

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JANEIRO DE 2024

- [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 \(SP\)](#)
 - [CURITIBA \(PR\)](#)
 - [CAMPINAS \(SP\)](#)
 - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
 - [FLORIANÓPOLIS \(SC\)](#)
 - [NITERÓI \(RJ\)](#)
 - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
 - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
 - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
 - [SALVADOR \(BA\)](#)
- [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>

Índice FipeZAP registra alta de 0,66% do aluguel comercial

Valorização de salas e conjuntos comerciais foi destaque em Brasília, Niterói, Curitiba e Florianópolis

■ **Análise do último mês:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200m² registraram recuo de 0,09% em janeiro de 2024, enquanto os preços de locação do segmento apresentaram alta de 0,66%*, resultado que representa uma discreta aceleração em relação à variação de dezembro (+0,62%). Comparativamente, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de 0,42%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um aumento marginal de 0,07% nos preços da economia brasileira. Em relação às 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado, foram apuradas as seguintes variações mensais nos preços de venda de salas e conjuntos comerciais: Campinas (+0,42%); Salvador (+0,33%); Belo Horizonte (+0,32%); São Paulo (+0,04%); Rio de Janeiro (-0,13%); Brasília (-0,14%); Niterói (-0,42%); Florianópolis (-0,55%); Porto Alegre (-0,68%); e Curitiba (-1,00%). Quanto aos preços de locação do segmento comercial, a apuração do Índice FipeZAP revelou as seguintes variações em janeiro: Brasília (+3,58%); Niterói (+1,57%); Curitiba (+1,54%); Florianópolis (+1,35%); Belo Horizonte (+0,76%); Rio de Janeiro (+0,69%); Salvador (+0,50%); Campinas (+0,40%); São Paulo (+0,31%); e Porto Alegre (+0,05%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** os preços de venda de imóveis comerciais acumulam uma queda de 0,62% nos últimos 12 meses encerrados em janeiro de 2024, contrastando com a valorização acumulada de 6,37% do aluguel do segmento nesse mesmo recorte temporal. Para fins comparativos, os índices de preço de referência da economia apresentaram as seguintes variações acumuladas no período: +4,51% (IPCA/IBGE) e -3,32% (IGP-M/FGV). Individualmente, a valorização dos imóveis comerciais à venda abrangeu as seguintes localidades: Campinas (+3,39%); Niterói (+1,49%); Salvador (+1,36%); e São Paulo (+0,97%); contrapondo-se aos recuos nos preços em: Porto Alegre (-5,95%); Brasília (-5,17%); Curitiba (-2,86%); Belo Horizonte (-2,27%); Rio de Janeiro (-1,22%); e Florianópolis (-0,90%). Quanto ao aluguel comercial, as variações acumuladas nos últimos 12 meses podem ser ordenadas da seguinte forma: Salvador (+12,88%); Niterói (+10,26%); Campinas (+8,92%); Florianópolis (+8,42%); Curitiba (+8,39%); São Paulo (+6,34%); Rio de Janeiro (+6,01%); Belo Horizonte (+4,46%); Porto Alegre (+3,25%); e Brasília (-4,46%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de janeiro de 2024, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.382/m², no caso de imóveis para venda, e de R\$ 42,50/m² entre unidades para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas pelo índice, São Paulo apresentou os maiores valores médio do segmento para venda (R\$ 10.013/m²) e para locação (R\$ 50,93/m²). Outras cidades de destaque incluíram: Rio de Janeiro, com R\$ 8.807/m² (venda comercial) e R\$ 40,94/m² (locação comercial); Florianópolis (R\$ 8.168/m² e R\$ 44,26/m²); Niterói (R\$ 7.621/m² e R\$ 36,16/m²); Salvador (R\$ 5.067/m² e R\$ 40,06/m²); Campinas (R\$ 6.316/m² e R\$ 38,78/m²); e Curitiba (R\$ 7.559/m² e R\$ 33,65/m²).

■ **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 janeiro de 2024, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,30% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,75% ao ano), bem como retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Considerando as 10 cidades em que os preços do segmento comercial são acompanhados, as taxas identificadas foram as seguintes: Salvador (9,46% a.a.), Campinas (7,52% a.a.), São Paulo (6,38% a.a.); Brasília (6,16% a.a.); Porto Alegre (6,15% a.a.); Florianópolis (6,11% a.a.); Belo Horizonte (5,84% a.a.); Niterói (5,71% a.a.); Rio de Janeiro (5,65% a.a.); e Curitiba (5,55% 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 2024 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2024	dezembro/2023				
IPCA	IBGE	+0,42%	+0,56%	+0,42%	+4,51%	-	-
IGP-M	FGV	+0,07%	+0,74%	+0,07%	-3,32%	-	-
Índice FipeZAP		-0,09%	+0,14%	-0,09%	-0,62%	8.382	6,30%
São Paulo	SP	+0,04%	+0,16%	+0,04%	+0,97%	10.013	6,38%
Rio de Janeiro	RJ	-0,13%	+1,08%	-0,13%	-1,22%	8.807	5,65%
Belo Horizonte	MG	+0,32%	-0,16%	+0,32%	-2,27%	6.346	5,84%
Porto Alegre	RS	-0,68%	-0,93%	-0,68%	-5,95%	6.418	6,15%
Curitiba	PR	-1,00%	-0,70%	-1,00%	-2,86%	7.559	5,55%
Florianópolis	SC	-0,55%	-0,95%	-0,55%	-0,90%	8.168	6,11%
Brasília	DF	-0,14%	-1,63%	-0,14%	-5,17%	6.739	6,16%
Salvador	BA	+0,33%	+0,69%	+0,33%	+1,36%	5.067	9,46%
Campinas	SP	+0,42%	+0,20%	+0,42%	+3,29%	6.316	7,52%
Niterói	RJ	-0,42%	-0,38%	-0,42%	+1,49%	7.621	5,71%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

ÚLTIMOS RESULTADOS



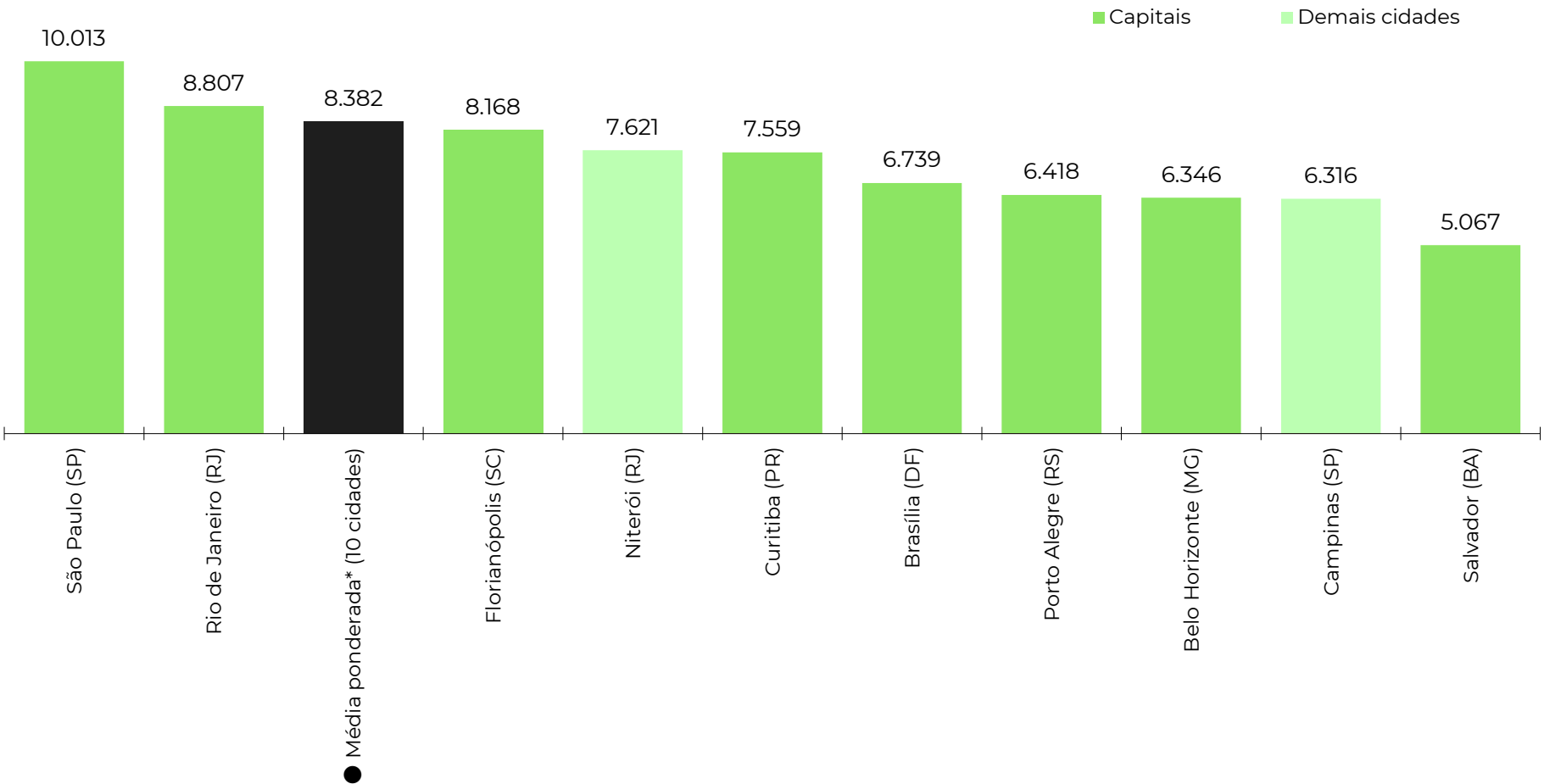
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2024 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2024	dezembro/2023				
IPCA	IBGE	+0,42%	+0,56%	+0,42%	+4,51%	-	-
IGP-M	FGV	+0,07%	+0,74%	+0,07%	-3,32%	-	-
Índice FipeZAP		+0,66%	+0,62%	+0,66%	+6,37%	42,50	6,30%
São Paulo	SP	+0,31%	+0,36%	+0,31%	+6,34%	50,93	6,38%
Rio de Janeiro	RJ	+0,69%	+0,73%	+0,69%	+6,01%	40,94	5,65%
Belo Horizonte	MG	+0,76%	+1,12%	+0,76%	+4,46%	31,27	5,84%
Porto Alegre	RS	+0,05%	+0,21%	+0,05%	+3,25%	32,88	6,15%
Curitiba	PR	+1,54%	+0,74%	+1,54%	+8,39%	33,65	5,55%
Florianópolis	SC	+1,35%	+0,21%	+1,35%	+8,42%	44,26	6,11%
Brasília	DF	+3,58%	-0,75%	+3,58%	-4,46%	33,91	6,16%
Salvador	BA	+0,50%	+2,52%	+0,50%	+12,88%	40,06	9,46%
Campinas	SP	+0,40%	+0,50%	+0,40%	+8,92%	38,78	7,52%
Niterói	RJ	+1,57%	-0,26%	+1,57%	+10,26%	36,16	5,71%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

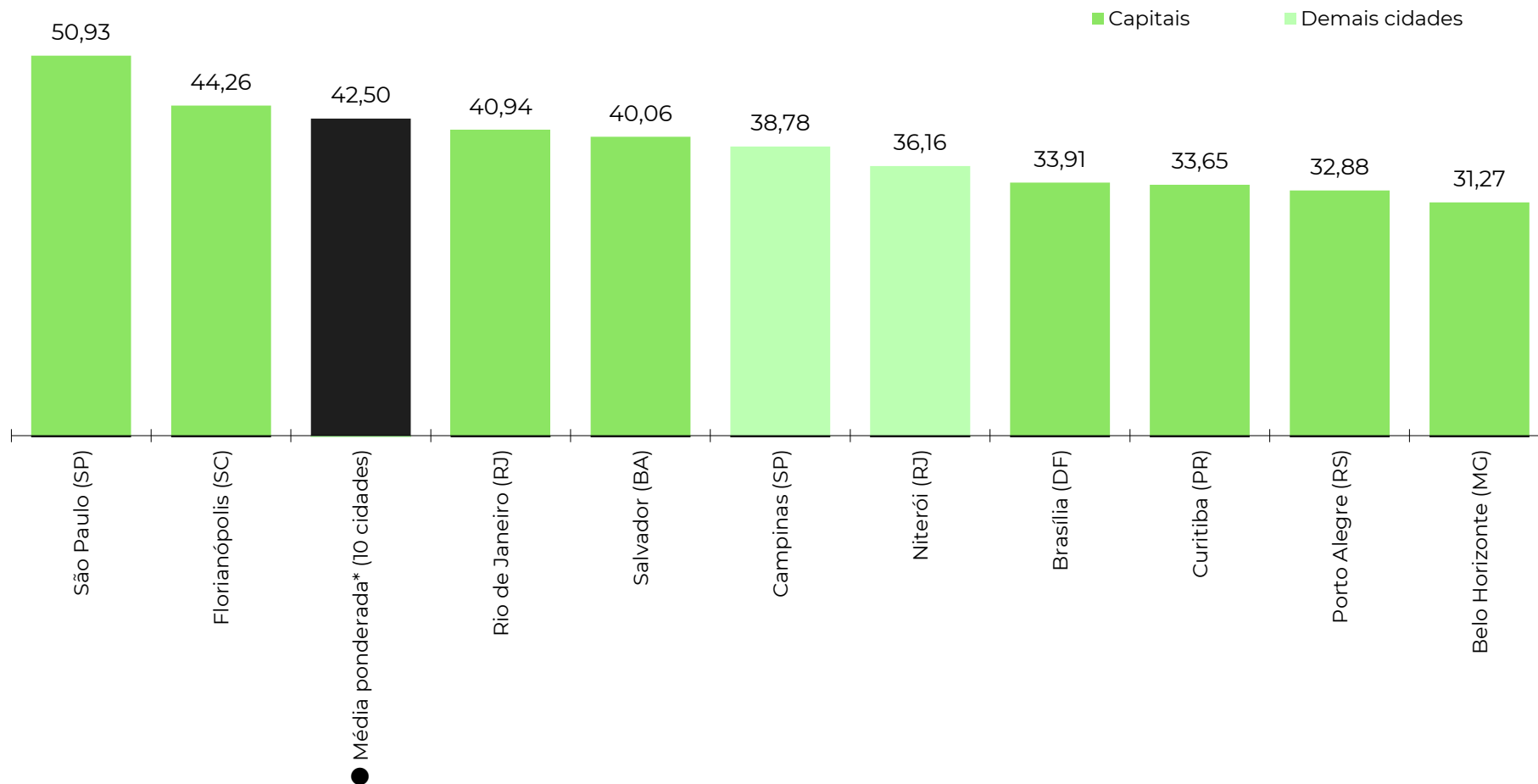
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)

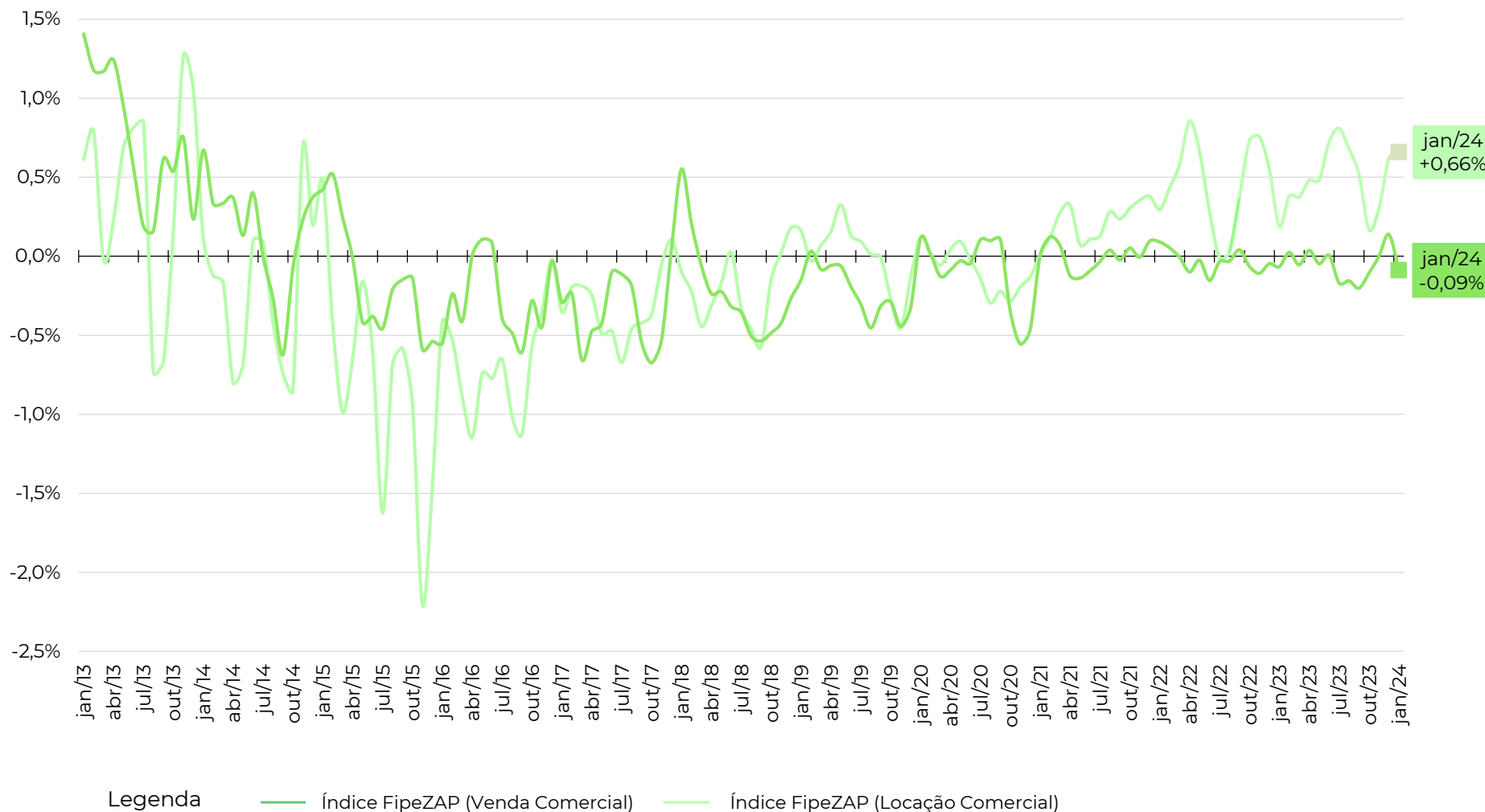


Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Comercial.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

fipezap

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

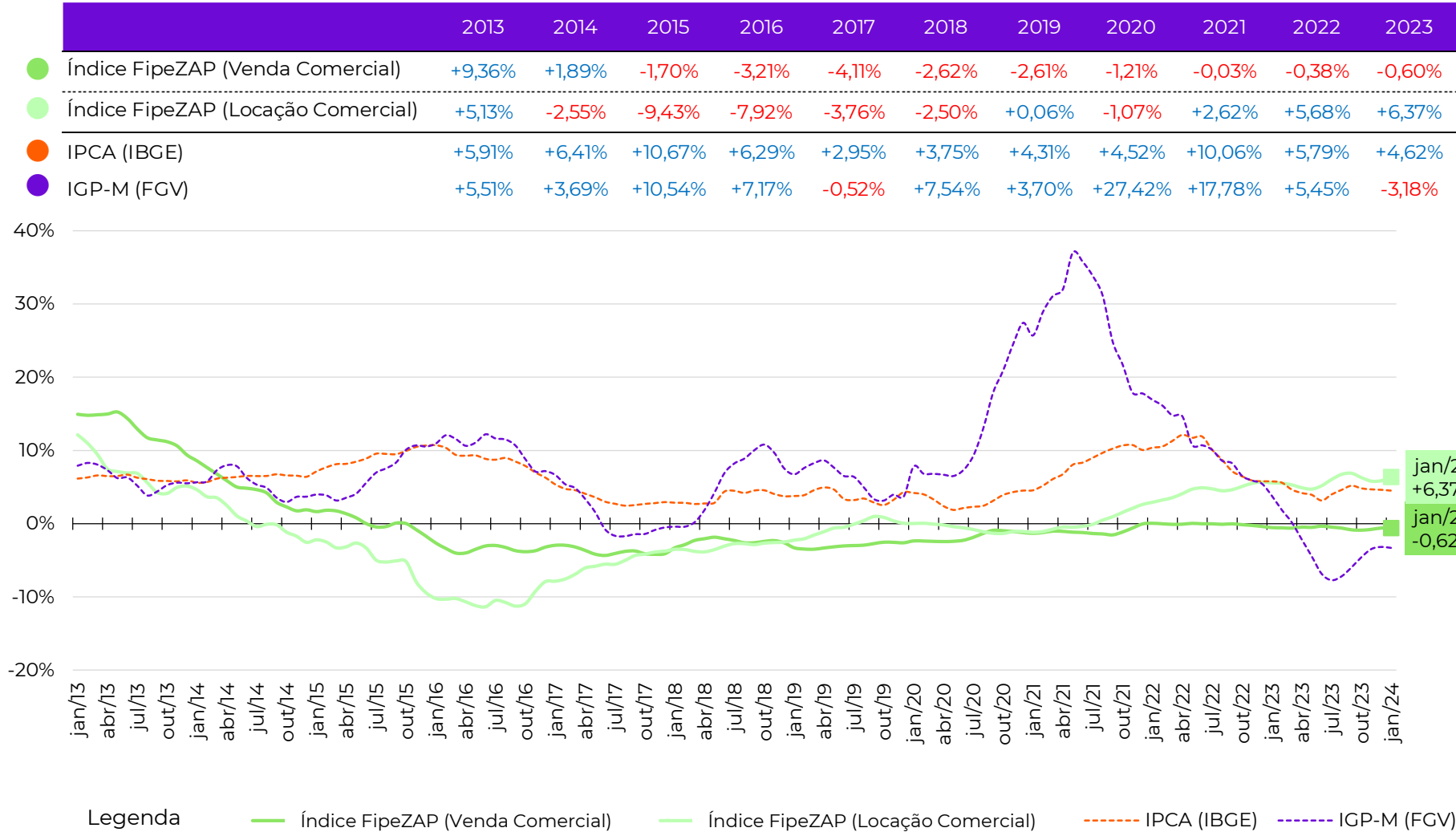


Fonte: Índice FipeZAP.

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	2024*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+10,38%	+4,51%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	+16,91%	-3,32%
● Índice FipeZAP (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	+0,05%	-0,62%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,38%	+1,07%	+1,42%	+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%	-2,45%	-1,22%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%	-4,00%	-2,18%	-2,27%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-2,40%	-5,95%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	+6,81%	-2,86%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	-2,36%	-0,90%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	+2,10%	-5,17%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	-2,02%	+1,36%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+1,89%	+3,29%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	-1,83%	+1,49%

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

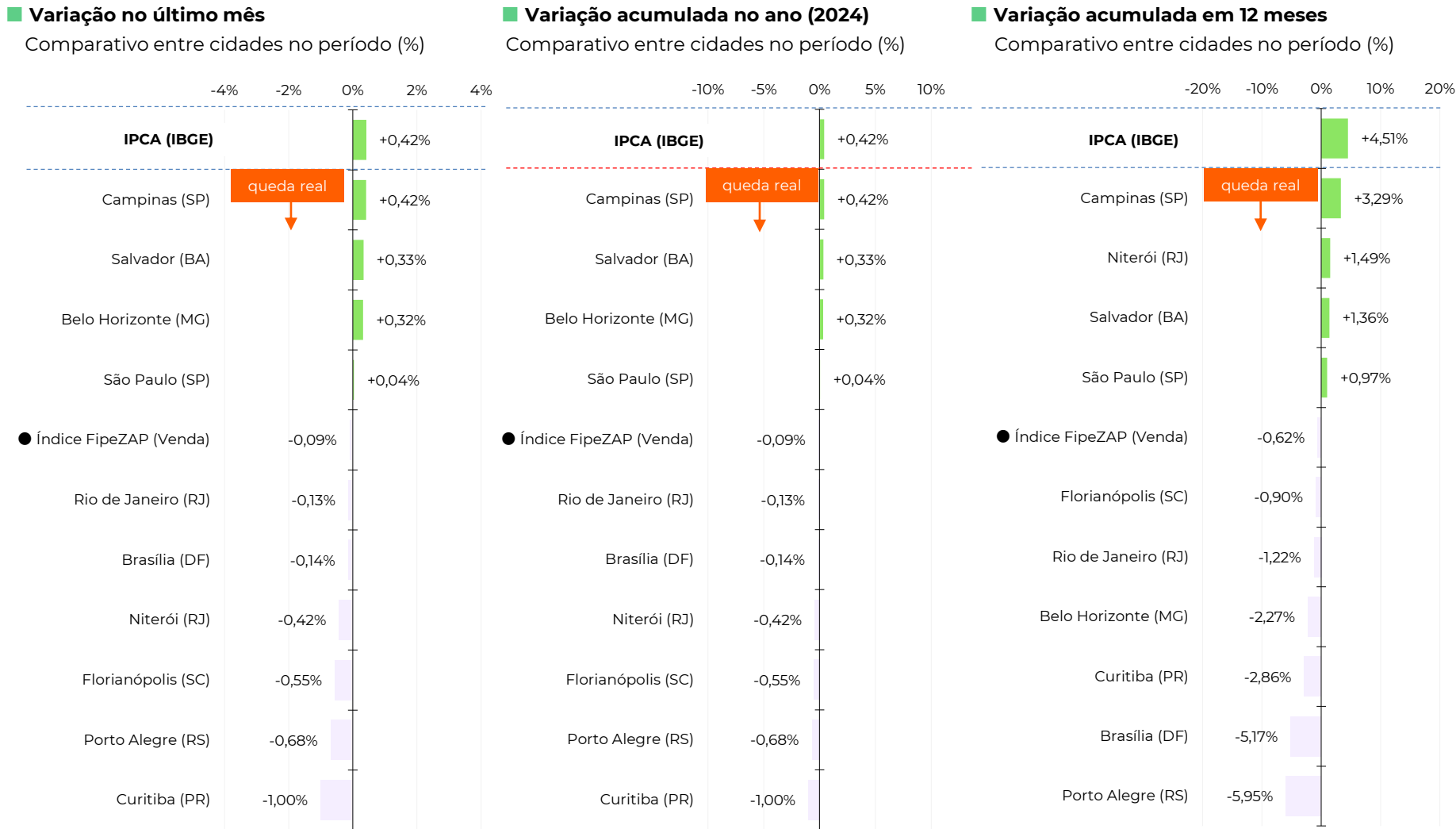
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%	+4,51%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,18%	-3,32%
● Índice FipeZAP (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,68%	+5,87%	+6,37%
São Paulo (SP)	+1,30%	+2,27%	-9,69%	-7,07%	-2,79%	-1,55%	+2,12%	+1,42%	+3,78%	+4,88%	+6,36%	+6,34%
Rio de Janeiro (RJ)	+13,79%	-5,67%	-11,69%	-14,40%	-6,56%	-5,26%	-2,82%	-6,04%	+1,00%	+6,13%	+5,30%	+6,01%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+1,93%	+2,91%	+4,46%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+3,25%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+8,39%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+8,42%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	-4,46%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+12,88%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+8,92%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+10,26%

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

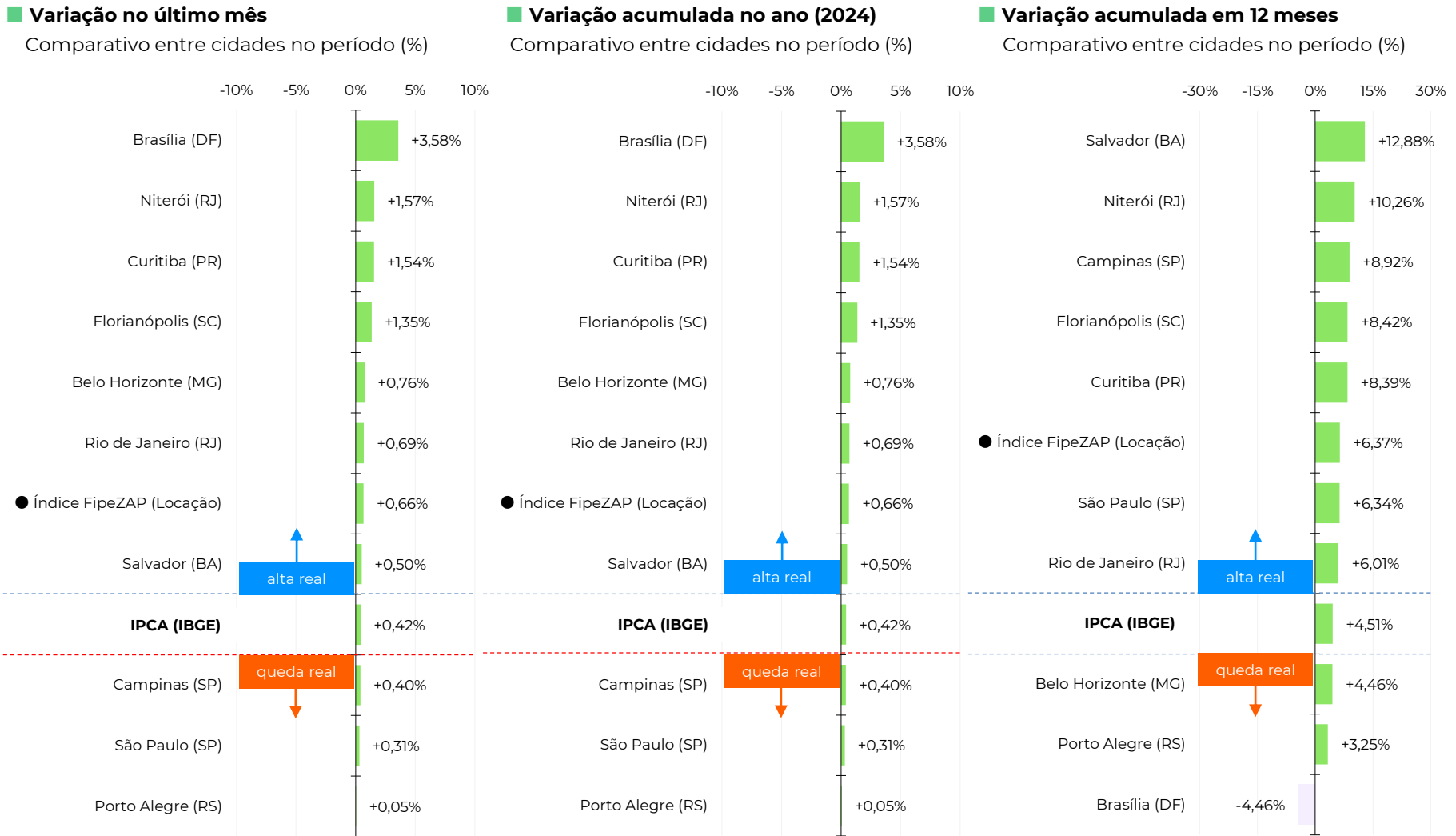


Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)



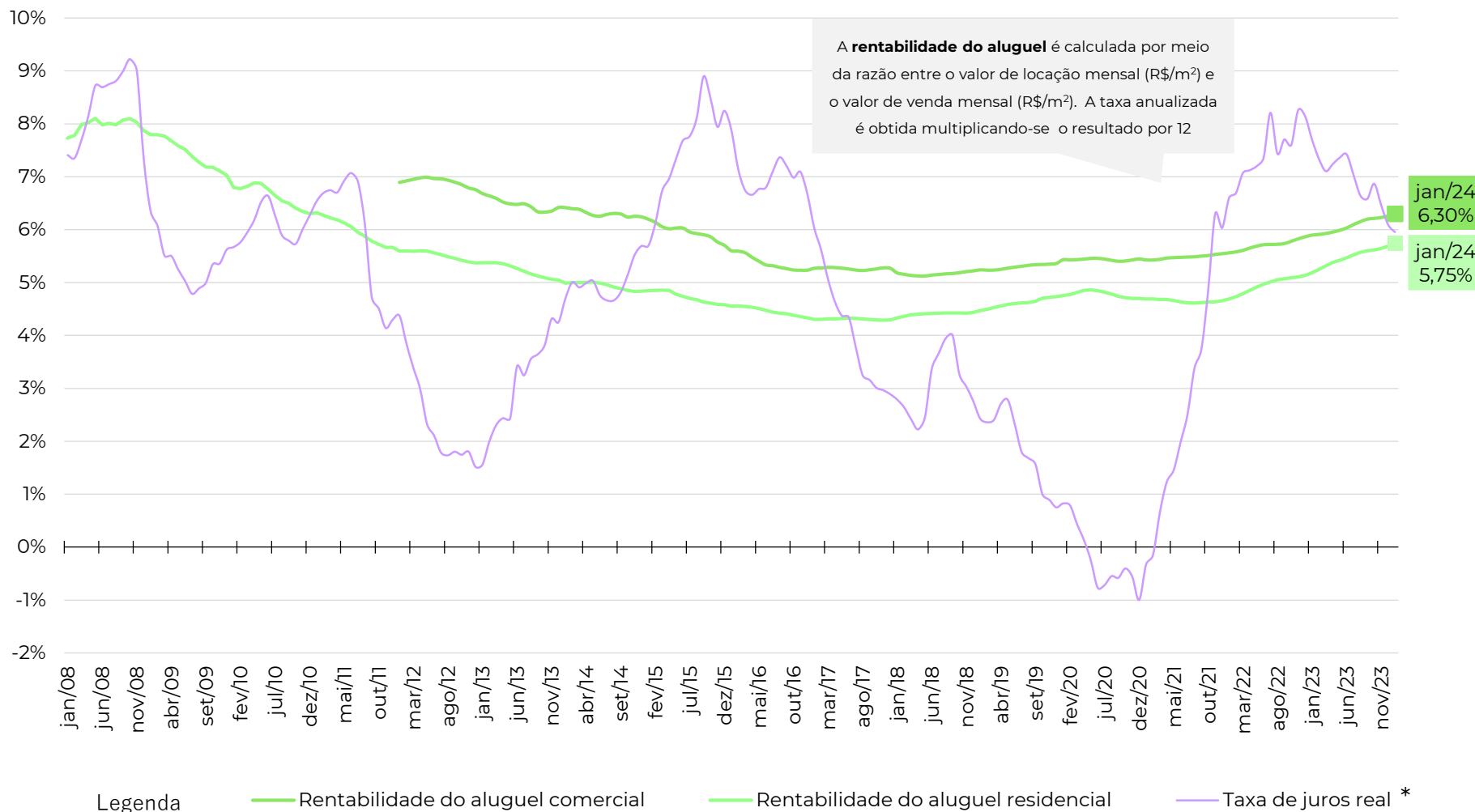
Comparativo das variações dos preço médio de locação comercial entre cidades e diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

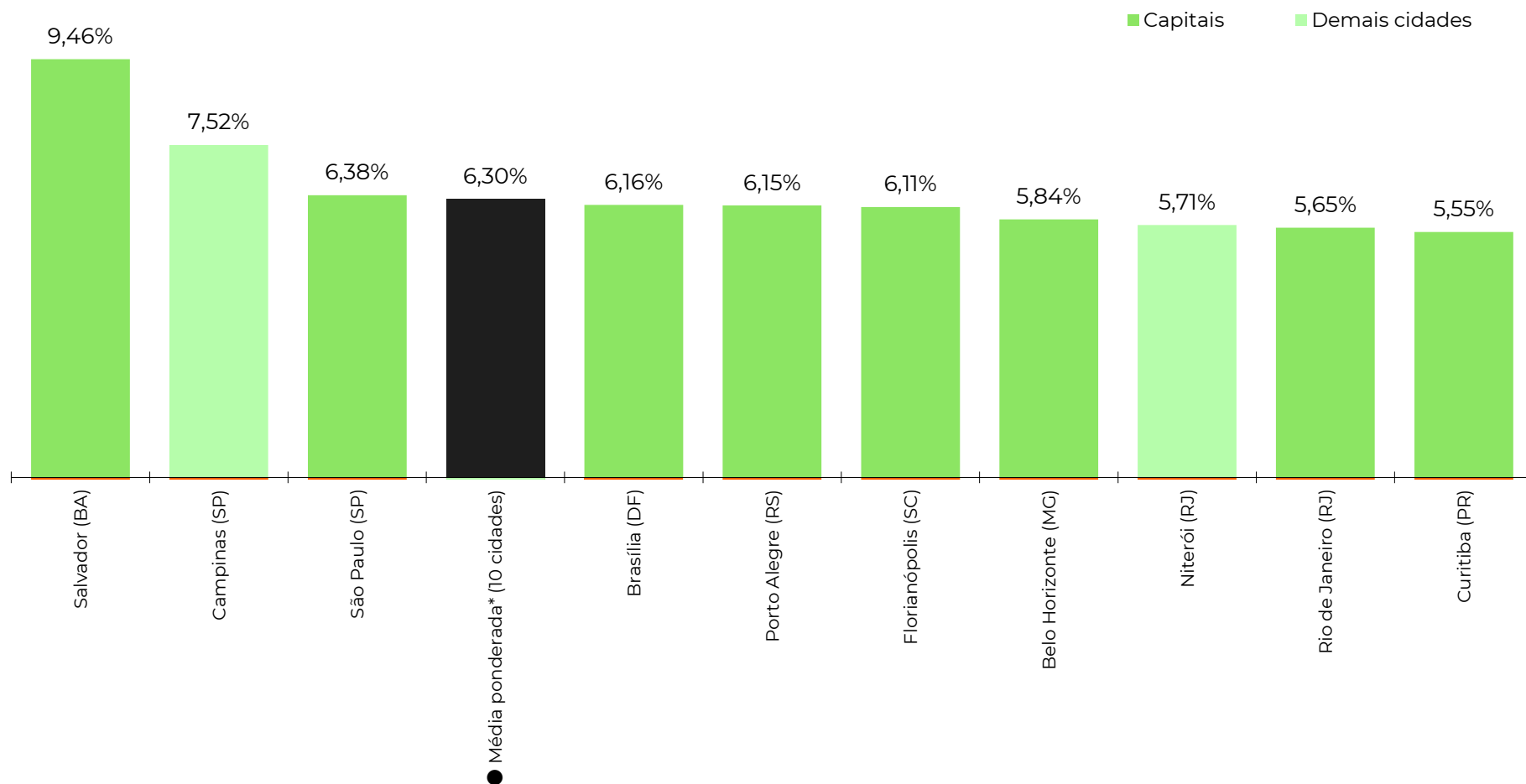
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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)	25.018 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,04% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,04% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,97% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 10.013 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	32.538 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,31% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,31% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,34% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 50,93 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,53% a.m./ 6,38% a.a.

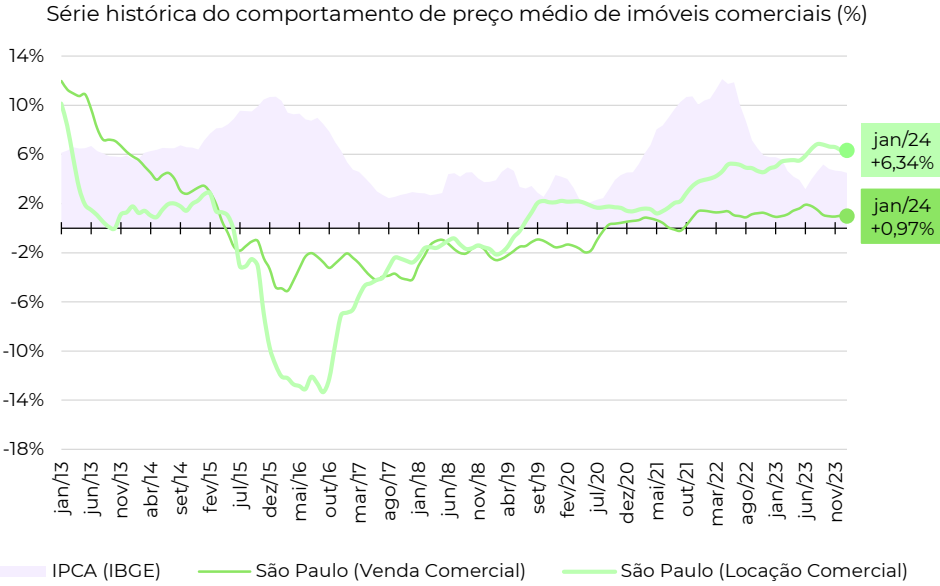
Fonte: Índice FipeZAP.

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.383 /m²	+0,4%
PINHEIROS	R\$ 12.168 /m²	+0,7%
VILA OLIMPIA	R\$ 11.968 /m²	-0,3%
JARDINS	R\$ 11.874 /m²	-3,3%
MOEMA	R\$ 11.701 /m²	+3,1%
BELA VISTA	R\$ 11.077 /m²	-4,2%
VILA MARIANA	R\$ 10.300 /m²	+1,5%
SANTANA	R\$ 9.550 /m²	+0,4%
SE	R\$ 4.532 /m²	+1,6%
REPUBLICA	R\$ 4.021 /m²	+0,1%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 76,67 /m²	+6,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 71,85 /m²	+6,2%
PINHEIROS	R\$ 69,57 /m²	+8,3%
JARDINS	R\$ 66,67 /m²	+5,3%
MOEMA	R\$ 64,99 /m²	+10,6%
BELA VISTA	R\$ 63,47 /m²	+8,7%
VILA MARIANA	R\$ 50,00 /m²	+5,6%
SANTANA	R\$ 42,31 /m²	+3,5%
SE	R\$ 29,17 /m²	+9,4%
REPUBLICA	R\$ 26,09 /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)	10.840 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	-0,13% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-0,13% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,22% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 8.807 / m²

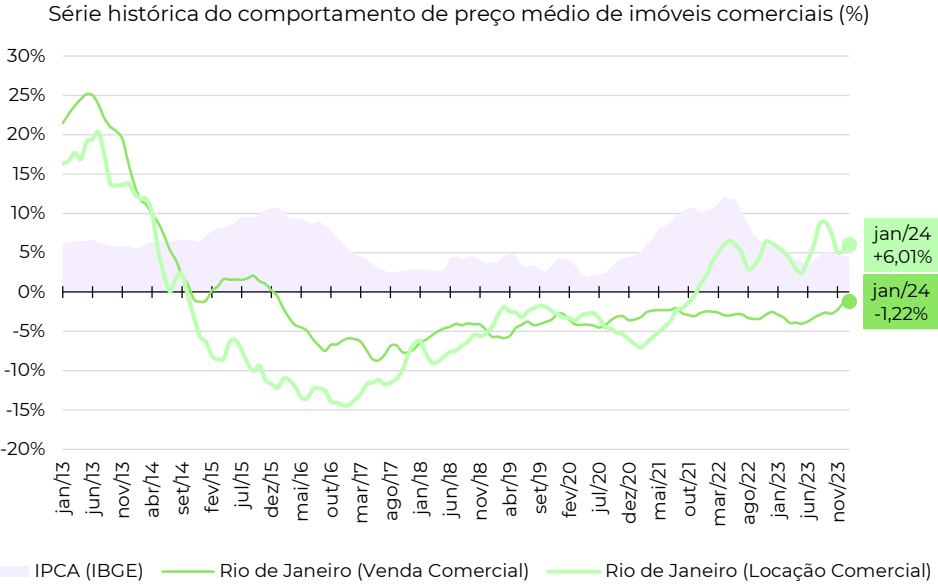
Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.326 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,69% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,69% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,01% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 40,94 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,47% a.m./ 5,65% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 35.972 /m²	+22,2%
IPANEMA	R\$ 21.909 /m²	-7,1%
BOTAFOGO	R\$ 13.411 /m²	+3,2%
COPACABANA	R\$ 9.448 /m²	-0,8%
TIJUCA	R\$ 8.816 /m²	-3,0%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.544 /m²	-2,6%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.876 /m²	+4,2%
CAMPO GRANDE	R\$ 6.076 /m²	-4,4%
MEIER	R\$ 5.022 /m²	-7,4%
CENTRO	R\$ 4.423 /m²	-6,6%

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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 188,17 /m²	+17,0%
IPANEMA	R\$ 97,94 /m²	+9,6%
BOTAFOGO	R\$ 64,13 /m²	-1,6%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 43,31 /m²	+8,0%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 39,26 /m²	+6,0%
TIJUCA	R\$ 35,06 /m²	+7,7%
CAMPO GRANDE	R\$ 34,62 /m²	+3,9%
COPACABANA	R\$ 34,12 /m²	+9,4%
MEIER	R\$ 27,38 /m²	-2,0%
CENTRO	R\$ 18,56 /m²	-2,0%

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)	4.333 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,32% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,32% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-2,27% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 6.346 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.328 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,76% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,76% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,46% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 31,27 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,49% a.m./ 5,84% a.a.

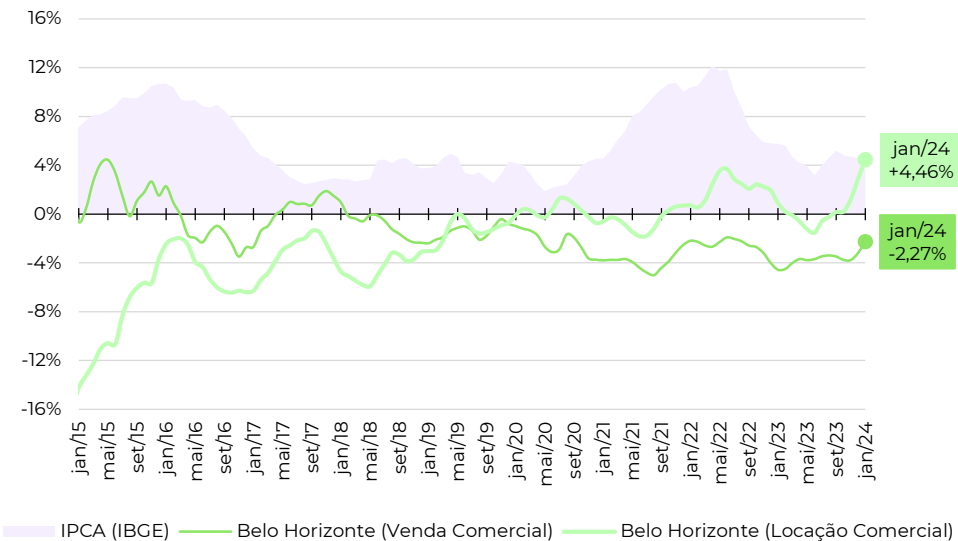
Fonte: Índice FipeZAP.

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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 9.999 /m²	+23,4%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.598 /m²	-2,8%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.826 /m²	-1,8%
SAVASSI	R\$ 7.253 /m²	-4,9%
BARRO PRETO	R\$ 6.999 /m²	-10,9%
SERRA	R\$ 6.933 /m²	-4,2%
LOURDES	R\$ 6.789 /m²	-5,3%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.428 /m²	-5,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 5.992 /m²	-6,8%
CENTRO	R\$ 3.243 /m²	-3,6%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 39,31 /m²	+2,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 38,71 /m²	+22,8%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 36,44 /m²	+1,5%
LOURDES	R\$ 32,21 /m²	+0,4%
PRADO	R\$ 29,85 /m²	-7,1%
SERRA	R\$ 28,10 /m²	-5,5%
SANTA EFIGENIA	R\$ 27,94 /m²	-4,8%
BARRO PRETO	R\$ 27,93 /m²	+1,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 27,33 /m²	+2,0%
CENTRO	R\$ 19,63 /m²	+6,4%

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)	8.068 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	-0,68% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-0,68% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-5,95% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 6.418 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

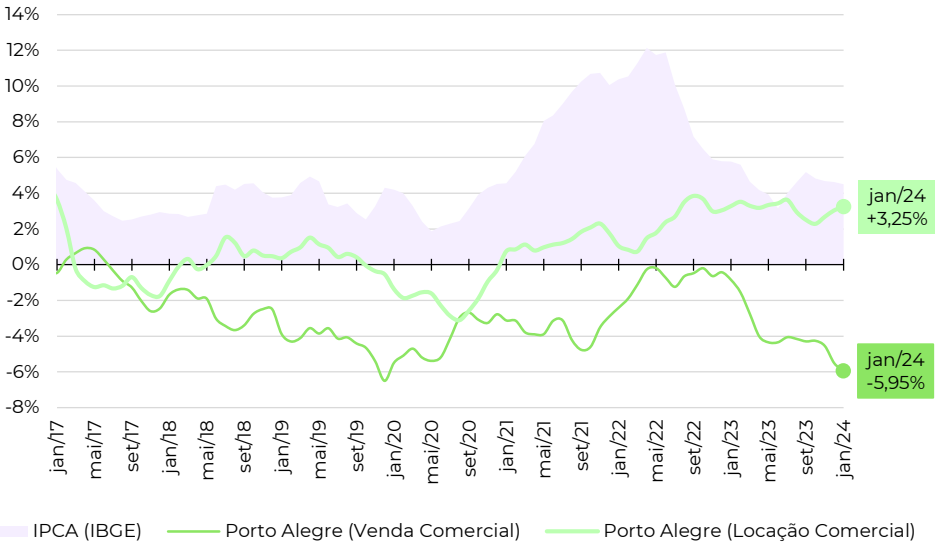
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	9.629 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,05% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,05% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,25% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 32,88 /m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,51% a.m./ 6,15% 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 janeiro/2024	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 7.861 /m²	-9,6%
MENINO DEUS	R\$ 7.841 /m²	-7,5%
AUXILIADORA	R\$ 7.663 /m²	-2,3%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.544 /m²	-2,2%
PETROPOLIS	R\$ 6.173 /m²	-5,8%
FLORESTA	R\$ 5.479 /m²	+12,3%
SAO GERALDO	R\$ 4.237 /m²	-4,8%
SARANDI	R\$ 4.204 /m²	-1,6%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.577 /m²	-6,3%
PARTENON	R\$ 3.462 /m²	-25,8%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 37,55 /m²	+5,1%
MENINO DEUS	R\$ 36,89 /m²	-1,4%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,71 /m²	+1,2%
RIO BRANCO	R\$ 35,04 /m²	-1,3%
PETROPOLIS	R\$ 29,93 /m²	+1,4%
FLORESTA	R\$ 27,11 /m²	+10,6%
PARTENON	R\$ 23,44 /m²	+14,2%
SAO GERALDO	R\$ 22,27 /m²	+5,3%
SARANDI	R\$ 20,24 /m²	+9,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 20,02 /m²	+0,0%

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)	551 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	-0,14% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-0,14% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-5,17% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 6.739 / m²
Fonte: Índice FipeZAP.	

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

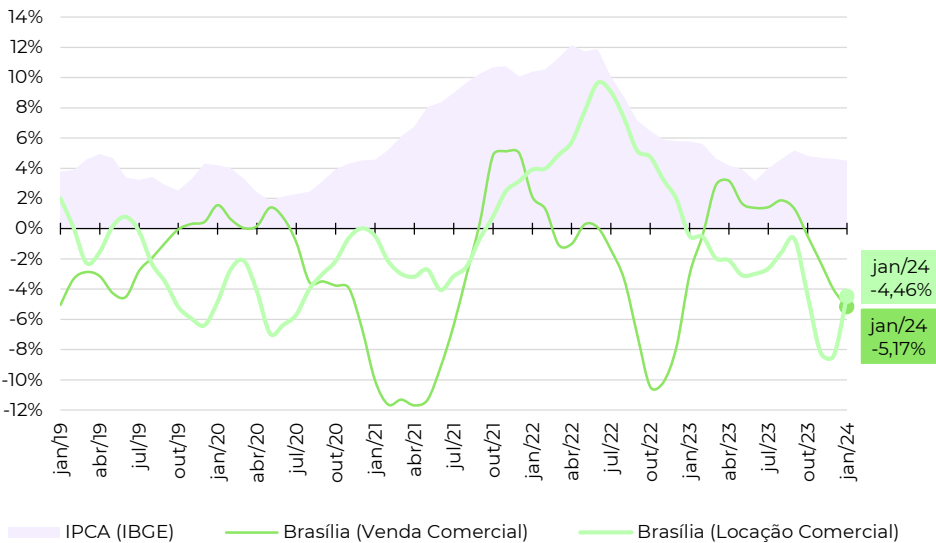
Amostra (Locação Comercial)	714 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+3,58% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+3,58% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-4,46% ▼
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 33,91 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,51% a.m./ 6,16% a.a.
Fonte: Índice FipeZAP.	

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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 7.556 / m²	+26,0%
ASA NORTE	R\$ 7.400 / m²	-6,1%
ASA SUL	R\$ 6.674 / m²	-3,9%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.148 / m²	-9,9%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 5.362 / m²	-8,5%

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)*

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 50,61 / m²	+5,6%
ASA NORTE	R\$ 41,53 / m²	-1,3%
TAGUATINGA SUL	R\$ 36,24 / m²	+1,0%
ASA SUL	R\$ 28,50 / m²	-4,2%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 26,49 / m²	-19,8%
CEILANDIA SUL	R\$ 24,31 / m²	-19,8%

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)	1.651 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,33% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,33% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,36% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 5.067 / m²

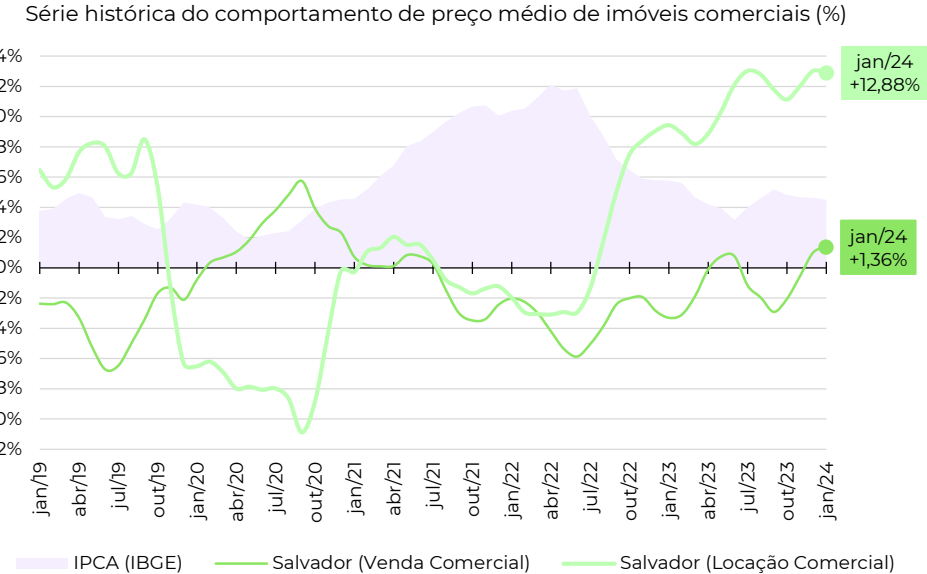
Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.217 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,50% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,50% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,88% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 40,06 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,79% a.m./ 9,46% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 6.655 /m²	+9,8%
ONDINA	R\$ 6.521 /m²	+14,4%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 5.753 /m²	-3,3%
PITUBA	R\$ 5.443 /m²	+0,6%
RIO VERMELHO	R\$ 5.321 /m²	-9,6%
GRACA	R\$ 4.708 /m²	-12,1%
BROTAS	R\$ 4.631 /m²	+0,8%
ITAPUA	R\$ 3.288 /m²	-11,3%
CENTRO	R\$ 2.471 /m²	-10,0%
COMERCIO	R\$ 2.097 /m²	+4,9%

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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
BARRA	R\$ 53,48 /m²	+24,1%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 53,17 /m²	+23,4%
PERNAMBUES	R\$ 52,15 /m²	+19,2%
ONDINA	R\$ 44,93 /m²	+14,5%
RIO VERMELHO	R\$ 43,37 /m²	+2,1%
PITUBA	R\$ 42,55 /m²	+16,1%
BROTAS	R\$ 33,33 /m²	+9,7%
GRACA	R\$ 29,66 /m²	NA
CENTRO	R\$ 26,42 /m²	+15,0%
COMERCIO	R\$ 19,23 /m²	-0,7%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.947 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	-1,00% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-1,00% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,86% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 7.559 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.857 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+1,54% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,54% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,39% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 33,65 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,46% a.m./ 5,55% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

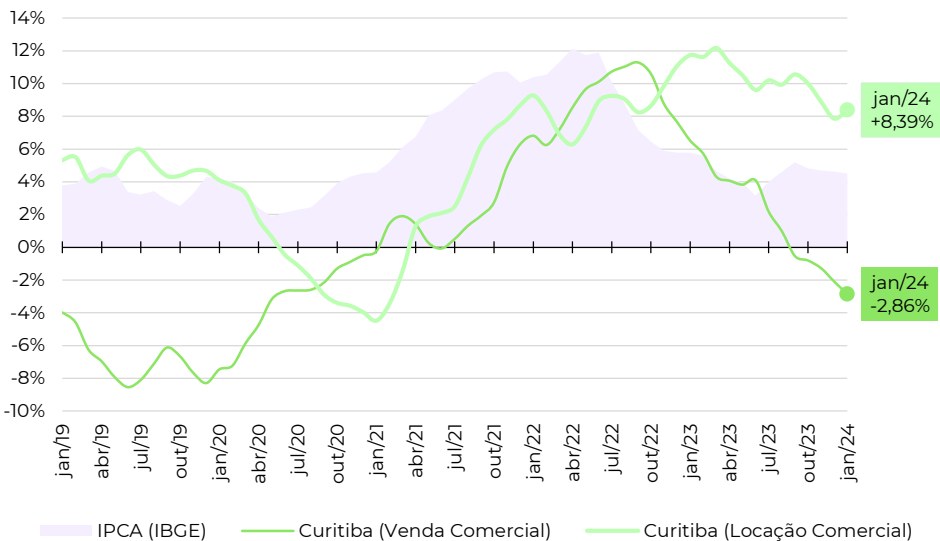
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 11.116 /m²	+55,9%
BATEL	R\$ 9.039 /m²	-22,5%
BIGORRILHO	R\$ 8.580 /m²	-6,8%
AGUA VERDE	R\$ 8.512 /m²	-0,8%
PORTAO	R\$ 7.648 /m²	-1,7%
JUVEVE	R\$ 7.628 /m²	-14,4%
MERCES	R\$ 7.225 /m²	0,0%
REBOUCAS	R\$ 6.708 /m²	-11,5%
CENTRO CIVICO	R\$ 6.680 /m²	+1,6%
CENTRO	R\$ 5.219 /m²	-3,8%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 47,63 /m²	+28,9%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 46,18 /m²	+39,5%
BIGORRILHO	R\$ 41,26 /m²	+9,5%
AGUA VERDE	R\$ 41,09 /m²	+11,2%
JUVEVE	R\$ 36,76 /m²	-11,7%
PORTAO	R\$ 33,84 /m²	+4,7%
CENTRO CIVICO	R\$ 30,72 /m²	-20,7%
REBOUCAS	R\$ 26,77 /m²	+9,1%
CENTRO	R\$ 22,71 /m²	+1,9%
SAO FRANCISCO	R\$ 19,74 /m²	+1,8%

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 (janeiro/2024)	-0,55% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-0,55% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,90% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 8.168 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.259 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+1,35% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,35% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,42% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 44,26 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,51% a.m./ 6,11% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

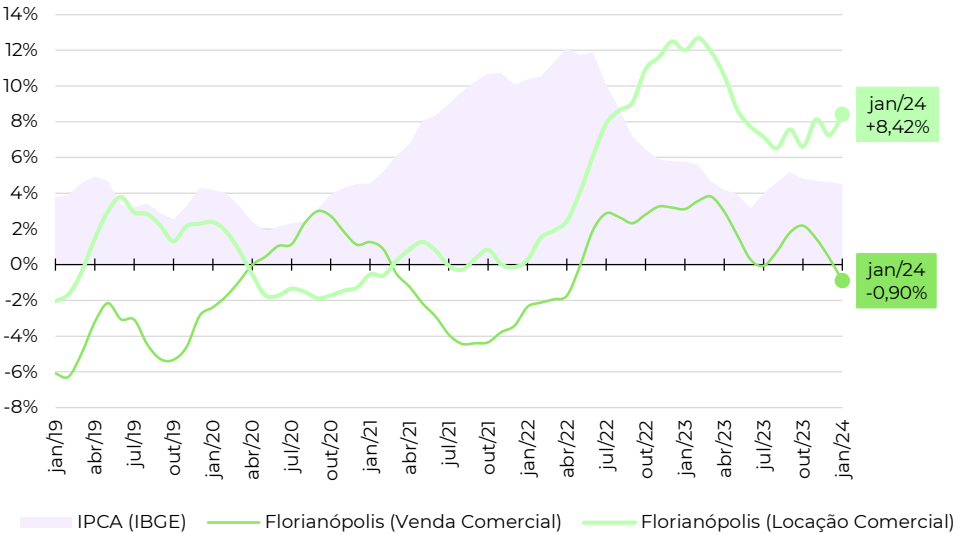
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
SACO GRANDE	R\$ 12.377 /m²	+1,0%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 9.909 /m²	-0,7%
COQUEIROS	R\$ 9.044 /m²	+0,5%
CORREGO GRANDE	R\$ 9.009 /m²	+12,6%
AGRONOMICA	R\$ 8.587 /m²	-2,5%
ESTREITO	R\$ 8.538 /m²	+2,3%
ITACORUBI	R\$ 8.441 /m²	+9,0%
SACO DOS LIMOEIS	R\$ 7.566 /m²	-15,0%
CENTRO	R\$ 7.559 /m²	-3,0%
TRINDADE	R\$ 7.455 /m²	+1,9%

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.

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)*

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 66,77 /m²	+14,0%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 64,19 /m²	+1,2%
ESTREITO	R\$ 61,63 /m²	+38,0%
ITACORUBI	R\$ 58,63 /m²	+32,3%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 53,71 /m²	+10,2%
AGRONOMICA	R\$ 51,42 /m²	+22,5%
SACO GRANDE	R\$ 47,35 /m²	+3,2%
TRINDADE	R\$ 46,95 /m²	+7,2%
COQUEIROS	R\$ 44,37 /m²	+5,4%
CENTRO	R\$ 32,85 /m²	+3,2%

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.420 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,42% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,42% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,29% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 6.316 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

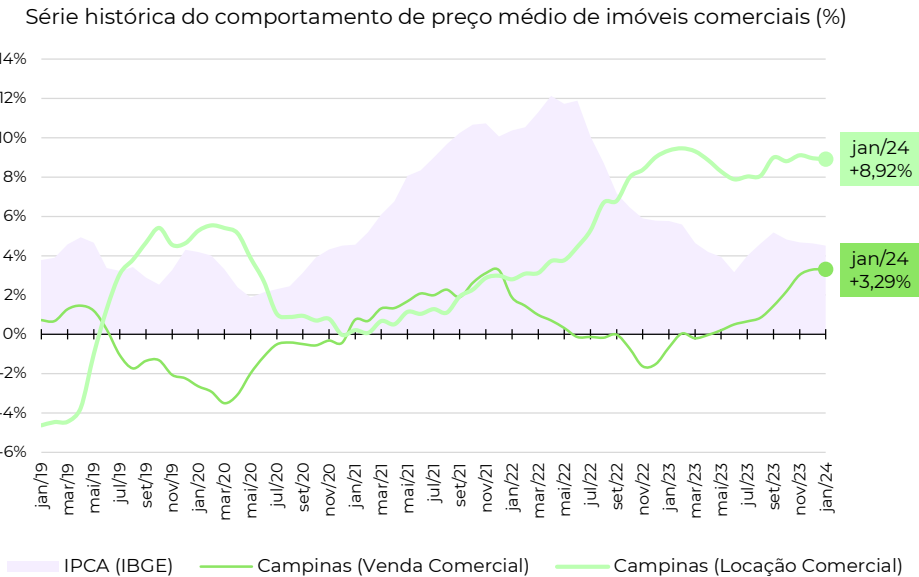
Amostra (Locação Comercial)	5.720 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,40% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,40% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,92% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 38,78 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,63% a.m./ 7,52% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 9.844 /m²	+28,1%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.630 /m²	+4,2%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.440 /m²	+9,2%
BONFIM	R\$ 7.606 /m²	-1,9%
JARDIM MIRIAM	R\$ 7.292 /m²	+4,2%
VILA NOVA	R\$ 6.800 /m²	+2,5%
BARAO GERALDO	R\$ 6.507 /m²	-0,6%
CAMBUI	R\$ 6.014 /m²	+3,8%
CENTRO	R\$ 4.509 /m²	-2,5%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.763 /m²	+1,9%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 61,99 /m²	-0,3%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 59,67 /m²	+28,0%
BONFIM	R\$ 46,55 /m²	+19,3%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 40,89 /m²	-3,7%
CAMBUI	R\$ 40,69 /m²	+18,4%
VILA NOVA	R\$ 35,51 /m²	+4,0%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 34,61 /m²	+1,8%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 31,11 /m²	+11,0%
CENTRO	R\$ 26,23 /m²	+4,9%
JARDIM PROENCA	R\$ 25,00 /m²	+15,6%

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)	1.632 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	-0,42% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-0,42% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+1,49% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2024)	R\$ 7.621 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

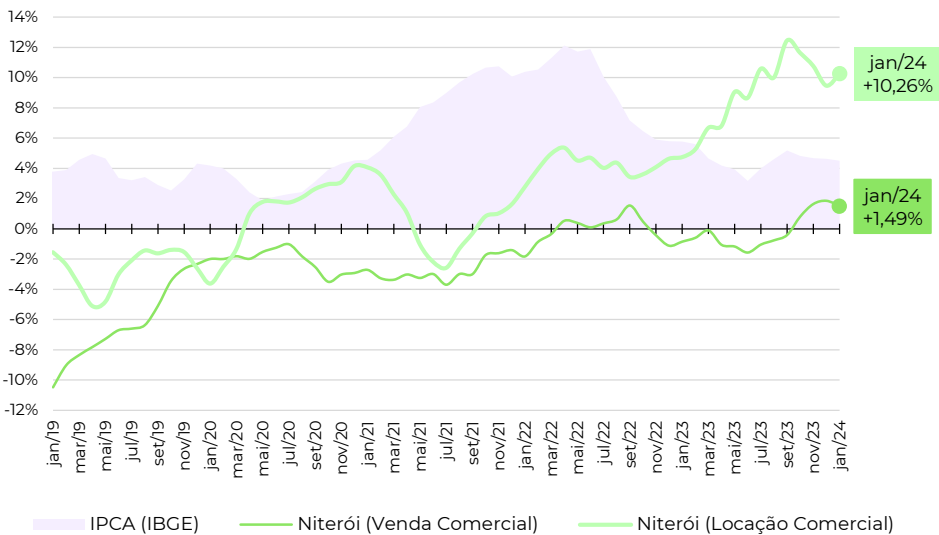
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	711 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+1,57% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,57% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,26% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2024)	R\$ 36,16 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,48% a.m./ 5,71% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

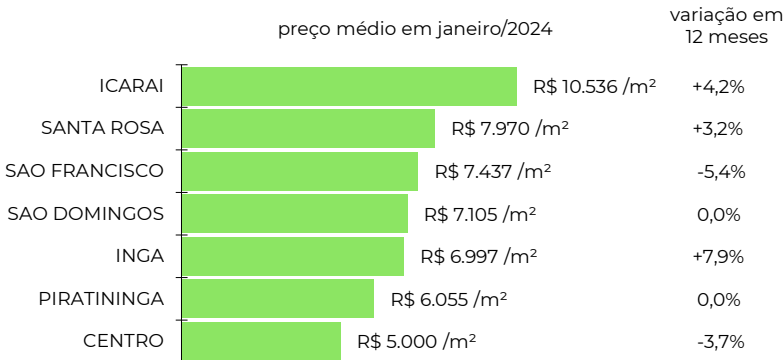
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



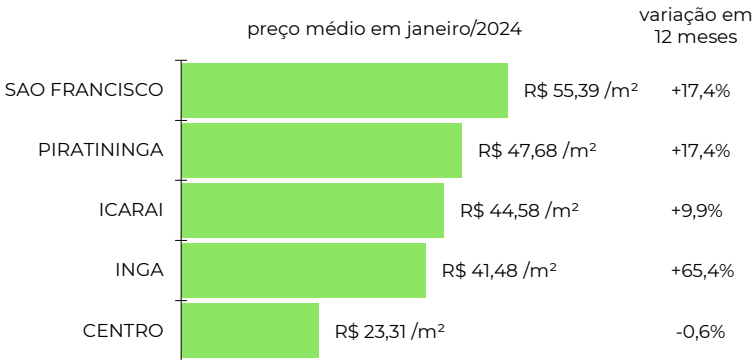
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais



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