

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE JANEIRO DE 2024

- [DESTAQUES DO MÊS](#)
- [ÚLTIMOS RESULTADOS](#)
- [PREÇO MÉDIO POR CIDADE](#)
- [EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS](#)
- [EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL](#)
- [RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL POR CIDADE](#)
- RESUMO POR CIDADE:
 - [SÃO PAULO \(SP\)](#)
 - [CURITIBA \(PR\)](#)
 - [GOIÂNIA \(GO\)](#)
 - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
 - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
 - [OUTRAS CIDADES](#) 
 - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
 - [RECIFE \(PE\)](#)
 - [SALVADOR \(BA\)](#)
 - [FORTALEZA \(CE\)](#)
 - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
 - [FLORIANÓPOLIS \(SC\)](#)
- [INFORMES ANTERIORES](#) 

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo ZAP,
o **Índice FipeZAP de Locação Residencial** acompanha o preço
médio de locação de apartamentos prontos em 25 cidades
brasileiras, com base em anúncios veiculados na Internet.
A metodologia está disponível em <http://www.fipe.org.br>

Preços de locação têm nova aceleração com avanço de 1,26%

Entre as capitais monitoradas, maiores altas ocorreram em Brasília, Salvador, Curitiba, Recife e Rio de Janeiro

■ **Análise do último mês:** a partir do comportamento dos preços de locação residencial em 25 cidades brasileiras *, o Índice FipeZAP registrou uma alta de 1,26% no aluguel residencial em janeiro, o que representou uma nova aceleração dos preços em relação às variações observadas em outubro (+0,70%), novembro (+0,85%) e dezembro (+1,00%). De acordo com a apuração, imóveis com um dormitório e três dormitórios registraram as maiores altas (+1,49%), contrastando com o incremento marginal entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+0,14%). Em termos comparativos, o comportamento mensal do Índice FipeZAP superou as variações mensais do IPCA/IBGE (+0,42%) e do IGP-M/FGV (+0,07%). Das 25 cidades que integram o cálculo do índice, 21 registraram valorização mensal do aluguel residencial, incluindo as seguintes capitais: Brasília (+3,26%); Salvador (+2,32%); Curitiba (+1,65%); Recife (+1,57%); Rio de Janeiro (+1,31%); Belo Horizonte (+1,09%); Florianópolis (+1,09%); Porto Alegre (+0,97%); São Paulo (+0,89%); e Goiânia (+0,86%). Fortaleza, por outro lado, foi a única capital monitorada pelo índice onde os preços recuaram (-0,49%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** com base nos primeiros resultados do ano, o Índice FipeZAP de Locação Residencial acumula uma alta de 16,22% nos últimos 12 meses. Comparativamente, a variação do índice nesse recorte temporal se manteve acima dos resultados acumulados pelo IPCA/IBGE (+4,51%) e pelo IGP-M/FGV (-3,32%). Imóveis com um dormitório se valorizaram bem acima da média nesse intervalo (+19,24%), contrastando com o aumento relativamente menor entre unidades residenciais de quatro ou mais dormitórios (+10,80%). Em termos de abrangência, todas as 25 cidades que integram a cesta do índice registraram valorização na locação residencial, incluindo as 11 capitais já mencionadas, cujas altas podem ser ordenadas da seguinte forma: Goiânia (+34,05%); Florianópolis (+26,54%); Curitiba (+20,57%); Rio de Janeiro (+19,27%); Fortaleza (+19,04%); Belo Horizonte +17,08%); Salvador (+14,17%); Porto Alegre (+14,09%); Brasília (+13,60%); São Paulo (+13,47%); e Recife (+13,20%).

■ **Preço médio de locação residencial:** com base em dados de 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial em janeiro de 2024, o preço médio do aluguel de imóveis residenciais foi calculado em R\$ 43,11/m². Os maiores valores médios foram observados no aluguel de imóveis residenciais de um dormitório (R\$ 55,97/m²) e os menores, entre unidades com três dormitórios (R\$ 37,66/m²). Comparando-se os resultados apurados entre as 11 capitais envolvidas no cálculo do índice, a cidade de São Paulo (SP) apresentou o preço médio mais elevado (R\$ 52,10/m²), sendo seguida por: Florianópolis (R\$ 50,34/m²); Recife (R\$ 48,05/m²), Rio de Janeiro (R\$ 45,79/m²); Brasília (R\$ 42,18/m²); Belo Horizonte (R\$ 37,05/m²), Curitiba (R\$ 36,90/m²), Goiânia (R\$ 36,54/m²), Salvador (R\$ 34,00/m²); Porto Alegre (R\$ 31,98/m²); e Fortaleza (R\$ 28,30/m²). Além das capitais, outras localidades que se destacaram com as maiores médias na amostra de janeiro incluíram as seguintes: Barueri (SP), com R\$ 59,65/m², Santos (SP), com R\$ 46,14/m²; São José (SC), com R\$ 38,41/m²; São José dos Campos (SP), com R\$ 38,36/m²; e Praia Grande (SP), com R\$ 35,59/m².

■ **Rentabilidade do aluguel:** a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é uma medida de rentabilidade (*rental yield*) para o investidor que opta em adquirir o imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel. Com base em dados de janeiro de 2024, o retorno médio do aluguel residencial foi avaliado em 5,75% ao ano, patamar ligeiramente inferior à rentabilidade média projetada para aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Em termos comparativos, a rentabilidade projetada do aluguel residencial foi maior entre imóveis com apenas um dormitório (6,40% a.a.), contrastando com o menor percentual de retorno entre unidades com quatro ou mais dormitórios (4,45% a.a.). Entre as 11 capitais analisadas, destacaram-se as taxas apuradas para as seguintes: Recife (7,40% a.a.); Salvador (6,58% a.a.); Goiânia (5,97% a.a.); e São Paulo (5,85% a.a.). Além das capitais, outras localidades que se destacaram por taxas de retorno comparativamente mais elevadas incluíram: Santos (SP), com 8,43% a.a.; Praia Grande (SP), com 7,64% a.a.; Barueri (SP), com 7,26% a.a.; e Campinas (SP), com 6,84% a.a..

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice FipeZAP de Locação Residencial não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente de acordo com o especificado em contrato. Como resultado, o índice capta de forma mais dinâmica a evolução da oferta e da demanda por moradia ao longo do tempo.

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais 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		+1,26%	+1,00%	+1,26%	+16,22%	43,11	5,75%
São Paulo	SP	+0,89%	+0,79%	+0,89%	+13,47%	52,10	5,85%
Rio de Janeiro	RJ	+1,31%	+1,01%	+1,31%	+19,27%	45,79	5,41%
Brasília	DF	+3,26%	+0,93%	+3,26%	+13,60%	42,18	5,63%
Salvador	BA	+2,32%	+2,00%	+2,32%	+14,17%	34,00	6,58%
Porto Alegre	RS	+0,97%	+0,82%	+0,97%	+14,09%	31,98	5,69%
Curitiba	PR	+1,65%	+1,78%	+1,65%	+20,57%	36,90	4,73%
Belo Horizonte	MG	+1,09%	+1,12%	+1,09%	+17,08%	37,05	4,97%
Recife	PE	+1,57%	+0,92%	+1,57%	+13,20%	48,05	7,40%
Fortaleza	CE	-0,49%	-0,43%	-0,49%	+19,04%	28,30	4,53%
Florianópolis	SC	+1,09%	+0,01%	+1,09%	+26,54%	50,34	5,55%
Goiânia	GO	+0,86%	+2,69%	+0,86%	+34,05%	36,54	5,97%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

ÚLTIMOS RESULTADOS



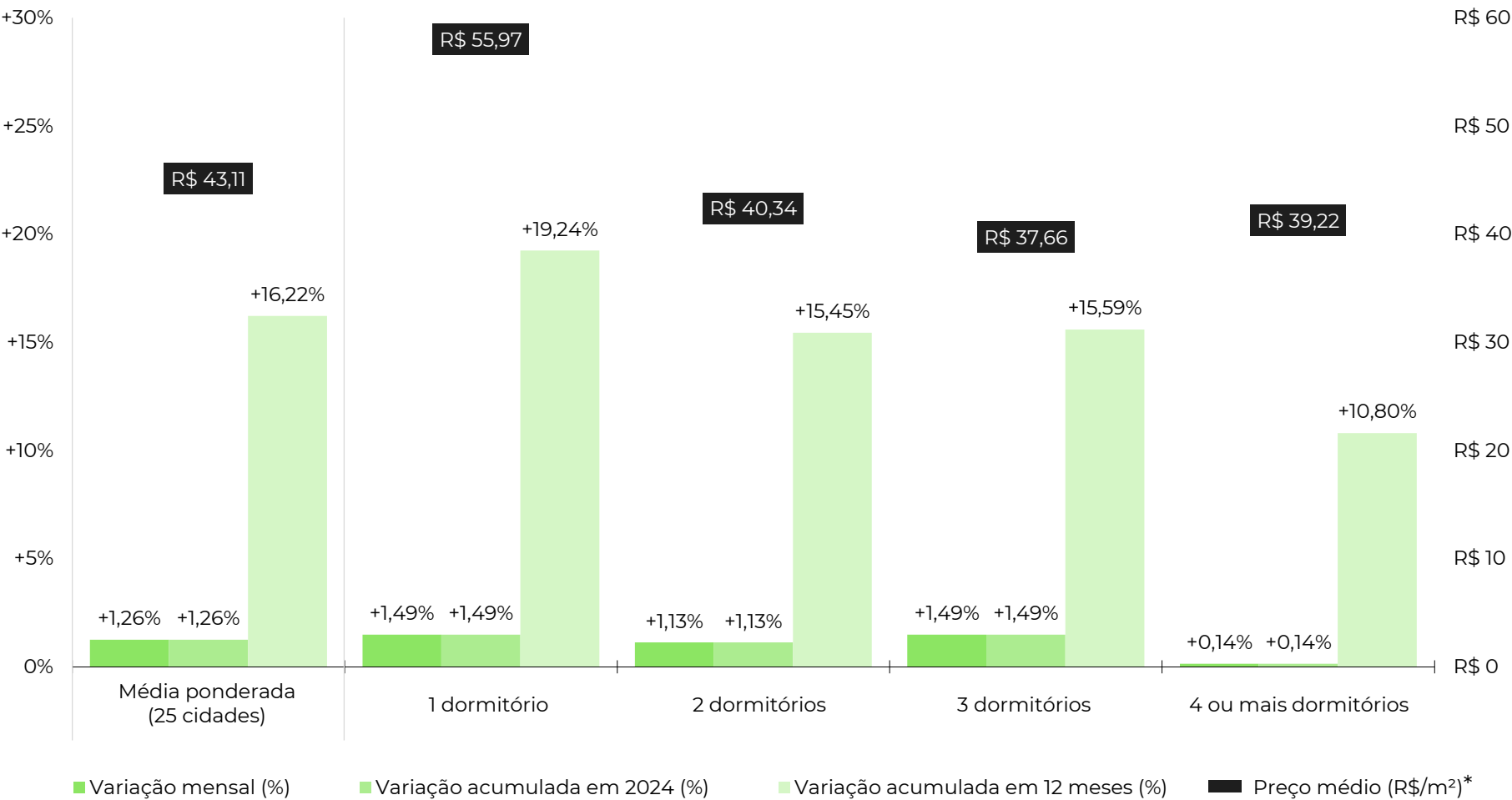
Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

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		+1,26%	+1,00%	+1,26%	+16,22%	43,11	5,75%
Barueri	SP	+1,00%	+1,85%	+1,00%	+16,02%	59,65	7,26%
Campinas	SP	+1,47%	+1,17%	+1,47%	+28,30%	35,43	6,84%
Guarulhos	SP	-0,73%	-0,45%	-0,73%	+13,29%	33,05	6,43%
Praia Grande	SP	+2,00%	+0,89%	+2,00%	+9,66%	35,59	7,64%
Ribeirão Preto	SP	-0,39%	+0,21%	-0,39%	+13,71%	23,88	6,34%
Santo André	SP	+1,23%	+1,19%	+1,23%	+13,29%	34,51	6,03%
Santos	SP	+1,17%	+1,52%	+1,17%	+16,57%	46,14	8,43%
São Bernardo do Campo	SP	+0,69%	+0,87%	+0,69%	+12,32%	30,07	5,99%
São José do Rio Preto	SP	+2,09%	+0,20%	+2,09%	+14,05%	22,41	5,81%
São José dos Campos	SP	+1,17%	+1,00%	+1,17%	+14,82%	38,36	6,15%
Niterói	RJ	+1,31%	+1,66%	+1,31%	+10,62%	27,35	4,63%
Pelotas	RS	-0,87%	-0,53%	-0,87%	+7,64%	17,28	5,08%
Joinville	SC	+2,34%	+2,17%	+2,34%	+15,25%	28,78	5,14%
São José	SC	+1,45%	+0,54%	+1,45%	+11,55%	38,41	6,22%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

RESULTADOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

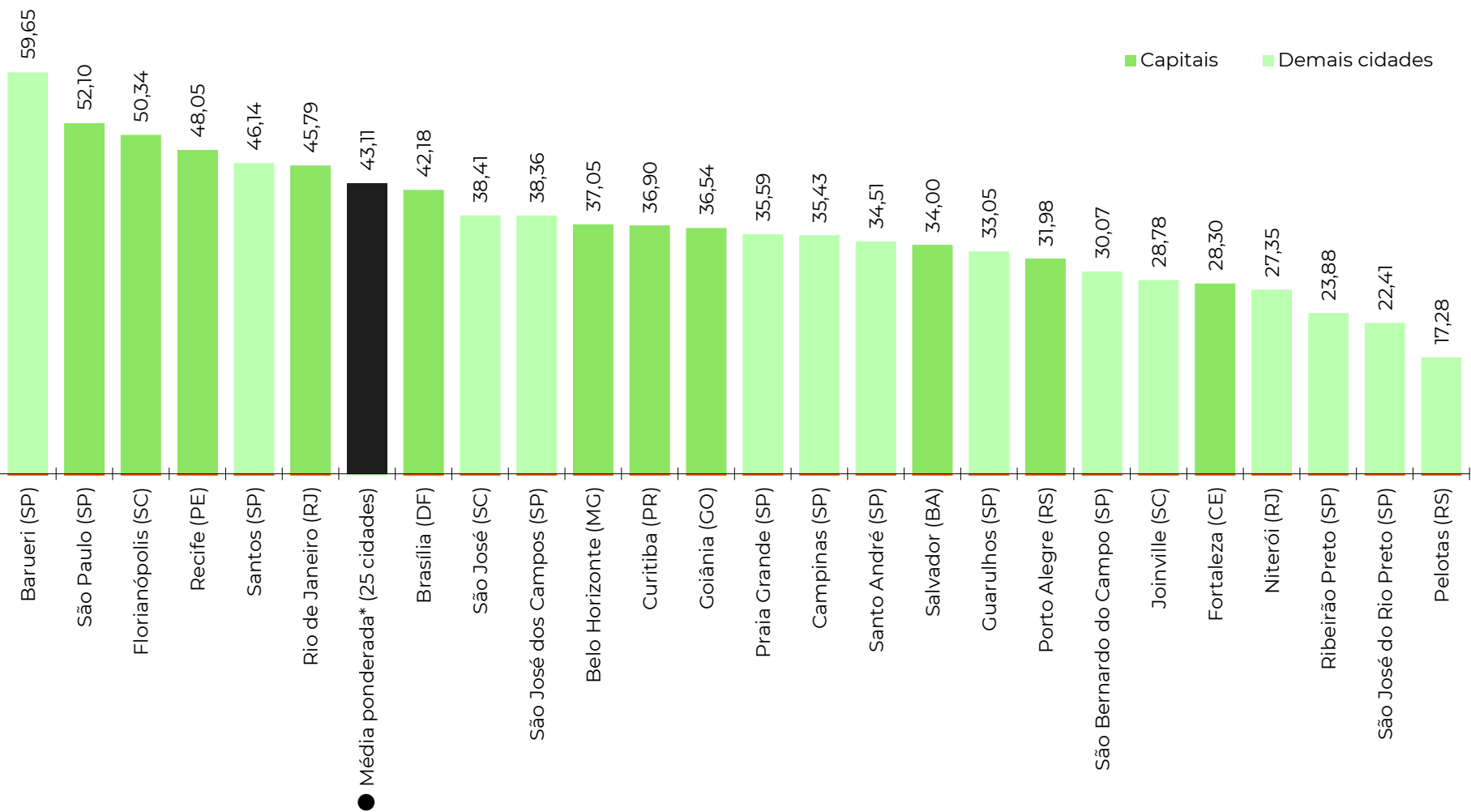
Variação do Índice FipeZAP e preço médio* de locação residencial de acordo com o número de dormitórios



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

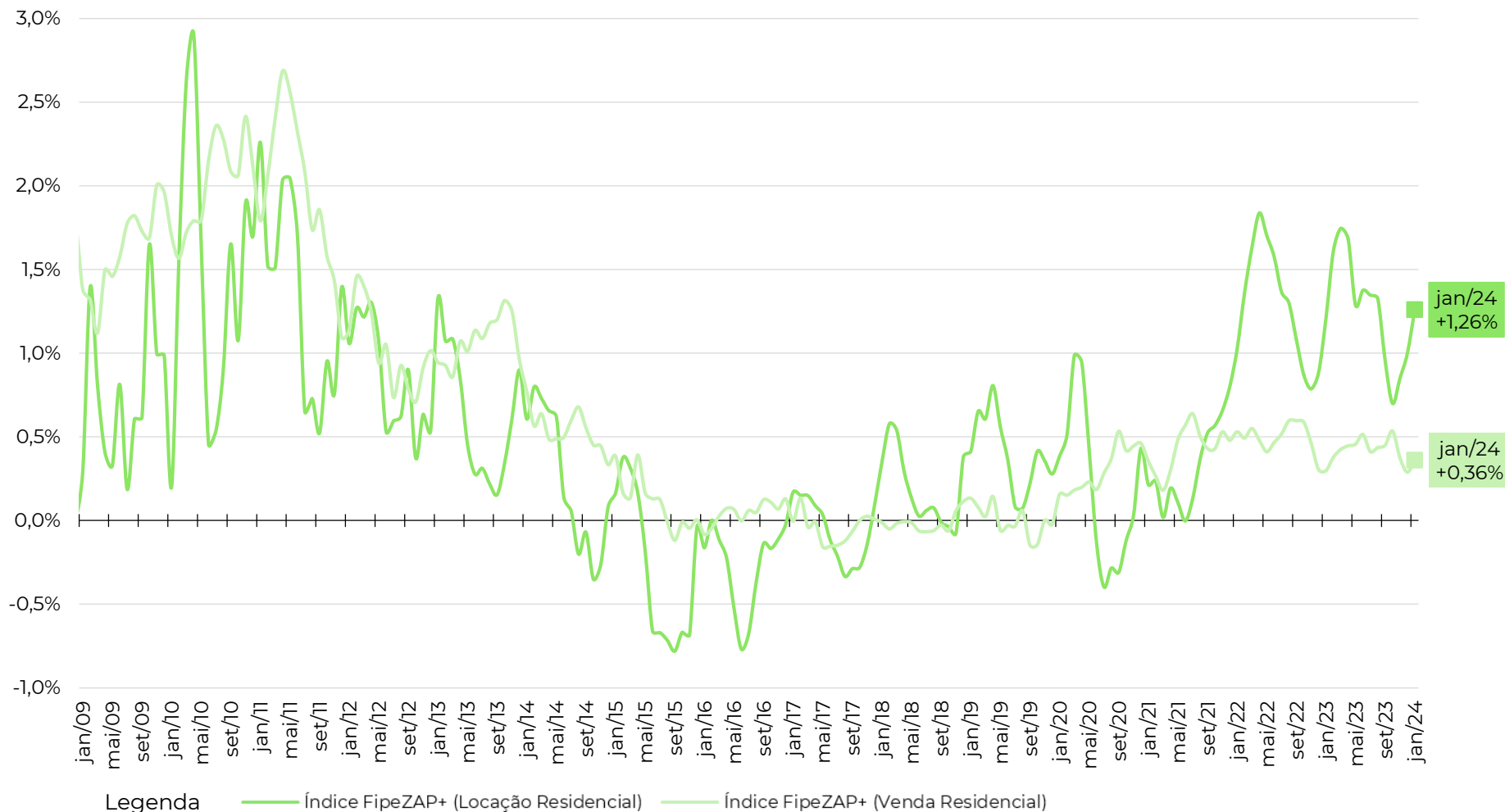
Comparativo do preço médio de locação de imóveis residenciais no último mês (R\$/m²)



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

Comportamento da série histórica do Índice FipeZAP de venda e locação residencial (variações mensais)



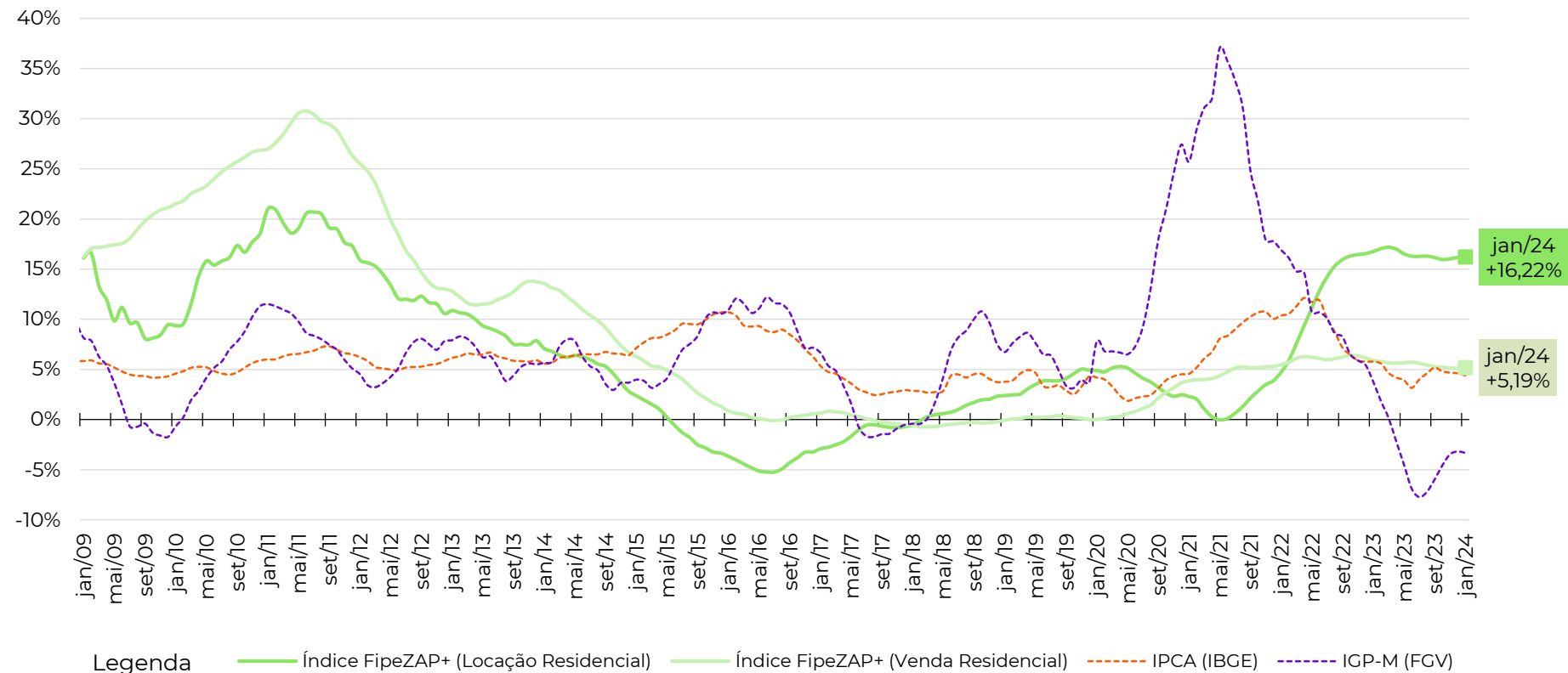
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP



Comportamento da série do Índice FipecZAP de locação residencial e outros índices de preço (variações em 12 meses)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
● Índice FipecZAP+ (Locação Residencial)	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+16,16%	+16,22%
● Índice FipecZAP+ (Venda Residencial)	+21,13%	+26,86%	+26,32%	+13,03%	+13,74%	+6,70%	+1,32%	+0,57%	-0,53%	-0,21%	+0,00%	+3,67%	+5,29%	+6,16%	+5,13%	+5,19%
● IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+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)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,18%	-3,32%



Fonte: Índice FipecZAP, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses. Cálculo da variação acumulada do IPCA (IBGE) nos últimos 12 meses considera a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (janeiro/2024).

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP



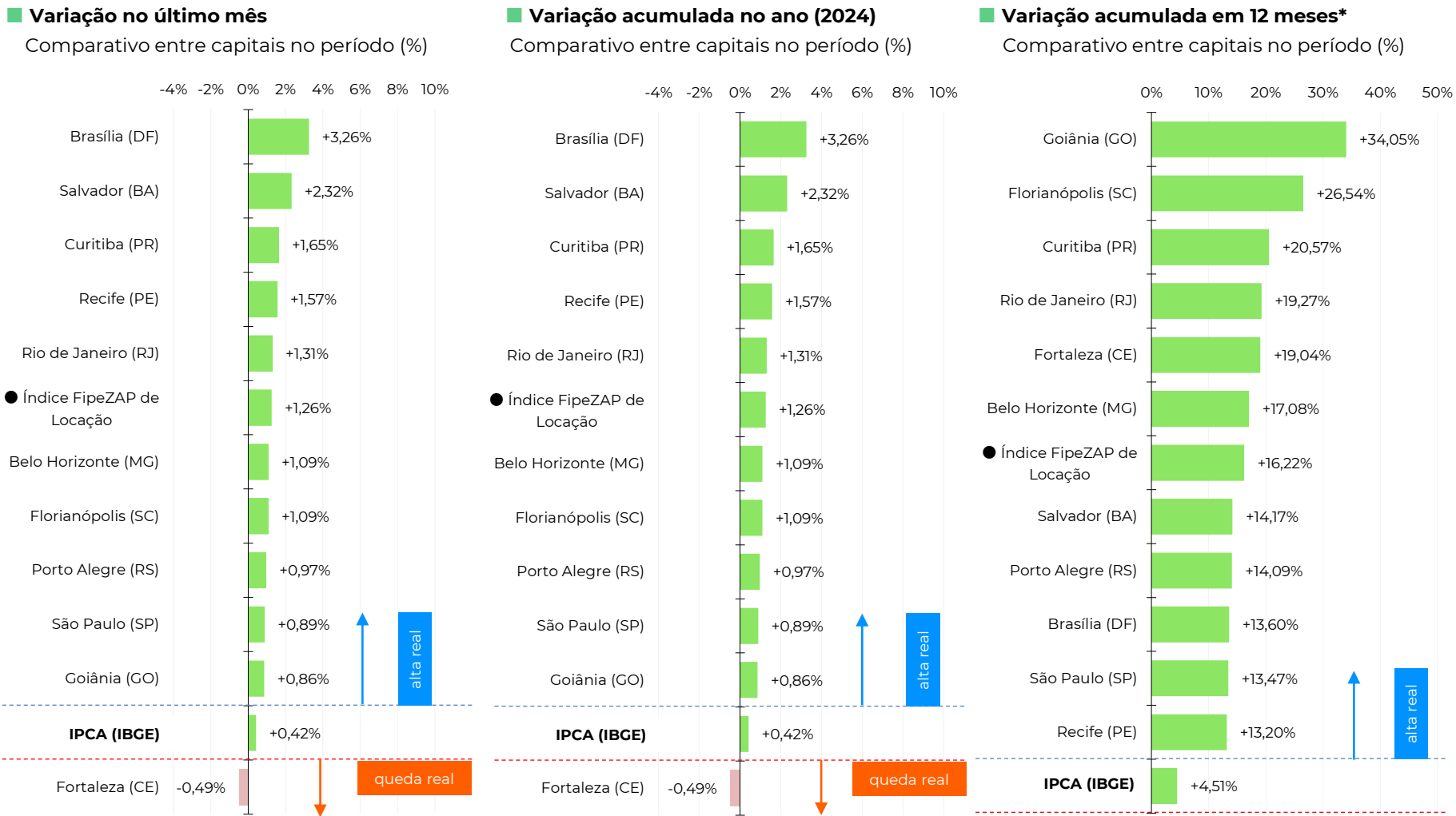
Variação anual do preço médio de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+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)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+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 de Locação	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+16,16%	+16,22%
São Paulo (SP)	+5,66%	+14,56%	+14,50%	+10,01%	+7,52%	+1,66%	-3,70%	-1,80%	+2,38%	+3,93%	+7,60%	+1,14%	-0,92%	+14,63%	+13,28%	+13,47%
Rio de Janeiro (RJ)	+15,12%	+24,53%	+21,45%	+11,40%	+8,34%	+3,12%	-8,27%	-6,21%	-8,49%	-3,48%	+1,47%	+0,70%	+4,14%	+17,93%	+19,79%	+19,27%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,74%	-2,42%	+1,20%	+4,97%	+7,81%	+4,91%	+4,42%	+9,15%	+11,37%	+13,60%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	+2,18%	-4,46%	+2,48%	+3,75%	-1,96%	+4,96%	+4,73%	+16,56%	+12,31%	+14,17%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	-	-	+0,96%	-3,81%	-1,25%	+1,37%	+7,06%	+1,27%	+0,27%	+11,14%	+13,88%	+14,09%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+0,02%	-0,81%	+3,99%	+6,21%	+12,39%	-0,37%	+14,17%	+24,47%	+20,70%	+20,57%
Belo Horizonte (MG)	-	-	-	-	-	-	-	-3,53%	+2,47%	+5,73%	+0,21%	+6,24%	+7,17%	+20,01%	+17,11%	+17,08%
Recife (PE)	-	-	-	-	-	-	-	-1,29%	+4,98%	+7,21%	+7,18%	+5,00%	+11,19%	+17,07%	+12,40%	+13,20%
Fortaleza (CE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,34%	-1,17%	+6,35%	+0,26%	+9,55%	+21,33%	+21,95%	+19,04%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,15%	+3,89%	+14,79%	+0,82%	+11,59%	+30,56%	+27,68%	+26,54%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,02%	+5,17%	+2,46%	+8,87%	+4,01%	+32,93%	+37,28%	+34,05%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.
Cálculo da variação acumulada do IPCA (IBGE) nos últimos 12 meses considera a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (janeiro/2024).

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS

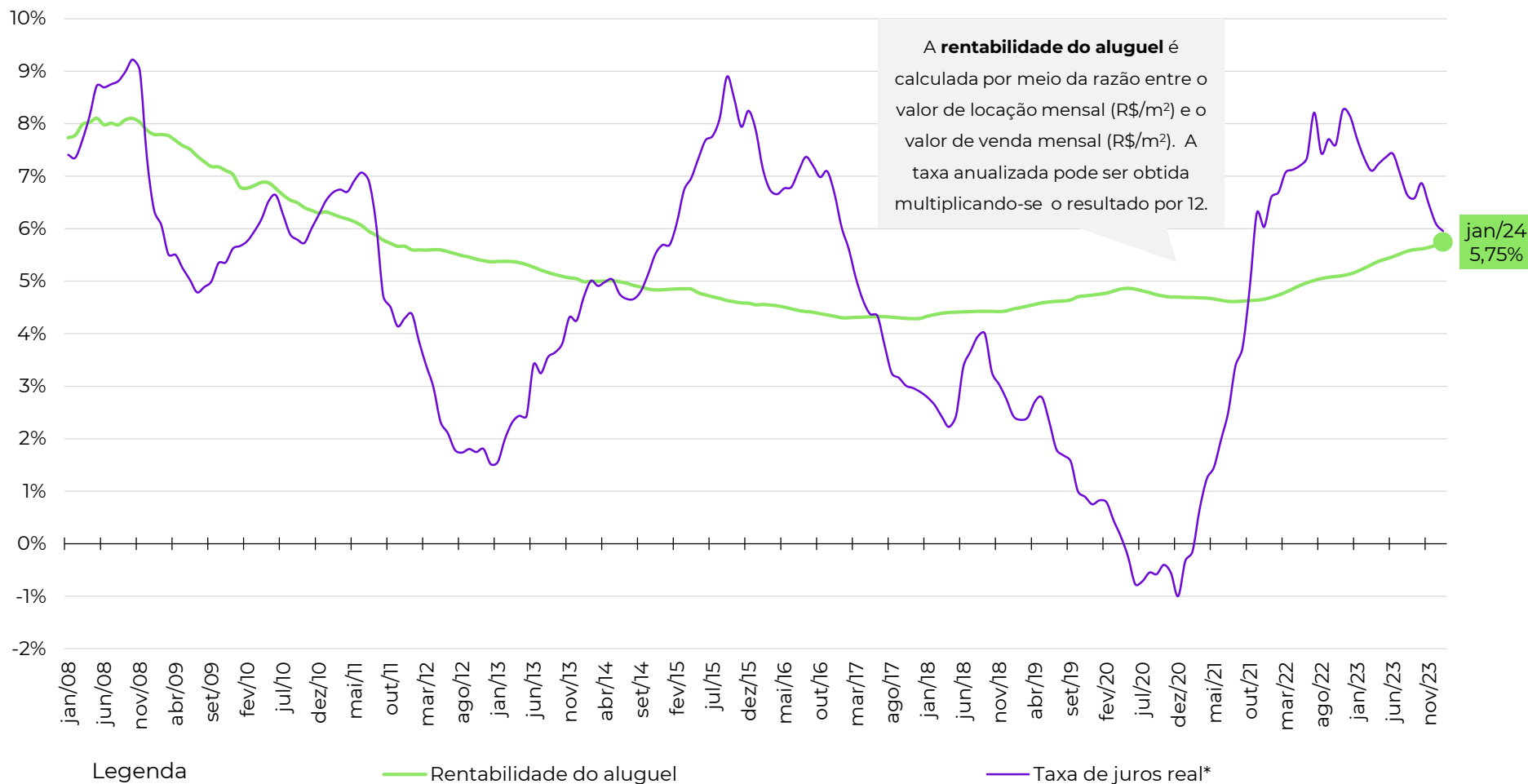
Comparação da variação do preço médio de locação residencial em diferentes recortes temporais



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

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

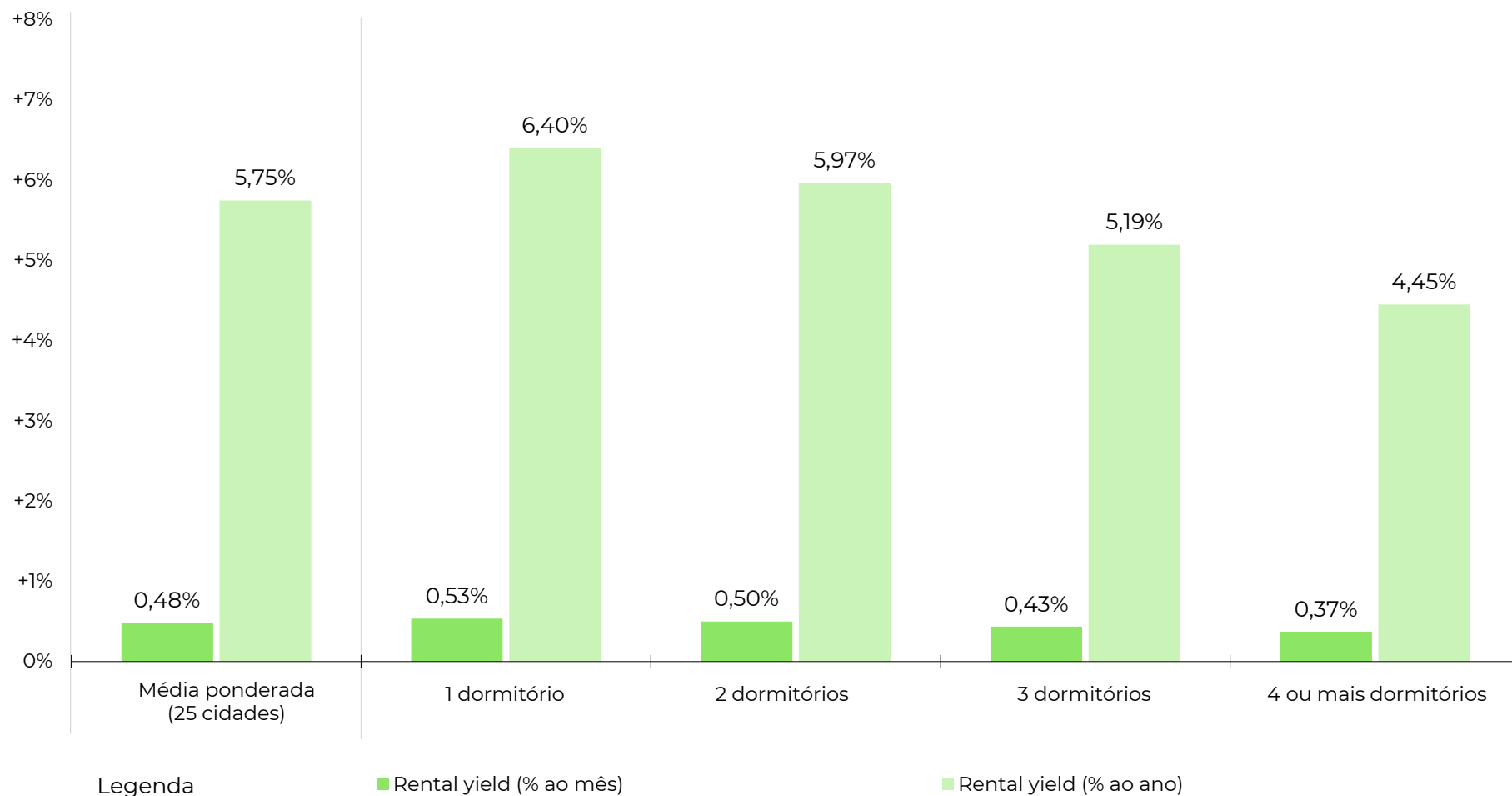
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel anualizada (em % a.a.)



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

RENTABILIDADE POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

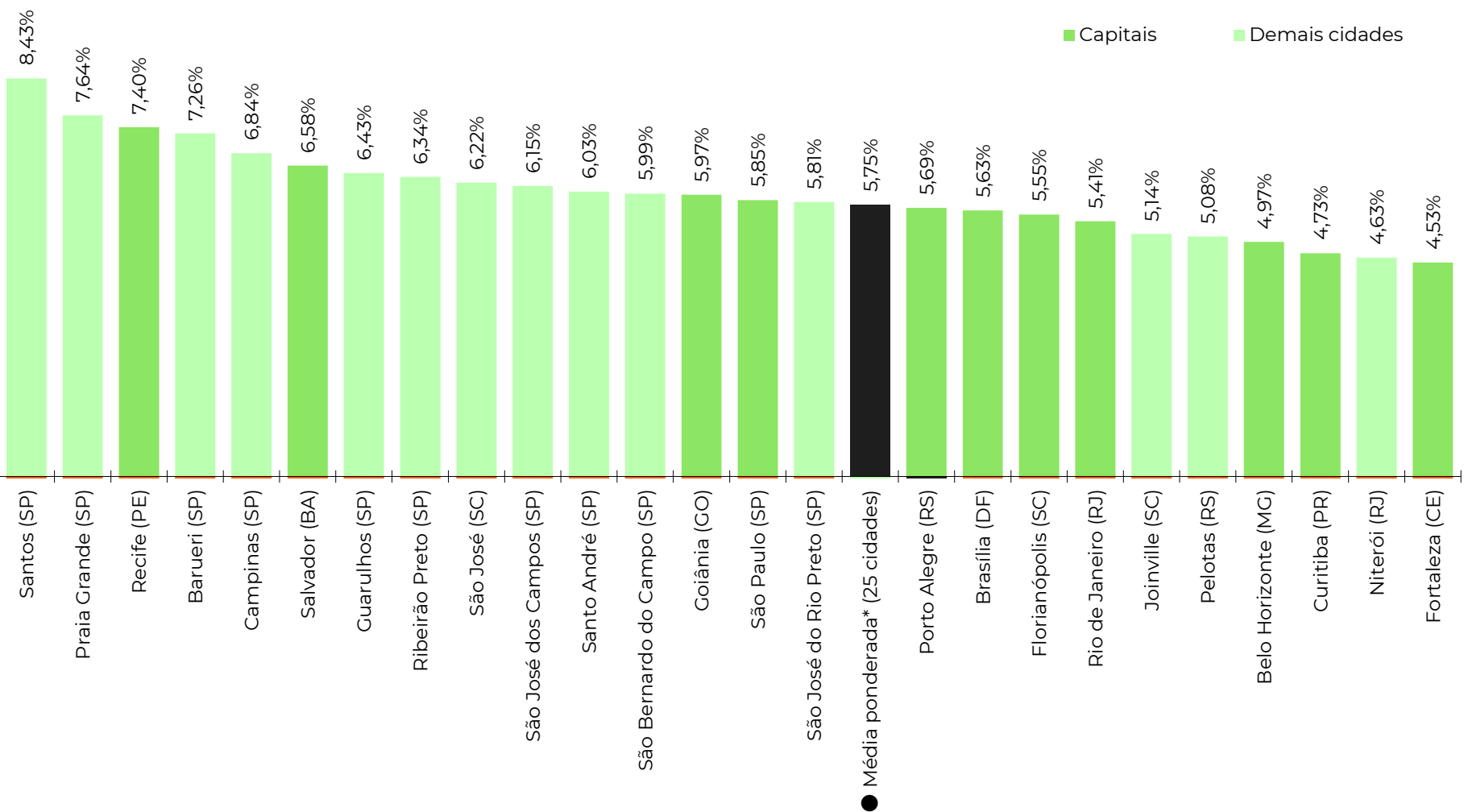
Comparativo do *rental yield* no último mês, de acordo com número de dormitórios (taxas mensais e anualizadas)



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE

Comparativo do *rental yield* no último mês (taxas anualizadas)



Fonte: Índice FipeZAP.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	11.452,0 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.521,2 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 60.750 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	4.307,7 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	1.413,8 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.376 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	126.032 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,89% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,89% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,47% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 52,10 /m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,49% a.m./ 5,85% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

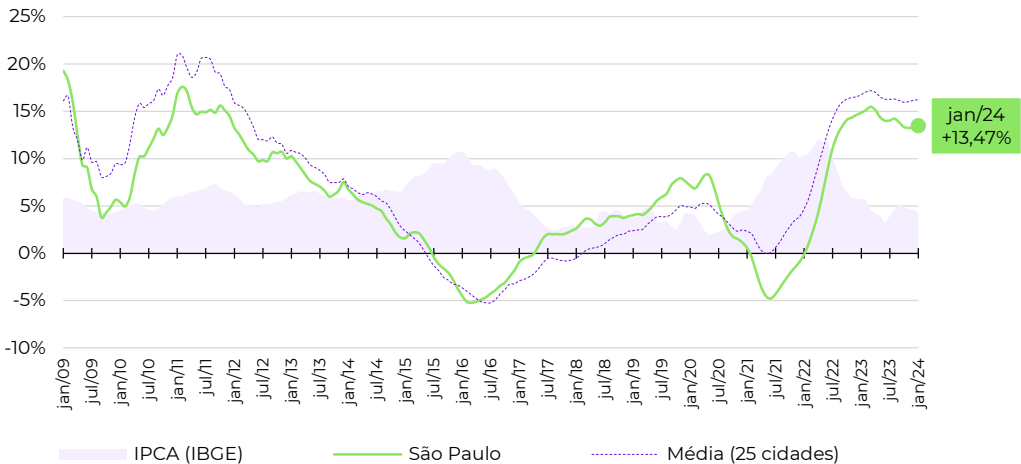
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 88,2 /m²	+21,8%
PINHEIROS	R\$ 82,1 /m²	+17,0%
PARAISO	R\$ 66,5 /m²	+14,4%
MOEMA	R\$ 66,2 /m²	+10,5%
JARDINS	R\$ 64,3 /m²	+11,3%
VILA MARIANA	R\$ 63,9 /m²	+23,3%
BELA VISTA	R\$ 60,1 /m²	+16,2%
PERDIZES	R\$ 55,0 /m²	+22,5%
VILA ANDRADE	R\$ 42,9 /m²	+13,1%
SANTANA	R\$ 36,1 /m²	+8,5%

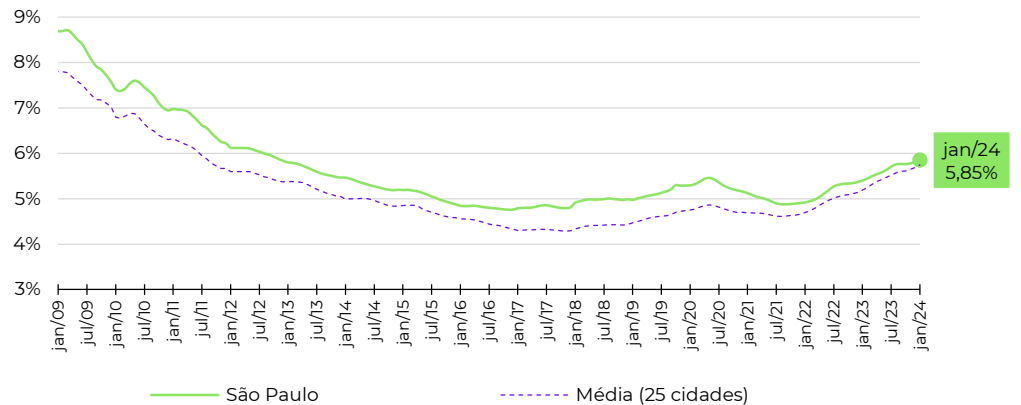
Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do rental yield anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	6.211,2 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.200,3 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 49.094 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	2.437,0 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	1.164,8 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 6.742 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

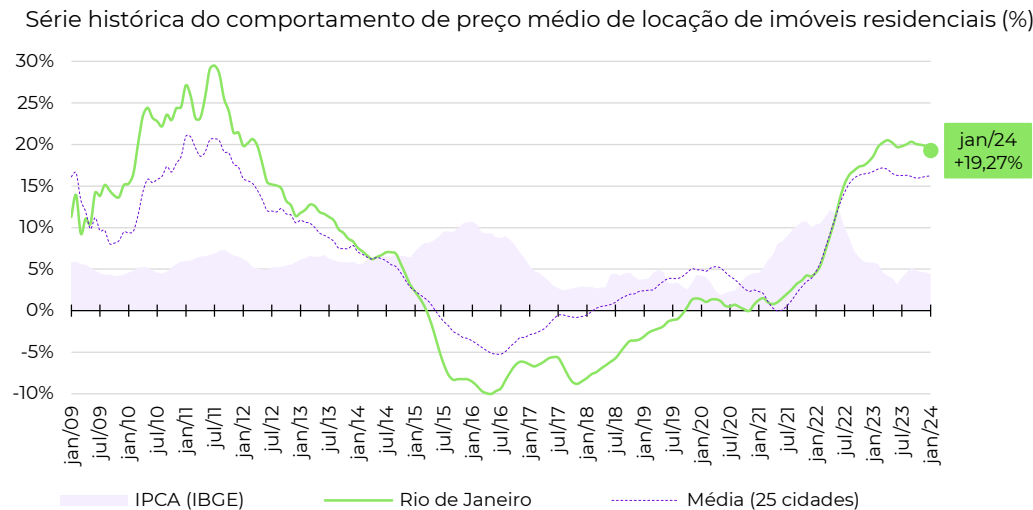
Amostra (janeiro/2024)	15.348 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+1,31% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,31% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+19,27% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 45,79 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,45% a.m./ 5,41% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

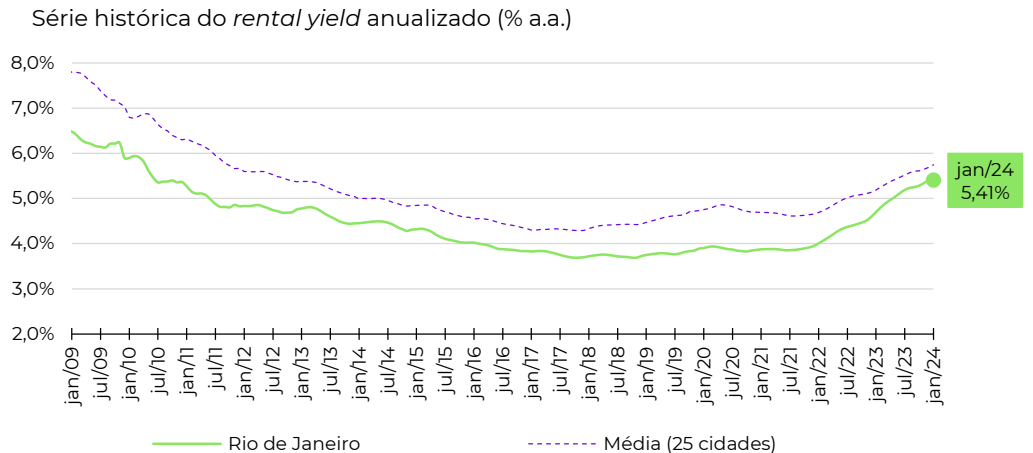
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 102,4 / m²	+30,1%
IPANEMA	R\$ 100,6 / m²	+22,8%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 61,2 / m²	+22,8%
LAGOA	R\$ 60,8 / m²	+16,0%
BOTAFOGO	R\$ 54,0 / m²	+25,0%
FLAMENGO	R\$ 50,6 / m²	+21,8%
COPACABANA	R\$ 50,5 / m²	+23,6%
LARANJEIRAS	R\$ 41,4 / m²	+11,0%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 37,4 / m²	+13,9%
TIJUCA	R\$ 29,5 / m²	+13,7%

Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.817,4 mil pessoas
Área territorial (2022)	5.760,8 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 87.016 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	988,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	291,1 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.948 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

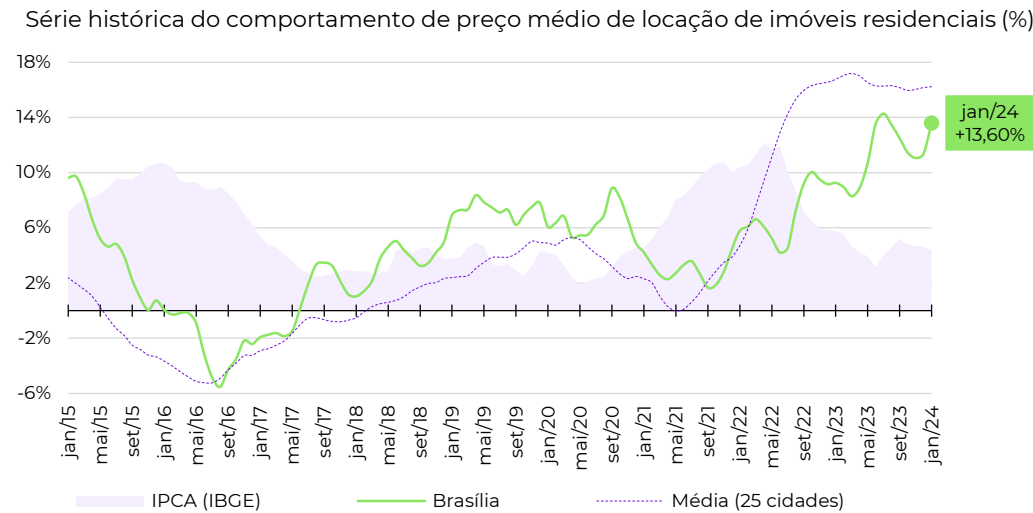
Amostra (janeiro/2024)	1.786 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+3,26% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+3,26% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,60% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 42,18 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,47% a.m./ 5,63% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

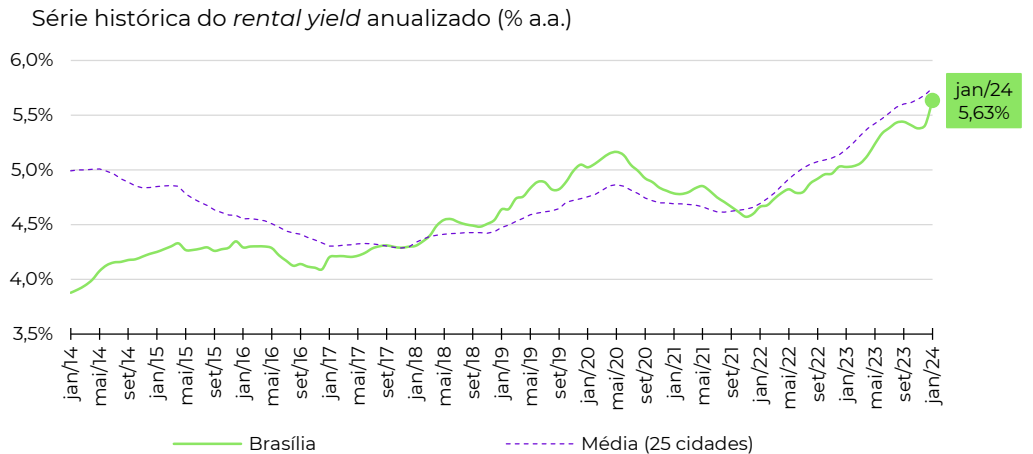
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 53,3 /m²	+24,9%
ASA NORTE	R\$ 49,3 /m²	+18,6%
ASA SUL	R\$ 42,8 /m²	+14,3%
AGUAS CLARAS	R\$ 37,8 /m²	+2,9%
GUARA NORTE	R\$ 30,9 /m²	+13,6%
GUARA SUL	R\$ 28,0 /m²	+15,8%
TAGUATINGA SUL	R\$ 27,1 /m²	-25,7%
GAMA	R\$ 23,5 /m²	+11,4%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 21,6 /m²	+5,6%
CEILANDIA SUL	R\$ 20,4 /m²	+6,7%

Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.417,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	693,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 20.417 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	958,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	347,1 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.238 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	4.765 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+2,32% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+2,32% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,17% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 34,00 /m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,55% a.m./ 6,58% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

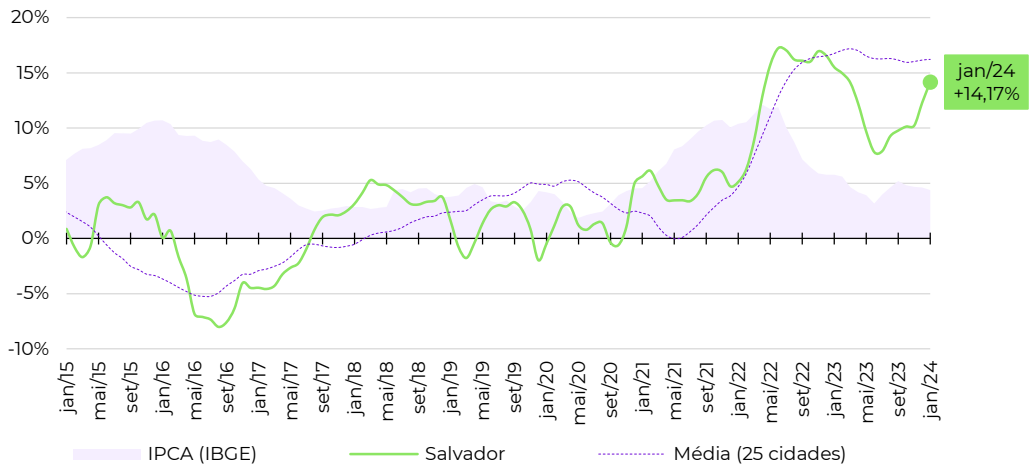
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
BARRA	R\$ 48,0 /m²	+24,4%
ONDINA	R\$ 44,3 /m²	+34,8%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 41,0 /m²	+10,4%
PERNAMBUES	R\$ 40,1 /m²	-3,3%
IMBUI	R\$ 37,0 /m²	+22,0%
GRACA	R\$ 35,2 /m²	+6,3%
PITUBA	R\$ 33,5 /m²	+18,3%
RIO VERMELHO	R\$ 33,3 /m²	+7,3%
ITAIGARA	R\$ 32,2 /m²	+18,7%
BROTAS	R\$ 26,7 /m²	+5,1%

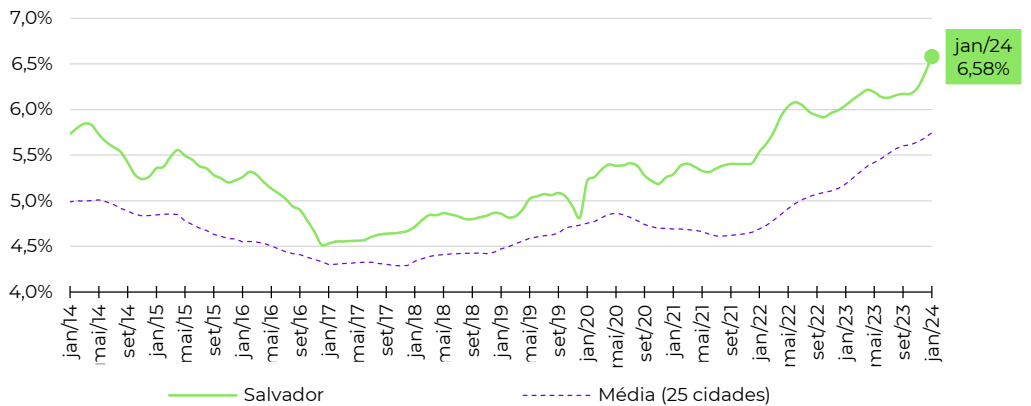
Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do rental yield anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.332,8 mil pessoas
Área territorial (2022)	495,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 51.117 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	558,3 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	246,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.864 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

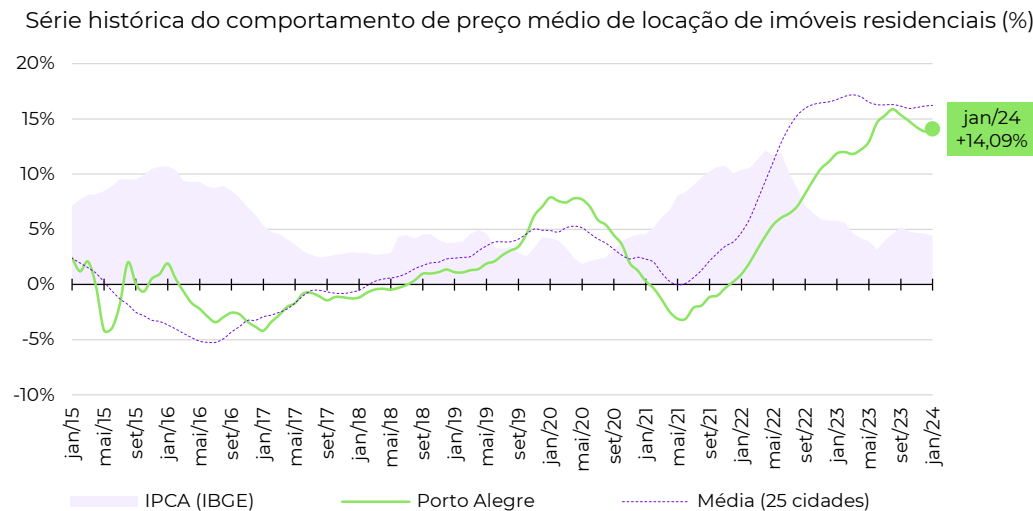
Amostra (janeiro/2024)	13.358 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,97% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,97% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,09% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 31,98 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,47% a.m./ 5,69% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

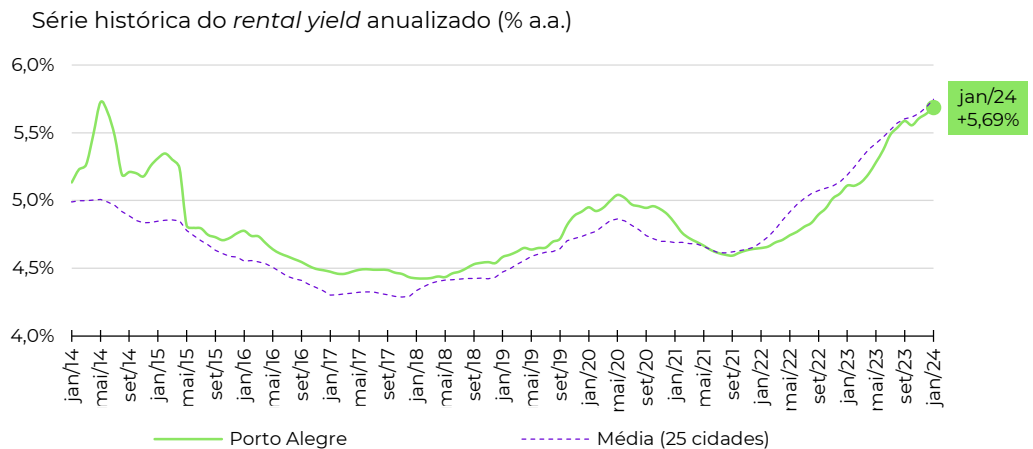
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
PRAIA DE BELAS	R\$ 53,4 /m²	+9,4%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 41,0 /m²	+13,0%
PETROPOLIS	R\$ 38,3 /m²	+24,1%
BELA VISTA	R\$ 36,5 /m²	-4,8%
RIO BRANCO	R\$ 35,4 /m²	+16,7%
MENINO DEUS	R\$ 30,9 /m²	+17,7%
PARTENON	R\$ 30,5 /m²	+27,5%
CENTRO HISTORICO	R\$ 26,6 /m²	+14,1%
NONOAI	R\$ 22,8 /m²	+12,7%
SANTA TEREZA	R\$ 22,1 /m²	+10,8%

Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.773,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	434,9 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 45.318 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	685,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	212,2 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 6.953 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

■ Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	3.724 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+1,65% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,65% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+20,57% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 36,90 /m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,39% a.m./ 4,73% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

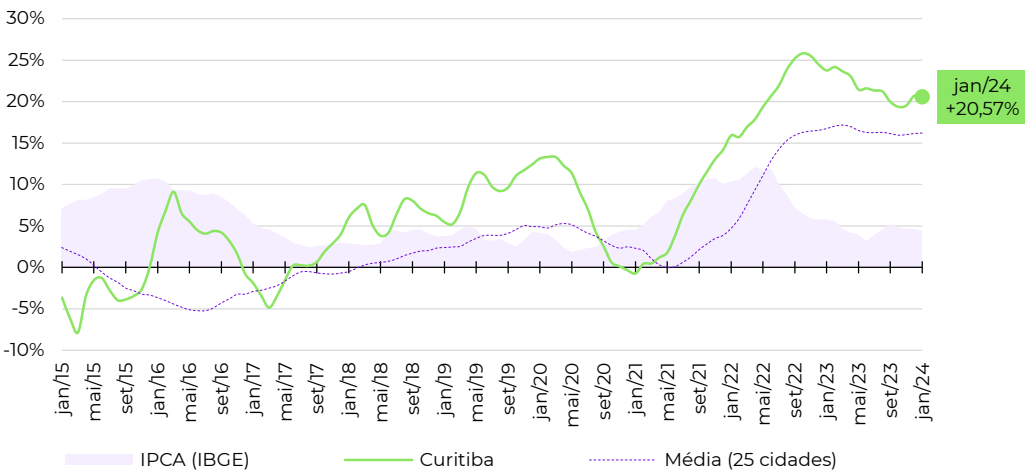
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 39,7 /m²	+6,8%
JUVEVE	R\$ 38,7 /m²	+10,4%
CENTRO CIVICO	R\$ 38,6 /m²	+31,4%
BIGORRILHO	R\$ 38,3 /m²	+21,7%
AGUA VERDE	R\$ 37,3 /m²	+16,3%
CENTRO	R\$ 37,3 /m²	+12,7%
PORTAO	R\$ 37,2 /m²	+11,3%
BACACHERI	R\$ 35,8 /m²	+19,9%
CABRAL	R\$ 33,4 /m²	+5,4%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 30,4 /m²	-3,8%

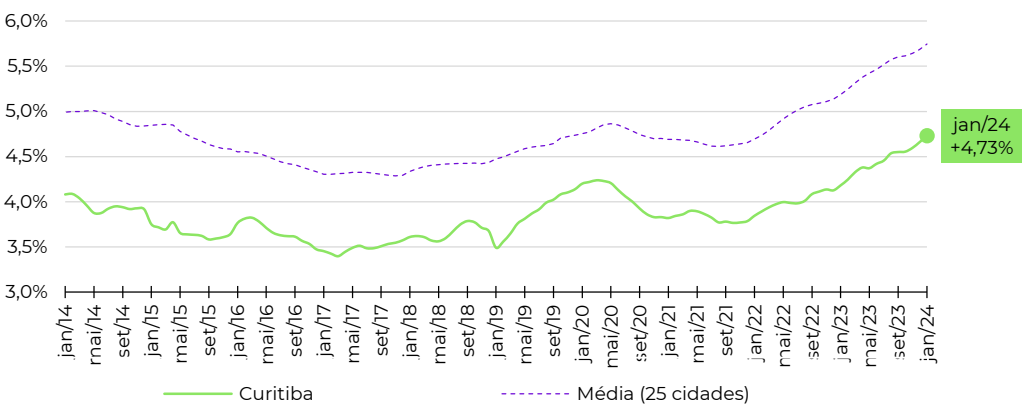
■ Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



■ Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.315,6 mil pessoas
Área territorial (2022)	331,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 38.670 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	889,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	364,9 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.046 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	7.541 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+1,09% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,09% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,08% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 37,05 /m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,41% a.m./ 4,97% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

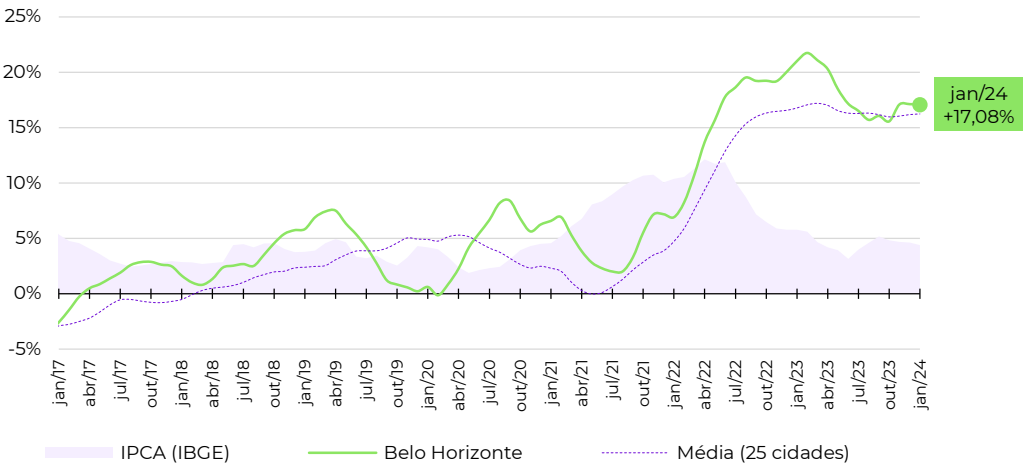
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 52,8 /m²	+6,8%
BELVEDERE	R\$ 52,2 /m²	+10,4%
FUNCIONARIOS	R\$ 50,4 /m²	+31,4%
LOURDES	R\$ 50,0 /m²	+21,7%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 45,9 /m²	+16,3%
BURITIS	R\$ 42,2 /m²	+12,7%
SERRA	R\$ 38,1 /m²	+11,3%
CUTIERREZ	R\$ 36,0 /m²	+19,9%
SION	R\$ 33,9 /m²	+5,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 28,2 /m²	-3,8%

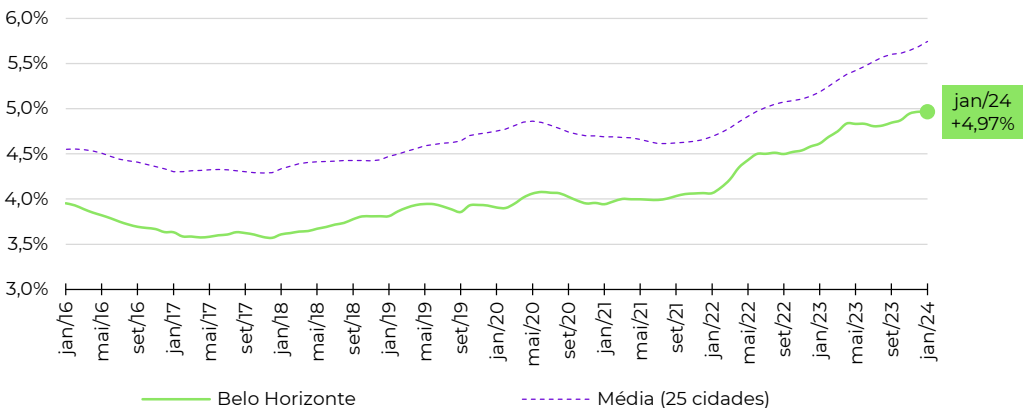
Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do rental yield anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.488,9 mil pessoas
Área territorial (2022)	218,8 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 30.428 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	547,5 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	154,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.334 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	5.233 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+1,57% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,57% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,20% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 48,05 / m ²
Rental yield (janeiro/2024)	0,62% a.m./ 7,40% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

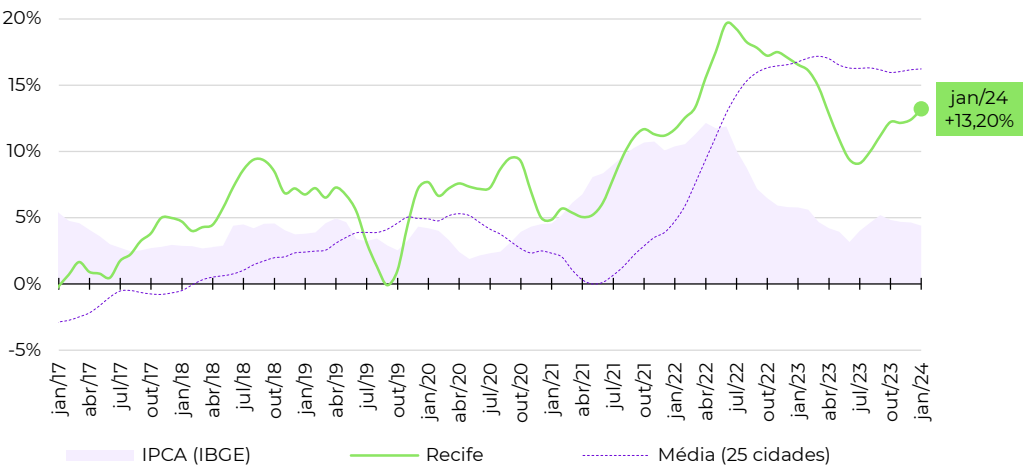
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
PINA	R\$ 62,3 /m ²	+9,0%
BOA VIAGEM	R\$ 52,9 /m ²	+14,7%
TAMARINEIRA	R\$ 52,1 /m ²	+33,7%
PARNAMIRIM	R\$ 51,9 /m ²	-37,3%
SANTO AMARO	R\$ 48,2 /m ²	-0,2%
ESPINHEIRO	R\$ 44,4 /m ²	+12,2%
GRACAS	R\$ 43,4 /m ²	+10,2%
CASA AMARELA	R\$ 43,4 /m ²	-0,1%
MADALENA	R\$ 42,3 /m ²	+22,3%
CORDEIRO	R\$ 20,9 /m ²	+14,8%

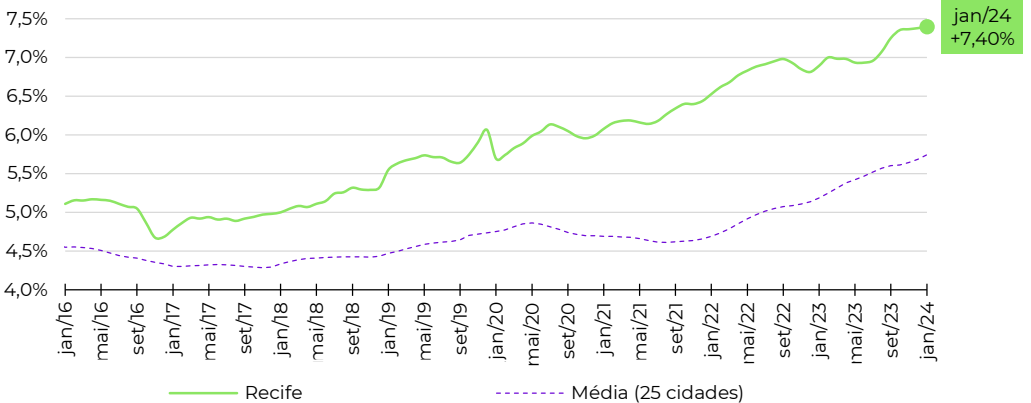
Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.428,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	312,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 24.254 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	860,1 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	187,1 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.578 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	3.315 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	-0,49% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-0,49% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+19,04% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 28,30 / m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,38% a.m./ 4,53% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

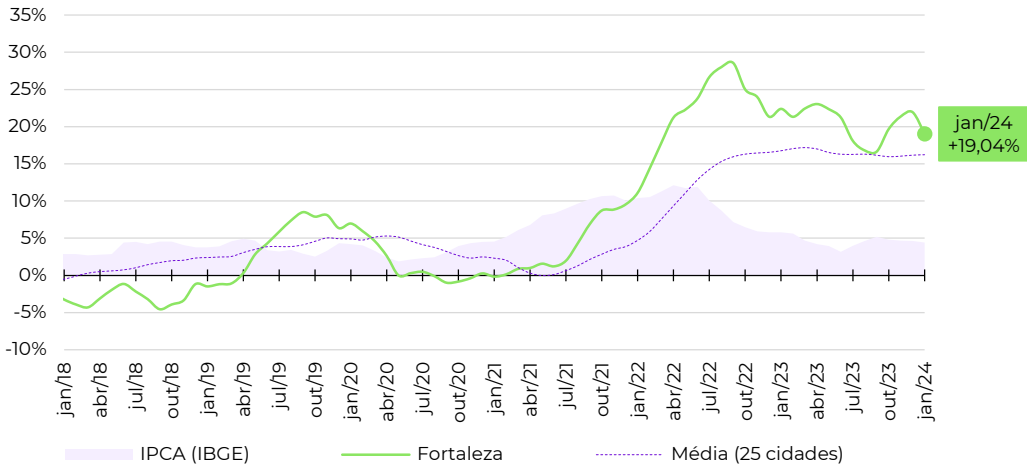
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
MUCURIPE	R\$ 37,3 /m²	+6,7%
MEIRELES	R\$ 37,0 /m²	+15,7%
ENG. LUCIANO CAVALCANTE	R\$ 35,8 /m²	+53,1%
COCO	R\$ 30,4 /m²	+30,6%
ALDEOTA	R\$ 28,9 /m²	+31,8%
PAPICU	R\$ 23,4 /m²	+16,0%
CENTRO	R\$ 21,5 /m²	+7,0%
FATIMA	R\$ 20,4 /m²	+17,7%
SAO JOAO DO TAUAPE	R\$ 18,2 /m²	+16,4%
JOAQUIM TAVORA	R\$ 16,3 /m²	+0,0%

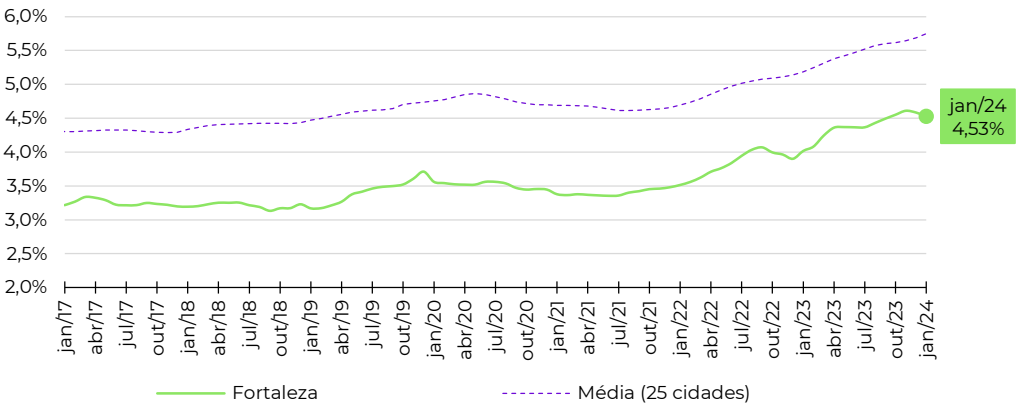
Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	537,2 mil pessoas
Área territorial (2022)	674,8 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 41.886 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	219,7 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	99,1 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 8.630 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	2.794 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+1,09% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,09% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+26,54% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 50,34 /m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,46% a.m./ 5,55% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

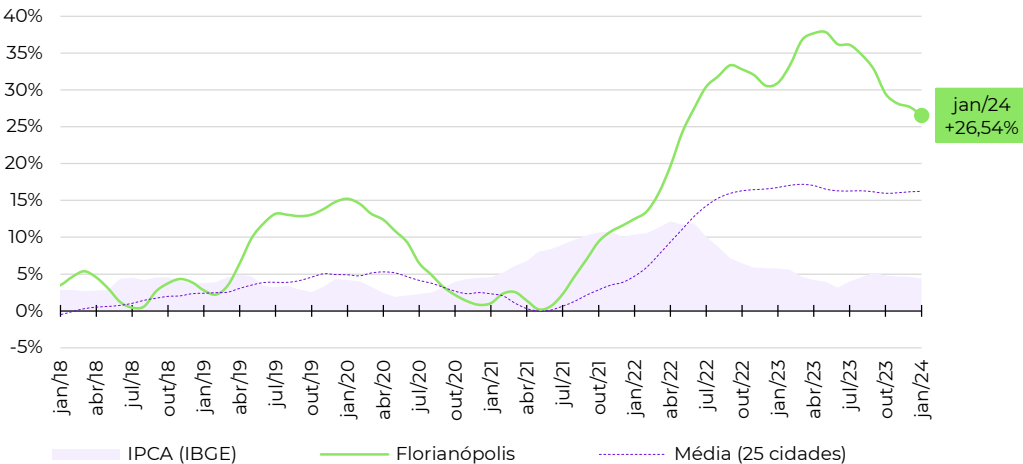
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
AGRONOMICA	R\$ 59,4 /m²	+23,9%
CENTRO	R\$ 53,1 /m²	+36,3%
SACO DOS LIMOEIS	R\$ 51,0 /m²	+19,9%
ITACORUBI	R\$ 50,3 /m²	+21,8%
TRINDADE	R\$ 47,8 /m²	+13,8%
CORREGO GRANDE	R\$ 47,7 /m²	+4,4%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 42,7 /m²	+24,3%
ESTREITO	R\$ 42,5 /m²	+30,3%
COQUEIROS	R\$ 39,0 /m²	+26,6%
CAPOEIRAS	R\$ 36,2 /m²	+28,0%

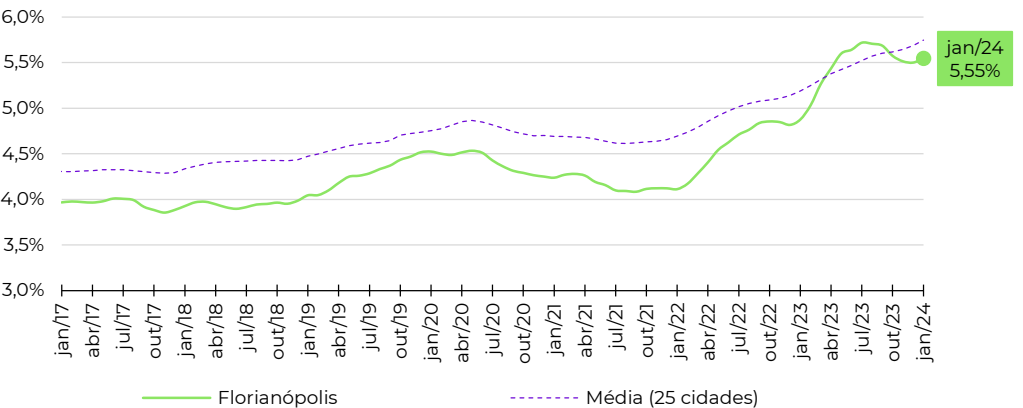
Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.437,4 mil pessoas
Área territorial (2022)	729,3 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 33.827 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	549,1 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022*)	106,3 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 5.753 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2024)	3.165 anúncios
Variação no mês (janeiro/2024)	+0,86% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+0,86% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+34,05% ▲
Preço médio (janeiro/2024)	R\$ 36,54 /m²
Rental yield (janeiro/2024)	0,50% a.m./ 5,97% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

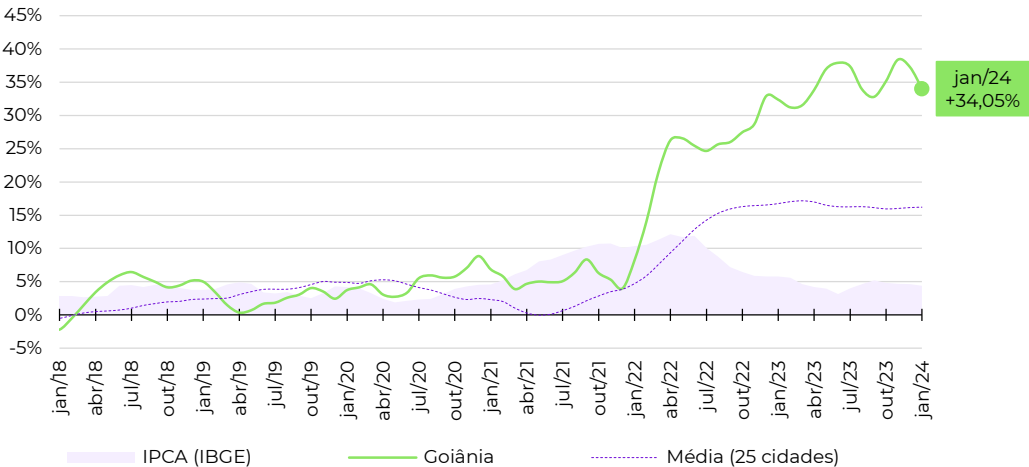
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em janeiro/2024	variação em 12 meses
MARISTA	R\$ 55,7 /m²	+16,4%
JARDIM GOIAS	R\$ 50,5 /m²	+6,2%
BUENO	R\$ 45,7 /m²	+42,8%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS	R\$ 35,9 /m²	+25,6%
SUL	R\$ 35,5 /m²	+7,7%
OESTE	R\$ 34,8 /m²	+67,9%
NOVA SUICA	R\$ 33,6 /m²	+67,0%
JARDIM AMERICA	R\$ 28,4 /m²	+39,3%
SUDOESTE	R\$ 23,5 /m²	+8,1%
CENTRAL	R\$ 19,7 /m²	+17,7%

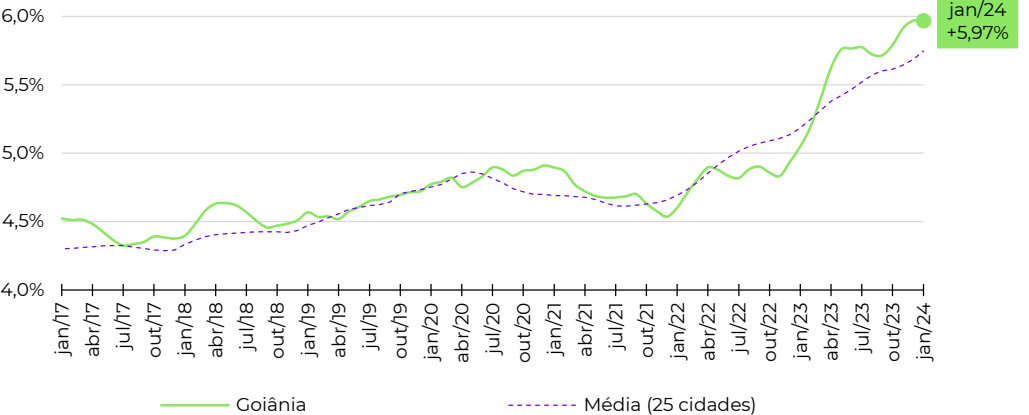
Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do rental yield anualizado (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: 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