03%	-1,40%	-1,28%	7.827	5,10%
Florianópolis	SC	-0,54%	+0,31%	+1,35%	+1,46%	8.289	5,98%
Brasília	DF	-1,26%	-1,45%	-2,47%	-2,27%	6.835	5,83%
Salvador	BA	+0,92%	+0,54%	+0,32%	-0,54%	5.000	9,55%
Campinas	SP	+0,26%	+0,32%	+3,09%	+3,02%	6.312	7,58%
Niterói	RJ	-0,01%	+0,25%	+2,24%	+1,63%	7.649	5,40%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

ÚLTIMOS RESULTADOS



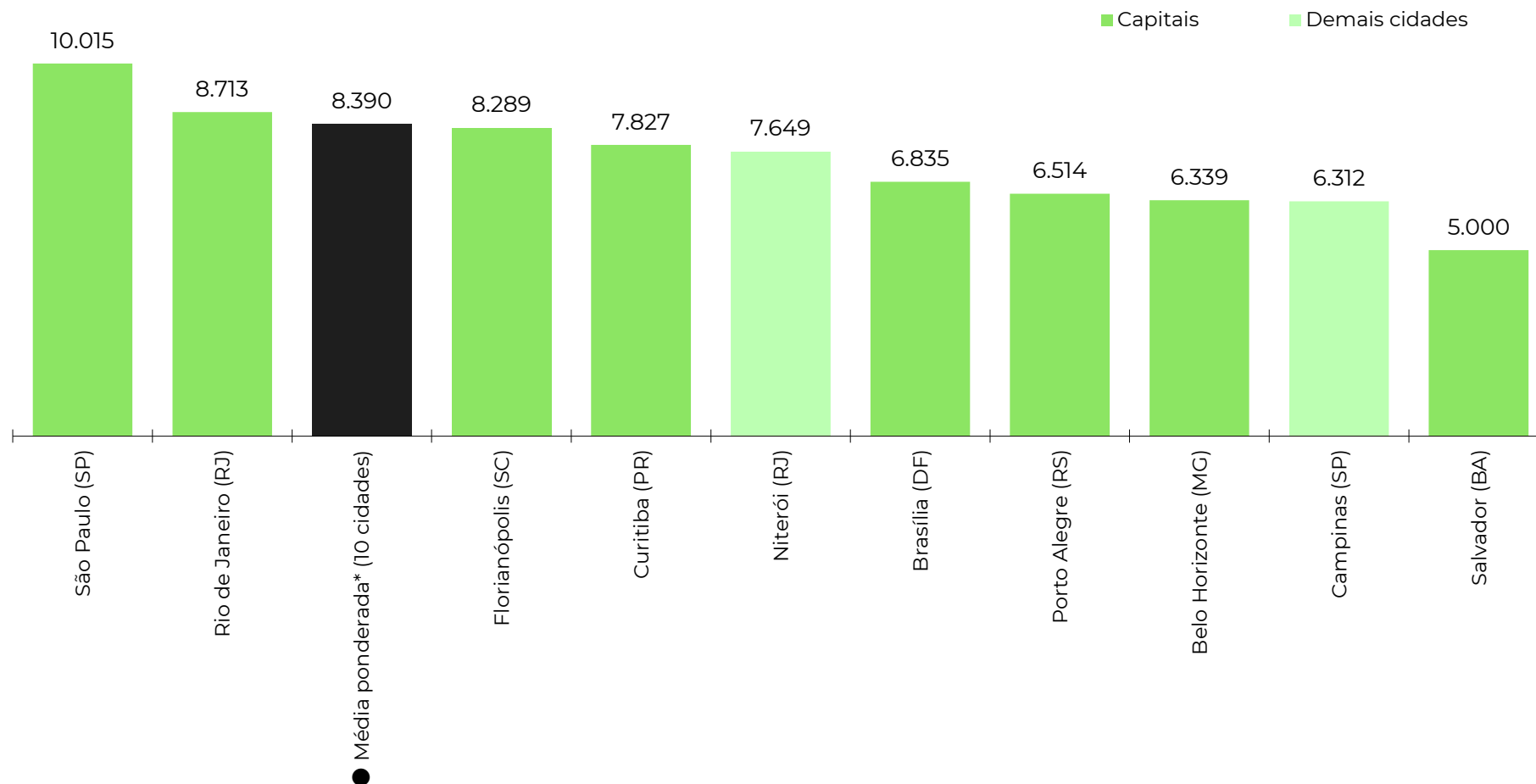
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		novembro/2023	outubro/2023				
IPCA	IBGE	+0,28%	+0,24%	+4,04%	+4,68%	-	-
IGP-M	FGV	+0,59%	+0,50%	-3,89%	-3,46%	-	-
Índice FipeZAP		+0,30%	+0,17%	+5,22%	+5,80%	42,21	6,23%
São Paulo	SP	+0,43%	+0,27%	+5,98%	+6,60%	50,72	6,36%
Rio de Janeiro	RJ	-0,36%	-0,21%	+4,54%	+5,08%	41,67	5,64%
Belo Horizonte	MG	+0,56%	+0,13%	+1,77%	+1,23%	30,39	5,74%
Porto Alegre	RS	+0,18%	+0,10%	+2,81%	+2,67%	32,85	6,04%
Curitiba	PR	+0,39%	+0,62%	+7,07%	+8,91%	32,07	5,10%
Florianópolis	SC	+2,24%	+1,00%	+7,03%	+8,14%	41,62	5,98%
Brasília	DF	-3,57%	-3,42%	-7,71%	-8,19%	32,97	5,83%
Salvador	BA	+1,99%	+1,01%	+10,25%	+12,01%	39,47	9,55%
Campinas	SP	+0,94%	+1,08%	+8,42%	+9,11%	38,07	7,58%
Niterói	RJ	-0,25%	+0,36%	+9,75%	+10,77%	35,69	5,40%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

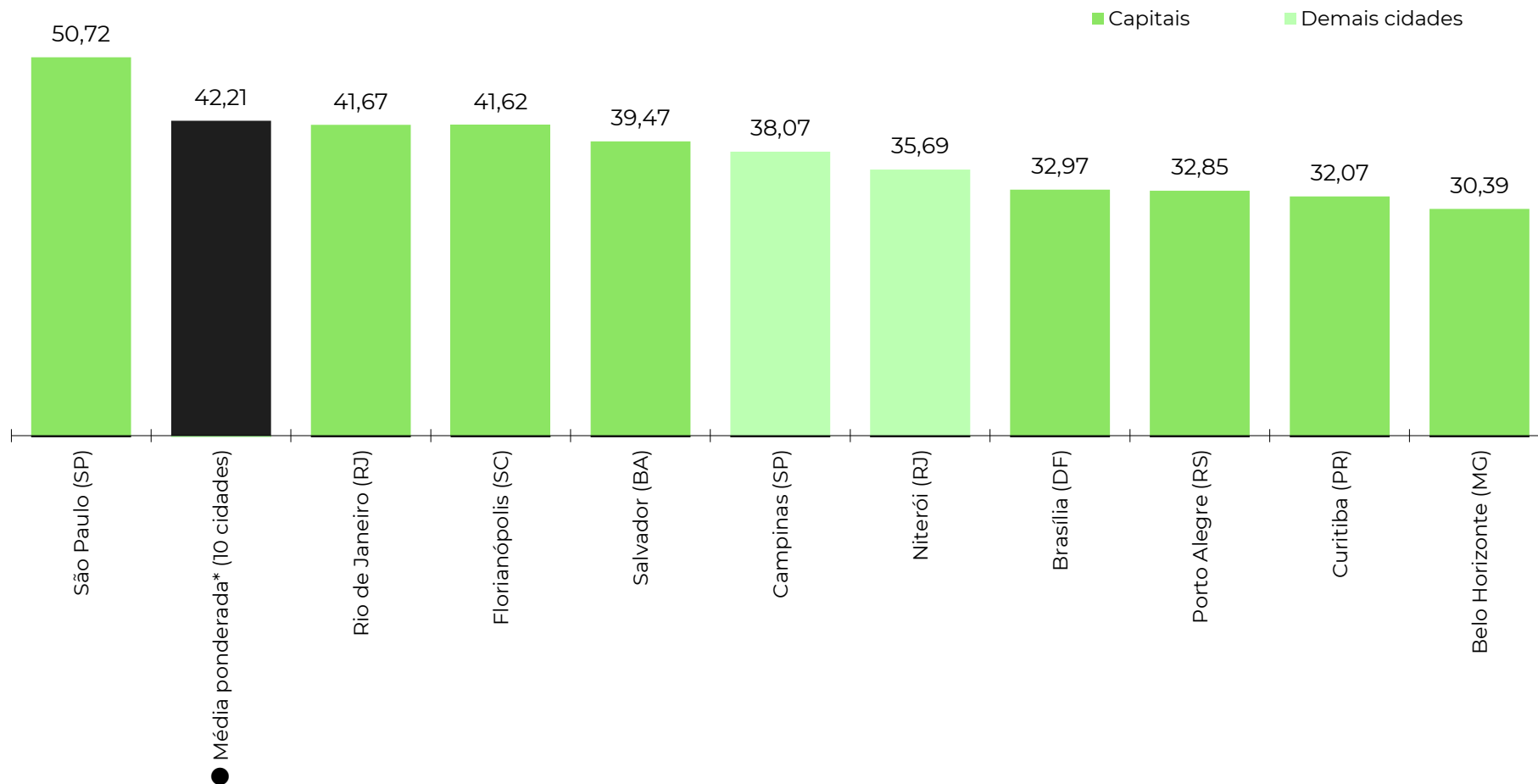
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

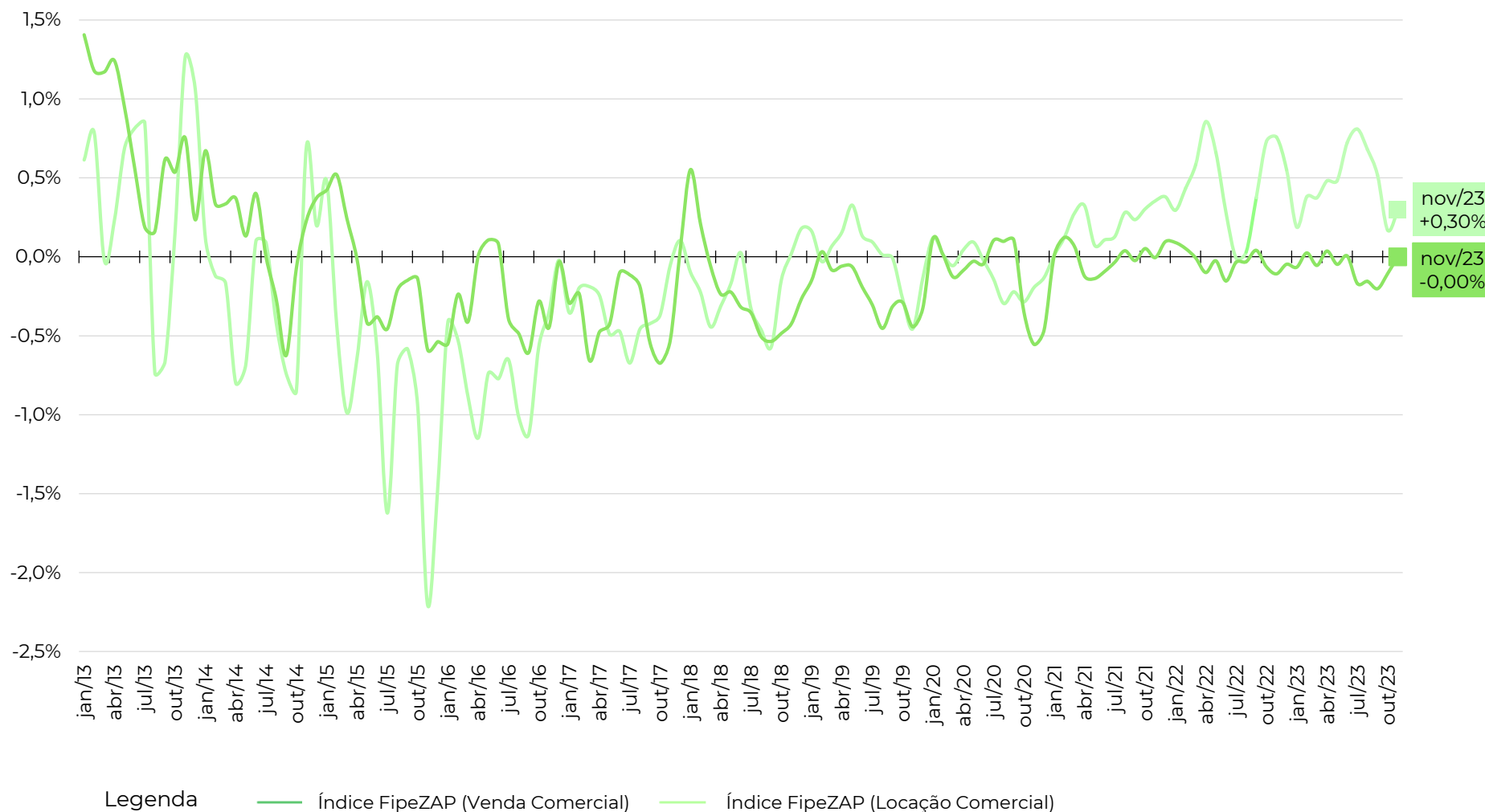
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

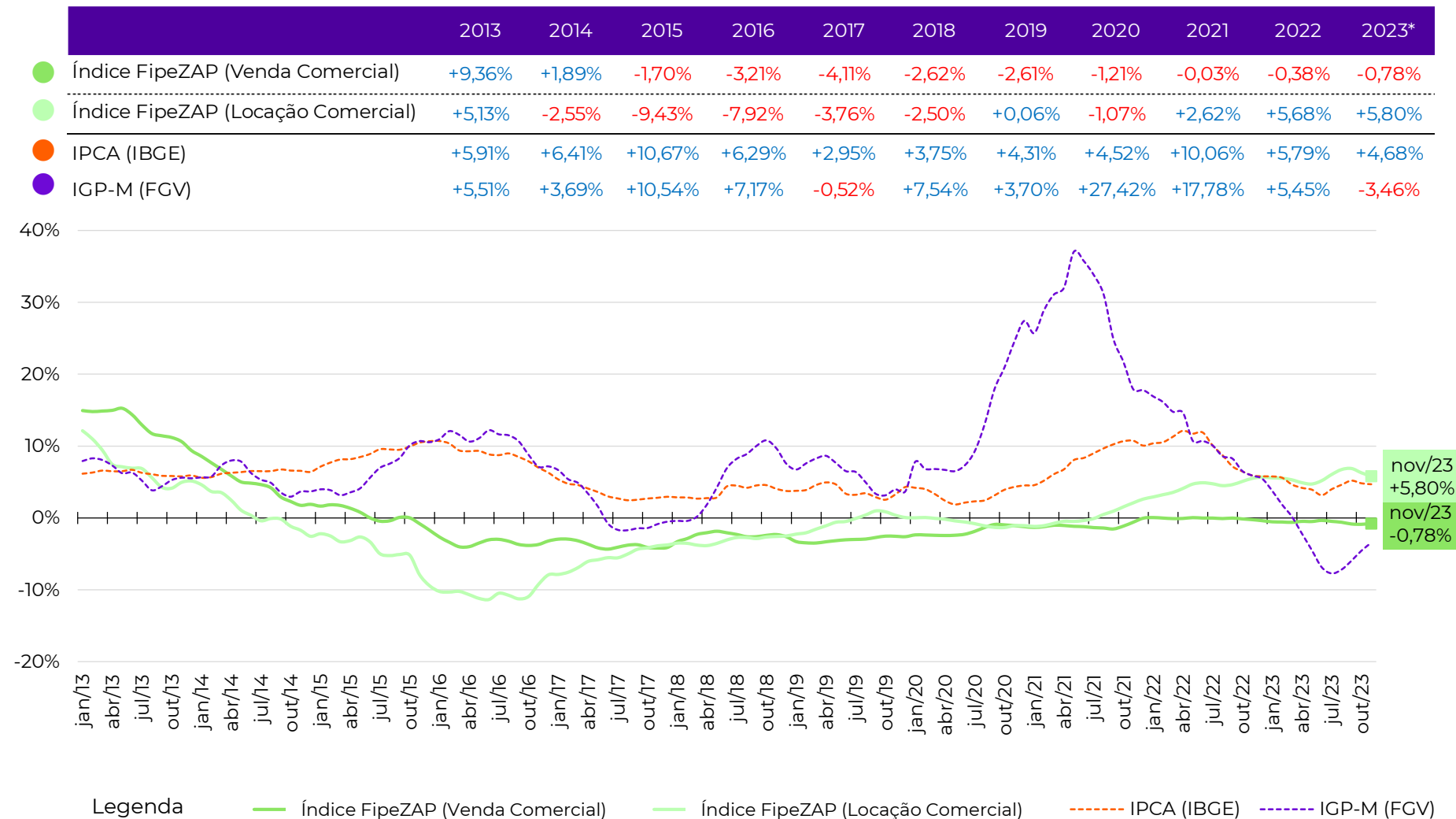
Comportamento histórico das séries do Índice FipeZAP de venda e locação de imóveis comerciais (variações mensais)



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)



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%	+4,68%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,46%
● Índice FipeZAP (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	-0,78%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,38%	+1,07%	+0,94%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,65%	-2,52%	-2,27%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%	-4,00%	-3,77%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-4,55%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-1,28%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+1,46%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-2,27%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	-0,54%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,02%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,63%

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%	+4,68%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,46%
● Índice FipeZAP (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,68%	+5,80%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%	+4,88%	+6,60%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%	+6,13%	+5,08%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+1,93%	+1,23%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+2,67%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+8,91%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+8,14%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,19%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+12,01%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+9,11%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+10,77%

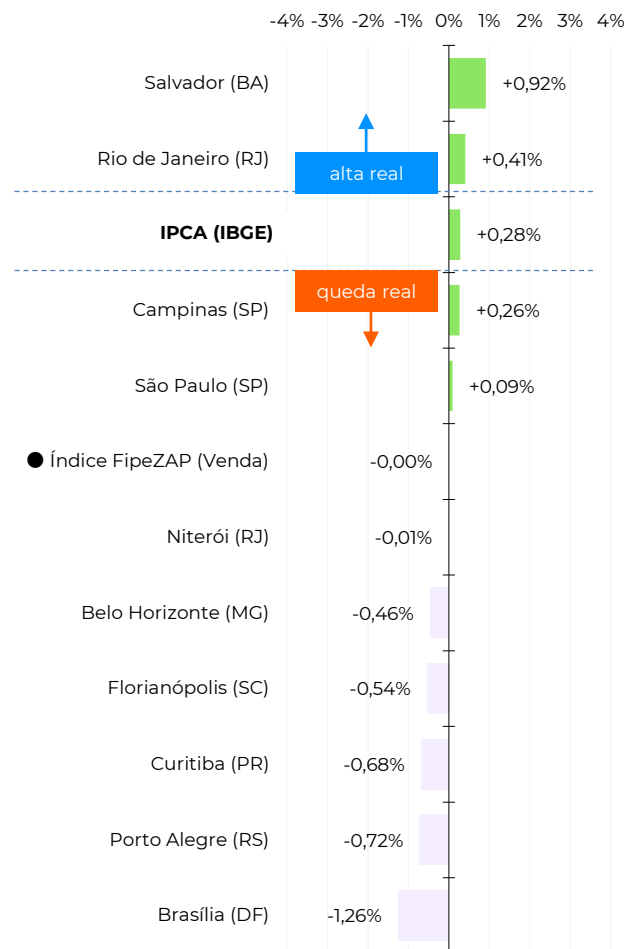
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

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

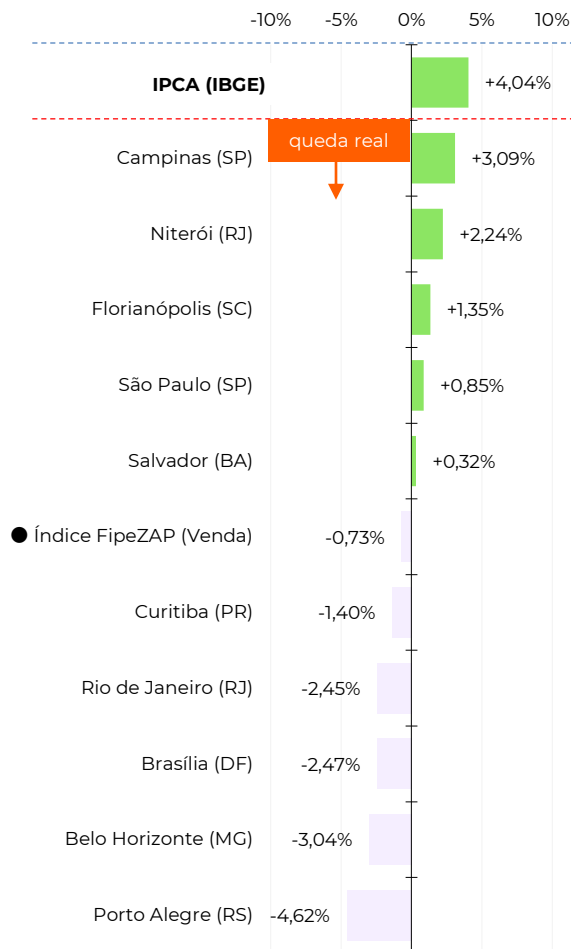
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



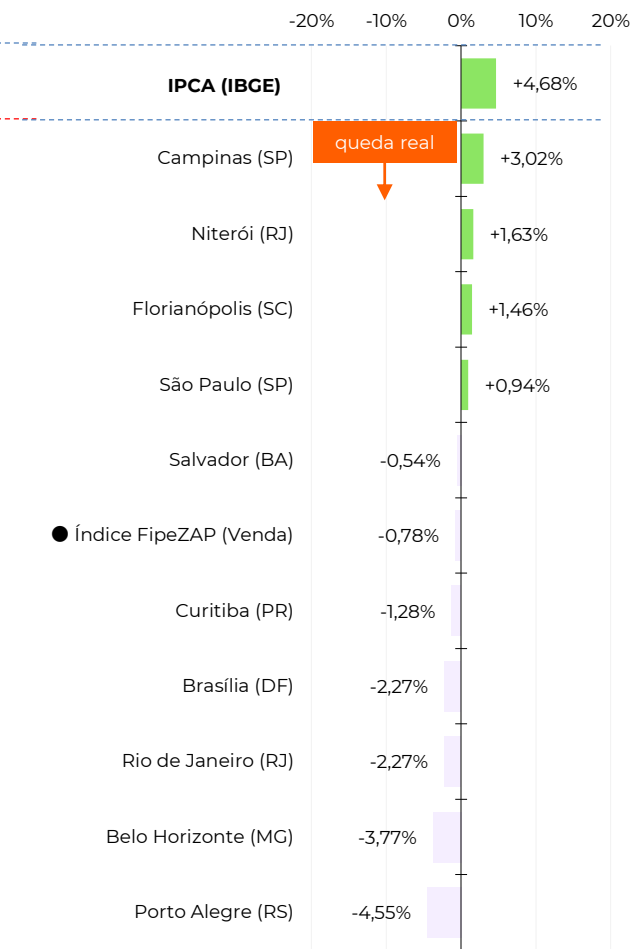
Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



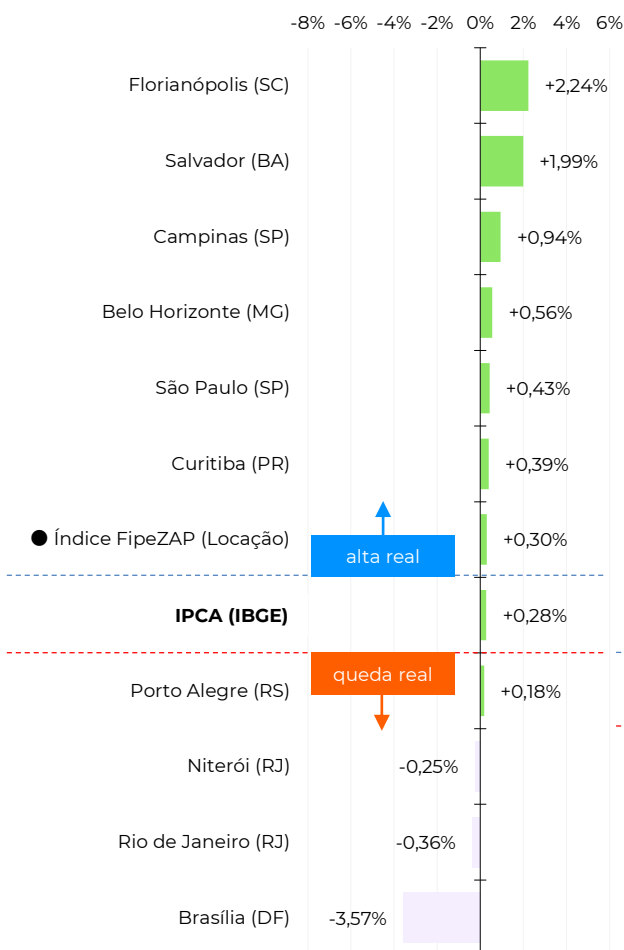
Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

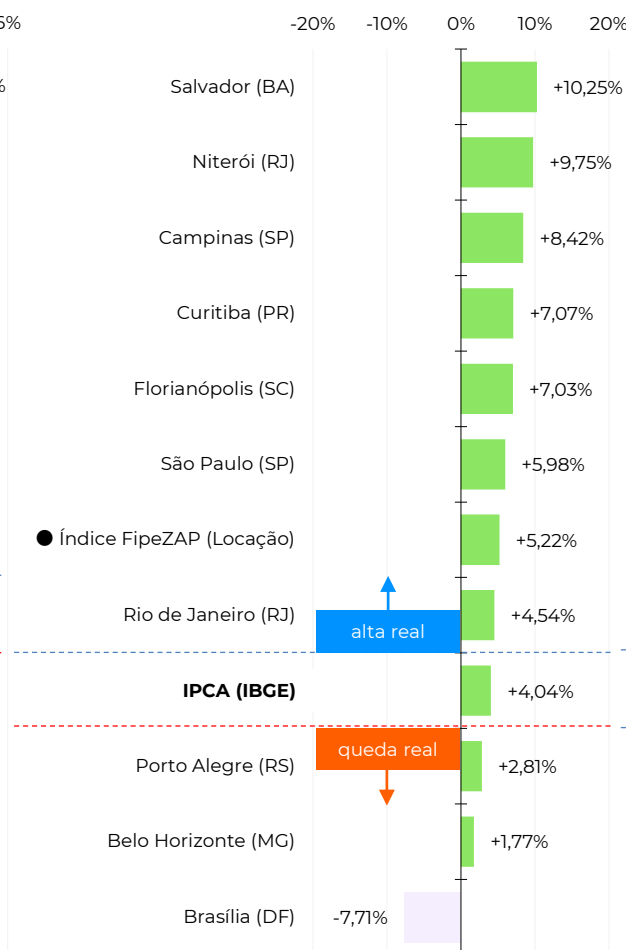
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



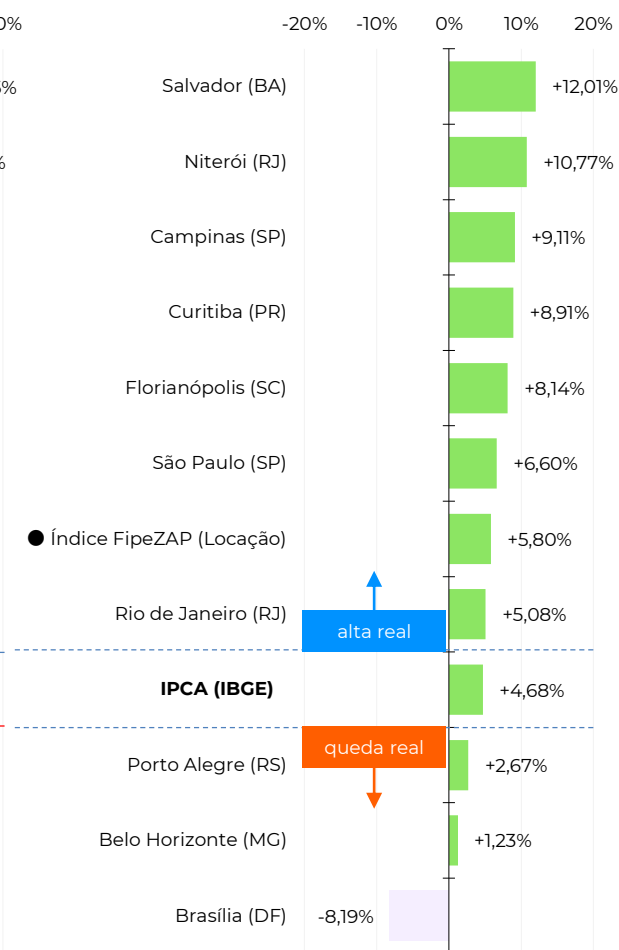
Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

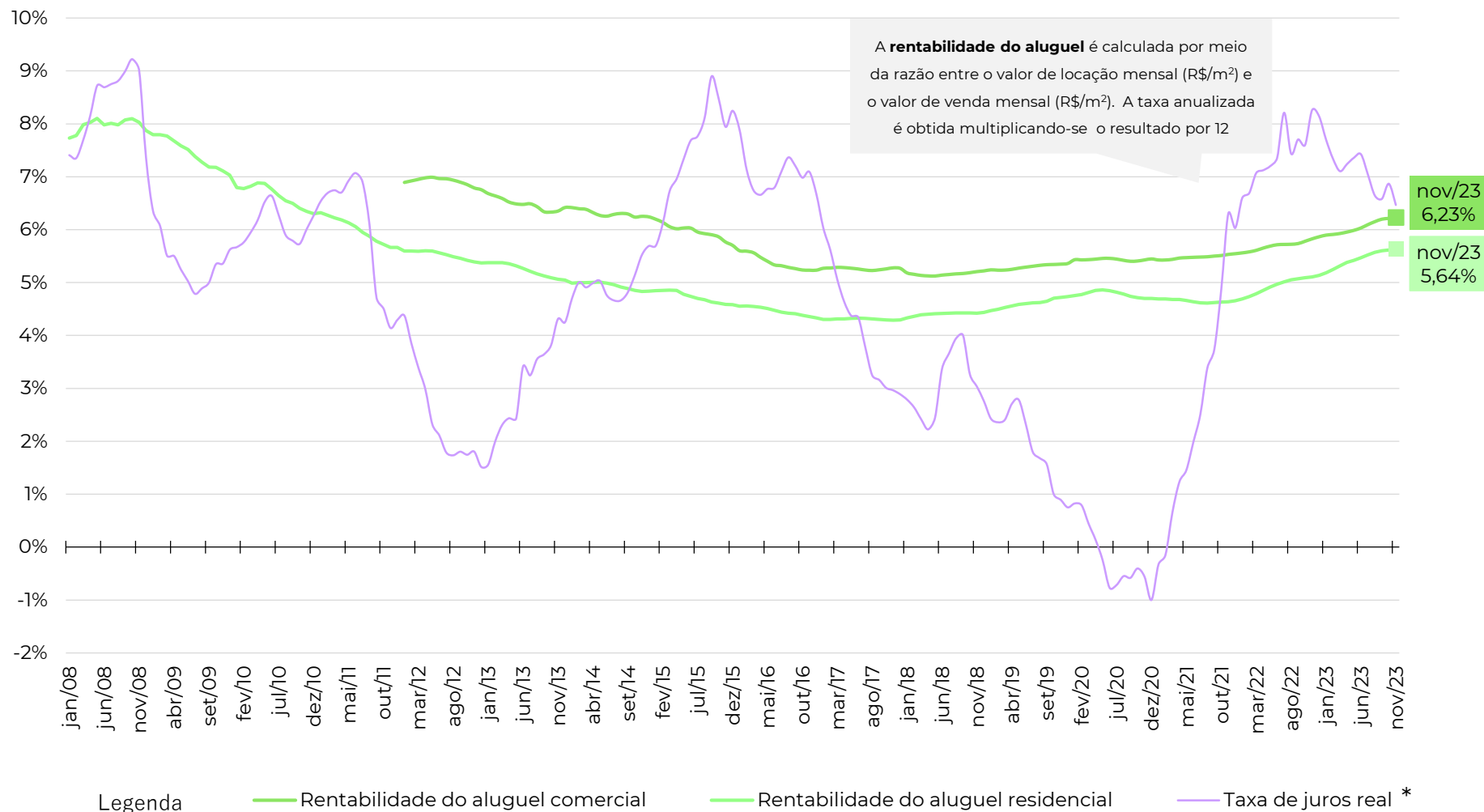
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

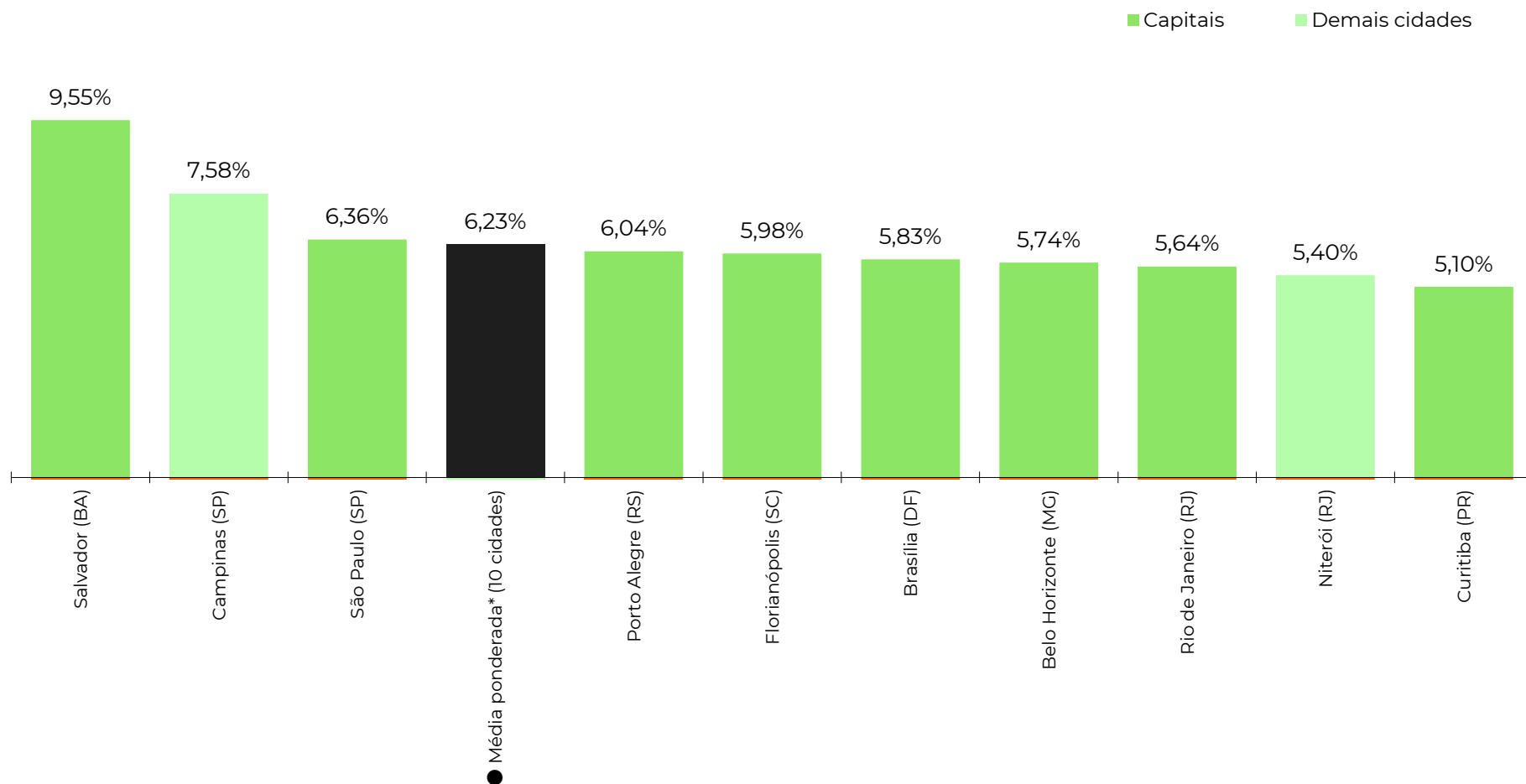
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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: Índice FipeZAP.

■ Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	24.654 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+0,09% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,85% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,94% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 10.015 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

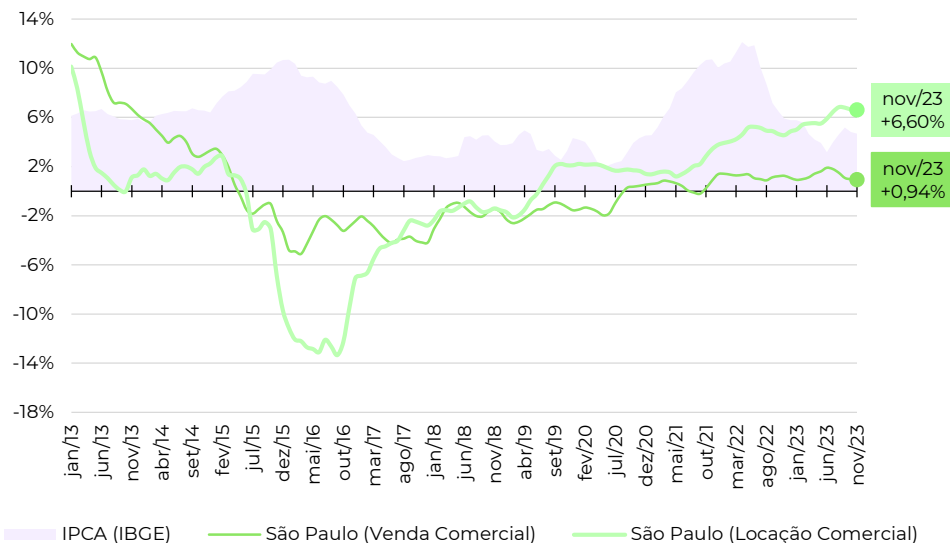
■ Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	33.456 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+0,43% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+5,98% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,60% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 50,72 / m ²
Rental yield (novembro/2023)	0,53% a.m./ 6,36% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

■ Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.231 / m ²	+1,1%
PINHEIROS	R\$ 12.156 / m ²	+1,2%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.939 / m ²	-0,5%
JARDINS	R\$ 11.832 / m ²	-3,4%
MOEMA	R\$ 11.709 / m ²	+3,7%
BELA VISTA	R\$ 11.090 / m ²	-4,2%
VILA MARIANA	R\$ 10.415 / m ²	+2,1%
SANTANA	R\$ 9.490 / m ²	-0,2%
SE	R\$ 4.673 / m ²	+4,2%
REPUBLICA	R\$ 4.050 / m ²	+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 novembro/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 75,37 / m ²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 72,28 / m ²	+8,0%
PINHEIROS	R\$ 68,78 / m ²	+9,3%
JARDINS	R\$ 65,90 / m ²	+4,4%
MOEMA	R\$ 63,45 / m ²	+8,2%
BELA VISTA	R\$ 62,63 / m ²	+7,3%
VILA MARIANA	R\$ 50,00 / m ²	+5,9%
SANTANA	R\$ 42,15 / m ²	+4,9%
SE	R\$ 28,46 / m ²	+7,6%
REPUBLICA	R\$ 26,17 / m ²	+4,1%

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.

■ Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	11.834 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+0,41% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	-2,45% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,27% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 8.713 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

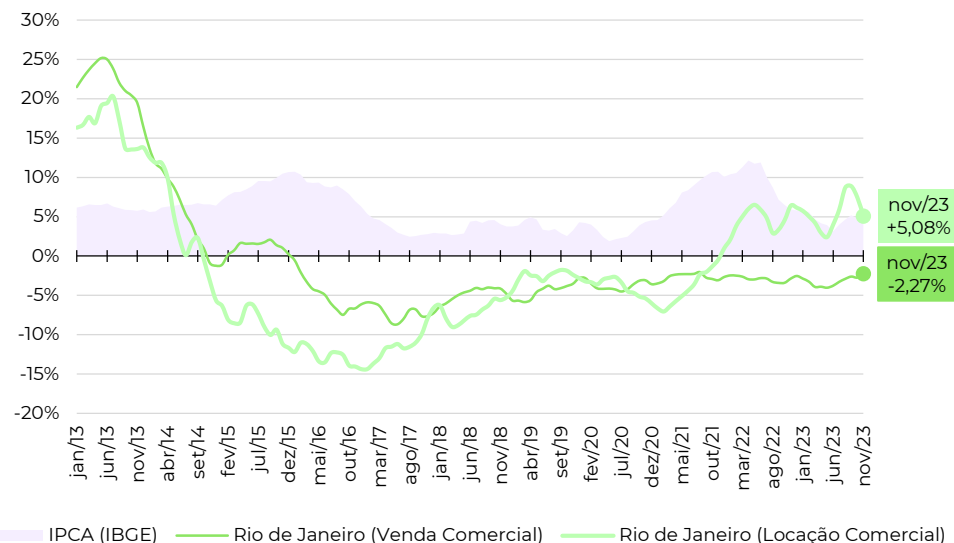
■ Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.309 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	-0,36% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+4,54% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,08% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 41,67 / m ²
Rental yield (novembro/2023)	0,47% a.m./ 5,64% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

■ Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 32.989 / m ²	+13,1%
IPANEMA	R\$ 22.277 / m ²	-5,2%
BOTAFOGO	R\$ 13.097 / m ²	+0,4%
COPACABANA	R\$ 9.468 / m ²	-0,9%
TIJUCA	R\$ 8.790 / m ²	-4,8%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.507 / m ²	-2,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.893 / m ²	+4,1%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.270 / m ²	+2,7%
MEIER	R\$ 5.023 / m ²	-6,6%
CENTRO	R\$ 4.393 / m ²	-8,7%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 186,17 / m ²	+18,3%
IPANEMA	R\$ 98,18 / m ²	+13,2%
BOTAFOGO	R\$ 57,28 / m ²	-11,6%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 43,40 / m ²	+10,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 39,61 / m ²	+6,7%
TIJUCA	R\$ 35,44 / m ²	+8,2%
CAMPO GRANDE	R\$ 34,16 / m ²	+2,5%
COPACABANA	R\$ 33,65 / m ²	+9,1%
MEIER	R\$ 28,13 / m ²	+2,5%
CENTRO	R\$ 18,41 / m ²	-4,1%

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.487 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	-0,46% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-3,04% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-3,77% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 6.339 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

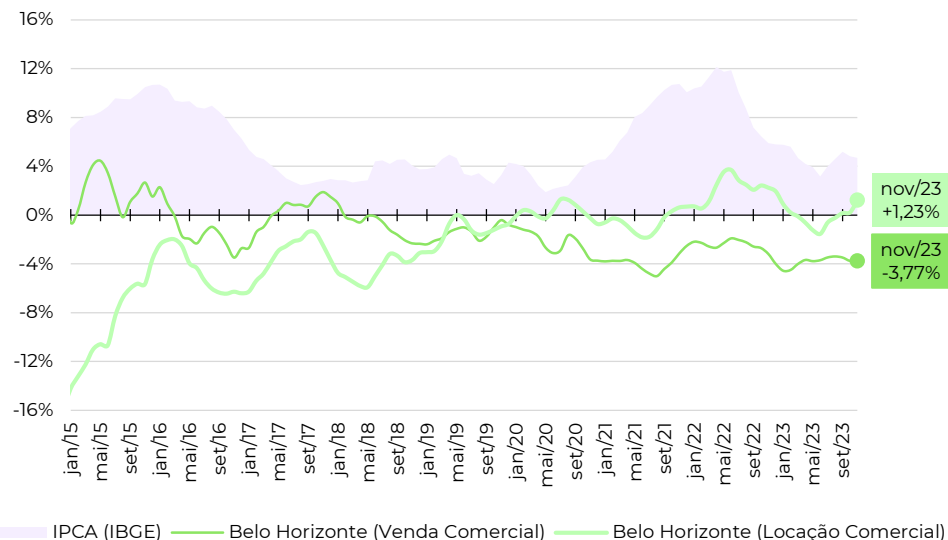
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.315 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+0,56% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+1,77% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,23% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 30,39 / m²
Rental yield (novembro/2023)	0,48% a.m./ 5,74% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 9.779 / m²	+14,7%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.565 / m²	-3,4%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.967 / m²	+1,3%
SAVASSI	R\$ 7.280 / m²	-6,3%
SERRA	R\$ 6.974 / m²	-7,4%
BARRO PRETO	R\$ 6.968 / m²	-13,5%
LOURDES	R\$ 6.903 / m²	-5,2%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.497 / m²	-5,8%
SANTO ANTONIO	R\$ 5.946 / m²	-11,0%
CENTRO	R\$ 3.199 / m²	-5,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 37,36 / m²	-5,4%
FUNCIONARIOS	R\$ 37,33 / m²	+17,8%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 36,41 / m²	+2,0%
LOURDES	R\$ 32,64 / m²	-2,4%
PRADO	R\$ 29,92 / m²	-7,3%
SANTA EFIGENIA	R\$ 28,48 / m²	-3,6%
SERRA	R\$ 27,22 / m²	-12,9%
BARRO PRETO	R\$ 26,83 / m²	-3,5%
SANTO ANTONIO	R\$ 26,54 / m²	-0,5%
CENTRO	R\$ 19,07 / m²	+3,1%

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	7.994 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	-0,72% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	-4,62% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-4,55% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 6.514 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

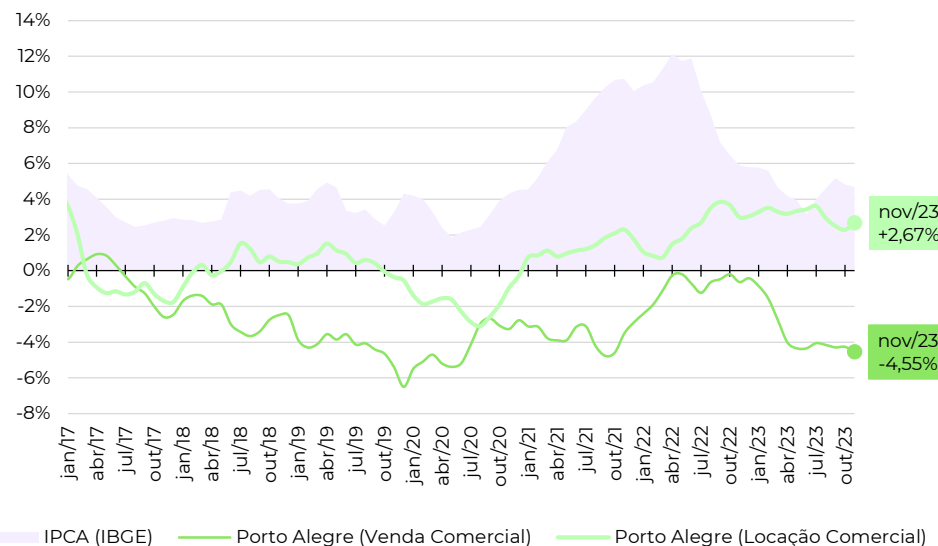
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	9.561 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+0,18% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+2,81% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,67% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 32,85 /m²
Rental yield (novembro/2023)	0,50% a.m./ 6,04% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.280 /m²	-4,4%
MENINO DEUS	R\$ 7.942 /m²	-6,2%
AUXILIADORA	R\$ 7.913 /m²	+2,7%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.632 /m²	-1,8%
PETROPOLIS	R\$ 6.142 /m²	-6,4%
FLORESTA	R\$ 5.469 /m²	+11,4%
PARTENON	R\$ 4.556 /m²	-19,3%
SAO GERALDO	R\$ 4.256 /m²	-6,6%
SARANDI	R\$ 4.188 /m²	-2,0%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.599 /m²	-4,1%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 37,48 /m²	+5,7%
MENINO DEUS	R\$ 36,96 /m²	-2,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 35,67 /m²	-2,1%
RIO BRANCO	R\$ 35,26 /m²	-1,3%
PETROPOLIS	R\$ 30,00 /m²	+1,7%
FLORESTA	R\$ 27,07 /m²	+12,4%
SAO GERALDO	R\$ 21,96 /m²	+3,9%
PARTENON	R\$ 21,17 /m²	+0,6%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,08 /m²	+0,4%
SARANDI	R\$ 19,30 /m²	+5,6%

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 FiZeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	565 anúncios
Varição no mês (novembro/2023)	-1,26% ▼
Varição acumulada no ano (2023)	-2,47% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-2,27% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 6.835 / m ²

Fonte: Índice FiZeZAP.

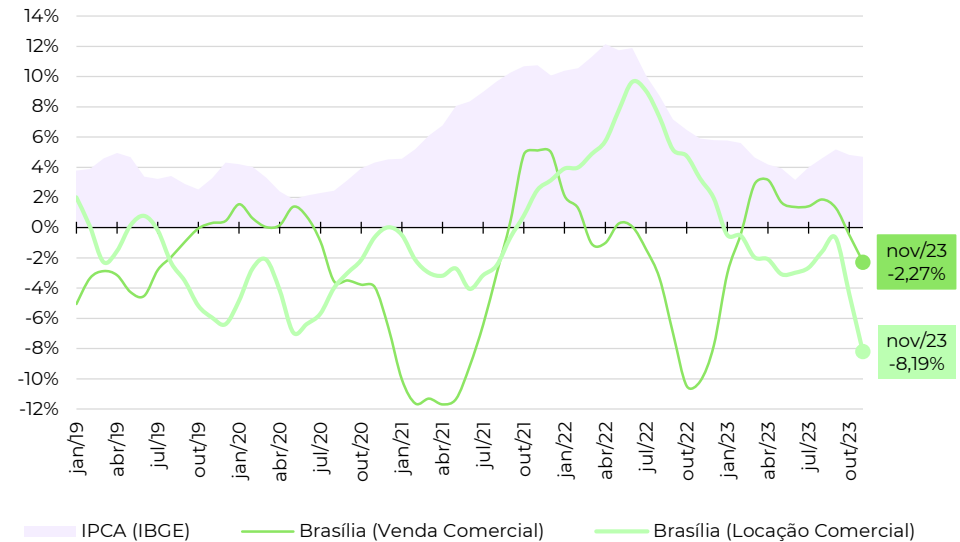
■ Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	658 anúncios
Varição no mês (novembro/2023)	-3,57% ▼
Varição acumulada no ano (2023)	-7,71% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-8,19% ▼
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 32,97 / m ²
Rental yield (novembro/2023)	0,49% a.m./ 5,83% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

■ Variação acumulada do Índice FiZeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 7.710 / m ²	+26,0%
ASA NORTE	R\$ 7.405 / m ²	-5,6%
ASA SUL	R\$ 6.871 / m ²	-1,4%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.005 / m ²	-11,7%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 5.674 / m ²	+6,1%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 48,93 / m ²	+1,1%
ASA NORTE	R\$ 38,44 / m ²	-10,7%
LAGO NORTE	R\$ 37,45 / m ²	+4,9%
TAGUATINGA SUL	R\$ 35,96 / m ²	+6,6%
ASA SUL	R\$ 27,58 / m ²	-9,7%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 27,25 / m ²	-17,2%

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

Últimos resultados do Índice FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.603 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+0,92% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+0,32% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,54% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 5.000 /m²

Fonte: Índice FipecZAP.

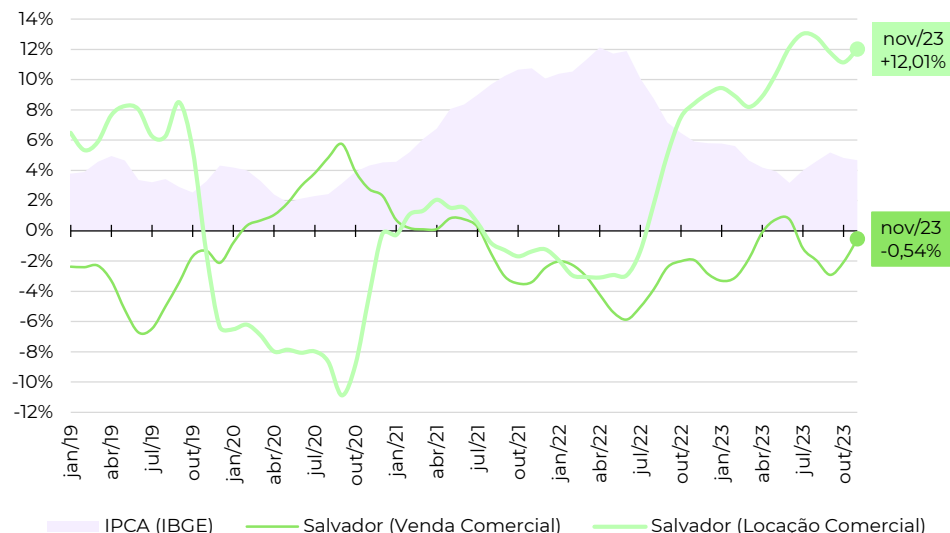
Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.233 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+1,99% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+10,25% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,01% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 39,47 /m²
Rental yield (novembro/2023)	0,80% a.m./ 9,55% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

Variação acumulada do Índice FipecZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.470 /m²	+2,8%
ONDINA	R\$ 6.354 /m²	+16,3%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 5.661 /m²	-5,1%
PITUBA	R\$ 5.408 /m²	-3,8%
RIO VERMELHO	R\$ 5.314 /m²	+1,1%
GRACA	R\$ 4.981 /m²	-5,3%
BROTAS	R\$ 4.728 /m²	+2,9%
BARRA	R\$ 4.222 /m²	-3,0%
CENTRO	R\$ 2.441 /m²	-9,9%
COMERCIO	R\$ 2.148 /m²	+7,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
BARRA	R\$ 56,37 /m²	+51,8%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 51,12 /m²	+15,7%
PERNAMBUES	R\$ 49,42 /m²	+19,6%
ONDINA	R\$ 42,32 /m²	+7,6%
PITUBA	R\$ 41,58 /m²	+13,0%
RIO VERMELHO	R\$ 38,02 /m²	-9,0%
ITAPUA	R\$ 37,50 /m²	-3,1%
BROTAS	R\$ 32,96 /m²	+11,2%
CENTRO	R\$ 24,05 /m²	+6,1%
COMERCIO	R\$ 18,76 /m²	-0,9%

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 FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.992 anúncios
Varição no mês (novembro/2023)	-0,68% ▼
Varição acumulada no ano (2023)	-1,40% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-1,28% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 7.827 / m ²

Fonte: Índice FipecZAP.

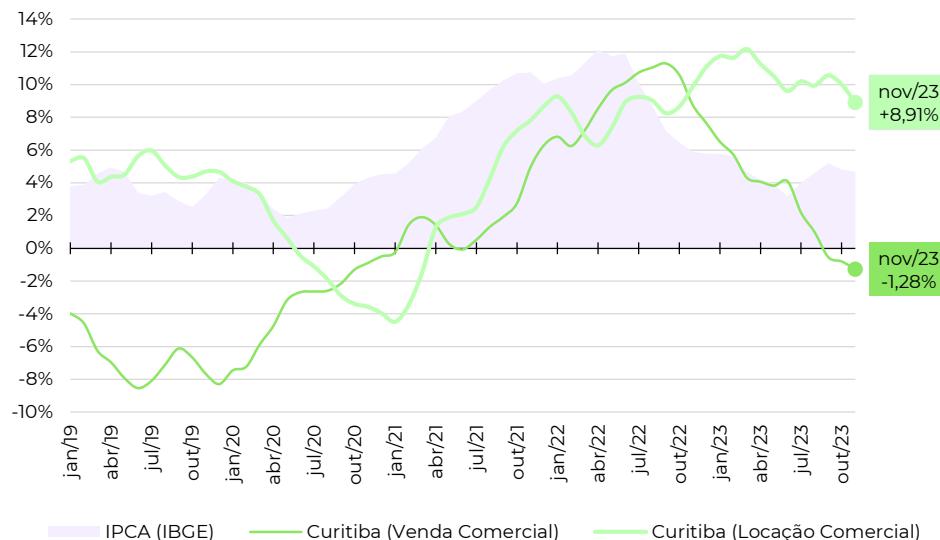
Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.885 anúncios
Varição no mês (novembro/2023)	+0,39% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+7,07% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+8,91% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 32,07 / m ²
Rental yield (novembro/2023)	0,42% a.m./ 5,10% a.a.

Fonte: Índice 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 novembro/2023	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 11.009 / m ²	+43,6%
BATEL	R\$ 9.770 / m ²	-21,5%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 9.717 / m ²	+4,6%
AGUA VERDE	R\$ 8.644 / m ²	+3,2%
BIGORRILHO	R\$ 8.585 / m ²	-7,9%
PORTAO	R\$ 8.080 / m ²	+5,9%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.125 / m ²	-15,0%
REBOUCAS	R\$ 7.116 / m ²	-9,1%
CENTRO CIVICO	R\$ 6.545 / m ²	-4,3%
CENTRO	R\$ 5.235 / 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 novembro/2023	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 46,60 / m ²	+25,6%
ACUA VERDE	R\$ 41,84 / m ²	+17,2%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 40,88 / m ²	+23,9%
BIGORRILHO	R\$ 39,24 / m ²	+12,1%
PORTAO	R\$ 33,14 / m ²	-0,0%
CENTRO CIVICO	R\$ 31,06 / m ²	-15,3%
REBOUCAS	R\$ 28,86 / m ²	+27,0%
ALTO DA RUA XV	R\$ 24,04 / m ²	-12,6%
CENTRO	R\$ 22,47 / m ²	+3,8%
SAO FRANCISCO	R\$ 19,92 / m ²	+12,0%

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)	1.857 anúncios
Varição no mês (novembro/2023)	-0,54% ▼
Varição acumulada no ano (2023)	+1,35% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+1,46% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 8.289 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

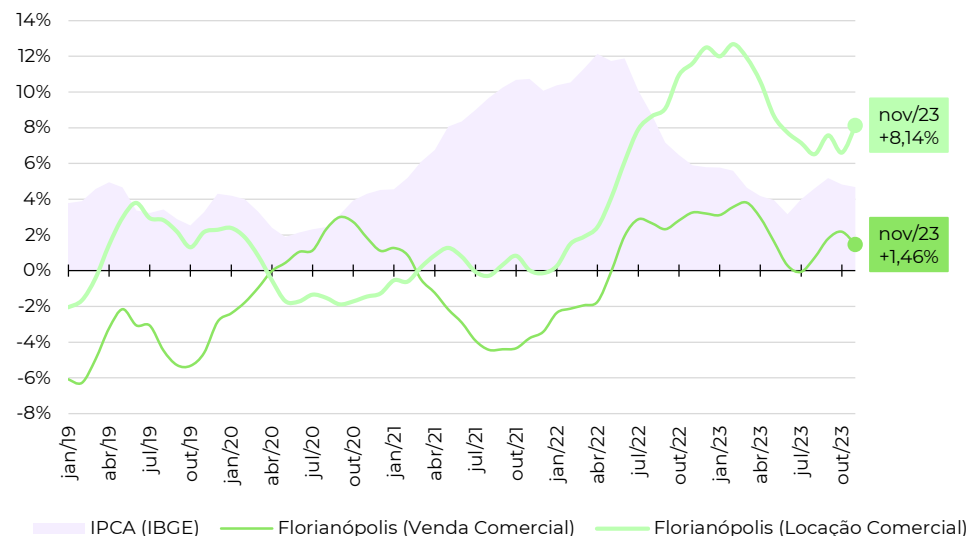
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.276 anúncios
Varição no mês (novembro/2023)	+2,24% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+7,03% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+8,14% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 41,62 / m²
Rental yield (novembro/2023)	0,50% a.m./ 5,98% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Varição acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 11.908 / m²	-2,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 10.077 / m²	+2,4%
CORREGO GRANDE	R\$ 9.026 / m²	+11,7%
COQUEIROS	R\$ 8.967 / m²	+1,7%
ITACORUBI	R\$ 8.548 / m²	+12,6%
AGRONOMICA	R\$ 8.492 / m²	-4,7%
ESTREITO	R\$ 8.461 / m²	+0,9%
CENTRO	R\$ 7.705 / m²	-0,4%
TRINDADE	R\$ 7.549 / m²	+4,3%
CAPOEIRAS	R\$ 7.216 / m²	+26,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 65,88 / m²	R\$ 65,88
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 64,43 / m²	R\$ 64,43
ESTREITO	R\$ 58,69 / m²	R\$ 58,69
ITACORUBI	R\$ 52,73 / m²	R\$ 52,73
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 51,25 / m²	R\$ 51,25
AGRONOMICA	R\$ 49,05 / m²	R\$ 49,05
TRINDADE	R\$ 48,38 / m²	R\$ 48,38
SACO GRANDE	R\$ 47,97 / m²	R\$ 47,97
COQUEIROS	R\$ 42,45 / m²	R\$ 42,45
CENTRO	R\$ 33,01 / m²	R\$ 33,01

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)	4.267 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+0,26% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+3,09% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,02% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 6.312 / m ²

Fonte: Índice FipecZAP.

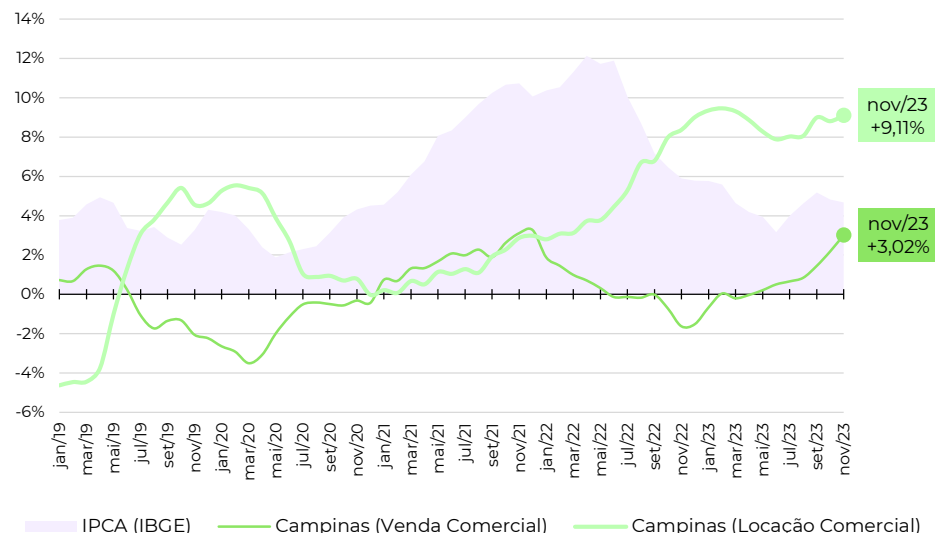
Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.608 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	+0,94% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+8,42% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,11% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 38,07 / m ²
Rental yield (novembro/2023)	0,63% a.m./ 7,58% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

Variação acumulada do Índice FipecZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
JARDIM SANTA GENEVRA	R\$ 9.601 / m ²	+11,1%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 9.580 / m ²	+32,1%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.517 / m ²	+1,7%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 8.190 / m ²	-3,7%
BONFIM	R\$ 7.576 / m ²	-2,1%
VILA NOVA	R\$ 6.656 / m ²	+0,4%
BARAO GERALDO	R\$ 6.521 / m ²	-1,9%
CAMBUI	R\$ 5.970 / m ²	+5,9%
CENTRO	R\$ 4.500 / m ²	-3,6%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.768 / 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 novembro/2023	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 60,89 / m ²	-0,5%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 58,66 / m ²	+29,3%
BONFIM	R\$ 46,55 / m ²	+22,1%
CAMBUI	R\$ 40,55 / m ²	+18,5%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 39,28 / m ²	-7,6%
VILA NOVA	R\$ 35,71 / m ²	+5,4%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 34,54 / m ²	+0,3%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 29,43 / m ²	+8,9%
CENTRO	R\$ 26,27 / m ²	+5,1%
JARDIM PROENCA	R\$ 25,00 / m ²	+16,0%

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)	1.726 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	-0,01% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+2,24% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,63% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2023)	R\$ 7.649 / m ²

Fonte: Índice FipecZAP.

Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	716 anúncios
Variação no mês (novembro/2023)	-0,25% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+9,75% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,77% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2023)	R\$ 35,69 / m ²
Rental yield (novembro/2023)	0,45% a.m./ 5,40% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

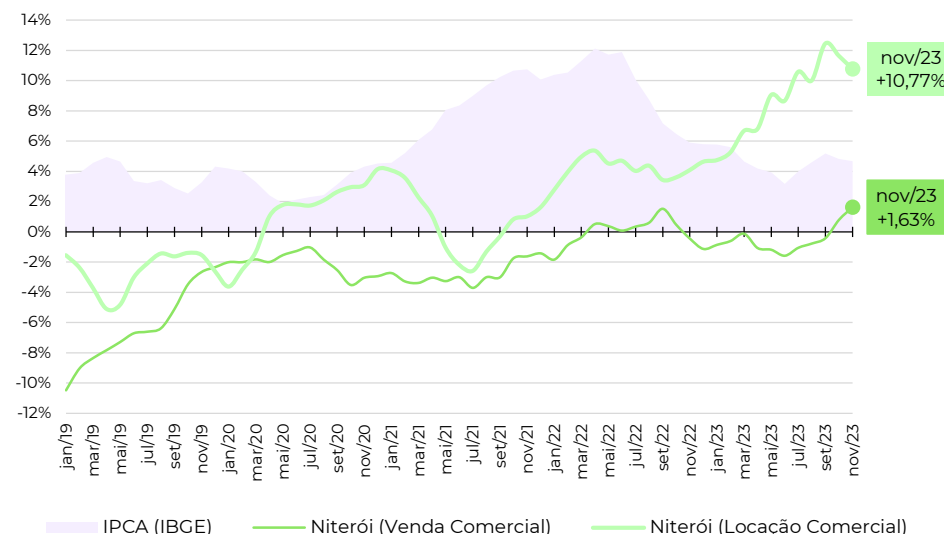
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2023	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 10.646 / m ²	+5,5%
SANTA ROSA	R\$ 8.000 / m ²	+1,3%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.536 / m ²	-7,1%
INGA	R\$ 7.035 / m ²	+6,9%
CENTRO	R\$ 5.046 / m ²	-4,1%
FONSECA	R\$ 4.972 / m ²	-2,1%
SANTO ANTONIO	R\$ 4.348 / m ²	-26,9%

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 novembro/2023	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 54,99 / m ²	+15,9%
PIRATININGA	R\$ 45,30 / m ²	+9,8%
ICARAI	R\$ 43,89 / m ²	+11,8%
INGA	R\$ 40,74 / m ²	+66,9%
JACARE	R\$ 32,65 / m ²	+0,1%
CENTRO	R\$ 23,39 / m ²	+0,2%

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

fipezap

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