

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE ABRIL DE 2025

- [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>

Com alta de 1,08%, preços de locação comercial voltam a acelerar

Em contraste, preços de venda do segmento desaceleraram, com um aumento médio de 0,23% em abril

■ **Análise do último mês:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² desaceleraram para uma alta de 0,23% em abril, enquanto os preços de locação aceleraram no mesmo período, considerando o aumento médio de 1,08%. Em relação a outros índices de preço, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de 0,43% em abril, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um incremento de 0,24% nos preços da economia. Entre as 10 localidades onde o segmento comercial é acompanhado pelo Índice FipeZAP, foram apuradas as seguintes variações nos preços de venda de imóveis comerciais: Curitiba (+1,57%); Florianópolis (+0,50%); Belo Horizonte (+0,47%); Brasília (+0,42%); São Paulo (+0,26%); Porto Alegre (+0,23%); Niterói (+0,12%); Campinas (-0,14%); Rio de Janeiro (-0,24%); e Salvador (-0,35%). Quanto à locação comercial, os últimos resultados por município puderam ser ordenados da seguinte forma: Brasília (+2,74%); Curitiba (+2,49%); Campinas (+2,01%); Salvador (+1,39%); Rio de Janeiro (+1,00%); Florianópolis (+0,93%); São Paulo (+0,86%); Belo Horizonte (+0,66%); Porto Alegre (+0,50%); e Niterói (+0,27%).

■ **Balanço parcial de 2025:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de imóveis comerciais avançaram 1,19% no acumulado do ano, enquanto o aluguel comercial subiu, em média, 3,12% no período. Comparativamente, o IPCA (IBGE) registrou uma alta de 2,48%, enquanto o IGP-M (FGV) exibiu um incremento de 1,23%.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** os preços de venda de imóveis comerciais exibiram um incremento de 1,34% nos últimos 12 meses, enquanto os preços de locação de salas e conjuntos comerciais aumentaram 7,83% nessa mesma janela temporal. Para fins comparativos, os índices de referência apresentaram as seguintes variações em 12 meses: +5,53% (IPCA/IBGE) e +8,50% (IGP-M/FGV). Considerando as 10 cidades monitoradas, as variações nos preços de venda se distribuíram da seguinte maneira: Curitiba (+12,67%); Niterói (+4,67%); Florianópolis (+4,07%); Salvador (+2,57%); São Paulo (+2,04%); Campinas (+0,46%); Brasília (+0,21%); Belo Horizonte (-0,65%); Porto Alegre (-0,68%); e Rio de Janeiro (-2,85%). Quanto à locação do segmento, as cidades apresentaram valorização em 12 meses: Niterói (+16,45%); Curitiba (+15,17%); Campinas (+10,77%); Belo Horizonte (+8,08%); São Paulo (+7,75%); Salvador (+6,71%); Rio de Janeiro (+5,73%); Brasília (+5,56%); Florianópolis (+5,46%); e Porto Alegre (+4,80%).

■ **Preço médio de venda e locação:** de acordo com a amostra de anúncios utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de abril/2025, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi de R\$ 8.516/m², no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 47,01/m², para unidades destinadas à locação. Considerando as 10 cidades acompanhadas, São Paulo (SP) se destacou por apresentar os maiores valores médios tanto para venda (R\$ 10.256/m²) quanto para locação comercial (R\$ 56,06/m²). Na sequência, as demais localidades exibiram os seguintes preços médios no último período amostral: Florianópolis (R\$ 8.779/m² e R\$ 47,33/m²); Curitiba (R\$ 8.556/m² e R\$ 39,28/m²); Rio de Janeiro (R\$ 8.555/m² e R\$ 46,55/m²); Niterói (R\$ 7.804/m² e R\$ 41,89/m²); Brasília (R\$ 6.556/m² e R\$ 37,26/m²); Porto Alegre (R\$ 6.420/m² e R\$ 35,09/m²); Campinas (R\$ 6.366/m² e R\$ 43,38/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.290/m² e R\$ 32,87/m²); Salvador (R\$ 5.220/m² e R\$ 43,17/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 abril/2025, especificamente, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,84% ao ano – percentual acima da rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,92% 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. Comparando-se as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados pelo Índice FipeZAP, as taxas de retorno do aluguel comercial puderam ser ordenadas da seguinte maneira: Salvador (9,99% a.a.); Campinas (8,17% a.a.); Brasília (6,96% a.a.); São Paulo (6,84% a.a.); Porto Alegre (6,55% a.a.); Rio de Janeiro (6,51% a.a.); Florianópolis (6,43% a.a.); Niterói (6,42% a.a.); Belo Horizonte (6,27% a.a.); e Curitiba (5,77% 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 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		abril/2025	março/2025				
IPCA	IBGE	+0,43%	+0,56%	+2,48%	+5,53%	-	-
IGP-M	FGV	+0,24%	-0,34%	+1,23%	+8,50%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,23%	+0,27%	+1,19%	+1,34%	8.516	6,84%
São Paulo	SP	+0,26%	+0,28%	+1,04%	+2,04%	10.256	6,84%
Rio de Janeiro	RJ	-0,24%	+0,02%	+0,95%	-2,85%	8.555	6,51%
Belo Horizonte	MG	+0,47%	+0,77%	+1,55%	-0,65%	6.290	6,27%
Porto Alegre	RS	+0,23%	-0,03%	+0,74%	-0,68%	6.420	6,55%
Curitiba	PR	+1,57%	+1,45%	+5,62%	+12,67%	8.556	5,77%
Florianópolis	SC	+0,50%	+0,62%	+2,35%	+4,07%	8.779	6,43%
Brasília	DF	+0,42%	-0,56%	-1,66%	+0,21%	6.556	6,96%
Salvador	BA	-0,35%	-0,41%	-0,57%	+2,57%	5.220	9,99%
Campinas	SP	-0,14%	+0,19%	+0,20%	+0,46%	6.366	8,17%
Niterói	RJ	+0,12%	-0,07%	-0,29%	+4,67%	7.804	6,42%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS



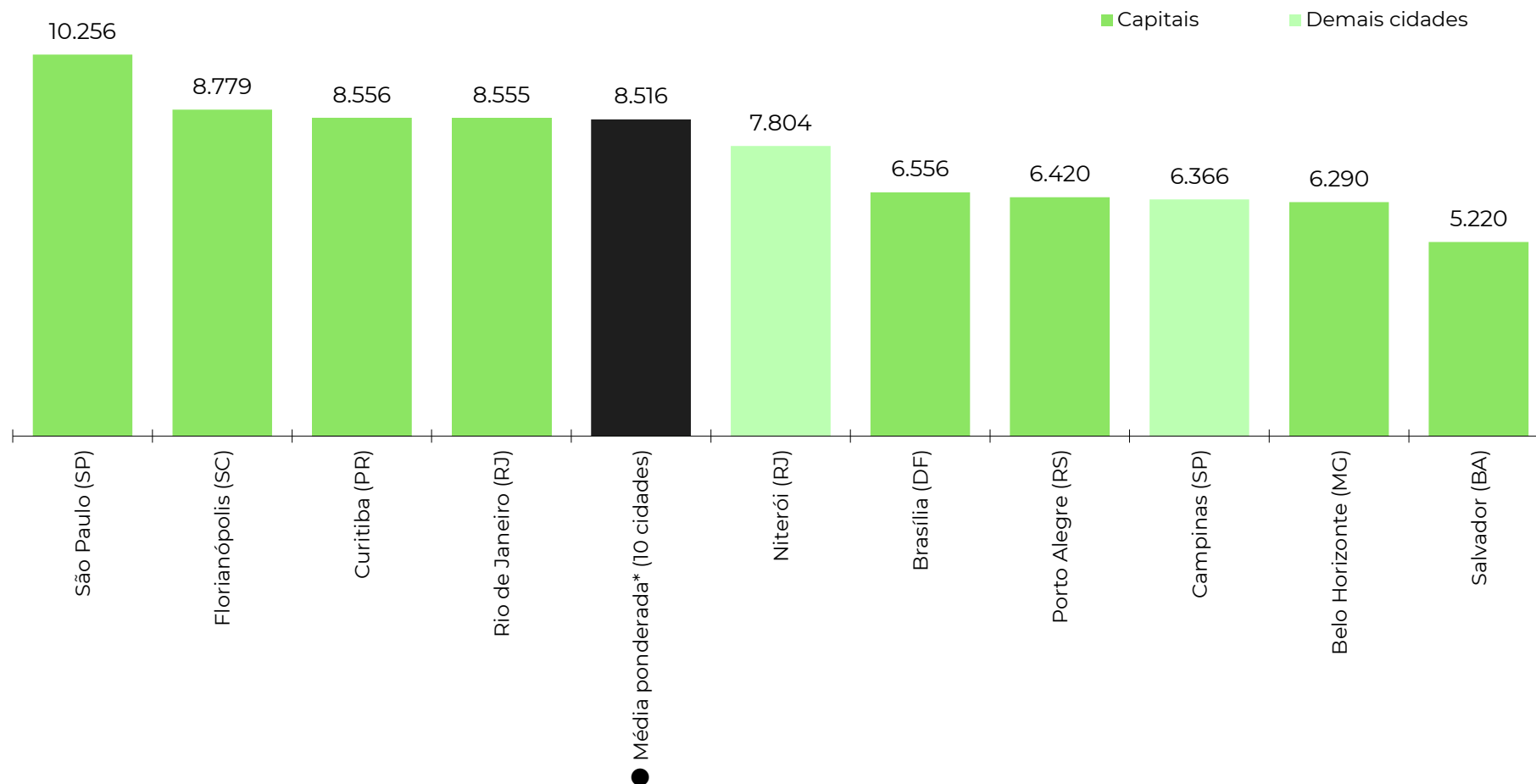
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		abril/2025	março/2025				
IPCA	IBGE	+0,43%	+0,56%	+2,48%	+5,53%	-	-
IGP-M	FGV	+0,24%	-0,34%	+1,23%	+8,50%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+1,08%	+1,01%	+3,12%	+7,83%	47,01	6,84%
São Paulo	SP	+0,86%	+0,70%	+2,82%	+7,75%	56,06	6,84%
Rio de Janeiro	RJ	+1,00%	+1,39%	+2,91%	+5,73%	46,55	6,51%
Belo Horizonte	MG	+0,66%	+0,74%	+1,66%	+8,08%	32,87	6,27%
Porto Alegre	RS	+0,50%	+0,72%	+1,80%	+4,80%	35,09	6,55%
Curitiba	PR	+2,49%	+1,72%	+6,31%	+15,17%	39,28	5,77%
Florianópolis	SC	+0,93%	+0,87%	+3,83%	+5,46%	47,33	6,43%
Brasília	DF	+2,74%	+2,14%	+5,73%	+5,56%	37,26	6,96%
Salvador	BA	+1,39%	+0,86%	+2,17%	+6,71%	43,17	9,99%
Campinas	SP	+2,01%	+2,28%	+6,02%	+10,77%	43,38	8,17%
Niterói	RJ	+0,27%	-0,22%	+4,29%	+16,45%	41,89	6,42%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

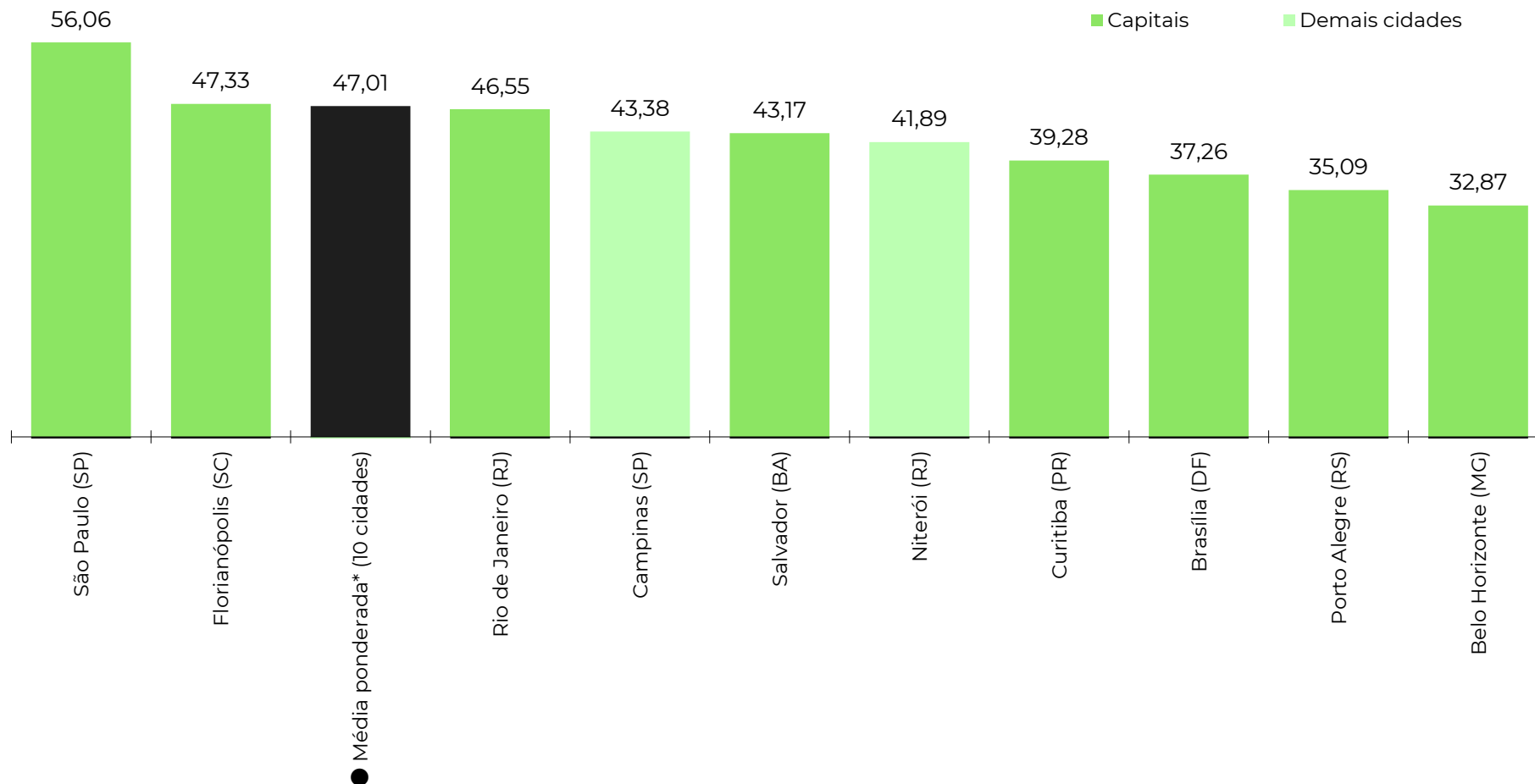
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

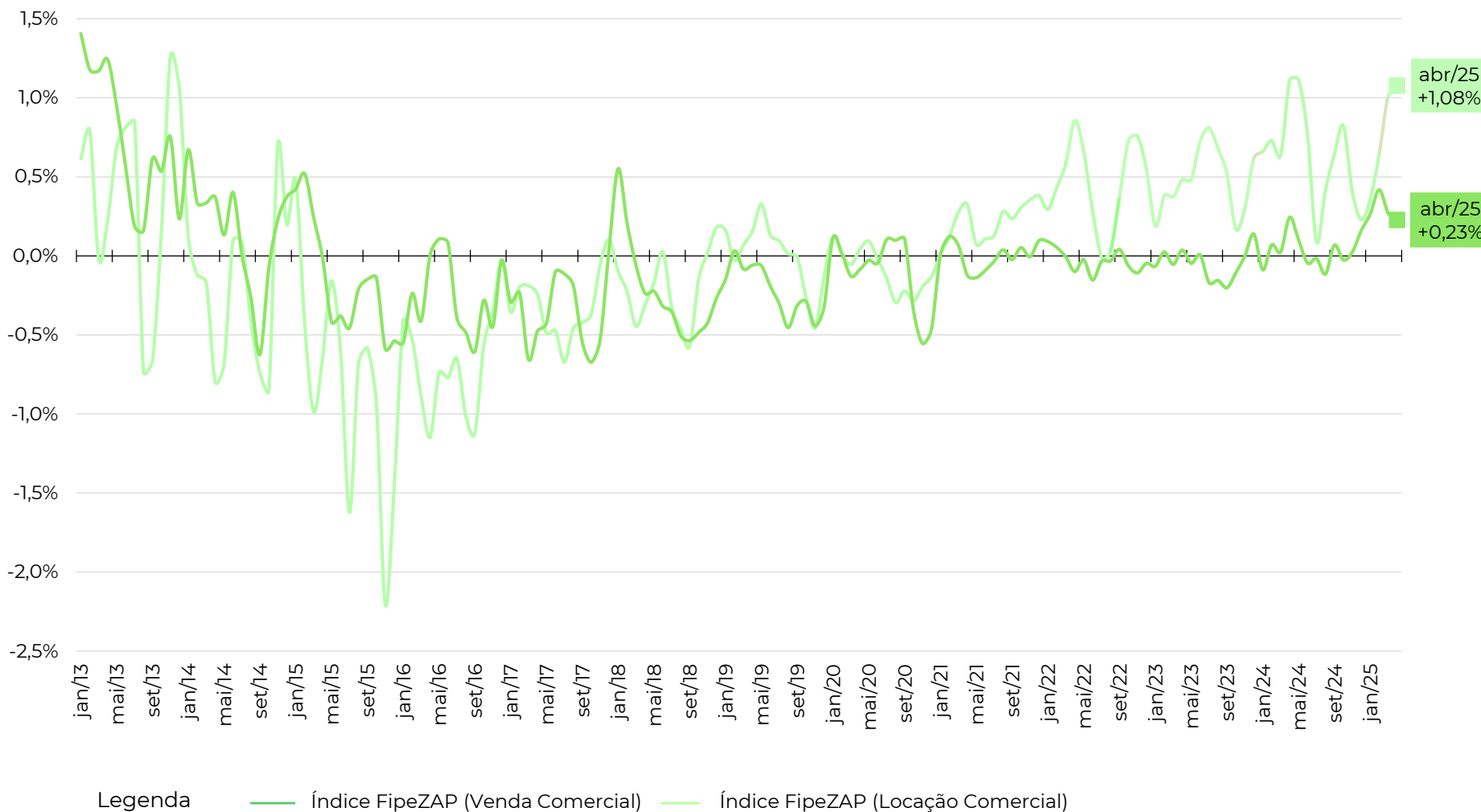
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

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

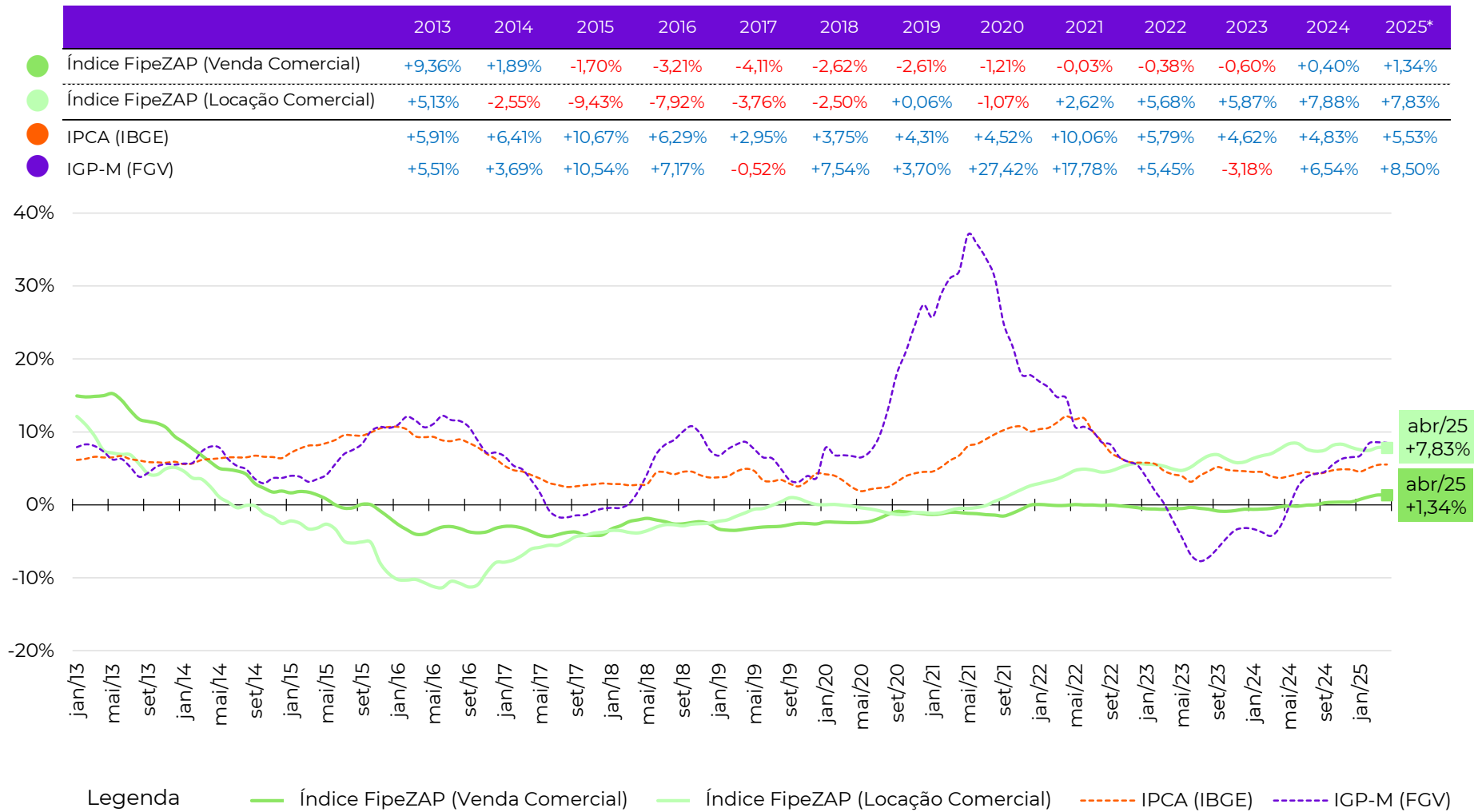


Fonte: Índice FipeZAP.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



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



Fonte: Índice FiPeZAP, IBGE e FGV/IBRE. 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	2025*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%	+4,83%	+5,53%
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%	+6,54%	+8,50%
● 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%	+0,40%	+1,34%
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%	+1,33%	+2,04%
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%	-3,56%	-2,85%
Belo Horizonte (MG)	-	+2,03%	+1,52%	-2,72%	+1,50%	-2,35%	-0,79%	-3,74%	-2,53%	-4,00%	-3,19%	-2,04%	-0,65%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	-0,68%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+12,67%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+4,07%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	+0,21%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+2,57%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	+0,46%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+4,67%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE. 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

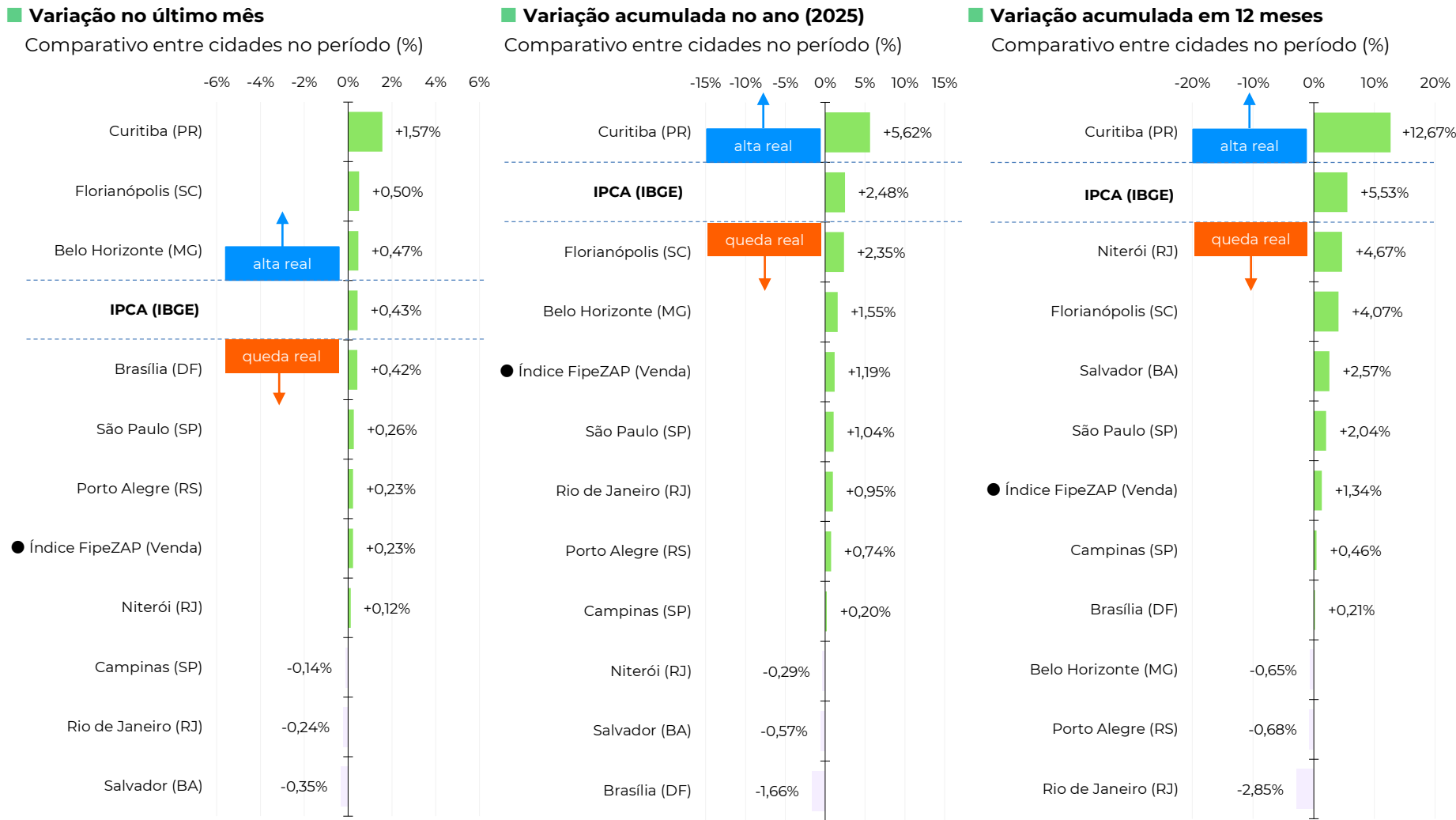
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%	+4,83%	+5,53%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,18%	+6,54%	+8,50%
● Índice FipeZAP (Locação Comercial)	+5,13%	-2,55%	-9,43%	-7,92%	-3,76%	-2,50%	+0,06%	-1,07%	+2,62%	+5,68%	+5,87%	+7,88%	+7,83%
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%	+7,13%	+7,75%
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%	+9,05%	+5,73%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+1,93%	+2,91%	+8,47%	+8,08%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+4,80%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+15,17%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+5,46%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+5,56%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+6,71%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+10,77%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+16,45%

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

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)



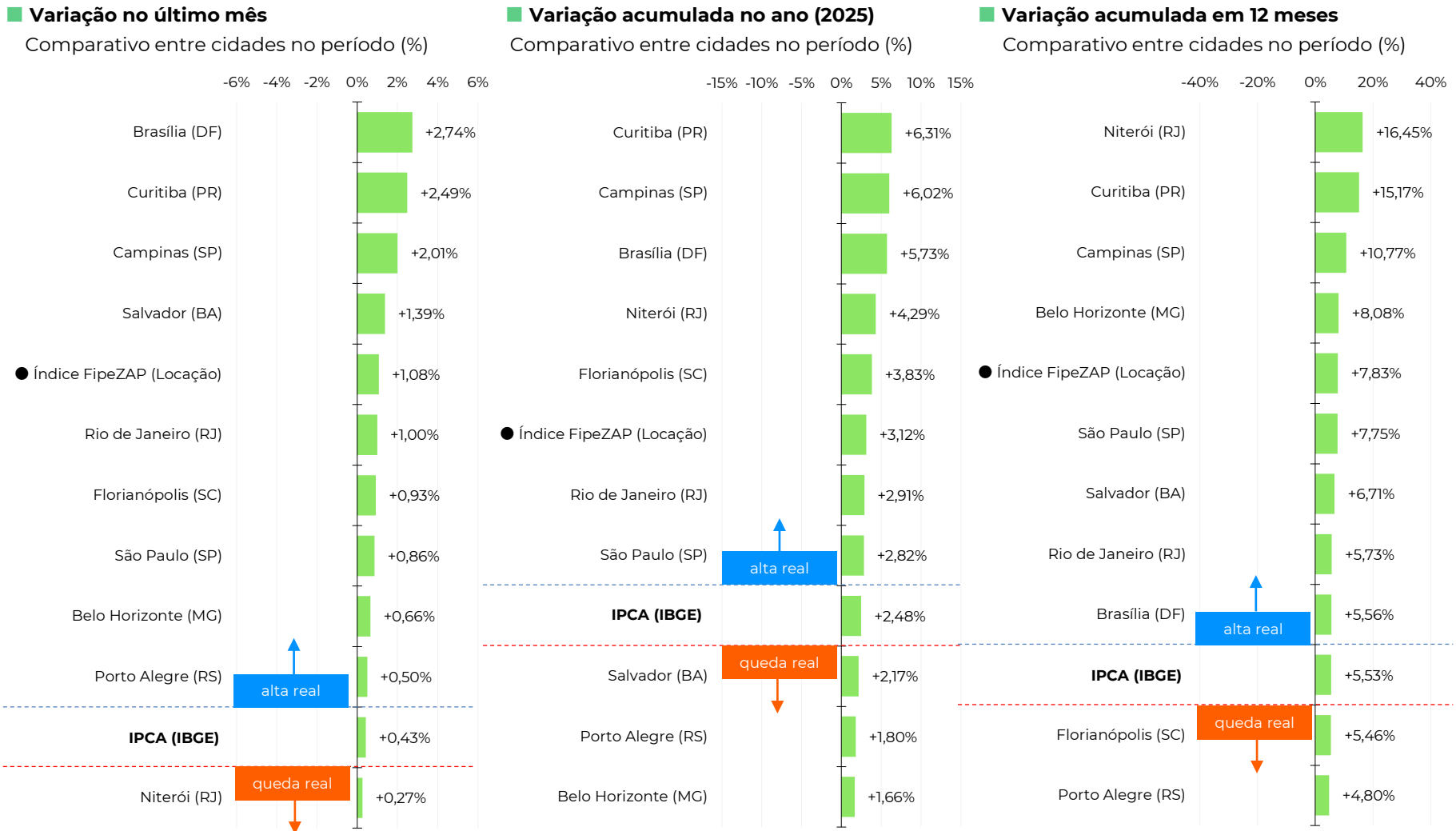
Comparativos das variações do preço de venda comercial entre capitais para diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

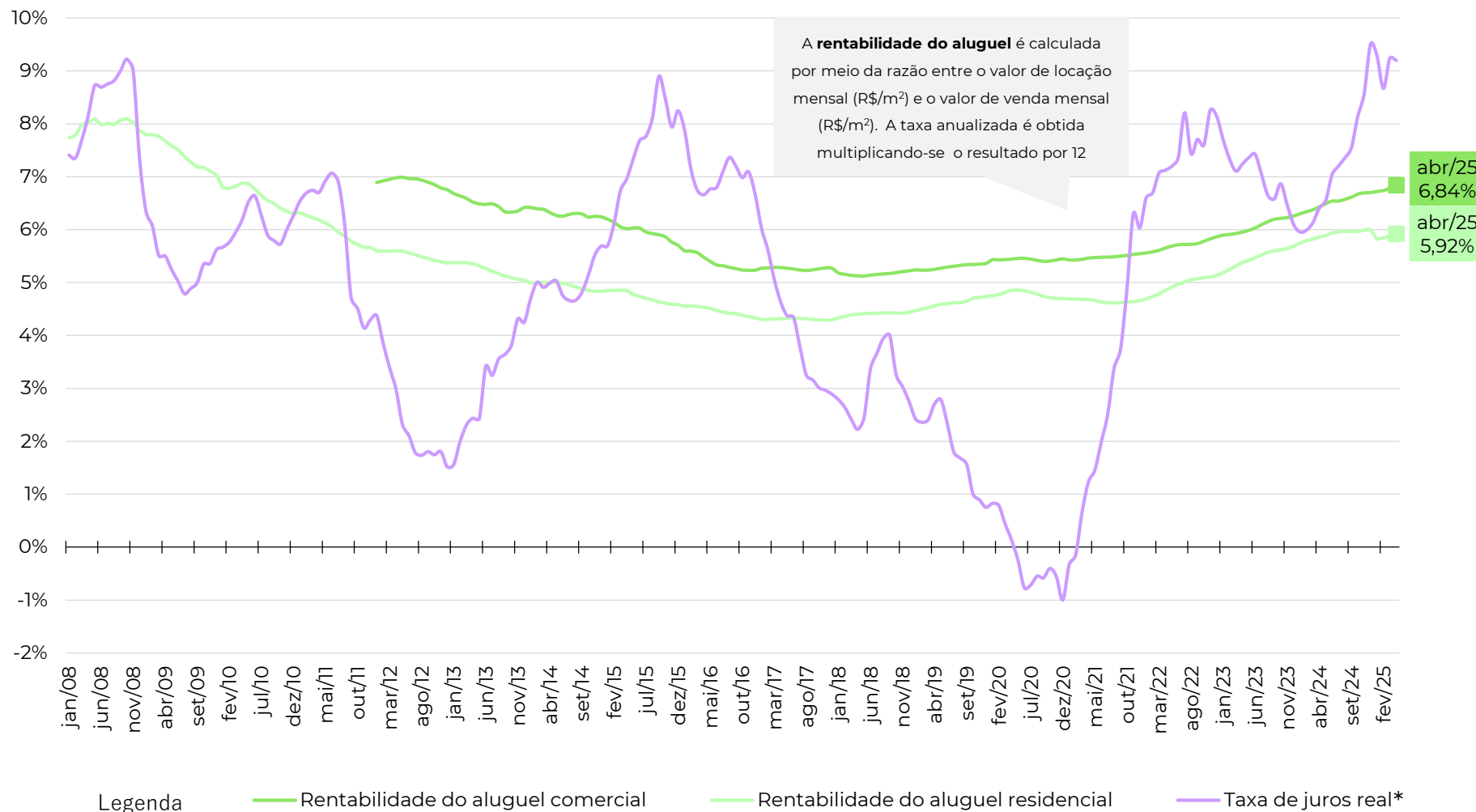
Comparativos das variações do preço de locação comercial entre capitais para diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

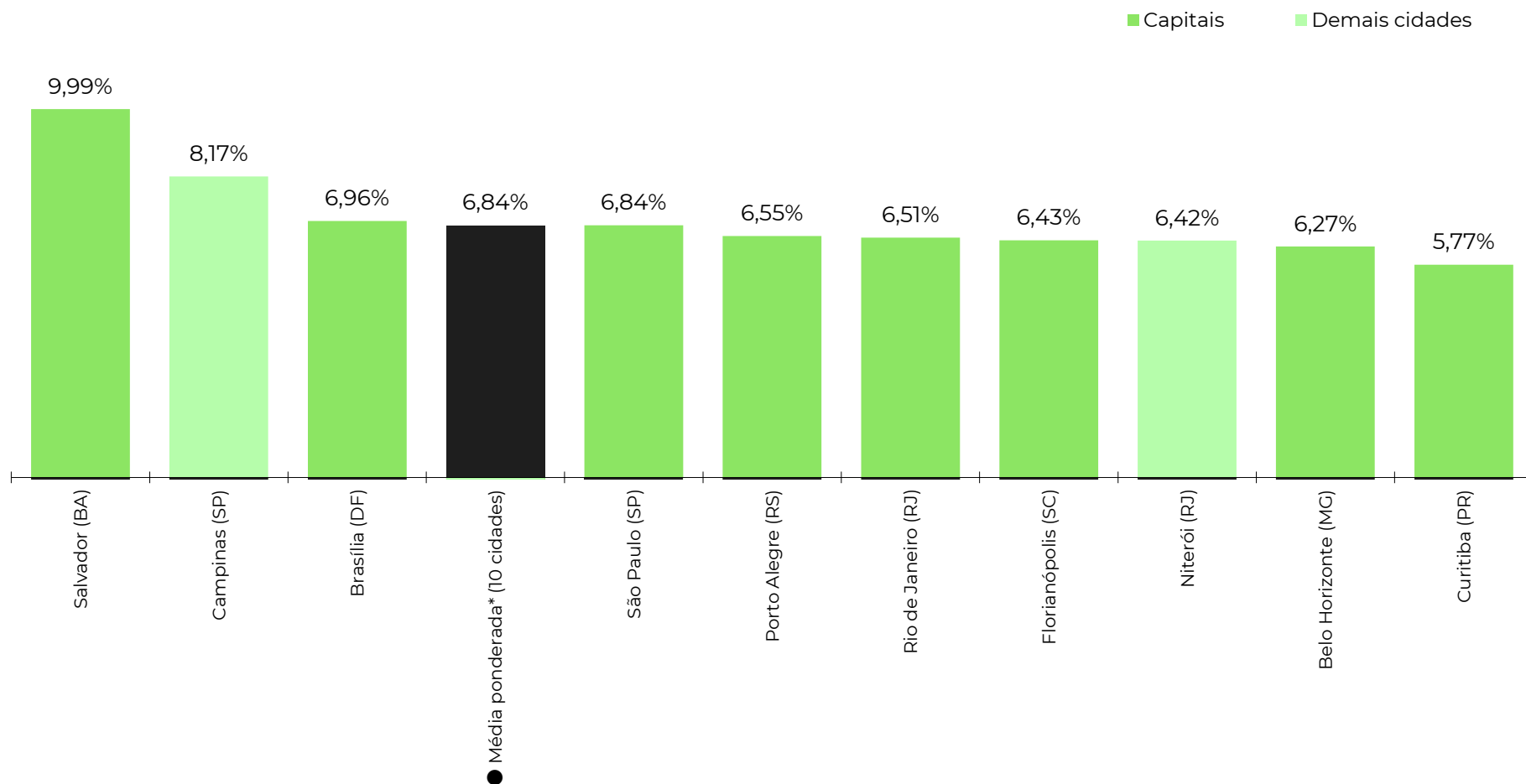
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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)	25.564 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,26% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,04% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,04% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 10.256 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	32.066 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,86% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,82% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,75% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 56,06 / m²
Rental yield (abril/2025)	0,57% a.m./ 6,84% a.a.

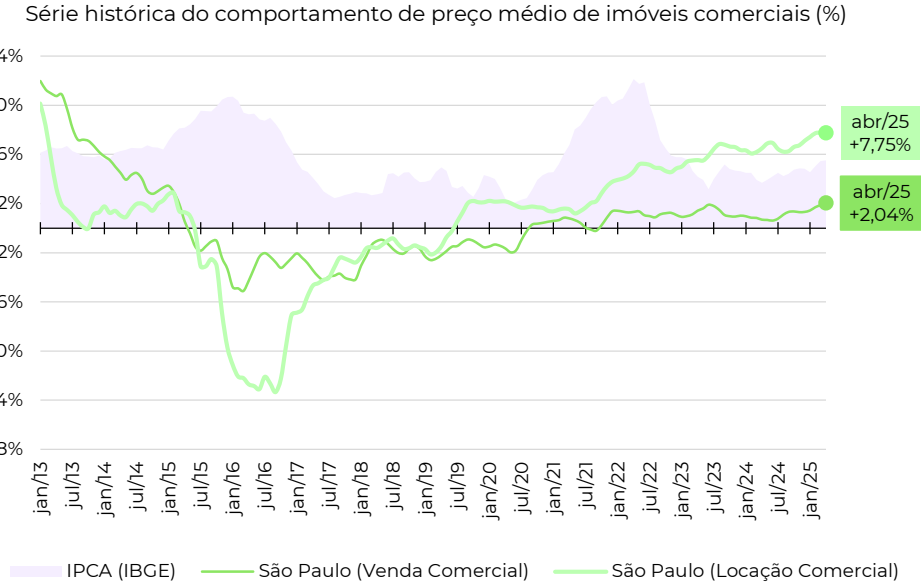
Fonte: Índice FipeZAP.

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 13.676 /m²	+7,3%
PINHEIROS	R\$ 12.774 /m²	+2,6%
JARDINS	R\$ 12.385 /m²	+3,1%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.085 /m²	+1,6%
MOEMA	R\$ 11.986 /m²	+2,4%
BELA VISTA	R\$ 11.455 /m²	+3,1%
VILA MARIANA	R\$ 10.123 /m²	-0,1%
SANTANA	R\$ 9.649 /m²	+0,9%
SE	R\$ 4.234 /m²	-4,4%
REPUBLICA	R\$ 4.005 /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 abril/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 88,12 /m²	+10,9%
VILA OLIMPIA	R\$ 80,19 /m²	+9,7%
PINHEIROS	R\$ 77,51 /m²	+11,0%
MOEMA	R\$ 74,67 /m²	+9,1%
JARDINS	R\$ 72,00 /m²	+6,6%
BELA VISTA	R\$ 71,58 /m²	+10,0%
VILA MARIANA	R\$ 52,86 /m²	+5,7%
SANTANA	R\$ 46,62 /m²	+7,9%
SE	R\$ 30,06 /m²	+2,6%
REPUBLICA	R\$ 26,84 /m²	+3,1%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	12.031 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	-0,24% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+0,95% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-2,85% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 8.555 / m²

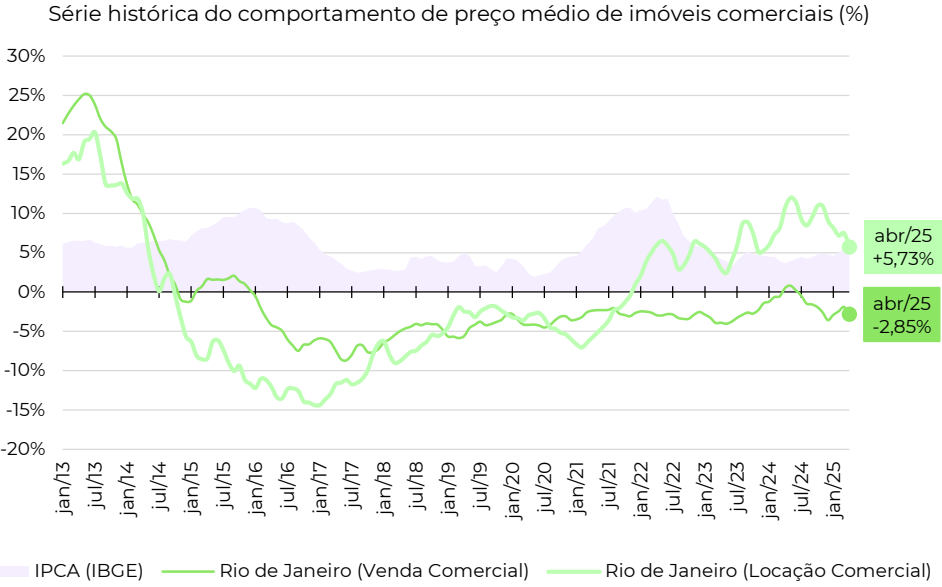
Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.518 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+1,00% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,91% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,73% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 46,55 / m²
Rental yield (abril/2025)	0,54% a.m./ 6,51% 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

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 34.799 / m²	-2,5%
IPANEMA	R\$ 22.562 / m²	+6,3%
BOTAFOGO	R\$ 12.747 / m²	-7,2%
COPACABANA	R\$ 8.909 / m²	-4,9%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.493 / m²	+0,2%
TIJUCA	R\$ 8.312 / m²	-4,8%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.548 / m²	-4,7%
CAMPO GRANDE	R\$ 5.561 / m²	-5,1%
MEIER	R\$ 4.858 / m²	-2,8%
CENTRO	R\$ 4.515 / m²	-3,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 213,89 / m²	+15,4%
IPANEMA	R\$ 123,41 / m²	-5,0%
BOTAFOGO	R\$ 81,27 / m²	+19,6%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 48,37 / m²	+10,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 40,30 / m²	+0,4%
TIJUCA	R\$ 38,00 / m²	+6,4%
COPACABANA	R\$ 37,14 / m²	+6,5%
CAMPO GRANDE	R\$ 35,05 / m²	-7,9%
MEIER	R\$ 27,04 / m²	+3,9%
CENTRO	R\$ 18,20 / m²	-4,5%

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

Últimos resultados do Índice FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.092 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,47% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,55% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,65% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 6.290 / m²

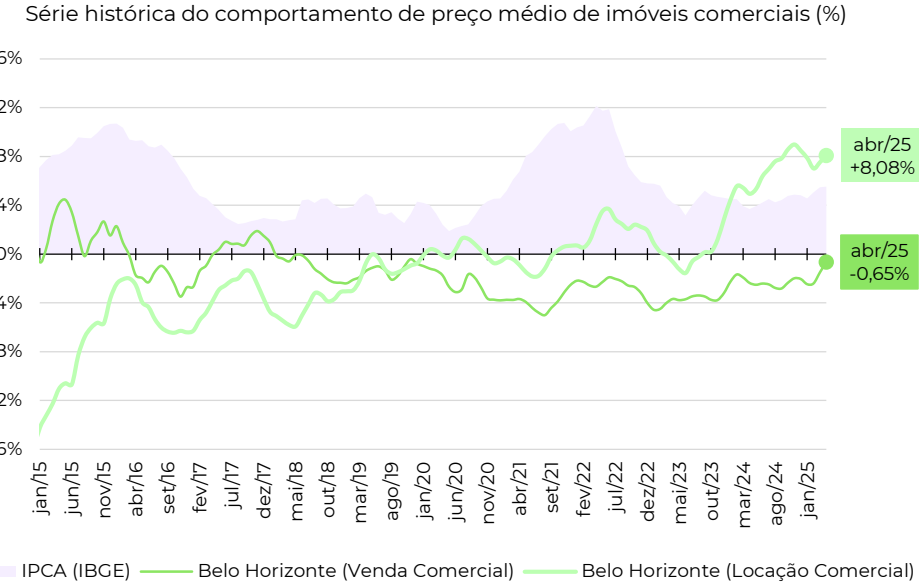
Fonte: Índice FipecZAP.

Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.541 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,66% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,66% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,08% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 32,87 / m²
Rental yield (abril/2025)	0,52% a.m./ 6,27% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

Variação acumulada do Índice FipecZAP Comercial em 12 meses



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 8.739 /m²	-8,1%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.220 /m²	-5,9%
SAVASSI	R\$ 7.798 /m²	+8,2%
SERRA	R\$ 7.566 /m²	+5,1%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.411 /m²	-2,6%
LOURDES	R\$ 7.113 /m²	+2,5%
BARRO PRETO	R\$ 6.860 /m²	-2,1%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.152 /m²	+1,1%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.118 /m²	-3,2%
CENTRO	R\$ 2.964 /m²	-8,0%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 47,63 /m²	+16,5%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 39,63 /m²	+5,2%
FUNCIONARIOS	R\$ 38,12 /m²	+0,3%
PRADO	R\$ 33,36 /m²	+11,2%
LOURDES	R\$ 33,26 /m²	+3,8%
SERRA	R\$ 29,43 /m²	+4,2%
SANTO ANTONIO	R\$ 29,15 /m²	+1,9%
SANTA EFIGENIA	R\$ 28,85 /m²	+1,7%
BARRO PRETO	R\$ 26,32 /m²	-5,5%
CENTRO	R\$ 20,00 /m²	-0,2%

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

Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	13.499 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,23% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,74% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,68% ▼
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 6.420 / m²

Fonte: Índice FiZeZAP.

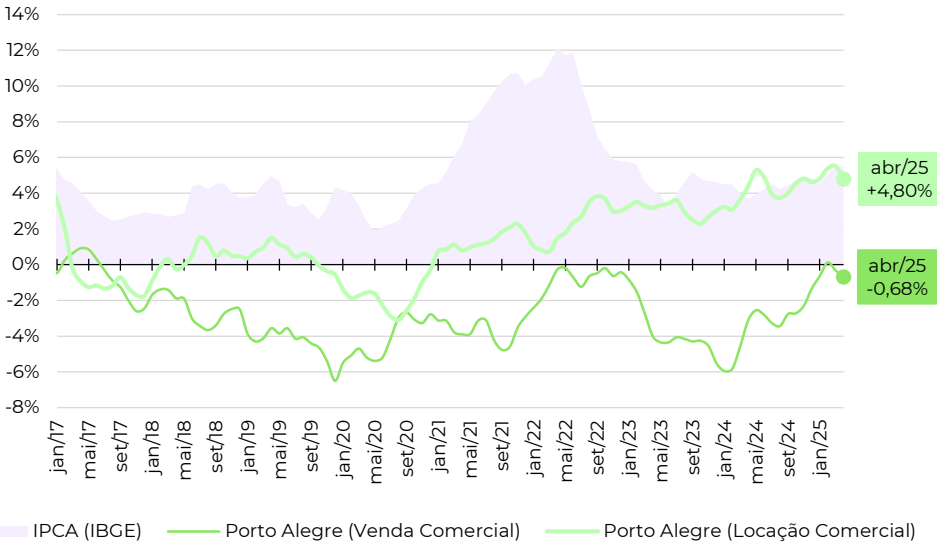
Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	9.359 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,50% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,80% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,80% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 35,09 / m²
Rental yield (abril/2025)	0,55% a.m./ 6,55% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

Variação acumulada do Índice FiZeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 7.873 / m²	+3,1%
MENINO DEUS	R\$ 7.826 / m²	-0,6%
AUXILIADORA	R\$ 7.824 / m²	+4,9%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.407 / m²	+0,2%
PETROPOLIS	R\$ 5.712 / m²	-5,8%
FLORESTA	R\$ 5.470 / m²	+1,7%
PARTENON	R\$ 5.462 / m²	+18,3%
SAO GERALDO	R\$ 4.281 / m²	-0,1%
SARANDI	R\$ 4.102 / m²	-5,3%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.505 / m²	-2,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 38,07 / m²	+2,3%
RIO BRANCO	R\$ 37,62 / m²	+6,9%
MENINO DEUS	R\$ 37,60 / m²	-0,3%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,62 / m²	-1,1%
PETROPOLIS	R\$ 34,33 / m²	+10,9%
FLORESTA	R\$ 29,05 / m²	+6,3%
SARANDI	R\$ 25,96 / m²	+29,8%
SAO GERALDO	R\$ 24,78 / m²	+9,8%
PARTENON	R\$ 23,60 / m²	-2,7%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,54 / m²	+6,1%

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)

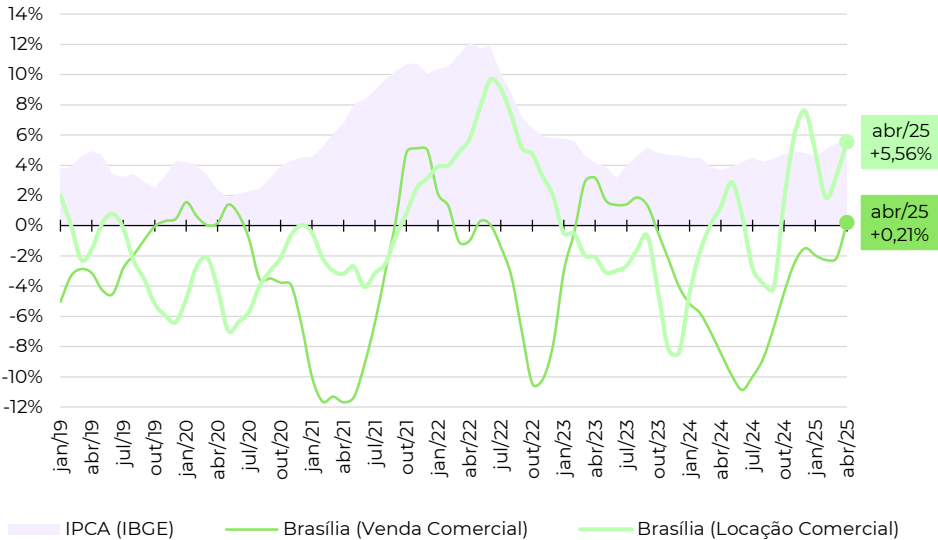
Amostra (Venda Comercial)	485 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,42% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	-1,66% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+0,21% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 6.556 / m²
Fonte: Índice FipeZAP.	

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	528 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+2,74% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+5,73% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,56% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 37,26 / m²
Rental yield (abril/2025)	0,58% a.m./ 6,96% 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 abril/2025	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 8.088 / m²	+6,4%
AGUAS CLARAS	R\$ 7.390 / m²	-7,1%
CEILANDIA NORTE	R\$ 7.244 / m²	0,0%
LAGO NORTE	R\$ 7.058 / m²	+0,0%
ASA SUL	R\$ 6.067 / m²	-4,3%
TAGUATINGA SUL	R\$ 5.833 / m²	-6,4%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 49,17 / m²	-6,7%
ASA NORTE	R\$ 45,77 / m²	+3,1%
TAGUATINGA SUL	R\$ 38,29 / m²	-2,9%
CEILANDIA SUL	R\$ 34,09 / m²	+36,7%
ASA SUL	R\$ 33,29 / m²	+14,9%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 28,14 / m²	-0,9%

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.476 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	-0,35% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	-0,57% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+2,57% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 5.220 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.110 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+1,39% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,17% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,71% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 43,17 /m²
Rental yield (abril/2025)	0,83% a.m./ 9,99% a.a.

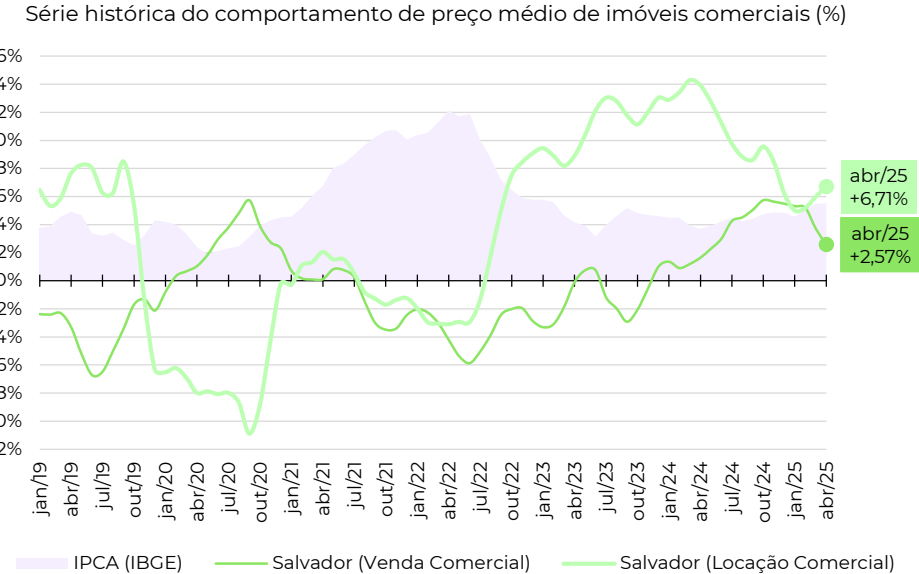
Fonte: Índice FipeZAP.

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 7.442 /m²	+19,6%
PERNAMBUES	R\$ 7.168 /m²	+5,2%
ONDINA	R\$ 7.031 /m²	+8,6%
RIO VERMELHO	R\$ 5.432 /m²	-17,8%
PITUBA	R\$ 5.426 /m²	+1,5%
BROTAS	R\$ 4.722 /m²	+3,2%
GRACA	R\$ 4.398 /m²	-3,4%
BARRA	R\$ 3.655 /m²	0,0%
CENTRO	R\$ 2.753 /m²	+12,8%
COMERCIO	R\$ 2.086 /m²	-1,1%

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 abril/2025	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 67,28 /m²	+24,8%
PERNAMBUES	R\$ 56,13 /m²	+12,3%
PITUBA	R\$ 44,97 /m²	+9,4%
ONDINA	R\$ 44,65 /m²	-4,5%
RIO VERMELHO	R\$ 44,36 /m²	-9,9%
BROTAS	R\$ 43,83 /m²	+15,7%
ITAIGARA	R\$ 43,01 /m²	+0,6%
BARRA	R\$ 35,97 /m²	-34,2%
CENTRO	R\$ 24,42 /m²	-3,3%
COMERCIO	R\$ 20,06 /m²	+15,5%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.807 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+1,57% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+5,62% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,67% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 8.556 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.367 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+2,49% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+6,31% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,17% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 39,28 / m²
Rental yield (abril/2025)	0,48% a.m./ 5,77% a.a.

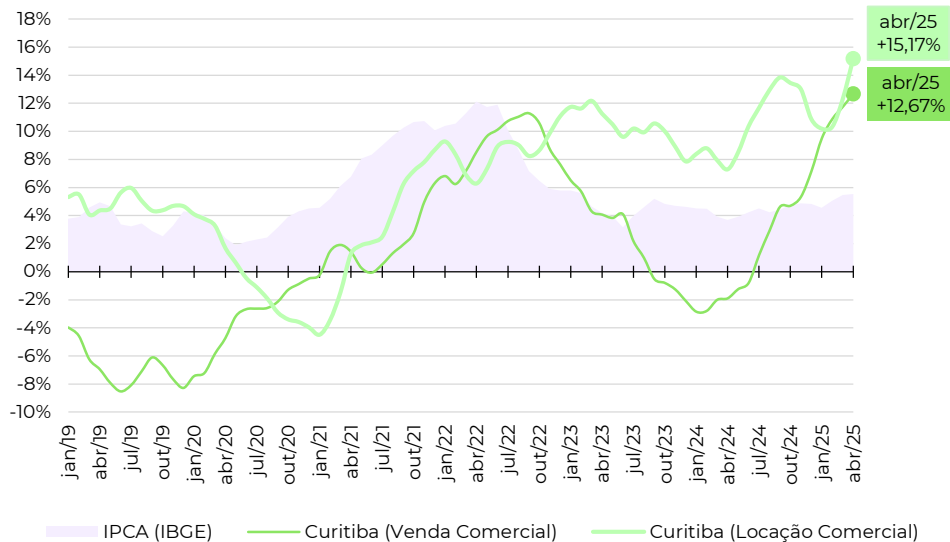
Fonte: Índice FipeZAP.

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*
Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 12.784 / m²	+7,6%
REBOUCAS	R\$ 11.048 / m²	+56,6%
BATEL	R\$ 10.815 / m²	+23,7%
CABRAL	R\$ 10.445 / m²	+3,1%
CENTRO CIVICO	R\$ 9.723 / m²	+46,0%
JUVEVE	R\$ 9.110 / m²	+17,6%
AGUA VERDE	R\$ 8.966 / m²	+5,3%
BIGORRILHO	R\$ 8.957 / m²	+2,2%
PORTAO	R\$ 8.010 / m²	+10,2%
CENTRO	R\$ 5.618 / m²	+7,1%

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 abril/2025	variação em 12 meses
AGUA VERDE	R\$ 52,72 / m²	+31,1%
BATEL	R\$ 51,75 / m²	+21,4%
BIGORRILHO	R\$ 46,85 / m²	+15,6%
PORTAO	R\$ 40,26 / m²	+16,6%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 39,44 / m²	+9,4%
CENTRO CIVICO	R\$ 37,50 / m²	+19,6%
REBOUCAS	R\$ 32,37 / m²	+17,5%
BOQUEIRAO	R\$ 28,93 / m²	+3,5%
CENTRO	R\$ 26,97 / m²	+11,4%
SAO FRANCISCO	R\$ 24,04 / m²	+22,0%

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)	1.713 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,50% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,35% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,07% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 8.779 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.157 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,93% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+3,83% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,46% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 47,33 / m²
Rental yield (abril/2025)	0,54% a.m./ 6,43% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

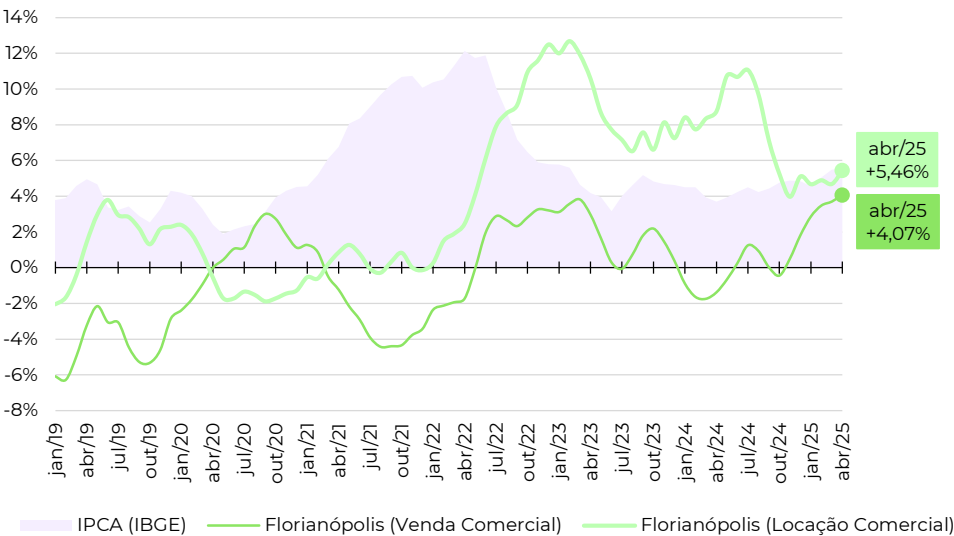
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
SACO GRANDE	R\$ 12.797 /m²	+2,7%
CANTO	R\$ 12.749 /m²	+9,6%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 11.225 /m²	+15,0%
AGRONOMICA	R\$ 10.875 /m²	+29,3%
ESTREITO	R\$ 9.756 /m²	+11,0%
COQUEIROS	R\$ 9.314 /m²	+0,6%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.933 /m²	+2,7%
ITACORUBI	R\$ 8.838 /m²	+4,2%
TRINDADE	R\$ 7.766 /m²	+0,2%
CENTRO	R\$ 7.688 /m²	+0,9%

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 abril/2025	variação em 12 meses
CAMPECHE	R\$ 91,68 /m²	+5,1%
CANTO	R\$ 79,03 /m²	-0,7%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 77,54 /m²	+36,6%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 65,60 /m²	+11,0%
ITACORUBI	R\$ 59,23 /m²	+1,1%
ESTREITO	R\$ 55,80 /m²	-5,2%
TRINDADE	R\$ 55,34 /m²	+5,0%
SACO GRANDE	R\$ 52,66 /m²	+11,0%
CAPOEIRAS	R\$ 45,54 /m²	+2,9%
CENTRO	R\$ 33,62 /m²	+2,5%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.297 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	-0,14% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+0,20% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,46% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 6.366 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

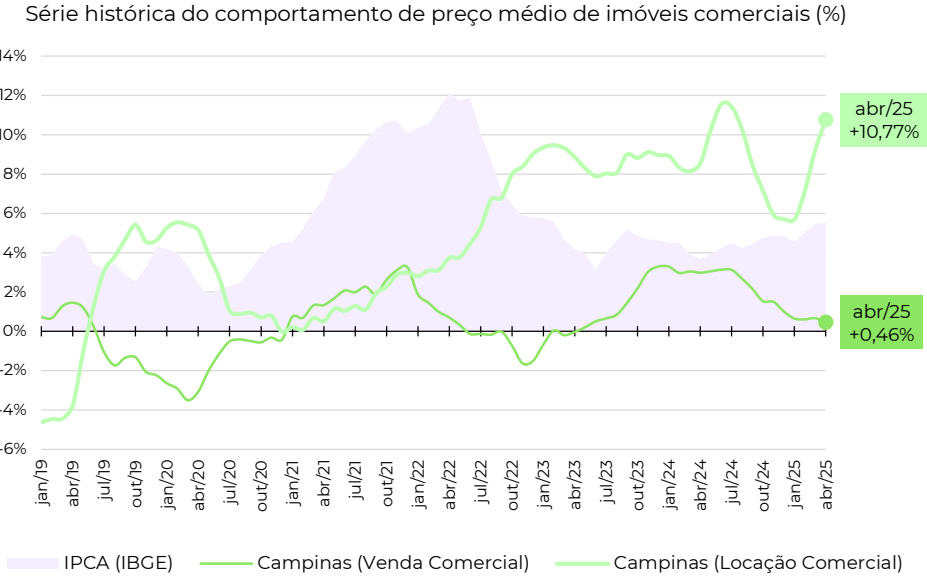
Amostra (Locação Comercial)	4.496 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+2,01% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+6,02% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,77% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 43,38 / m²
Rental yield (abril/2025)	0,68% a.m./ 8,17% a.a.

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 abril/2025	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.958 /m²	+10,7%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 10.080 /m²	+5,4%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.089 /m²	-1,4%
BONFIM	R\$ 8.080 /m²	+6,7%
JARDIM MIRIAM	R\$ 8.072 /m²	+6,6%
VILA NOVA	R\$ 7.067 /m²	+3,6%
CAMBUI	R\$ 5.952 /m²	-1,5%
BARAO GERALDO	R\$ 5.167 /m²	-14,7%
CENTRO	R\$ 4.254 /m²	-7,3%
JARDIM PROENÇA	R\$ 3.785 /m²	+4,6%

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 abril/2025	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 90,37 /m²	+59,1%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 70,61 /m²	+15,9%
BONFIM	R\$ 48,99 /m²	+5,4%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 47,06 /m²	+18,1%
VILA NOVA	R\$ 44,01 /m²	+20,5%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 41,48 /m²	+28,7%
CAMBUI	R\$ 38,25 /m²	-7,2%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 37,78 /m²	+5,1%
JARDIM PROENÇA	R\$ 29,33 /m²	+13,0%
CENTRO	R\$ 27,00 /m²	+2,6%

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)	1.946 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,12% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	-0,29% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+4,67% ▲
Preço médio de Venda Comercial (abril/2025)	R\$ 7.804 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	549 anúncios
Variação no mês (abril/2025)	+0,27% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+4,29% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+16,45% ▲
Preço médio de Locação Comercial (abril/2025)	R\$ 41,89 /m²
Rental yield (abril/2025)	0,54% a.m./ 6,42% a.a.

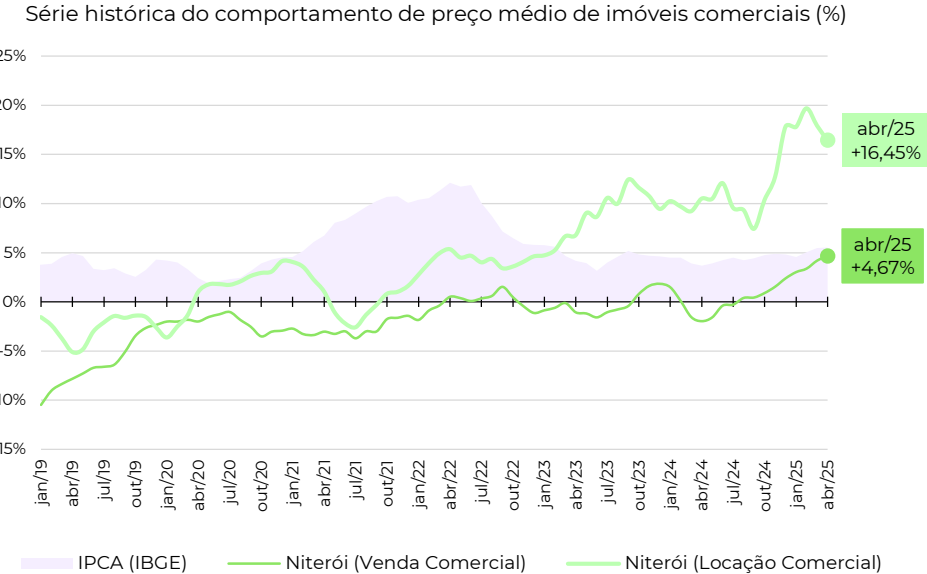
Fonte: Índice FipeZAP.

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em abril/2025	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 11.127 /m²	+7,7%
SANTA ROSA	R\$ 8.283 /m²	+2,5%
INGA	R\$ 7.356 /m²	+4,4%
SAO DOMINGOS	R\$ 7.352 /m²	+2,1%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.029 /m²	-1,6%
PIRATININGA	R\$ 5.873 /m²	+12,0%
CENTRO	R\$ 4.875 /m²	-0,6%

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 abril/2025	variação em 12 meses
PIRATININGA	R\$ 43,87 /m²	+46,5%
INGA	R\$ 36,89 /m²	-11,0%
CENTRO	R\$ 25,00 /m²	+7,5%

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

fipe

zap

ÍNDICE

fipezap

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia, informes e séries históricas: www.fipe.org.br

outras informações e indicadores: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br