

fipe


zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE NOVEMBRO 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 \(SP\)](#)
 - [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 os preços 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>

Aluguel de imóveis comerciais registra aumento 0,41% em novembro

Por outro lado, preços de venda do segmento encerraram mais um mês perto da estabilidade (+0,02%)

■ **Análise do último mês:** de acordo com apuração do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² oscilaram discretamente em novembro (+0,02%), enquanto os preços de locação do segmento desaceleraram nesse período, contando com um aumento médio de 0,41%*. Comparativamente, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de 0,39%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um avanço de 1,30% nos preços da economia brasileira em novembro. Entre as 10 localidades onde o segmento comercial é acompanhado, foram observadas as seguintes variações mensais nos preços de venda de imóveis comerciais: Salvador (+0,81%); Brasília (+0,78%); Niterói (+0,63%); Florianópolis (+0,40%); Campinas (+0,23%); São Paulo (+0,04%); Curitiba (-0,08%); Belo Horizonte (-0,09%); Rio de Janeiro (-0,29%); e Porto Alegre (-0,29%). Quanto aos preços de locação do segmento, os resultados podem ser ordenados desta forma: Niterói (+1,85%); Florianópolis (+1,00%); Salvador (+0,98%); Belo Horizonte (+0,92%); Brasília (+0,70%); São Paulo (+0,56%); Porto Alegre (+0,46%); Curitiba (+0,01%); Campinas (-0,21%); e Rio de Janeiro (-0,33%).

■ **Balanco parcial de 2024:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais avançaram 0,24% no ano (até novembro), enquanto o aluguel comercial subiu, em média, 7,63% no mesmo intervalo. Comparativamente, o IPCA (IBGE) e o IGP-M (FGV) registraram altas de 4,29% e 5,55%, respectivamente.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** os preços de venda de imóveis comerciais exibiram um aumento médio de 0,38% nos últimos 12 meses, enquanto os preços de locação de aluguel de salas e conjuntos comerciais avançaram 8,30% nessa janela temporal. Para fins comparativos, os índices de preço de referência apresentaram as seguintes variações em 12 meses: +4,87% (IPCA/IBGE) e +6,33% (IGP-M/FGV). Considerando as cidades monitoradas, as variações nos preços de venda se distribuíram da seguinte maneira: Salvador (+5,64%); Curitiba (+5,33%); Niterói (+1,55%); Campinas (+1,51%); São Paulo (+1,31%); Florianópolis (+0,50%); Belo Horizonte (-1,98%); Porto Alegre (-2,29%); Brasília (-2,46%); e Rio de Janeiro (-2,56%). No tocante aos valores de locação, todas as cidades apresentaram valorização: Curitiba (+13,02%); Niterói (+12,70%); Rio de Janeiro (+10,95%); Belo Horizonte (+8,99%); Salvador (+8,48%); São Paulo (+6,76%); Brasília (+6,04%); Campinas (+5,91%); Porto Alegre (+4,83%); e Florianópolis (+3,97%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de novembro/2024, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.407/m², no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 45,41/m² entre as unidades comerciais destinadas para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas pelo índice, São Paulo (SP) apresentou os maiores valores médio tanto para venda (R\$ 10.123/m²) quanto para locação (R\$ 54,02/m²). As demais localidades exibiram os seguintes preços médios no último período de referência: Rio de Janeiro, com R\$ 8.501/m² (venda) e R\$ 44,79/m² (locação); Florianópolis (R\$ 8.334/m² e R\$ 45,31/m²); Curitiba (R\$ 8.099/m² e R\$ 37,18/m²); Niterói (R\$ 7.802/m² e R\$ 40,23/m²); Brasília (R\$ 6.691/m² e R\$ 34,98/m²); Porto Alegre (R\$ 6.373/m² e R\$ 34,38/m²); Campinas (R\$ 6.371/m² e R\$ 40,70/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.210/m² e R\$ 33,44/m²); e Salvador (R\$ 5.298/m² e R\$ 42,17/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 comprador que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. Além disso, o indicador resultante – conhecido como *rental yield* – pode ser útil para avaliar a atratividade da locação de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis no mercado. Em novembro/2024, especificamente, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,70% ao ano – percentual acima da rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,99% ao ano). Contudo, quando colocadas em perspectiva, as duas taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses, que exibiu crescimento relevante nos últimos meses. Considerando as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados pelo Índice FipeZAP, as taxas de retorno apuradas foram as seguintes: Salvador (9,56% a.a.); Campinas (7,83% a.a.); São Paulo (6,70% a.a.); Porto Alegre (6,49% a.a.); Brasília (6,39% a.a.); Rio de Janeiro (6,39% a.a.); Florianópolis (6,22% a.a.); Belo Horizonte (6,22% a.a.); Niterói (6,21% a.a.) e Curitiba (5,84% 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.)	
	novembro/2024	outubro/2024					
IPCA	IBGE	+0,39%	+0,56%	+4,29%	+4,87%	-	-
IGP-M	FGV	+1,30%	+1,52%	+5,55%	+6,33%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,02%	-0,03%	+0,24%	+0,38%	8.407	6,70%
São Paulo	SP	+0,04%	+0,04%	+1,14%	+1,31%	10.123	6,70%
Rio de Janeiro	RJ	-0,29%	-0,70%	-3,60%	-2,56%	8.501	6,39%
Belo Horizonte	MG	-0,09%	+0,02%	-1,83%	-1,98%	6.210	6,22%
Porto Alegre	RS	-0,29%	-0,08%	-1,37%	-2,29%	6.373	6,49%
Curitiba	PR	-0,08%	+0,10%	+6,07%	+5,33%	8.099	5,84%
Florianópolis	SC	+0,40%	-0,16%	+1,46%	+0,50%	8.334	6,22%
Brasília	DF	+0,78%	+1,03%	-0,85%	-2,46%	6.691	6,39%
Salvador	BA	+0,81%	+1,19%	+4,91%	+5,64%	5.298	9,56%
Campinas	SP	+0,23%	-0,29%	+1,30%	+1,51%	6.371	7,83%
Niterói	RJ	+0,63%	+0,71%	+1,94%	+1,55%	7.802	6,21%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

ÚLTIMOS RESULTADOS



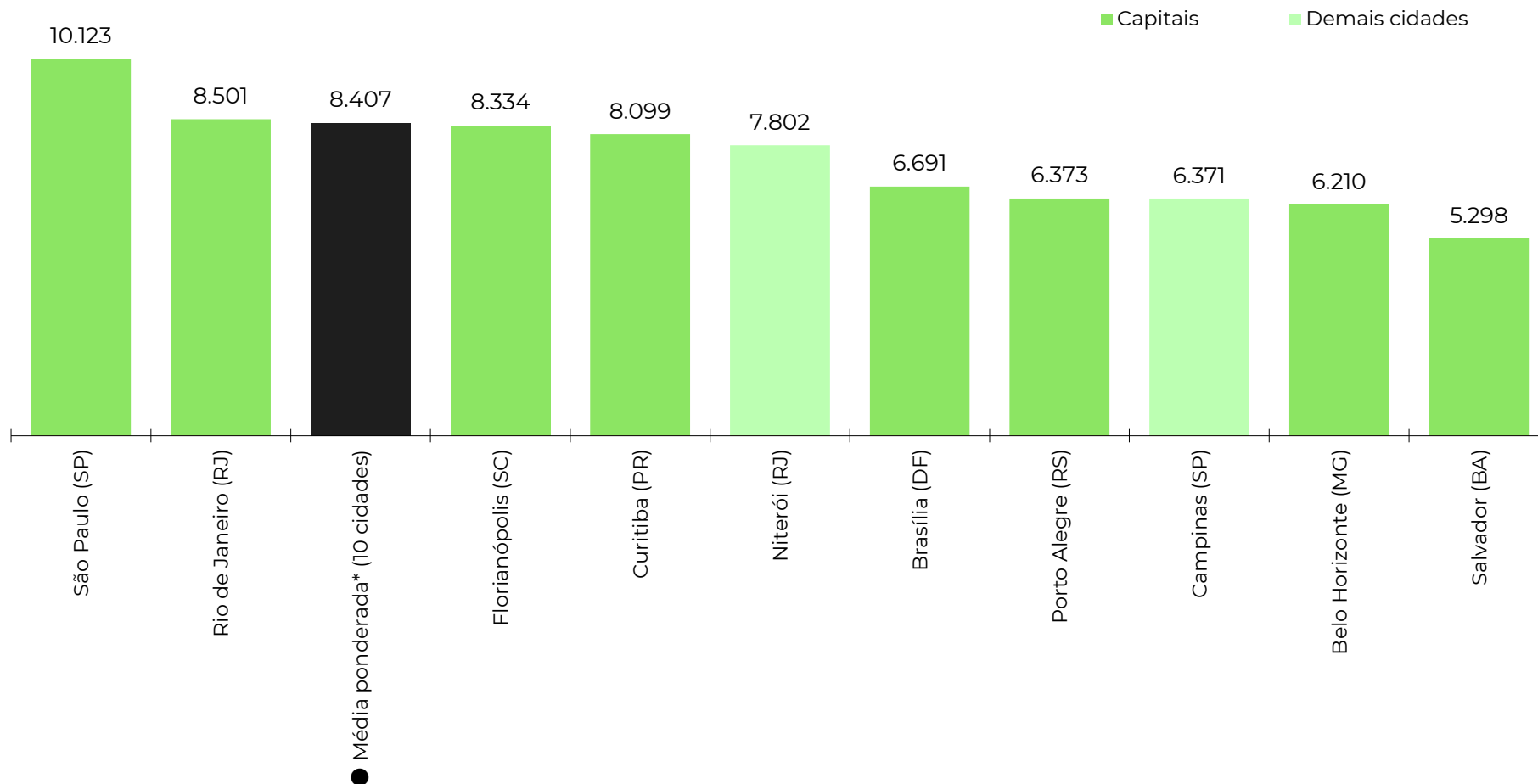
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade	Variação Mensal		Variação em 2024 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)	
	novembro/2024	outubro/2024					
IPCA	IBGE	+0,39%	+0,56%	+4,29%	+4,87%	-	-
IGP-M	FGV	+1,30%	+1,52%	+5,55%	+6,33%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,41%	+0,82%	+7,63%	+8,30%	45,41	6,70%
São Paulo	SP	+0,56%	+0,60%	+6,38%	+6,76%	54,02	6,70%
Rio de Janeiro	RJ	-0,33%	+1,11%	+10,15%	+10,95%	44,79	6,39%
Belo Horizonte	MG	+0,92%	+0,82%	+7,79%	+8,99%	33,44	6,22%
Porto Alegre	RS	+0,46%	+0,62%	+4,61%	+4,83%	34,38	6,49%
Curitiba	PR	+0,01%	+0,28%	+12,19%	+13,02%	37,18	5,84%
Florianópolis	SC	+1,00%	-0,75%	+3,75%	+3,97%	45,31	6,22%
Brasília	DF	+0,70%	+2,34%	+6,84%	+6,04%	34,98	6,39%
Salvador	BA	+0,98%	+1,89%	+5,81%	+8,48%	42,17	9,56%
Campinas	SP	-0,21%	-0,13%	+5,39%	+5,91%	40,70	7,83%
Niterói	RJ	+1,85%	+3,10%	+12,99%	+12,70%	40,23	6,21%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

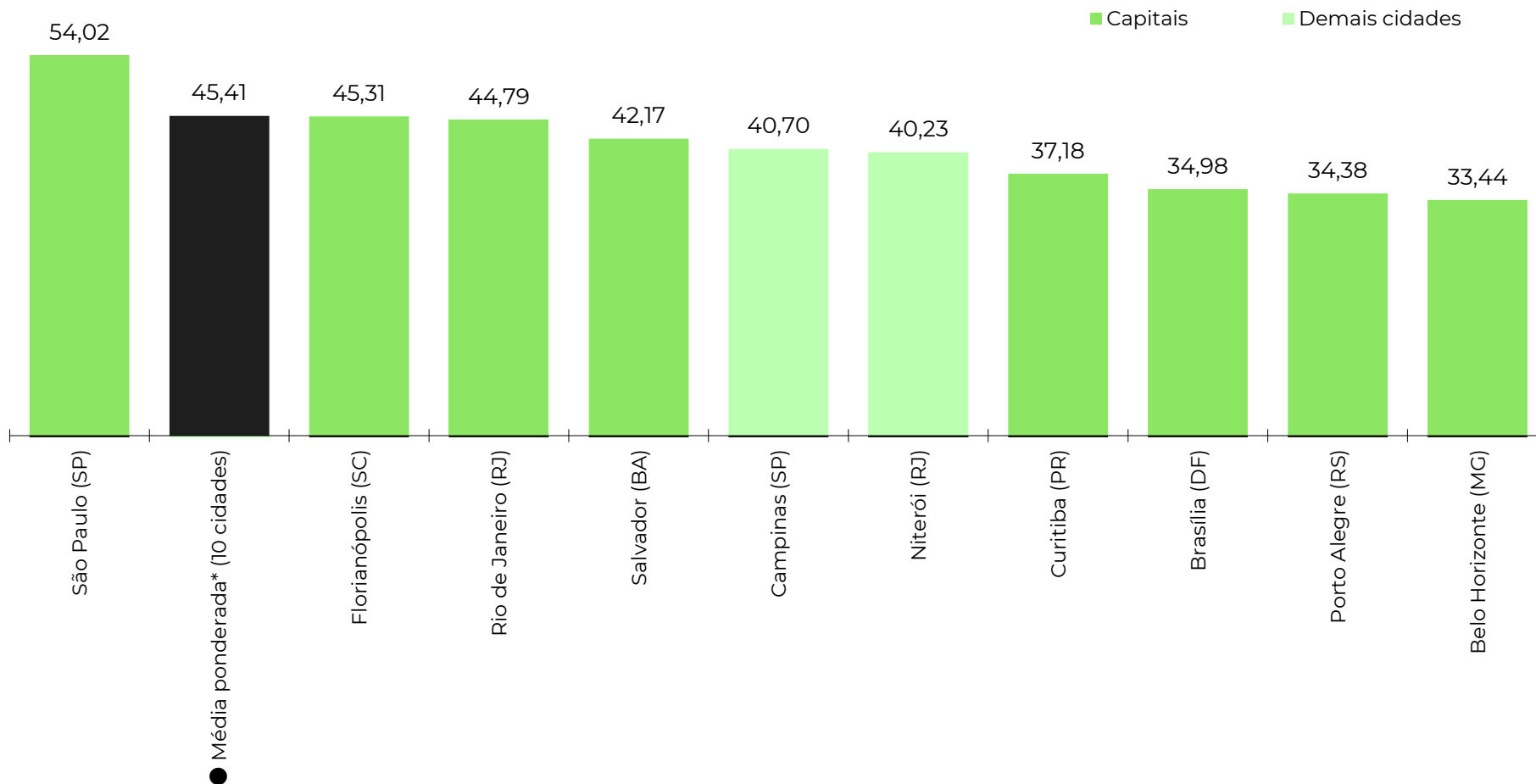
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

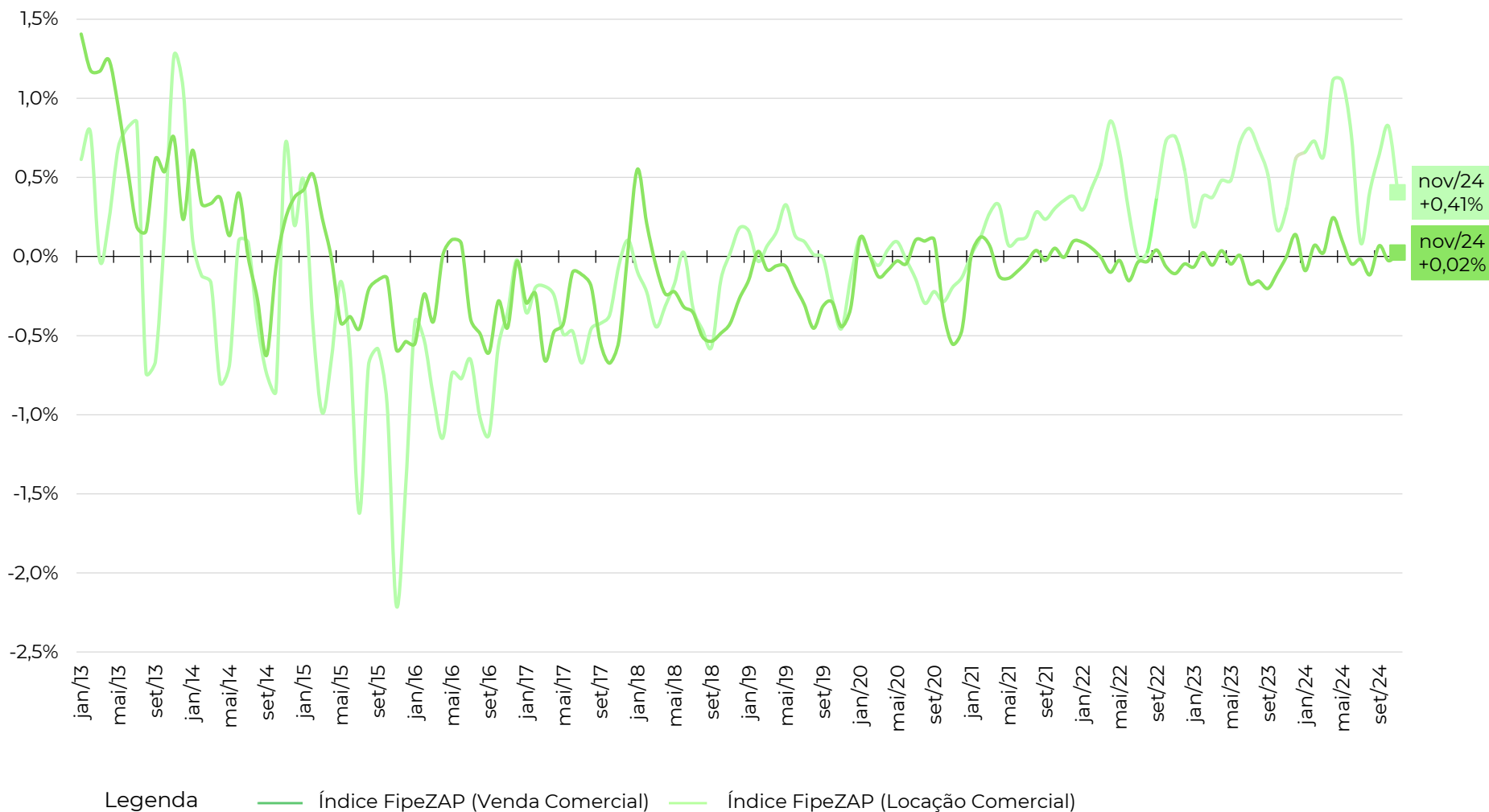
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

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



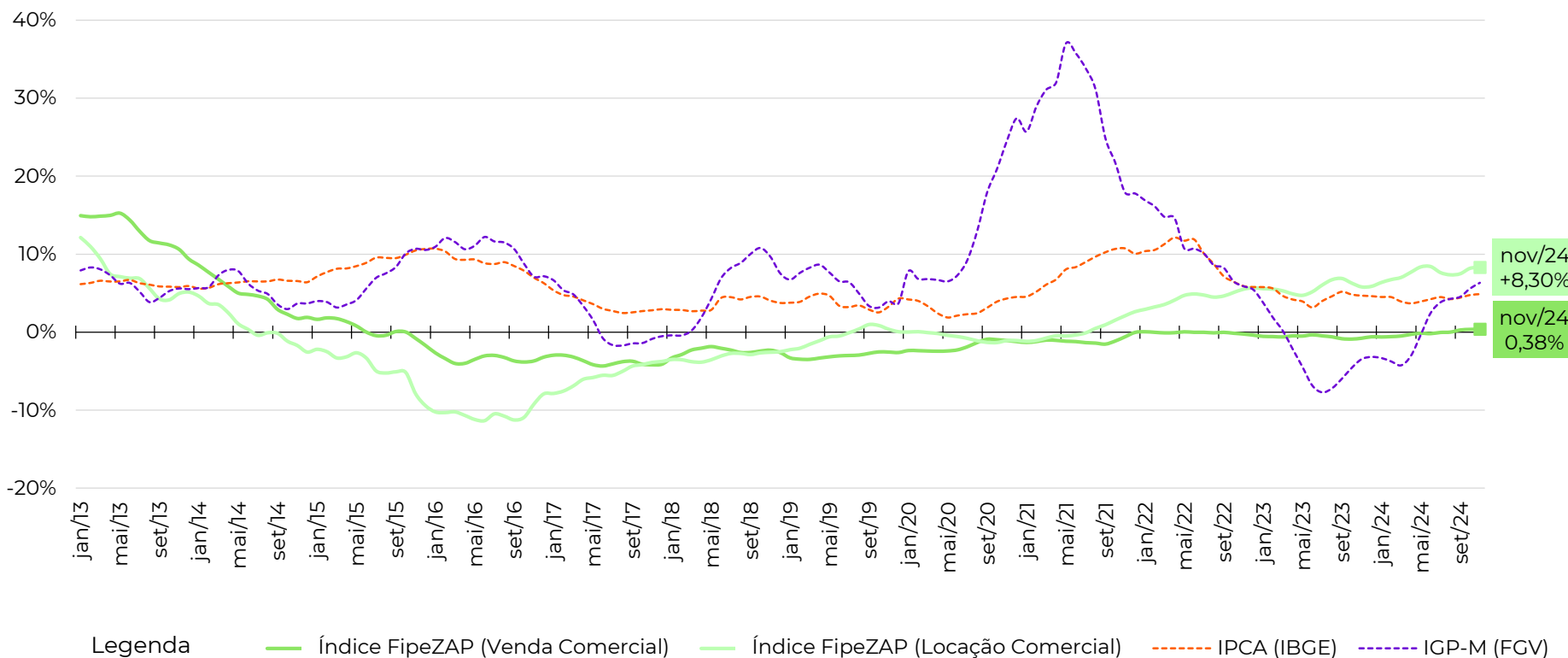
Fonte: Índice FipeZAP.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
● Índice FipeZAP (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	-0,60%	+0,38%
● Índice FipeZAP (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,68%	+8,30%	+8,30%
● IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%	+4,87%
● 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%	+6,33%



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	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%	+4,87%
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%	+6,33%
● Índice FipeZAP (Venda Comercial)	+9,36%	+1,89%	-1,70%	-3,21%	-4,11%	-2,62%	-2,61%	-1,21%	-0,03%	-0,38%	-0,60%	+0,38%
São Paulo (SP)	+6,20%	+3,31%	-3,33%	-2,44%	-4,17%	-1,70%	-1,56%	+0,52%	+1,38%	+1,07%	+1,02%	+1,31%
Rio de Janeiro (RJ)	+16,46%	-1,22%	+0,25%	-6,13%	-7,23%	-4,77%	-2,81%	-3,56%	-2,65%	-2,52%	-1,40%	-2,56%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%	-4,00%	-3,19%	-1,98%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-2,29%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+5,33%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+0,50%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-2,46%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,64%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,51%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+1,55%

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%	+4,87%
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%	+6,33%
● 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%	+8,30%
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%	+6,76%
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%	+10,95%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+1,93%	+2,91%	+8,99%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,83%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+13,02%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+3,97%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+6,04%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+8,48%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,91%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+12,70%

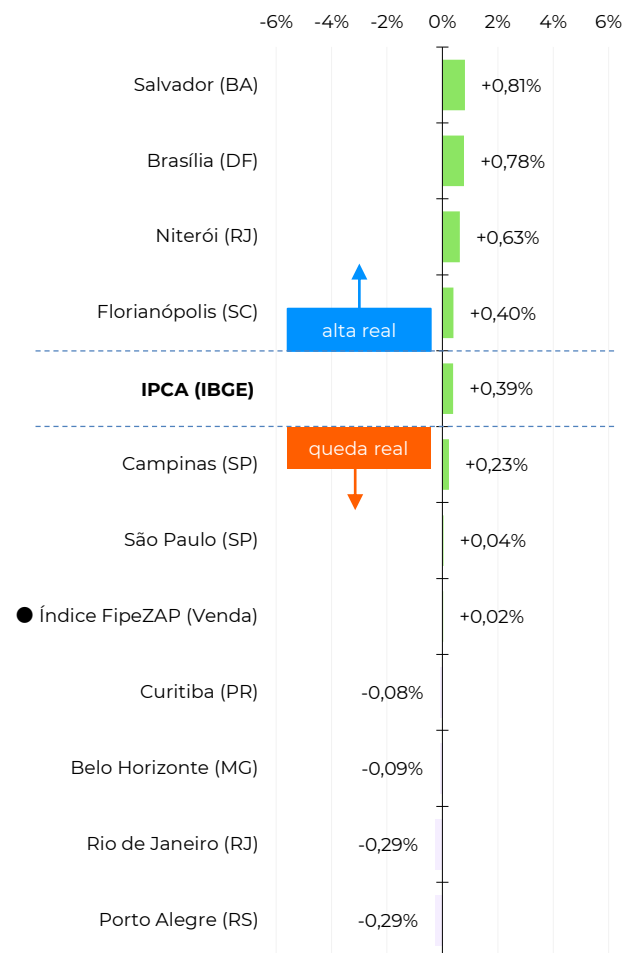
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

Comparativos das variações do preço de venda comercial entre capitais para diferentes recortes temporais

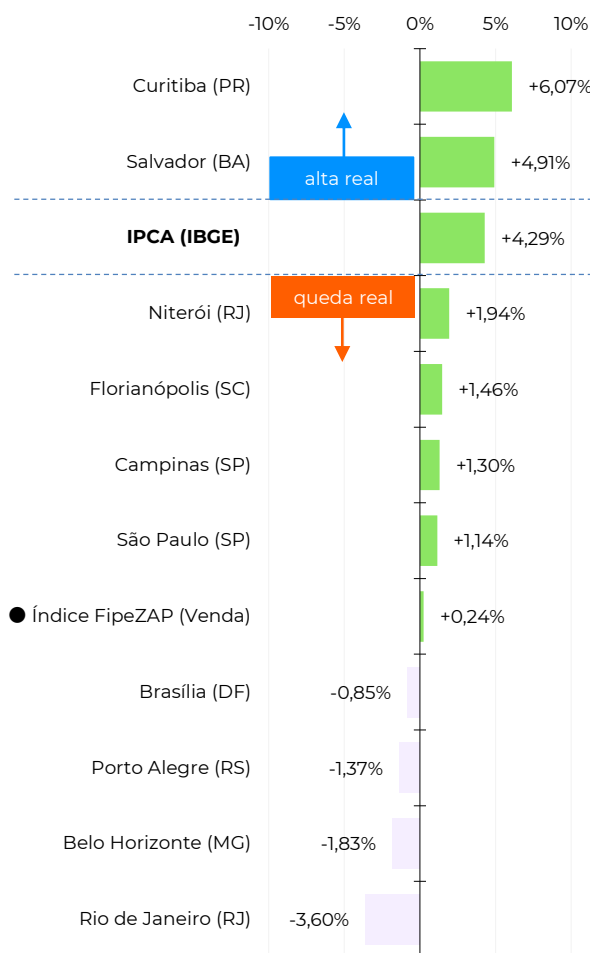
■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



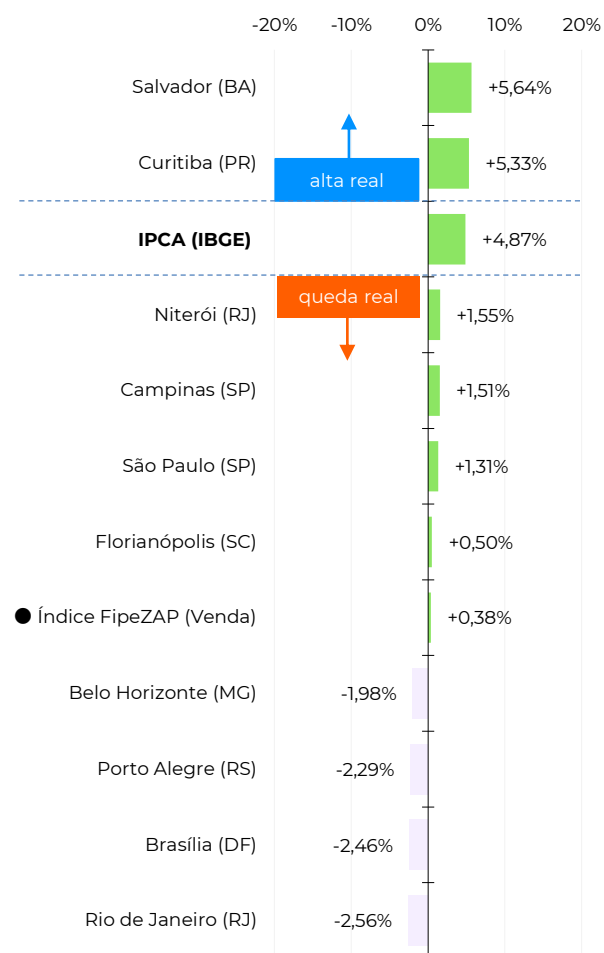
■ Variação acumulada no ano (2024)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

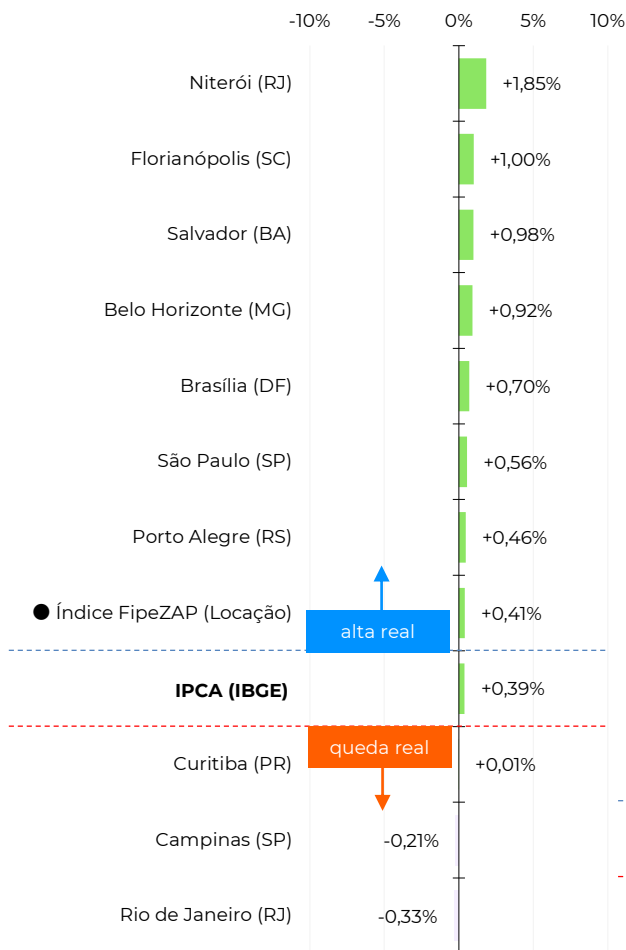
VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)



Comparativos das variações do preço de locação comercial entre capitais para diferentes recortes temporais

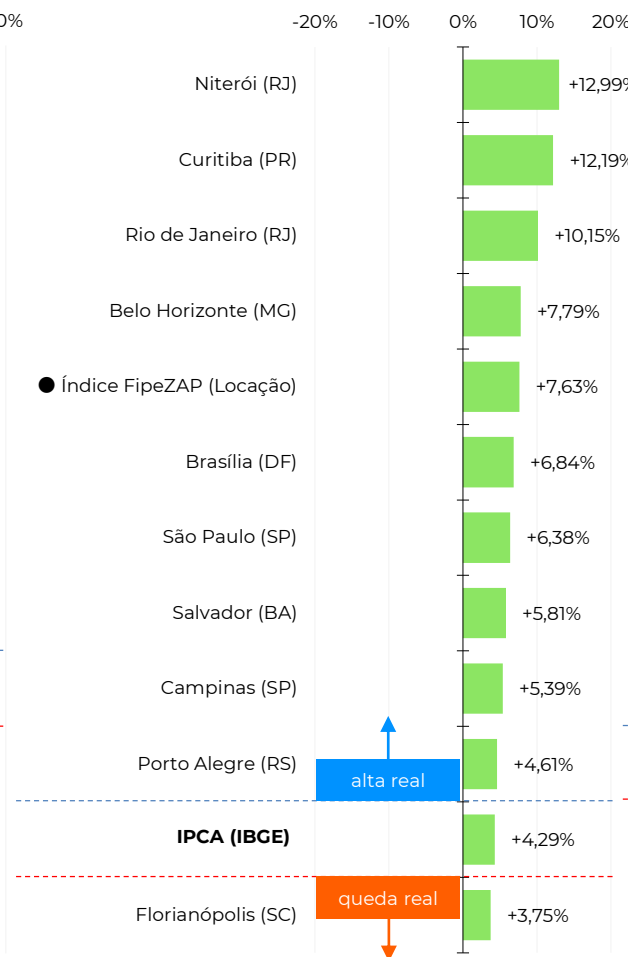
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



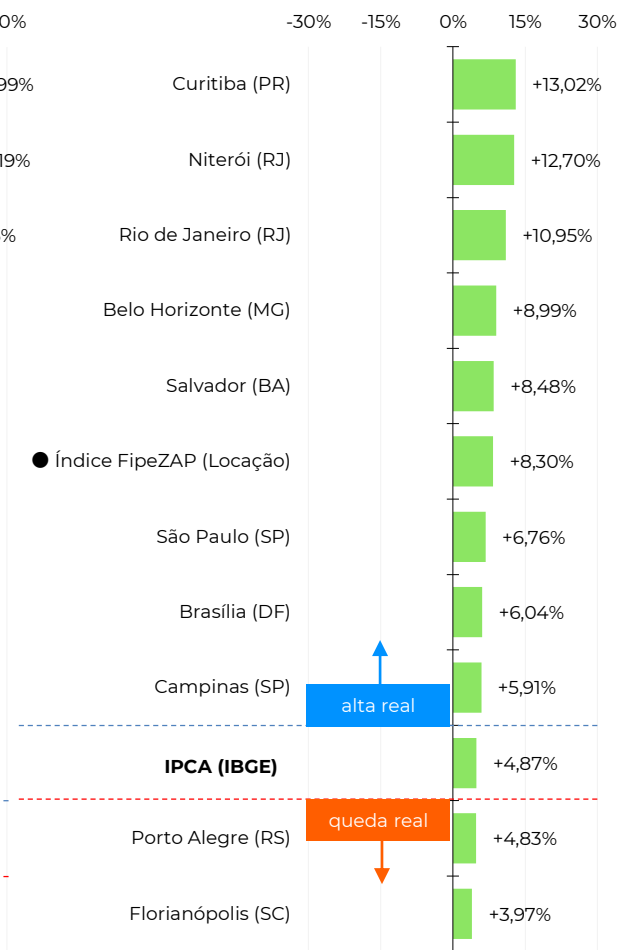
Variação acumulada no ano (2024)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

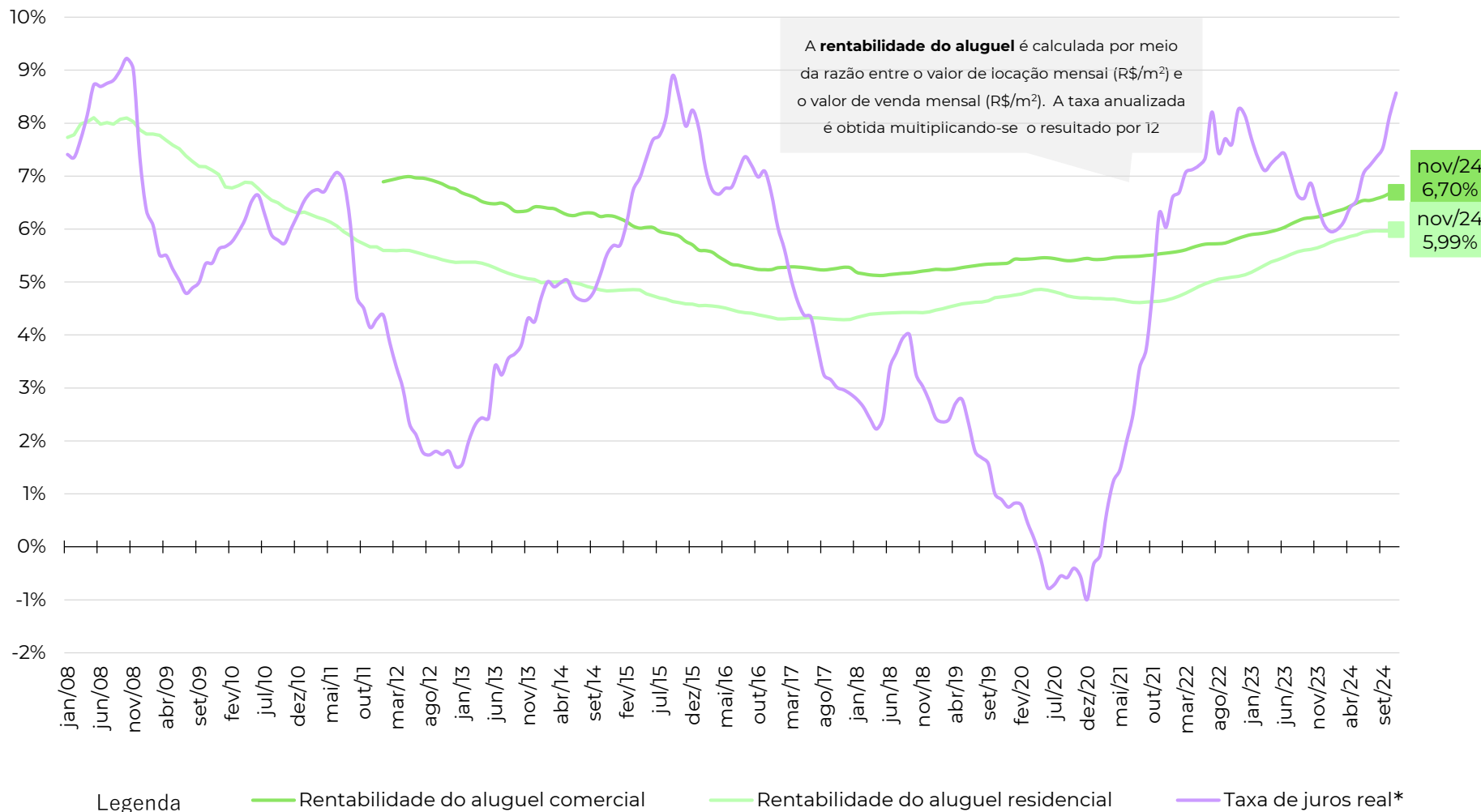
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

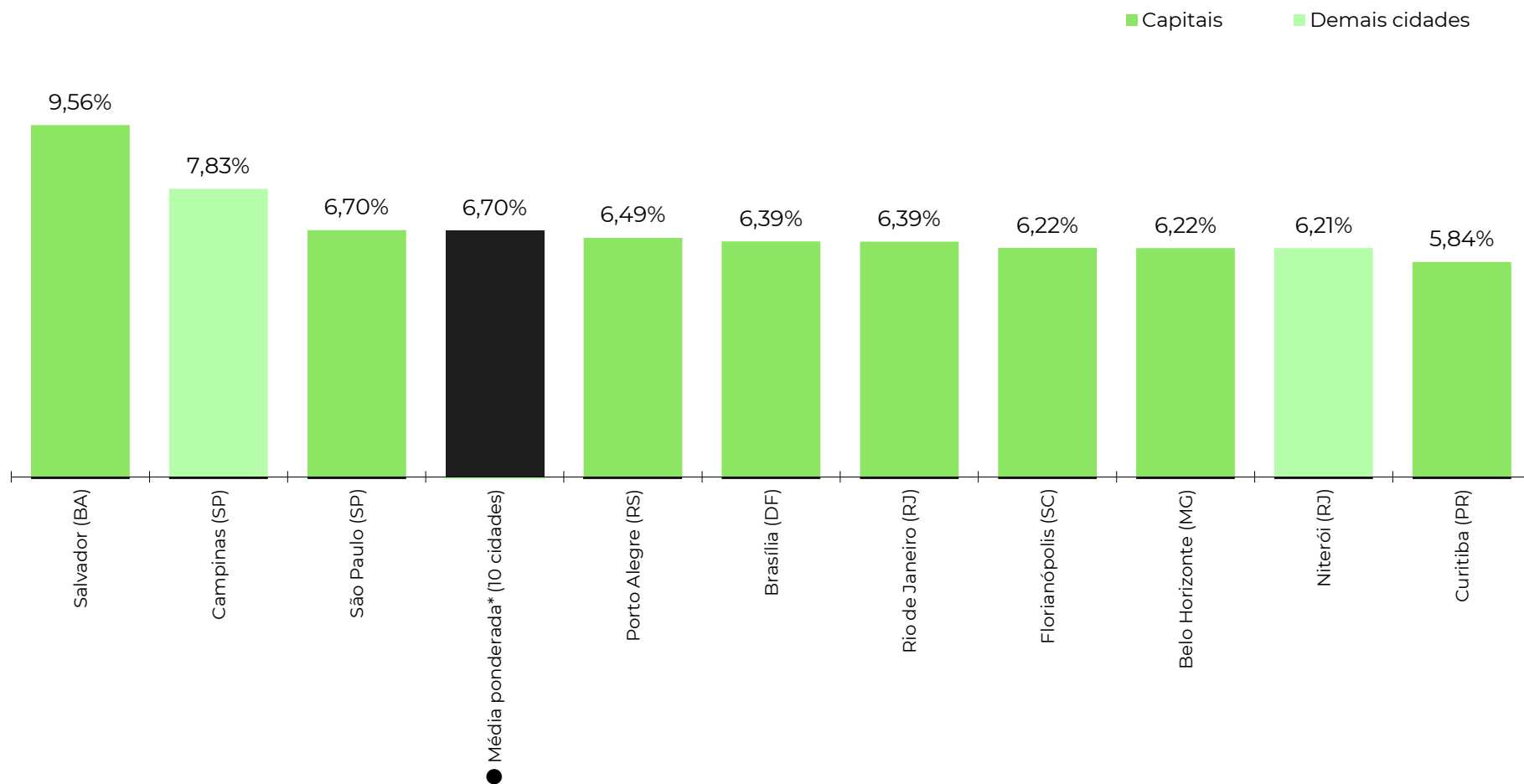
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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

RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

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



Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	25.360 anúncios
Variação no mês (novembro/2024)	+0,04% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,14% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,31% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 10.123 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

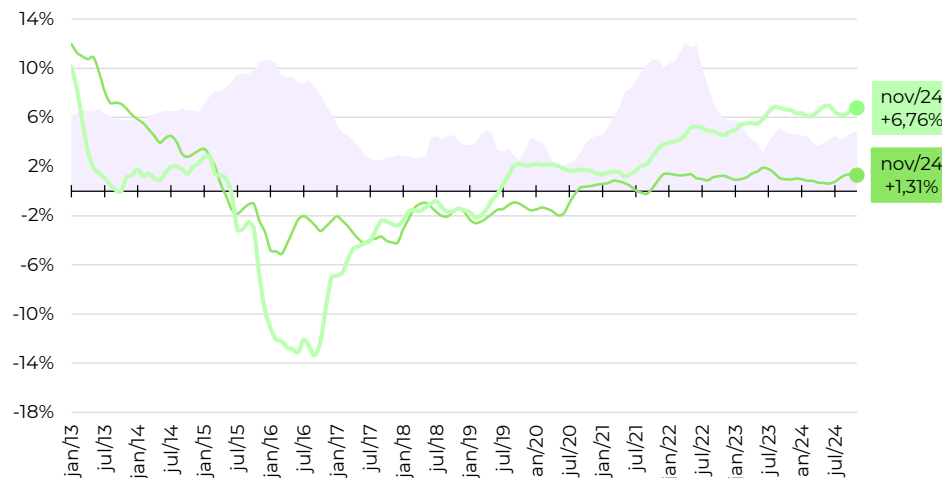
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	31.876 anúncios
Variação no mês (novembro/2024)	+0,56% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+6,38% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,76% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 54,02 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,56% a.m./ 6,70% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

Variação acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses

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



IPCA (IBGE) São Paulo (Venda Comercial) São Paulo (Locação Comercial)

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 12.957 /m ²	+5,9%
PINHEIROS	R\$ 12.784 /m ²	+5,2%
JARDINS	R\$ 12.043 /m ²	+1,8%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.018 /m ²	+0,7%
MOEMA	R\$ 11.856 /m ²	+1,3%
BELA VISTA	R\$ 11.420 /m ²	+3,0%
VILA MARIANA	R\$ 10.074 /m ²	-3,3%
SANTANA	R\$ 9.566 /m ²	+0,8%
SE	R\$ 4.207 /m ²	-10,0%
REPUBLICA	R\$ 4.000 /m ²	-1,2%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 83,82 /m ²	+11,2%
PINHEIROS	R\$ 75,00 /m ²	+9,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 74,46 /m ²	+3,0%
JARDINS	R\$ 69,94 /m ²	+6,1%
MOEMA	R\$ 69,92 /m ²	+10,2%
BELA VISTA	R\$ 68,81 /m ²	+9,9%
VILA MARIANA	R\$ 51,20 /m ²	+2,4%
SANTANA	R\$ 44,00 /m ²	+4,4%
SE	R\$ 28,74 /m ²	+1,0%
REPUBLICA	R\$ 26,14 /m ²	-0,1%

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

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	11.468 anúncios
Variação no mês (novembro/2024)	-0,29% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-3,60% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,56% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 8.501 / m ²

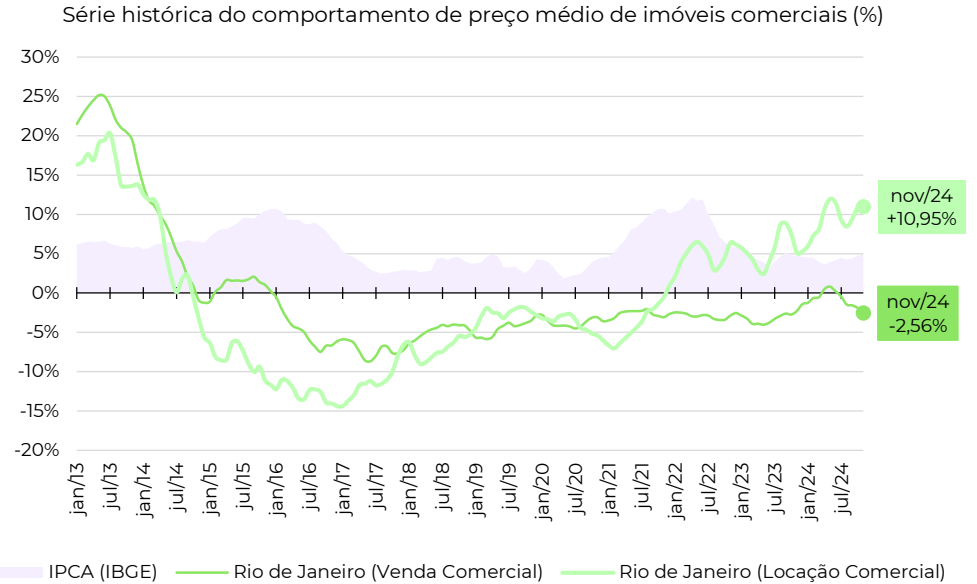
Fonte: Índice FipezAP.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.739 anúncios
Variação no mês (novembro/2024)	-0,33% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	+10,15% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,95% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 44,79 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,53% a.m./ 6,39% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

Variação acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 32.453 / m ²	-1,6%
IPANEMA	R\$ 22.119 / m ²	-0,7%
BOTAFOGO	R\$ 13.010 / m ²	-0,7%
COPACABANA	R\$ 9.134 / m ²	-3,5%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.529 / m ²	+0,3%
TIJUCA	R\$ 8.239 / m ²	-6,3%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.520 / m ²	-5,4%
CAMPO GRANDE	R\$ 5.564 / m ²	-11,3%
MEIER	R\$ 4.946 / m ²	-1,5%
CENTRO	R\$ 4.345 / m ²	-1,1%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 201,05 / m ²	+8,0%
IPANEMA	R\$ 149,32 / m ²	+52,1%
BOTAFOGO	R\$ 72,16 / m ²	+26,0%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 46,23 / m ²	+6,5%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 41,54 / m ²	+4,9%
CAMPO GRANDE	R\$ 36,45 / m ²	+6,7%
TIJUCA	R\$ 36,03 / m ²	+1,6%
COPACABANA	R\$ 35,13 / m ²	+4,4%
MEIER	R\$ 26,76 / m ²	-4,9%
CENTRO	R\$ 18,16 / m ²	-1,4%

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

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	3.915 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	-0,09% ▼
Varição acumulada no ano (2024)	-1,83% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-1,98% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 6.210 / m ²

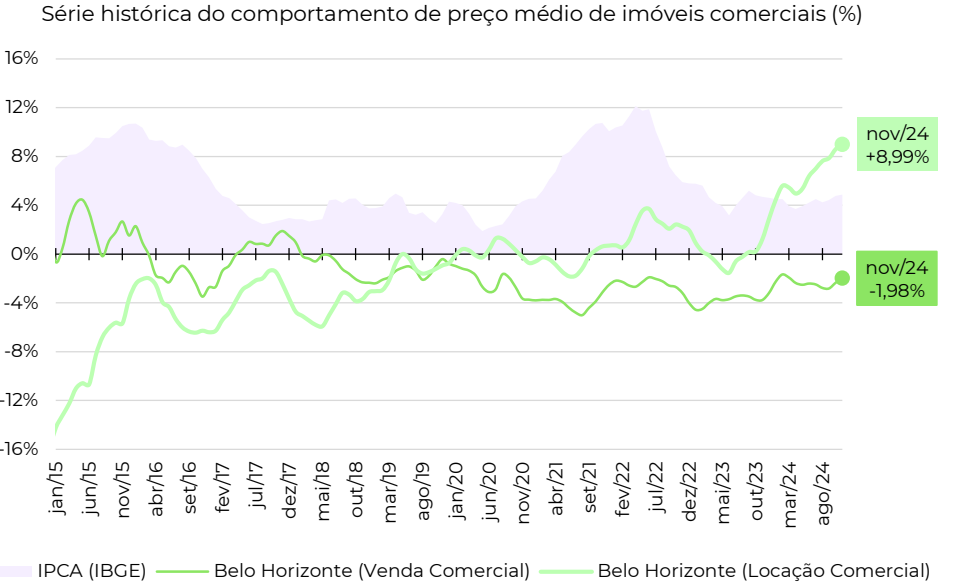
Fonte: Índice FipezAP.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.811 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,92% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+7,79% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+8,99% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 33,44 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,52% a.m./ 6,22% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

Varição acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.711 /m ²	+1,7%
PRADO	R\$ 8.489 /m ²	-13,2%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.544 /m ²	-5,3%
SAVASSI	R\$ 7.411 /m ²	+1,8%
SERRA	R\$ 7.272 /m ²	+4,3%
LOURDES	R\$ 6.941 /m ²	+0,5%
BARRO PRETO	R\$ 6.445 /m ²	-7,5%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.000 /m ²	-7,6%
SANTO ANTONIO	R\$ 5.958 /m ²	+0,2%
CENTRO	R\$ 3.034 /m ²	-5,2%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 45,15 /m ²	+20,9%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 37,48 /m ²	+2,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 36,66 /m ²	-1,8%
LOURDES	R\$ 32,56 /m ²	-0,2%
SANTO ANTONIO	R\$ 30,80 /m ²	+16,0%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,40 /m ²	+3,2%
SERRA	R\$ 28,78 /m ²	+5,7%
PRADO	R\$ 28,05 /m ²	-6,3%
BARRO PRETO	R\$ 26,34 /m ²	-1,8%
CENTRO	R\$ 20,24 /m ²	+6,1%

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

Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	11.669 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	-0,29% ▼
Varição acumulada no ano (2024)	-1,37% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-2,29% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 6.373 /m ²

Fonte: Índice FiZeZAP.

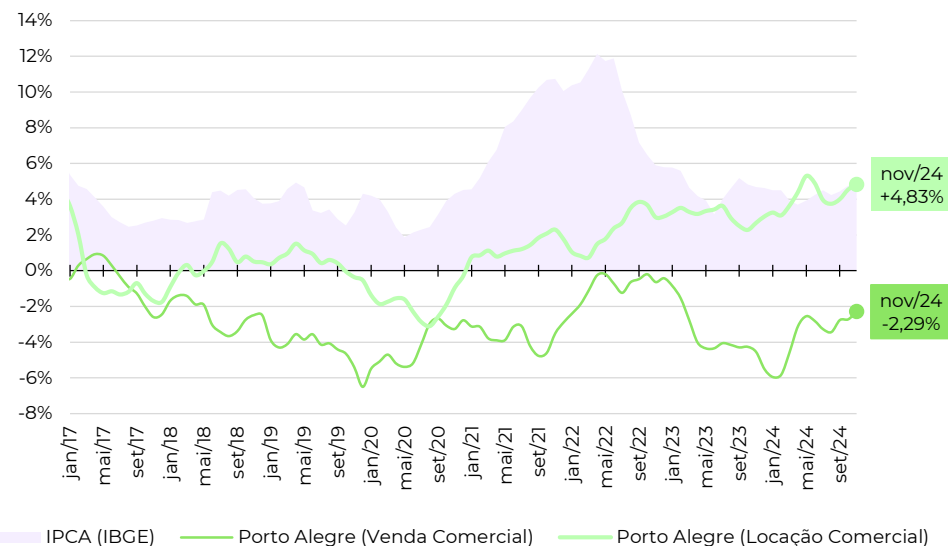
Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	10.816 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,46% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+4,61% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,83% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 34,38 /m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,54% a.m./ 6,49% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

Varição 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/2024	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 7.993 /m ²	+0,6%
AUXILIADORA	R\$ 7.717 /m ²	-2,5%
RIO BRANCO	R\$ 7.641 /m ²	-7,7%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.359 /m ²	-3,6%
PETROPOLIS	R\$ 5.766 /m ²	-6,1%
PARTENON	R\$ 5.386 /m ²	+18,2%
FLORESTA	R\$ 5.366 /m ²	-1,9%
SAO GERALDO	R\$ 4.629 /m ²	+8,8%
SARANDI	R\$ 3.988 /m ²	-4,8%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.532 /m ²	-1,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 37,85 /m ²	+7,4%
AUXILIADORA	R\$ 37,21 /m ²	-0,7%
MENINO DEUS	R\$ 36,92 /m ²	-0,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,04 /m ²	+1,0%
PETROPOLIS	R\$ 33,80 /m ²	+12,7%
FLORESTA	R\$ 28,37 /m ²	+4,8%
SAO GERALDO	R\$ 24,65 /m ²	+12,2%
PARTENON	R\$ 22,90 /m ²	+8,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,27 /m ²	+6,0%
SARANDI	R\$ 20,60 /m ²	+6,7%

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 Fipezap (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	518 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,78% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	-0,85% ▼
Varição acumulada em 12 meses	-2,46% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 6.691 / m ²

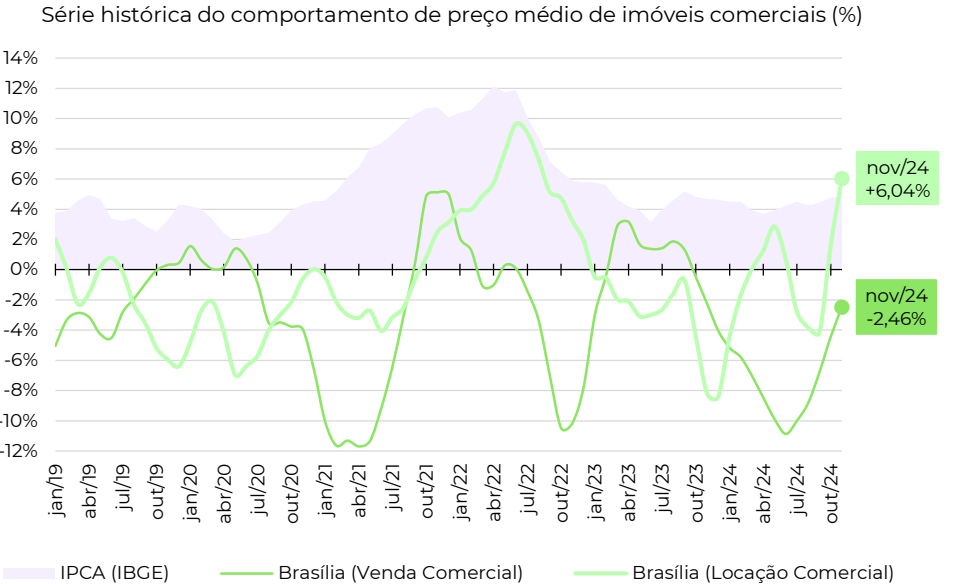
Fonte: Índice Fipezap.

Últimos resultados do Índice Fipezap (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	600 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,70% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+6,84% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+6,04% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 34,98 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,53% a.m./ 6,39% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

Varição acumulada do Índice Fipezap Comercial em 12 meses



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 8.133 / m ²	+9,8%
AGUAS CLARAS	R\$ 7.684 / m ²	-0,3%
LAGO NORTE	R\$ 7.110 / m ²	-4,7%
ASA SUL	R\$ 6.272 / m ²	-8,7%
TAGUATINGA SUL	R\$ 5.796 / m ²	-3,5%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 4.835 / m ²	-14,8%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 53,68 / m ²	+9,7%
ASA NORTE	R\$ 41,70 / m ²	+8,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 34,95 / m ²	-2,8%
ASA SUL	R\$ 30,05 / m ²	+8,9%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 29,24 / m ²	+7,3%
CEILANDIA SUL	R\$ 26,83 / m ²	-2,0%

Fonte: Índice Fipezap e IBGE. Nota (*): a Fipez 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)	1.509 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,81% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+4,91% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+5,64% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 5.298 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

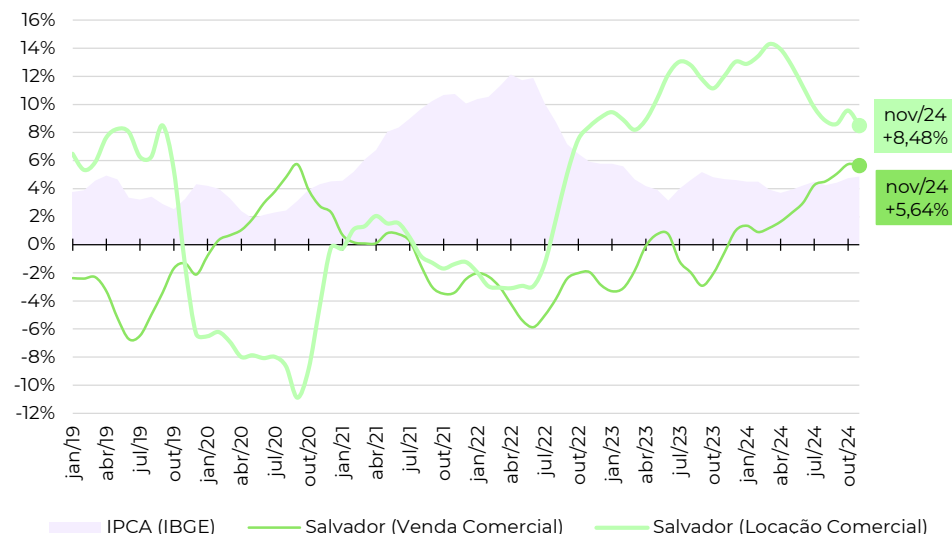
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.179 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,98% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+5,81% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+8,48% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 42,17 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,80% a.m./ 9,56% 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

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 7.385 / m ²	+30,4%
PERNAMBUES	R\$ 7.363 / m ²	+13,8%
ONDINA	R\$ 6.794 / m ²	+6,9%
PITUBA	R\$ 5.345 / m ²	-1,2%
RIO VERMELHO	R\$ 5.325 / m ²	+0,2%
BROTAS	R\$ 4.799 / m ²	+1,5%
GRACA	R\$ 4.451 / m ²	-10,6%
ITAPUA	R\$ 3.991 / m ²	+26,2%
CENTRO	R\$ 2.549 / m ²	+4,4%
COMERCIO	R\$ 1.939 / m ²	-9,7%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
BARRA	R\$ 54,10 / m ²	-4,0%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 54,05 / m ²	+5,7%
PERNAMBUES	R\$ 53,57 / m ²	+8,4%
ONDINA	R\$ 44,50 / m ²	+5,2%
PITUBA	R\$ 43,70 / m ²	+5,1%
BROTAS	R\$ 43,21 / m ²	+31,1%
RIO VERMELHO	R\$ 41,89 / m ²	+10,2%
ITAPUA	R\$ 37,28 / m ²	-0,6%
CENTRO	R\$ 26,25 / m ²	+9,1%
COMERCIO	R\$ 19,56 / m ²	+4,3%

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

Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.782 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	-0,08% ▼
Varição acumulada no ano (2024)	+6,07% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+5,33% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 8.099 / m ²

Fonte: Índice FiZeZAP.

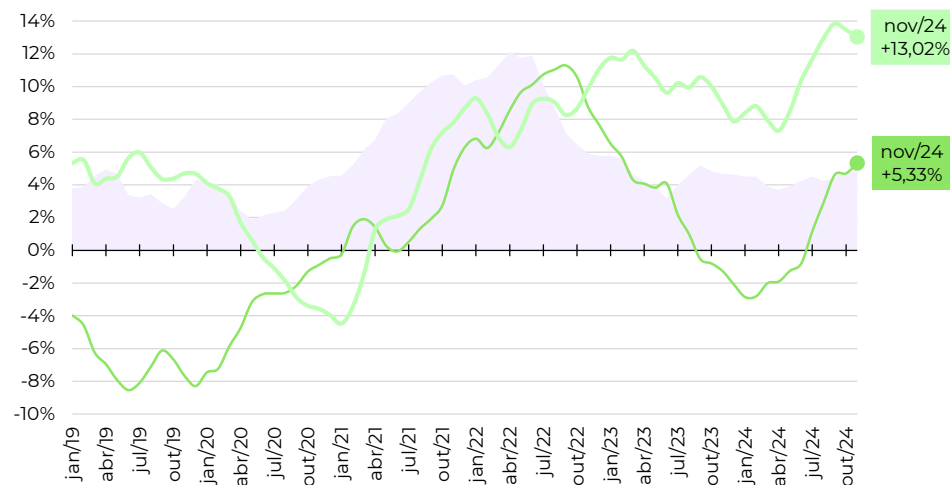
Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.513 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,01% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+12,19% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+13,02% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 37,18 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,49% a.m./ 5,84% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

Varição acumulada do Índice FiZeZAP Comercial em 12 meses

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



IPCA (IBGE) Curitiba (Venda Comercial) Curitiba (Locação Comercial)

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 12.335 /m ²	+12,0%
JUVEVE	R\$ 9.425 /m ²	+20,2%
REBOUCAS	R\$ 9.415 /m ²	+32,3%
CENTRO CIVICO	R\$ 9.032 /m ²	+38,0%
BATEL	R\$ 8.872 /m ²	-9,2%
AGUA VERDE	R\$ 8.842 /m ²	+2,3%
BIGORRILHO	R\$ 8.508 /m ²	-0,9%
PORTAO	R\$ 8.117 /m ²	+0,5%
MERCES	R\$ 7.649 /m ²	-6,5%
CENTRO	R\$ 5.319 /m ²	+1,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
AGUA VERDE	R\$ 49,77 /m ²	+19,0%
BATEL	R\$ 44,73 /m ²	-4,0%
BIGORRILHO	R\$ 43,41 /m ²	+10,6%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 43,27 /m ²	+5,9%
PORTAO	R\$ 40,00 /m ²	+20,7%
JUVEVE	R\$ 38,79 /m ²	+7,3%
CENTRO CIVICO	R\$ 34,63 /m ²	+11,5%
REBOUCAS	R\$ 30,32 /m ²	+5,1%
CENTRO	R\$ 25,29 /m ²	+12,6%
SAO FRANCISCO	R\$ 23,39 /m ²	+17,4%

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@fiZe.org.br.

Últimos resultados do Índice Fipezap (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.710 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,40% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+1,46% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,50% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 8.334 / m ²

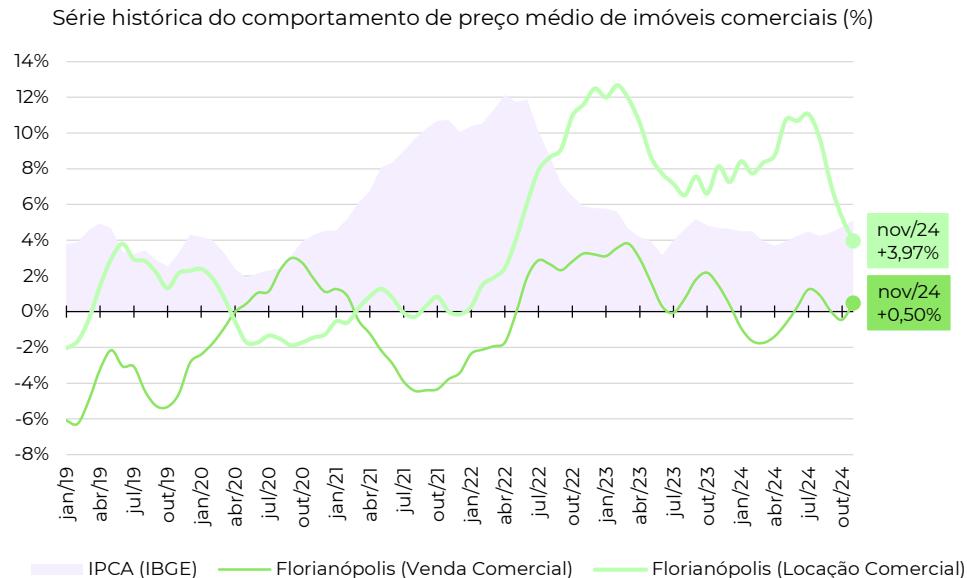
Fonte: Índice Fipezap.

Últimos resultados do Índice Fipezap (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.412 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+1,00% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+3,75% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+3,97% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 45,31 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,52% a.m./ 6,22% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

Varição acumulada do Índice Fipezap Comercial em 12 meses



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
SACO GRANDE	R\$ 12.514 /m ²	+3,0%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 10.533 /m ²	+4,5%
ESTREITO	R\$ 9.588 /m ²	+13,3%
CORREGO GRANDE	R\$ 9.004 /m ²	-0,2%
COQUEIROS	R\$ 8.875 /m ²	-1,0%
AGRONOMICA	R\$ 8.747 /m ²	+3,0%
ITACORUBI	R\$ 8.722 /m ²	+2,0%
SACO DOS LIMOES	R\$ 8.413 /m ²	+2,3%
TRINDADE	R\$ 7.811 /m ²	+3,5%
CENTRO	R\$ 7.506 /m ²	-2,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 75,09 /m ²	+14,0%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 61,10 /m ²	-5,2%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 60,34 /m ²	+17,7%
ESTREITO	R\$ 58,10 /m ²	-1,0%
ITACORUBI	R\$ 58,00 /m ²	+10,0%
COQUEIROS	R\$ 57,60 /m ²	+35,7%
SACO GRANDE	R\$ 55,61 /m ²	+15,9%
TRINDADE	R\$ 55,32 /m ²	+14,3%
AGRONOMICA	R\$ 49,48 /m ²	+0,9%
CENTRO	R\$ 33,43 /m ²	+1,3%

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

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.295 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,23% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+1,30% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+1,51% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 6.371 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

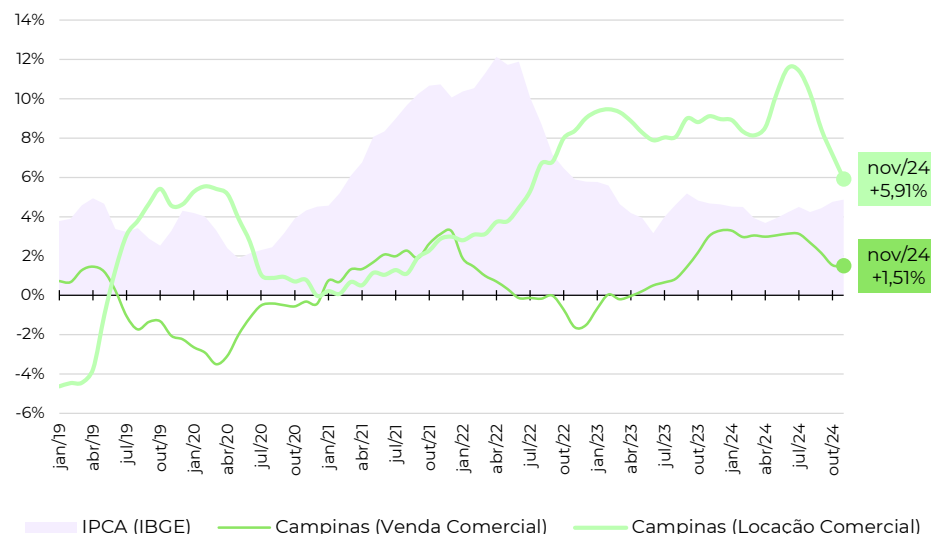
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.485 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	-0,21% ▼
Varição acumulada no ano (2024)	+5,39% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+5,91% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 40,70 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,65% a.m./ 7,83% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

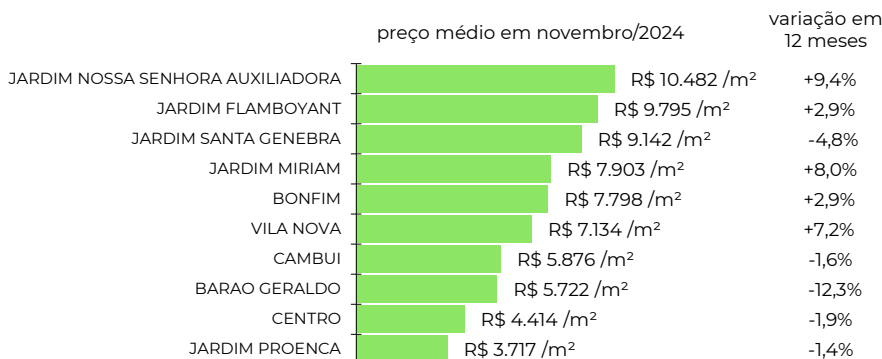
Varição acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses

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



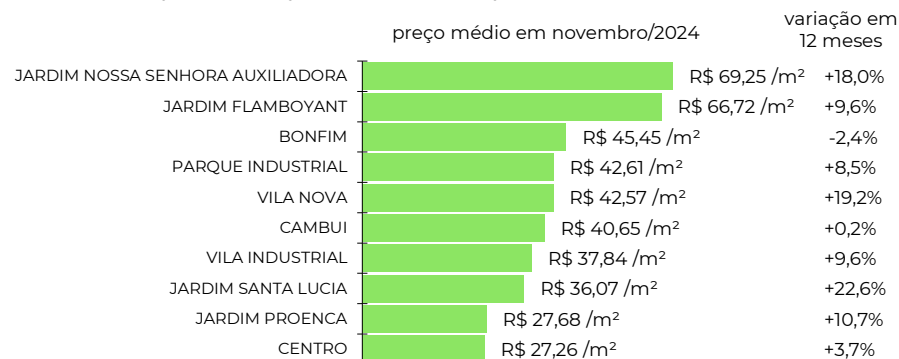
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



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 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)	1.838 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+0,63% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+1,94% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+1,55% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2024)	R\$ 7.802 / m ²

Fonte: Índice Fipezap.

Últimos resultados do Índice Fipezap (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	591 anúncios
Varição no mês (novembro/2024)	+1,85% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+12,99% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+12,70% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2024)	R\$ 40,23 / m ²
Rental yield (novembro/2024)	0,52% a.m./ 6,21% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

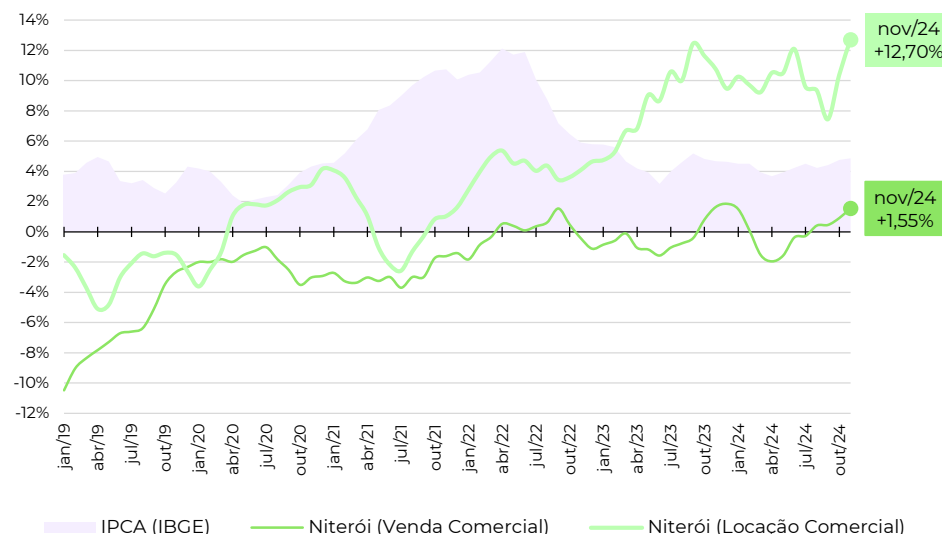
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 10.960 / m ²	+2,9%
CHARITAS	R\$ 9.804 / m ²	+6,5%
SANTA ROSA	R\$ 8.292 / m ²	+3,6%
INGA	R\$ 7.362 / m ²	+4,6%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.338 / m ²	-2,6%
CUBANGO	R\$ 6.481 / m ²	-1,7%
CENTRO	R\$ 4.854 / m ²	-3,8%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2024	variação em 12 meses
SAO FRANCISCO	R\$ 80,58 / m ²	+46,5%
ICARAI	R\$ 52,32 / m ²	+19,2%
PIRATININGA	R\$ 42,81 / m ²	-5,5%
INGA	R\$ 35,48 / m ²	-12,9%
CENTRO	R\$ 24,28 / m ²	+3,8%

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

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