

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JULHO 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 Grupo OLX (Zap, Viva Real e Olx), 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>

Preços de imóveis comerciais sobem acima da inflação em julho

Aluguel comercial registrou alta de 0,78%, enquanto preços de venda avançaram 0,27% no mês

■ **Análise do último mês:** de acordo com apuração mais recente do Índice FipeZAP, os preços de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² registraram aumentos de 0,27%, entre imóveis disponíveis para venda, e de 0,78%, no caso de unidades disponíveis para locação*. Comparativamente, o IPCA/IBGE apurou uma inflação ao consumidor de 0,26% em julho, enquanto o IGP-M/FGV indicou uma deflação de 0,77% nos preços da economia brasileira. Entre as 10 localidades acompanhadas pelo Índice FipeZAP Comercial, as variações médias nos preços de venda do segmento foram as seguintes: Brasília (+1,80%); Curitiba (+0,75%); Salvador (+0,71%); Niterói (+0,53%); São Paulo (+0,41%); Rio de Janeiro (+0,08%); Campinas (+0,01%); Porto Alegre (-0,20%); Belo Horizonte (-0,40%); e Florianópolis (-0,44%). Já no caso dos preços de locação comercial, as variações mensais se distribuíram da seguinte maneira: Niterói (+3,25%); Brasília (+2,31%); Campinas (+1,82%); Florianópolis (+1,81%); Salvador (+1,11%); São Paulo (+0,81%); Rio de Janeiro (+0,76%); Belo Horizonte (+0,34%); Curitiba (+0,08%); e Porto Alegre (-0,69%).

■ **Balanço parcial de 2025:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais avançaram 1,95% no ano (até julho), enquanto os preços do aluguel comercial subiram 5,15% no cômputo parcial. Para fins comparativos, o IPCA/IBGE acumulou +3,26% e o IGP-M/FGV, queda de 1,70% no período.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** os preços de venda de imóveis comerciais exibiram incremento médio de 2,07% em 12 meses, enquanto os preços de locação avançaram 7,82%. No mesmo recorte temporal, os principais índices de preços de referência apresentaram as seguintes variações: +5,23% (IPCA/IBGE) e +2,96% (IGP-M/FGV). Considerando os resultados individuais nas 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP Comercial, as variações nos preços de venda foram as seguintes: Curitiba (+11,45%); Brasília (+7,94%); Niterói (+4,19%); Salvador (+3,65%); São Paulo (+2,61%); Florianópolis (+2,35%); Porto Alegre (+0,25%); Belo Horizonte (+0,22%); Campinas (-0,24%); e Rio de Janeiro (-1,66%). Em locação, os preços avançaram em todas as cidades: Niterói (+26,22%); Brasília (+19,83%); Campinas (+11,66%); Curitiba (+11,21%); Salvador (+10,23%); São Paulo (+7,82%); Belo Horizonte (+6,84%); Florianópolis (+5,40%); Rio de Janeiro (+4,88%); e Porto Alegre (+1,06%).

■ **Preço médio de venda e locação:** na amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de julho de 2025, o valor médio foi de R\$ 8.583/m² para venda e R\$ 47,96/m² para locação. No conjunto das 10 cidades em que o segmento é monitorado, São Paulo (SP) apresentou as maiores médias de preço do segmento tanto para venda (R\$ 10.363/m²) quanto para locação (R\$ 57,24/m²). Na sequência, os resultados foram os seguintes: Florianópolis (R\$ 8.726/m²; R\$ 48,51/m²); Curitiba (R\$ 8.702/m²; R\$ 40,10/m²); Rio de Janeiro (R\$ 8.560/m²; R\$ 46,96/m²); Niterói (R\$ 7.896/m²; R\$ 45,77/m²); Brasília (R\$ 6.954/m²; R\$ 40,46/m²); Porto Alegre (R\$ 6.410/m²; R\$ 34,29/m²); Campinas (R\$ 6.374/m²; R\$ 45,62/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.272/m²; R\$ 33,23/m²); e Salvador (R\$ 5.295/m²; R\$ 44,50/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. De acordo com dados de julho de 2025, a rentabilidade média anualizada do aluguel comercial foi de 6,93% ao ano, superando a rentabilidade projetada para locação residencial (5,93% a.a.). Por outro lado, ambas taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência. Entre as 10 cidades monitoradas, as taxas de retorno do aluguel comercial se distribuíram na seguinte ordem: Salvador (10,14% a.a.); Campinas (8,62% a.a.); Brasília (7,20% a.a.); São Paulo (6,93% a.a.); Niterói (6,91% a.a.); Florianópolis (6,65% a.a.); Rio de Janeiro (6,56% a.a.); Porto Alegre (6,39% a.a.); Belo Horizonte (6,35% 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.)
		julho/2025	junho/2025				
IPCA	IBGE	+0,26%	+0,24%	+3,26%	+5,23%	-	-
IGP-M	FGV	-0,77%	-1,67%	-1,70%	+2,96%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,27%	+0,30%	+1,95%	+2,07%	8.583	6,93%
São Paulo	SP	+0,41%	+0,29%	+2,09%	+2,61%	10.363	6,93%
Rio de Janeiro	RJ	+0,08%	+0,30%	+1,01%	-1,66%	8.560	6,56%
Belo Horizonte	MG	-0,40%	+0,01%	+1,27%	+0,22%	6.272	6,35%
Porto Alegre	RS	-0,20%	+0,17%	+0,57%	+0,25%	6.410	6,39%
Curitiba	PR	+0,75%	+0,15%	+7,42%	+11,45%	8.702	5,77%
Florianópolis	SC	-0,44%	-0,37%	+1,74%	+2,35%	8.726	6,65%
Brasília	DF	+1,80%	+2,47%	+4,31%	+7,94%	6.954	7,20%
Salvador	BA	+0,71%	+0,59%	+0,86%	+3,65%	5.295	10,14%
Campinas	SP	+0,01%	+0,24%	+0,32%	-0,24%	6.374	8,62%
Niterói	RJ	+0,53%	+0,34%	+0,89%	+4,19%	7.896	6,91%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS



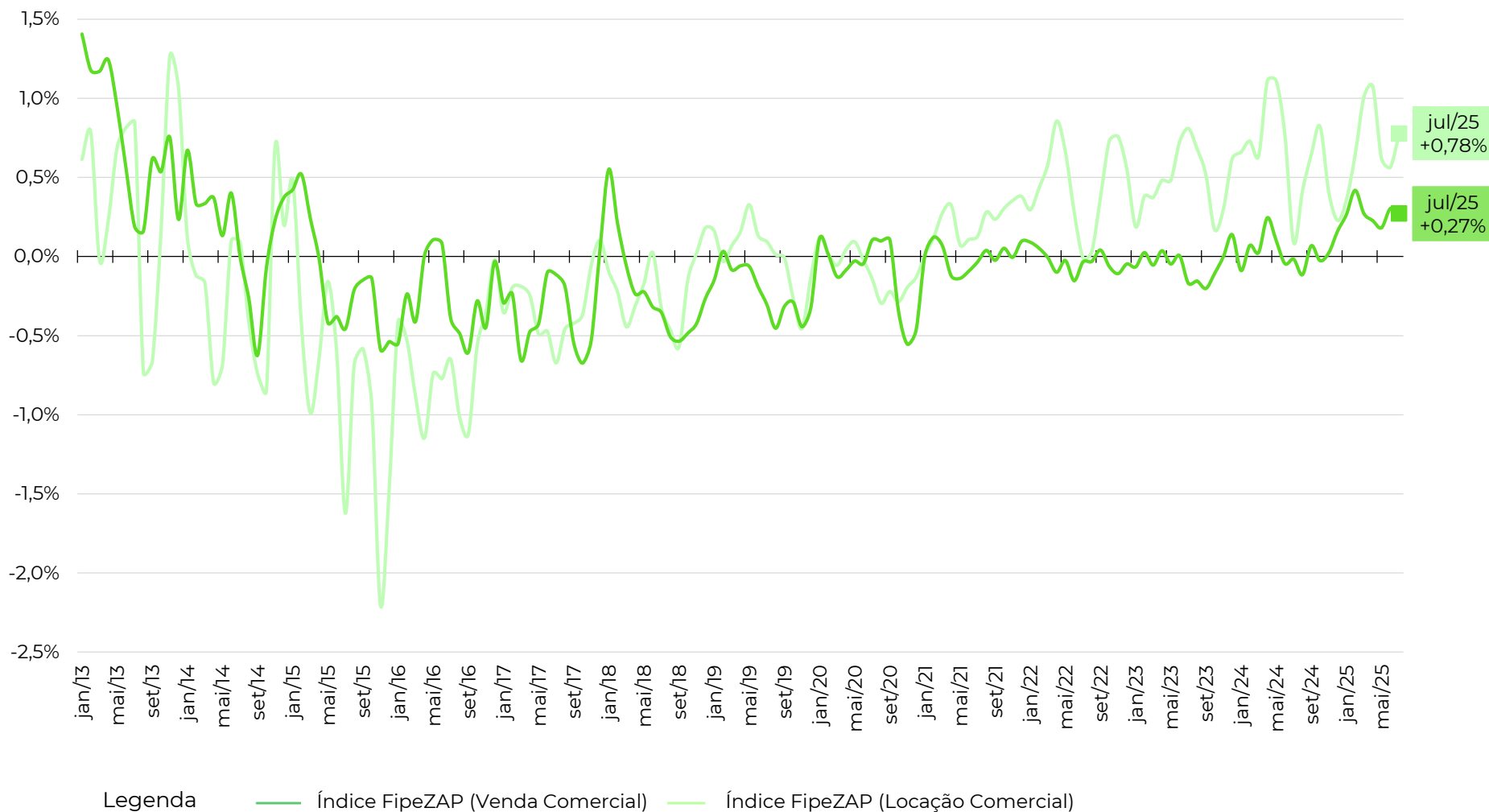
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		julho/2025	junho/2025				
IPCA	IBGE	+0,26%	+0,24%	+3,26%	+5,23%	-	-
IGP-M	FGV	-0,77%	-1,67%	-1,70%	+2,96%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,78%	+0,56%	+5,15%	+7,82%	47,96	6,93%
São Paulo	SP	+0,81%	+0,62%	+5,00%	+7,82%	57,24	6,93%
Rio de Janeiro	RJ	+0,76%	-0,04%	+3,82%	+4,88%	46,96	6,56%
Belo Horizonte	MG	+0,34%	+0,26%	+2,75%	+6,84%	33,23	6,35%
Porto Alegre	RS	-0,69%	-0,79%	-0,49%	+1,06%	34,29	6,39%
Curitiba	PR	+0,08%	+0,80%	+8,53%	+11,21%	40,10	5,77%
Florianópolis	SC	+1,81%	+1,30%	+6,42%	+5,40%	48,51	6,65%
Brasília	DF	+2,31%	+3,17%	+14,83%	+19,83%	40,46	7,20%
Salvador	BA	+1,11%	+1,18%	+5,31%	+10,23%	44,50	10,14%
Campinas	SP	+1,82%	+1,45%	+11,50%	+11,66%	45,62	8,62%
Niterói	RJ	+3,25%	+2,69%	+13,95%	+26,22%	45,77	6,91%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

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

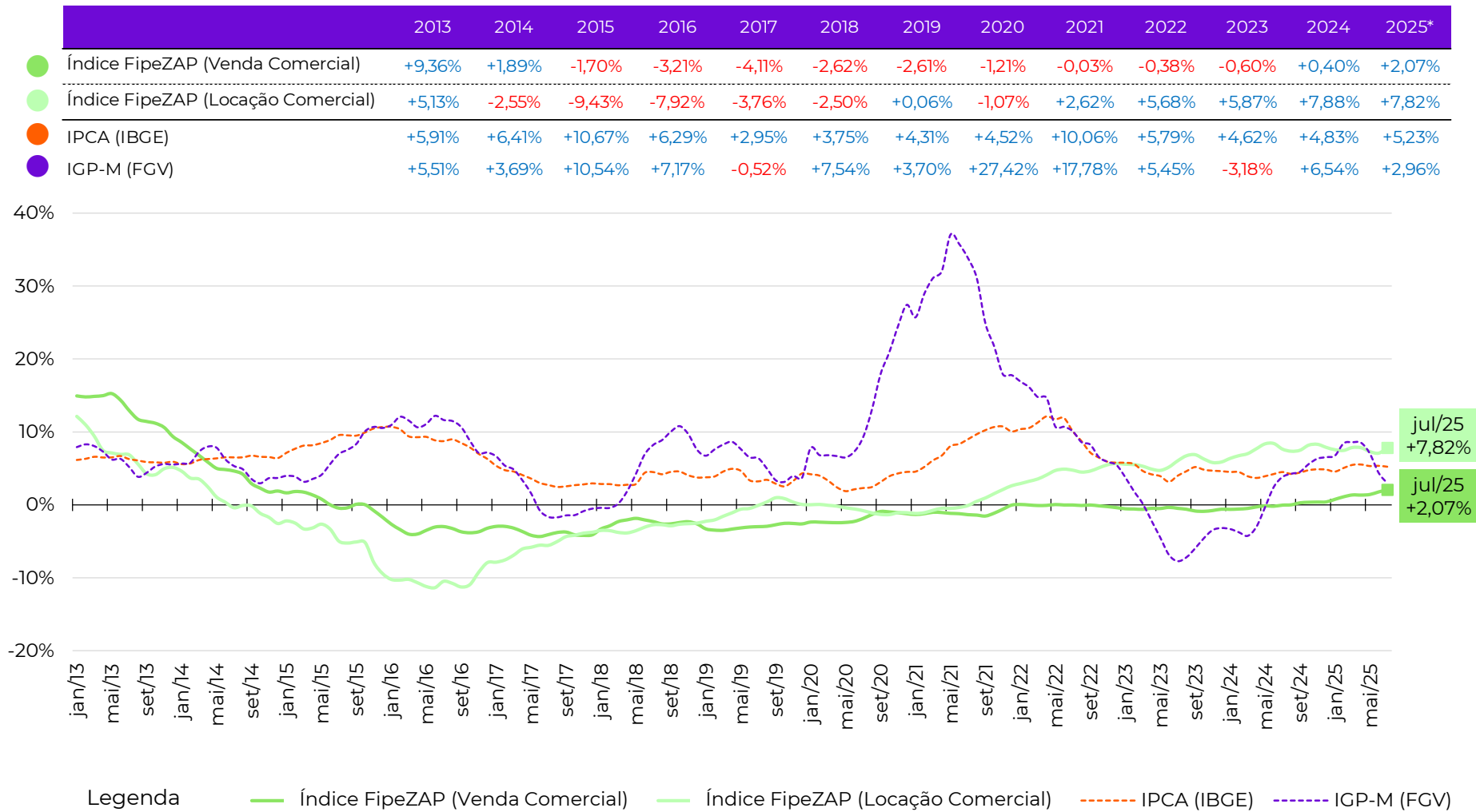


Fonte: Índice FipeZAP.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



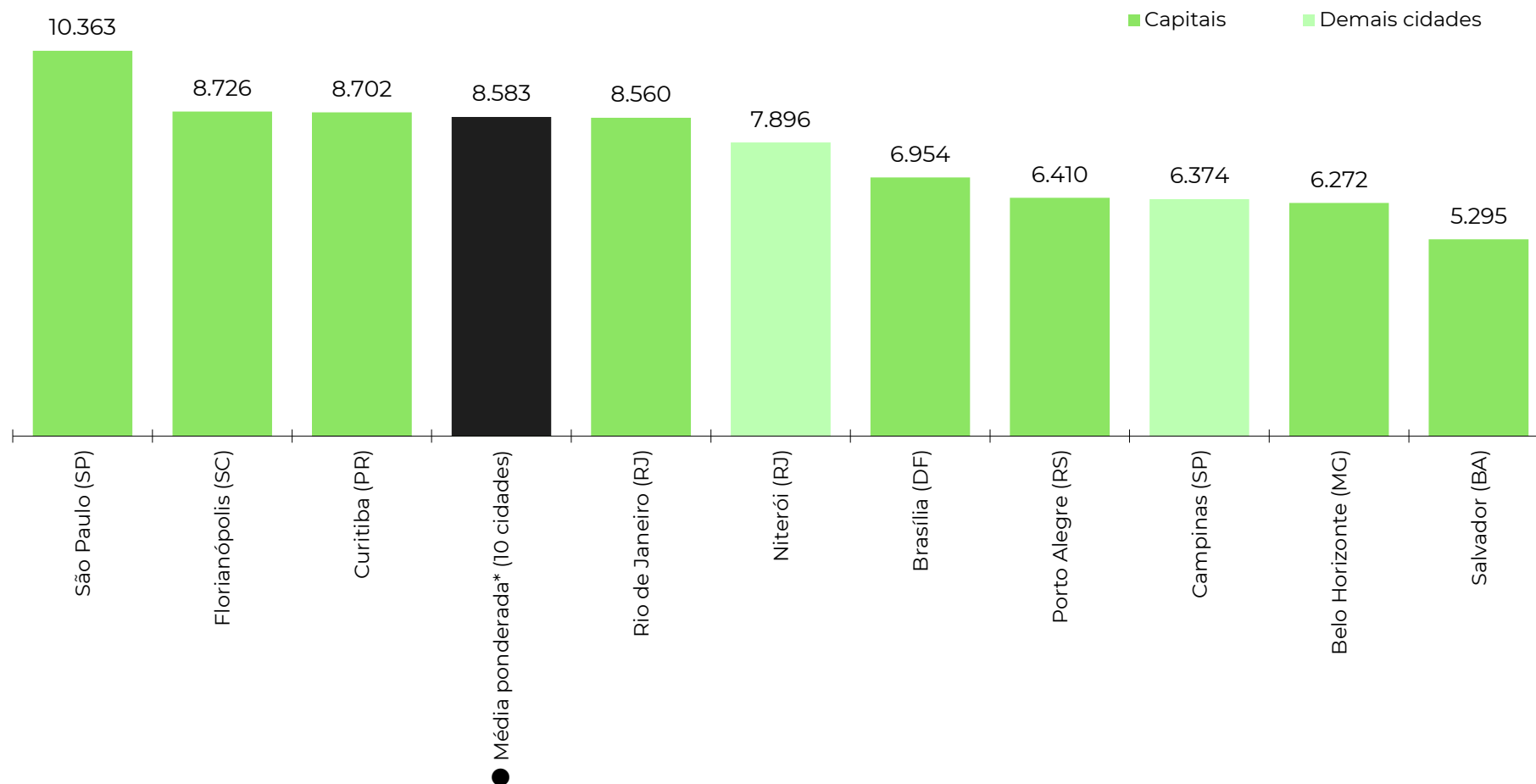
Comportamento das séries do Índice FiPeZAP de venda e locação comercial e outros índices de preço (variações em 12 meses)



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

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

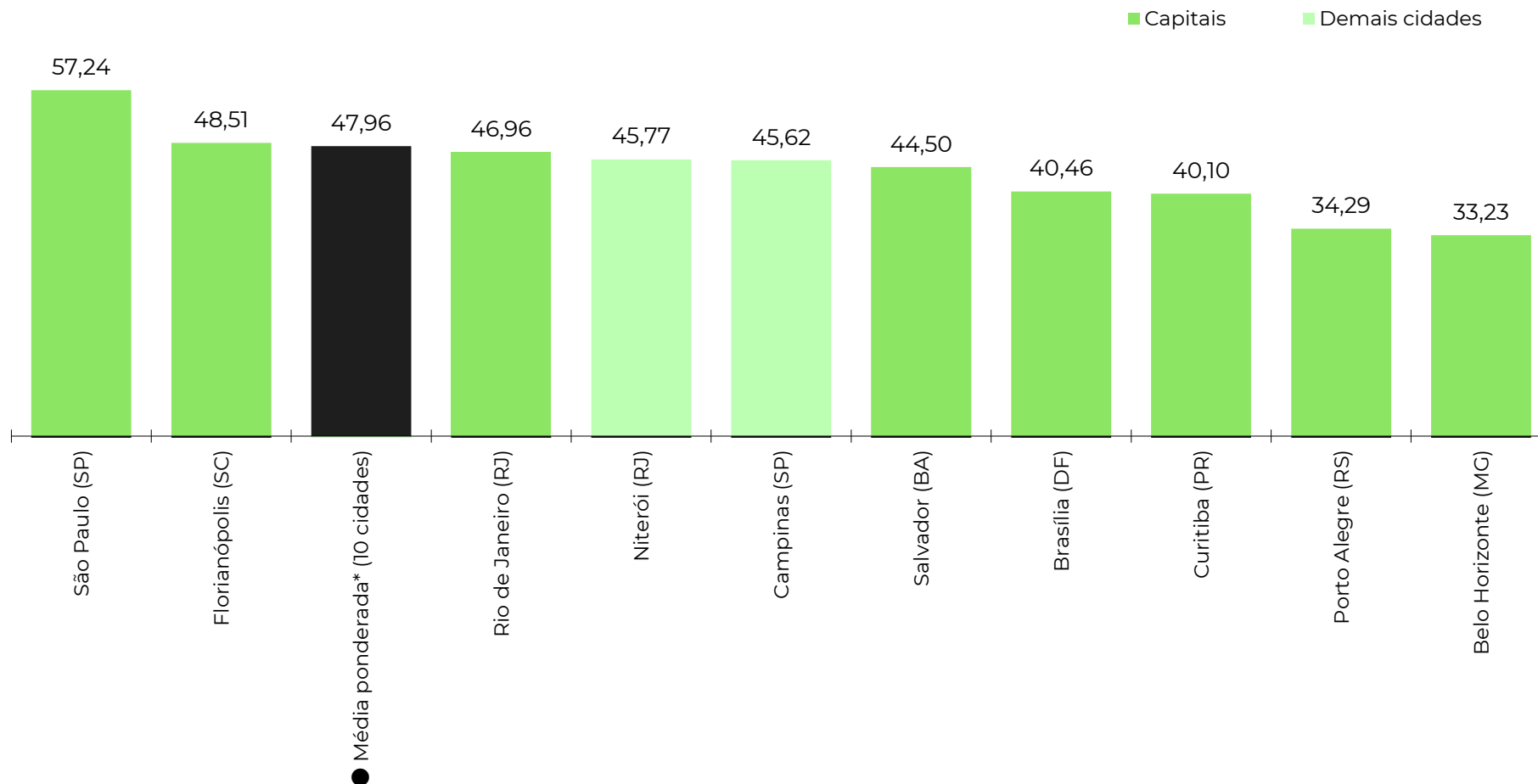
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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.

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%	+5,23%
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%	+2,96%
● 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%	+2,07%
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%	+2,61%
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%	-1,66%
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%	+0,22%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	+0,25%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+11,45%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+2,35%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	+7,94%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+3,65%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	-0,24%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+4,19%

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



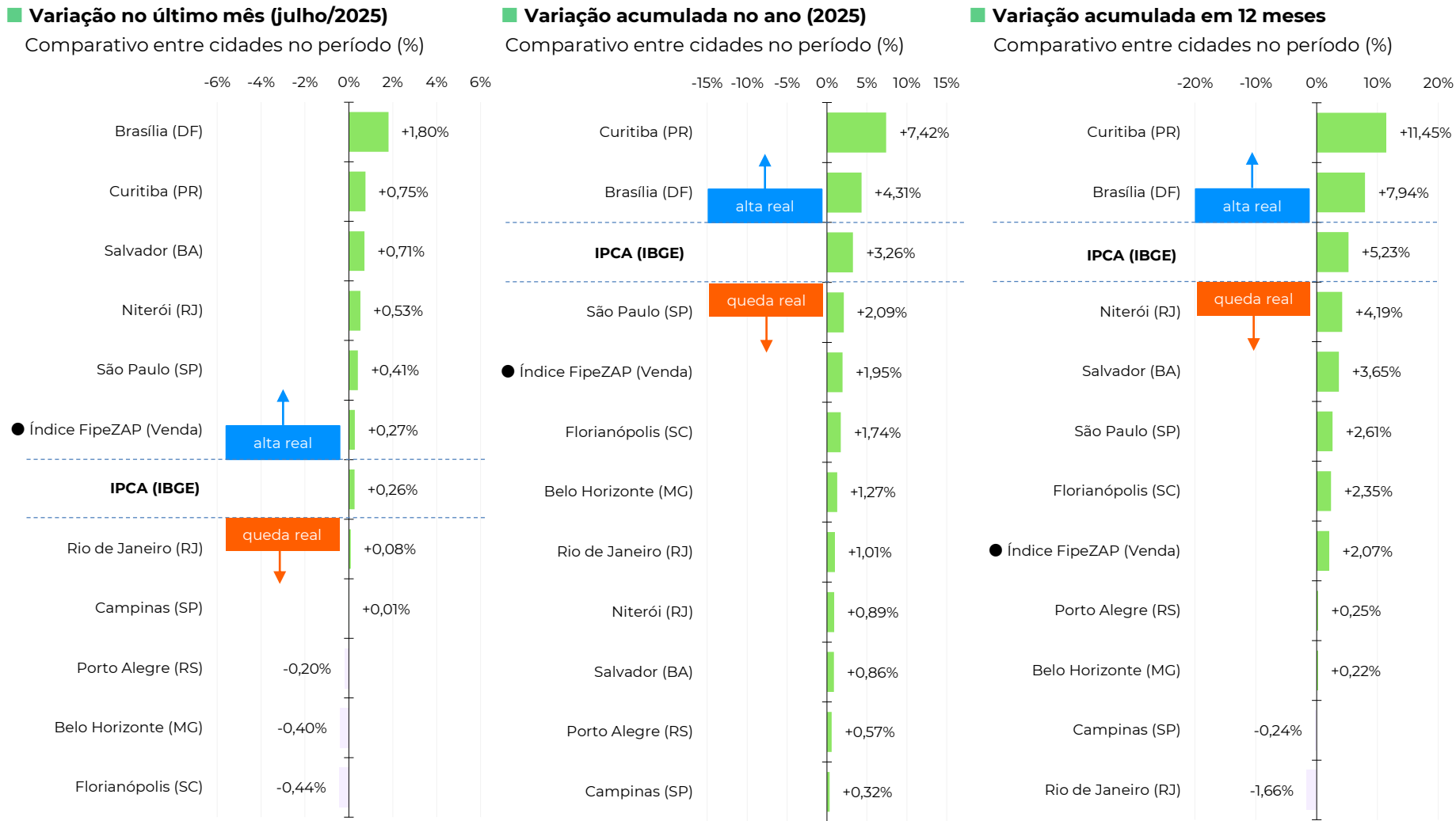
Variação anual dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

	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%	+5,23%
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%	+2,96%
● 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%	+7,82%
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%	+7,82%
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%	+4,88%
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%	+6,84%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+1,06%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+11,21%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+5,40%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+19,83%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+10,23%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+11,66%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+26,22%

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

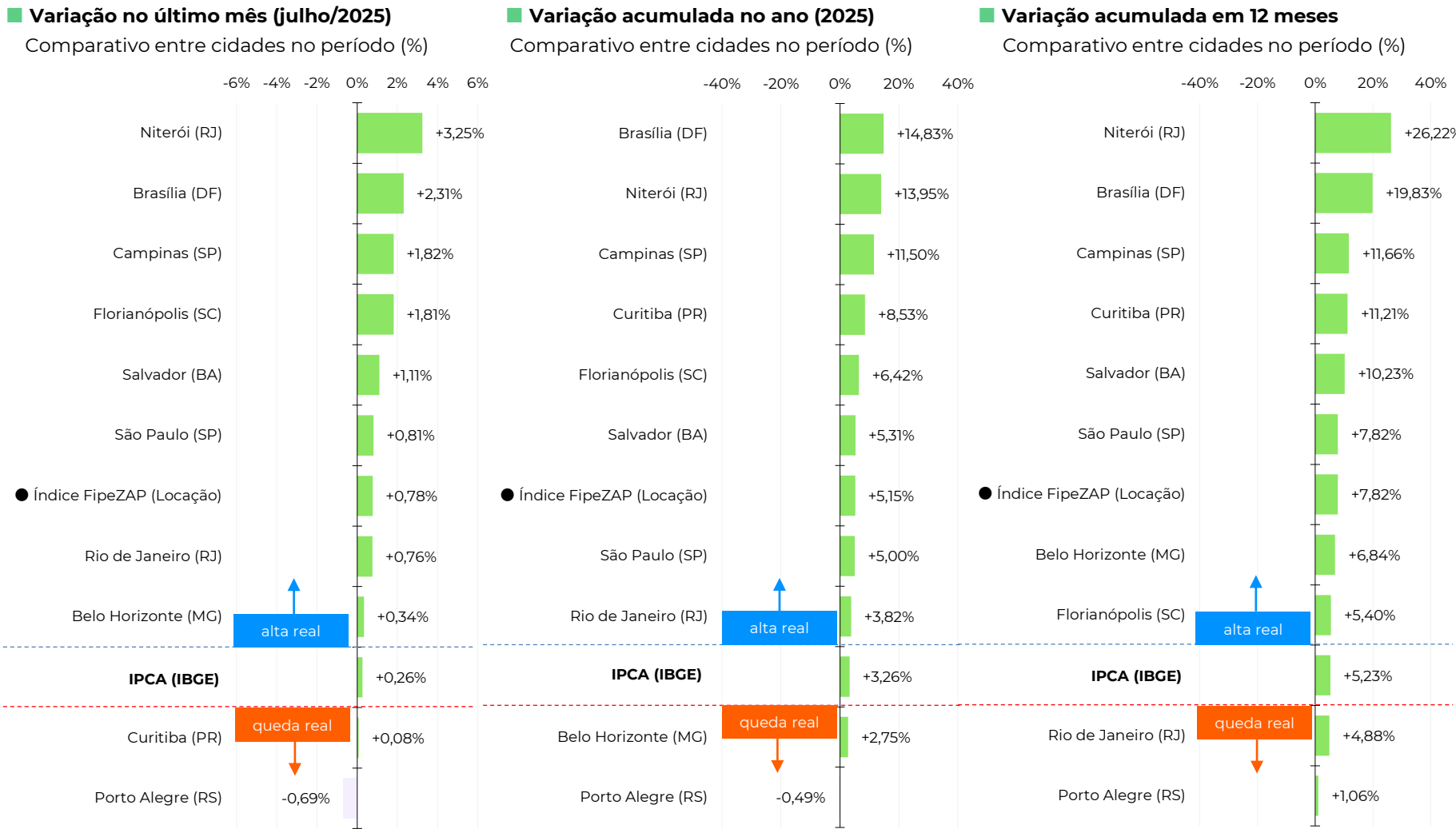


Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

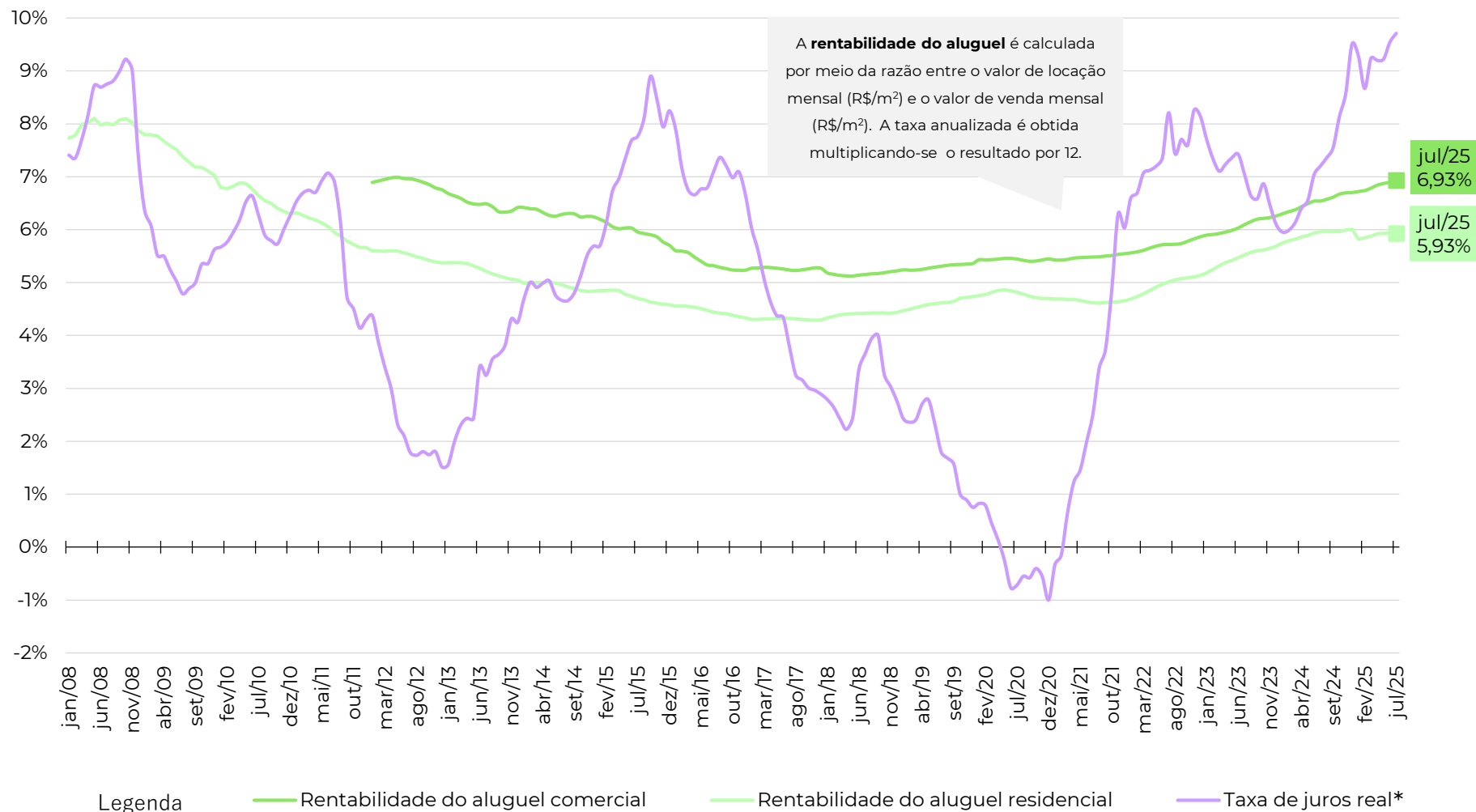


Comparativos das variações do preço de locação comercial entre capitais para diferentes recortes temporais



EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

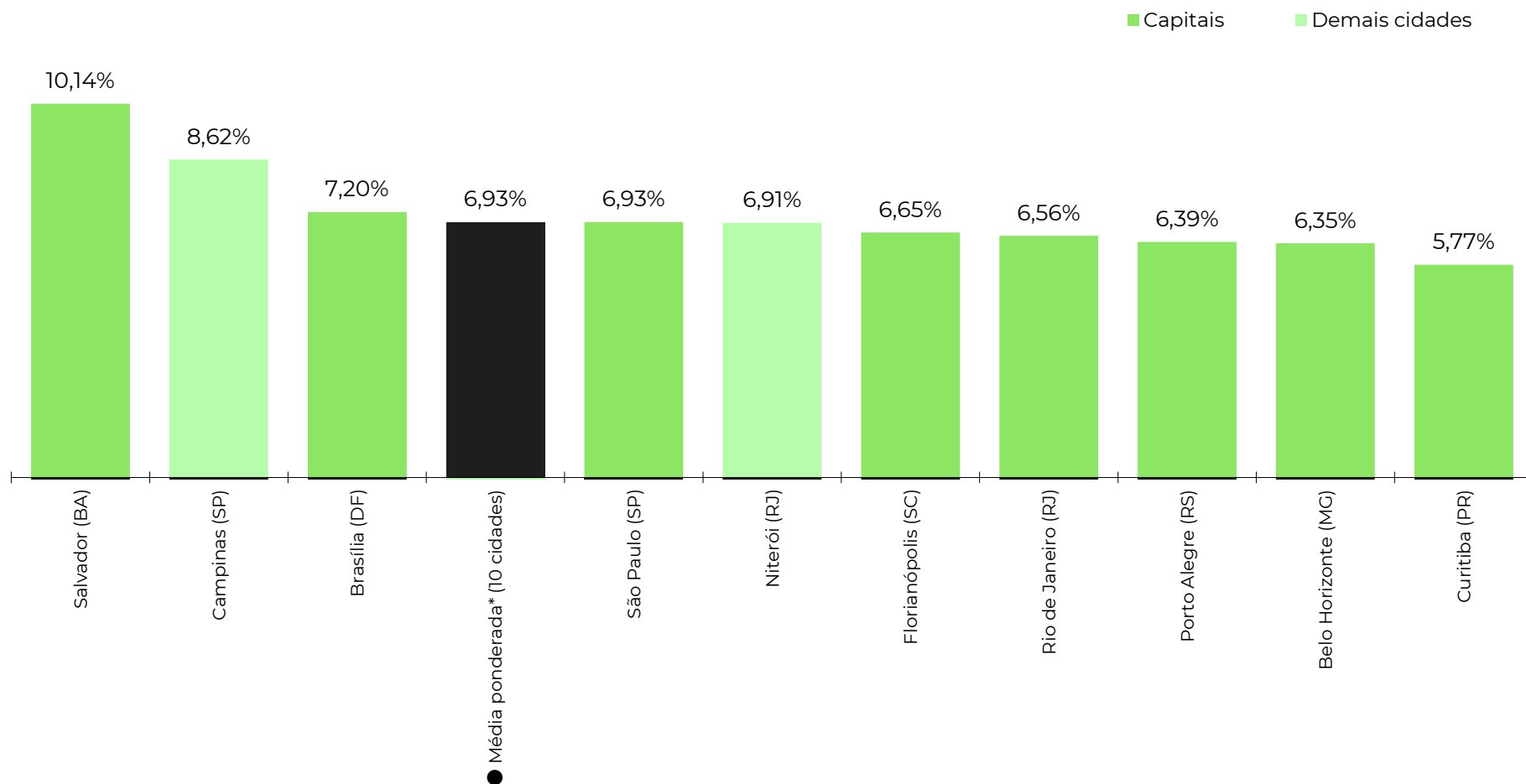
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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)	26.912 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,41% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,09% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,61% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 10.363 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	32.711 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,81% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+5,00% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,82% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 57,24 / m²
Rental yield (julho/2025)	0,58% a.m./ 6,93% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

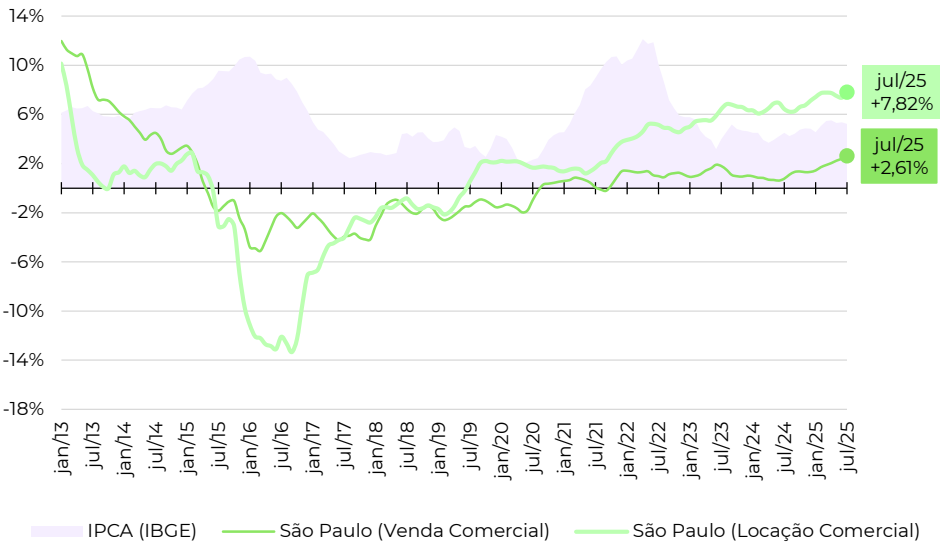
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 13.539 /m²	+8,0%
PINHEIROS	R\$ 12.876 /m²	+2,5%
JARDINS	R\$ 12.500 /m²	+3,9%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.151 /m²	+1,6%
MOEMA	R\$ 12.035 /m²	+1,7%
BELA VISTA	R\$ 11.669 /m²	+2,4%
VILA MARIANA	R\$ 10.400 /m²	+3,7%
SANTANA	R\$ 9.625 /m²	+0,9%
SE	R\$ 4.335 /m²	+0,2%
REPUBLICA	R\$ 3.990 /m²	-1,1%

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 julho/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 89,59 /m²	+10,2%
VILA OLIMPIA	R\$ 82,80 /m²	+14,1%
MOEMA	R\$ 79,35 /m²	+13,6%
PINHEIROS	R\$ 78,34 /m²	+9,2%
JARDINS	R\$ 72,58 /m²	+4,3%
BELA VISTA	R\$ 72,08 /m²	+6,9%
VILA MARIANA	R\$ 51,12 /m²	+1,1%
SANTANA	R\$ 46,85 /m²	+8,9%
SE	R\$ 30,16 /m²	+2,0%
REPUBLICA	R\$ 26,98 /m²	+1,2%

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)	13.638 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,08% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,01% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-1,66% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 8.560 /m²

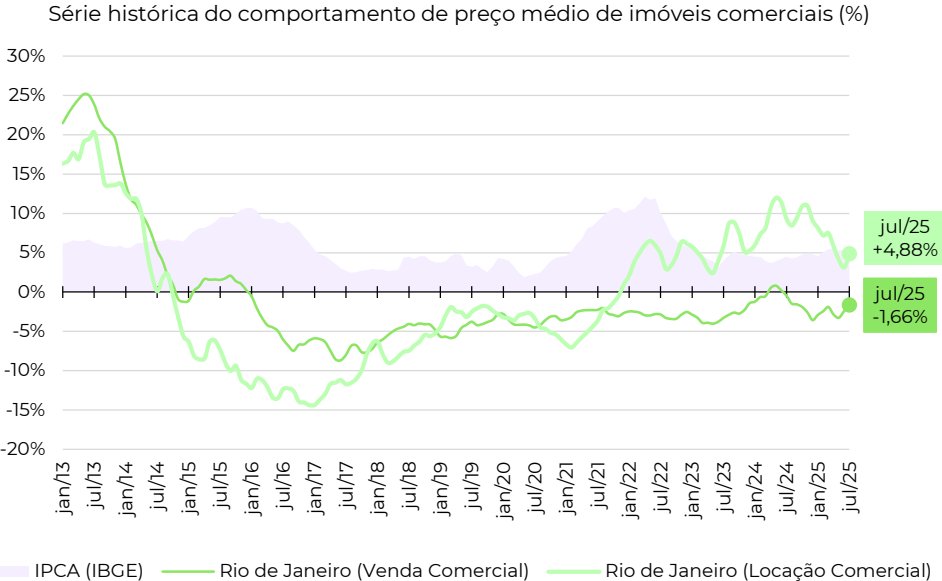
Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.611 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,76% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+3,82% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,88% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 46,96 /m²
Rental yield (julho/2025)	0,55% a.m./ 6,56% 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 julho/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 37.045 /m²	+5,0%
IPANEMA	R\$ 22.836 /m²	+3,8%
BOTAFOGO	R\$ 13.137 /m²	-3,9%
COPACABANA	R\$ 8.871 /m²	-3,6%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.467 /m²	+0,6%
TIJUCA	R\$ 8.056 /m²	-5,6%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.605 /m²	-3,6%
CAMPO GRANDE	R\$ 5.475 /m²	-3,9%
MEIER	R\$ 4.954 /m²	-0,9%
CENTRO	R\$ 4.190 /m²	-7,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 227,78 /m²	+27,6%
IPANEMA	R\$ 113,76 /m²	-28,0%
BOTAFOGO	R\$ 82,28 /m²	+22,8%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 50,05 /m²	+10,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 41,48 /m²	+2,1%
TIJUCA	R\$ 38,38 /m²	+6,7%
COPACABANA	R\$ 37,21 /m²	+10,8%
CAMPO GRANDE	R\$ 34,87 /m²	-10,0%
MEIER	R\$ 26,38 /m²	+8,0%
CENTRO	R\$ 18,01 /m²	-1,8%

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

Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.050 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	-0,40% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+1,27% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,22% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 6.272 / m²

Fonte: Índice FiZeZAP.

Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.485 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,34% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,75% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,84% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 33,23 / m²
Rental yield (julho/2025)	0,53% a.m./ 6,35% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

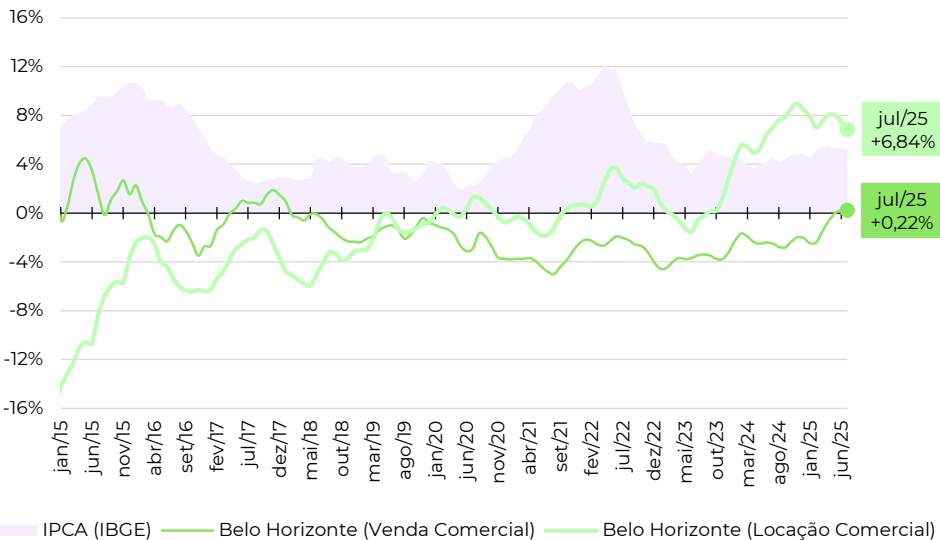
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 8.916 / m²	+6,9%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.423 / m²	-3,7%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.646 / m²	+2,2%
SAVASSI	R\$ 7.571 / m²	+2,6%
SERRA	R\$ 7.240 / m²	-0,5%
LOURDES	R\$ 7.054 / m²	+1,1%
BARRO PRETO	R\$ 6.815 / m²	-0,5%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.102 / m²	+2,3%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.000 / m²	-2,4%
CENTRO	R\$ 2.946 / m²	-7,6%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 47,88 / m²	+13,1%
FUNCIONARIOS	R\$ 41,91 / m²	+12,5%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 39,43 / m²	+4,9%
LOURDES	R\$ 33,75 / m²	+5,3%
SANTO ANTONIO	R\$ 31,78 / m²	+9,0%
PRADO	R\$ 31,70 / m²	+6,4%
SANTA EFIGENIA	R\$ 28,69 / m²	-1,2%
SERRA	R\$ 28,48 / m²	-7,5%
BARRO PRETO	R\$ 25,10 / m²	-8,6%
CENTRO	R\$ 20,00 / m²	0,0%

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)	11.507 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	-0,20% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+0,57% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,25% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 6.410 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

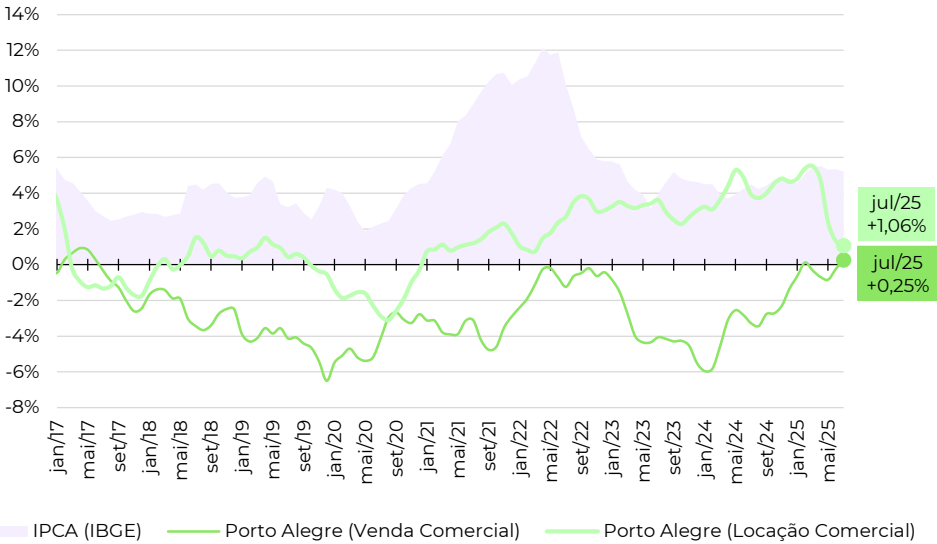
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	8.366 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	-0,69% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	-0,49% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+1,06% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 34,29 /m²
Rental yield (julho/2025)	0,53% a.m./ 6,39% 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 julho/2025	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 7.898 /m²	+0,6%
MENINO DEUS	R\$ 7.765 /m²	-0,9%
AUXILIADORA	R\$ 7.702 /m²	-1,6%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.189 /m²	-2,0%
PETROPOLIS	R\$ 5.671 /m²	-3,2%
PARTENON	R\$ 5.464 /m²	+1,4%
FLORESTA	R\$ 5.175 /m²	-1,3%
SAO GERALDO	R\$ 4.377 /m²	-0,7%
SARANDI	R\$ 4.352 /m²	+1,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.397 /m²	-4,1%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 39,07 /m²	+3,0%
MENINO DEUS	R\$ 37,50 /m²	-0,5%
RIO BRANCO	R\$ 36,97 /m²	+0,9%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 35,98 /m²	-0,8%
PETROPOLIS	R\$ 32,87 /m²	+3,8%
FLORESTA	R\$ 28,67 /m²	+5,6%
SAO GERALDO	R\$ 25,32 /m²	+6,2%
SARANDI	R\$ 23,18 /m²	+15,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,36 /m²	+3,8%
PARTENON	R\$ 20,28 /m²	-11,9%

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)	445 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+1,80% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+4,31% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,94% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 6.954 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	514 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+2,31% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+14,83% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+19,83% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 40,46 / m²
Rental yield (julho/2025)	0,60% a.m./ 7,20% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

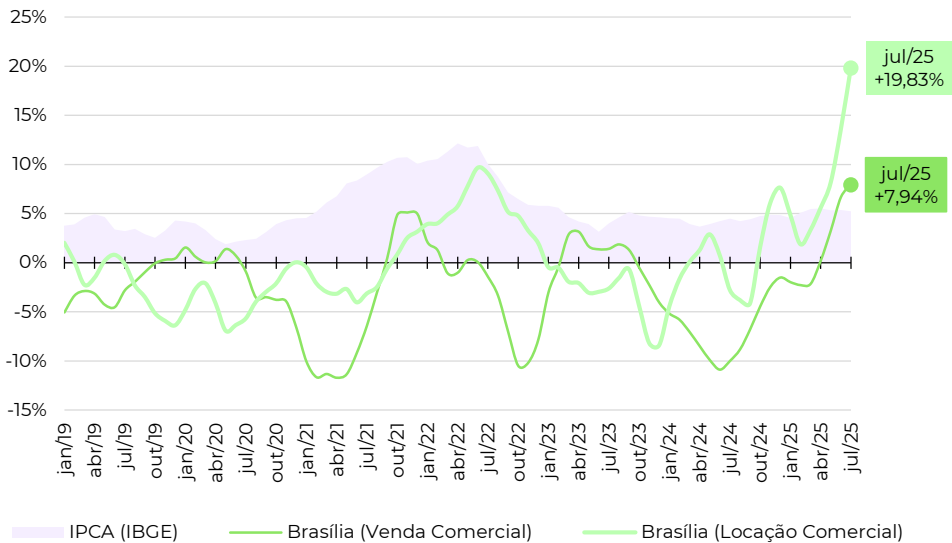
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 8.441 /m²	+9,1%
AGUAS CLARAS	R\$ 8.134 /m²	+7,1%
CEILANDIA NORTE	R\$ 7.147 /m²	-0,8%
LAGO NORTE	R\$ 7.115 /m²	+2,4%
ASA SUL	R\$ 6.206 /m²	+0,9%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.078 /m²	+5,9%

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 julho/2025	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 55,29 /m²	+35,5%
AGUAS CLARAS	R\$ 54,28 /m²	+7,8%
TAGUATINGA SUL	R\$ 45,35 /m²	+24,6%
ASA SUL	R\$ 33,68 /m²	+22,8%
CEILANDIA SUL	R\$ 33,29 /m²	+25,1%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 27,34 /m²	-9,6%

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)	1.347 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,71% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,86% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,65% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 5.295 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

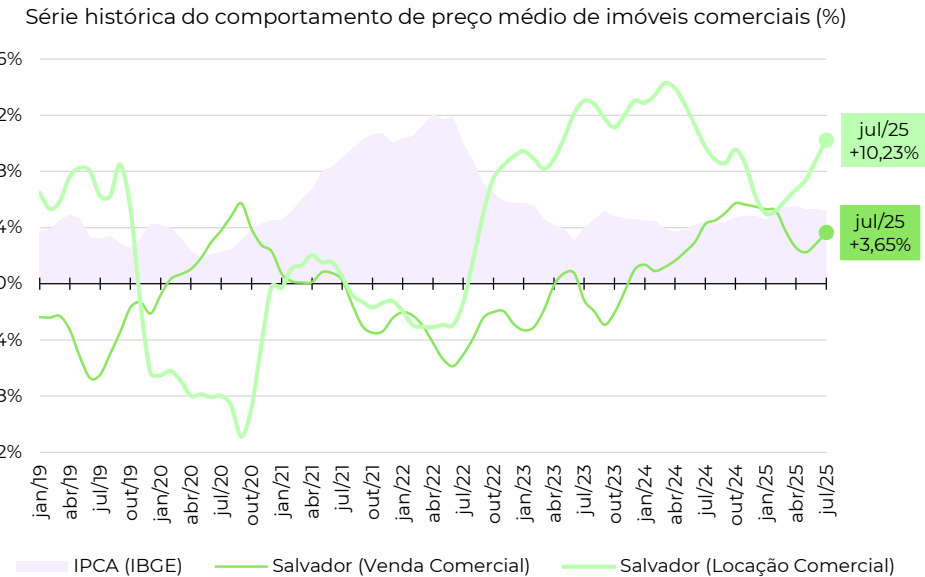
Amostra (Locação Comercial)	1.040 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+1,11% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+5,31% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,23% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 44,50 /m²
Rental yield (julho/2025)	0,85% a.m./ 10,14% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

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

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 7.771 /m²	+11,7%
ONDINA	R\$ 7.754 /m²	+23,6%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 7.295 /m²	+6,4%
PITUBA	R\$ 5.529 /m²	+3,2%
RIO VERMELHO	R\$ 5.160 /m²	-11,1%
BROTAS	R\$ 4.595 /m²	-2,3%
GRACA	R\$ 4.376 /m²	-1,0%
BARRA	R\$ 3.574 /m²	-26,5%
CENTRO	R\$ 2.600 /m²	+3,6%
COMERCIO	R\$ 2.095 /m²	+0,5%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 65,13 /m²	+23,8%
PERNAMBUES	R\$ 60,28 /m²	+20,6%
PITUBA	R\$ 46,05 /m²	+10,5%
BROTAS	R\$ 45,83 /m²	+10,3%
ONDINA	R\$ 44,88 /m²	+8,3%
ITAIGARA	R\$ 44,35 /m²	+3,9%
RIO VERMELHO	R\$ 41,20 /m²	-13,8%
BARRA	R\$ 40,80 /m²	-15,0%
CENTRO	R\$ 24,69 /m²	-10,7%
COMERCIO	R\$ 21,60 /m²	+16,6%

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)	1.830 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,75% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+7,42% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,45% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 8.702 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.397 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,08% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+8,53% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,21% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 40,10 / m²
Rental yield (julho/2025)	0,48% a.m./ 5,77% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

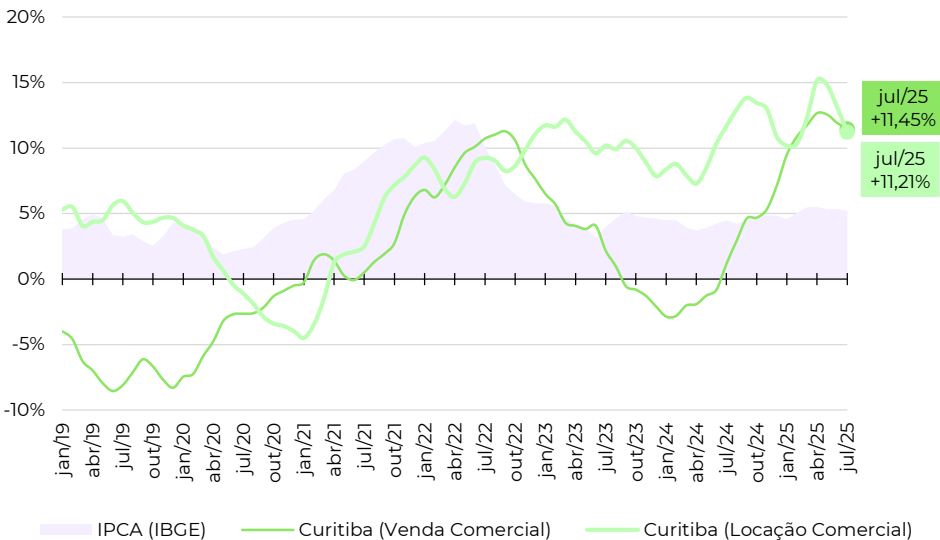
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 13.028 / m²	+5,7%
REBOUCAS	R\$ 10.920 / m²	+37,2%
BATEL	R\$ 10.557 / m²	+17,0%
CENTRO CIVICO	R\$ 10.335 / m²	+37,2%
CABRAL	R\$ 9.826 / m²	-5,0%
AGUA VERDE	R\$ 9.528 / m²	+11,8%
JUVEVE	R\$ 9.485 / m²	+1,5%
BIGORRILHO	R\$ 9.050 / m²	+4,1%
PORTAO	R\$ 8.304 / m²	+5,2%
CENTRO	R\$ 5.701 / m²	+7,0%

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 julho/2025	variação em 12 meses
AGUA VERDE	R\$ 52,92 / m²	+17,3%
BATEL	R\$ 50,98 / m²	+16,0%
BIGORRILHO	R\$ 48,58 / m²	+20,9%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 43,26 / m²	+4,2%
PORTAO	R\$ 41,90 / m²	+26,7%
CENTRO CIVICO	R\$ 39,40 / m²	+17,9%
REBOUCAS	R\$ 34,51 / m²	+14,4%
SAO FRANCISCO	R\$ 31,21 / m²	+41,9%
BOQUEIRAO	R\$ 30,28 / m²	+3,9%
CENTRO	R\$ 27,13 / m²	+8,5%

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)	1.743 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	-0,44% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+1,74% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,35% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 8.726 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.105 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+1,81% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+6,42% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,40% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 48,51 / m²
Rental yield (julho/2025)	0,55% a.m./ 6,65% a.a.

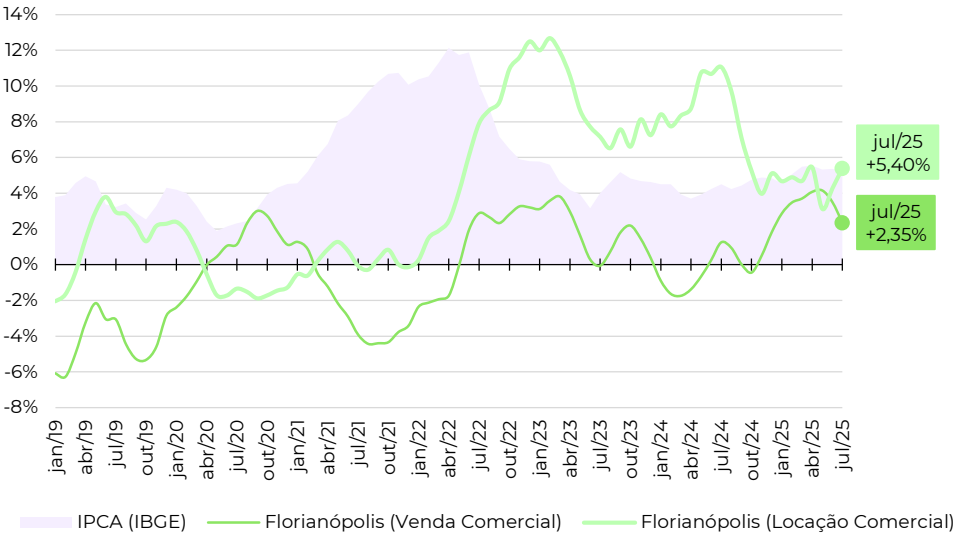
Fonte: Índice FipeZAP.

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

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 13.064 /m²	+6,4%
SACO GRANDE	R\$ 12.868 /m²	+5,0%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 11.179 /m²	+9,9%
AGRONOMICA	R\$ 10.298 /m²	+20,8%
ESTREITO	R\$ 9.915 /m²	+5,1%
COQUEIROS	R\$ 9.537 /m²	+5,9%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.983 /m²	+0,7%
ITACORUBI	R\$ 8.838 /m²	+3,3%
TRINDADE	R\$ 7.886 /m²	+0,7%
CENTRO	R\$ 7.603 /m²	+0,1%

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)*

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
CAMPECHE	R\$ 84,90 /m²	+13,0%
CANTO	R\$ 80,21 /m²	+4,1%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 78,58 /m²	+26,7%
ESTREITO	R\$ 65,31 /m²	+14,0%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 61,47 /m²	+8,2%
ITACORUBI	R\$ 60,93 /m²	+4,0%
TRINDADE	R\$ 54,67 /m²	+1,0%
SACO GRANDE	R\$ 53,99 /m²	+7,8%
CAPOEIRAS	R\$ 46,79 /m²	+1,2%
CENTRO	R\$ 35,08 /m²	+5,6%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.352 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,01% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,32% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,24% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 6.374 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.645 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+1,82% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+11,50% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,66% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 45,62 / m²
Rental yield (julho/2025)	0,72% a.m./ 8,62% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

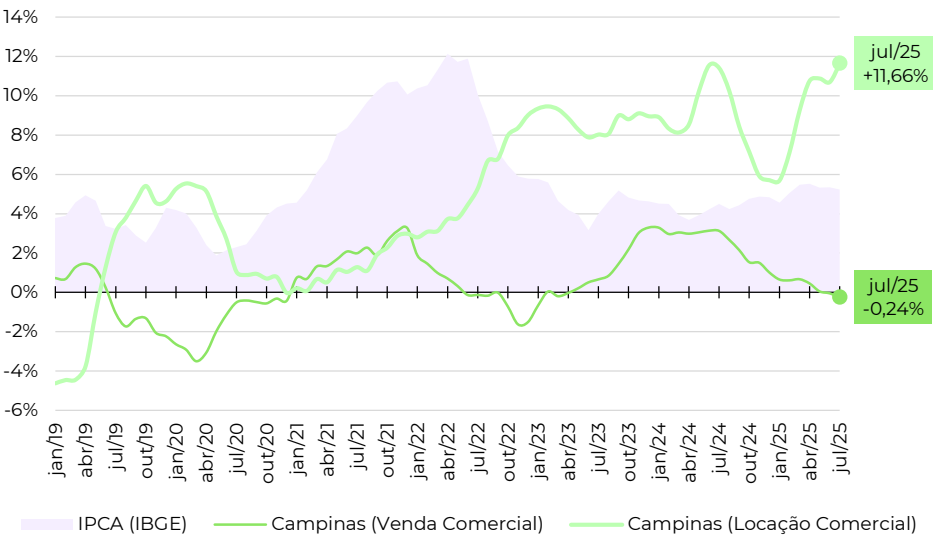
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2025	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.617 /m²	+6,5%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.994 /m²	-0,1%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.575 /m²	+5,6%
BONFIM	R\$ 8.485 /m²	+8,6%
JARDIM MIRIAM	R\$ 8.031 /m²	+4,6%
VILA NOVA	R\$ 7.025 /m²	+2,6%
CAMBUI	R\$ 5.933 /m²	-1,8%
BARAO GERALDO	R\$ 5.100 /m²	-12,7%
CENTRO	R\$ 4.255 /m²	-7,7%
JARDIM PROENÇA	R\$ 3.710 /m²	+2,3%

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 julho/2025	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 119,87 /m²	+111,7%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 70,37 /m²	+10,6%
BONFIM	R\$ 51,39 /m²	+13,6%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 48,52 /m²	-3,0%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 48,00 /m²	+44,0%
VILA NOVA	R\$ 44,98 /m²	+7,7%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 39,89 /m²	+5,3%
CAMBUI	R\$ 39,18 /m²	-5,7%
JARDIM PROENÇA	R\$ 28,93 /m²	-0,5%
CENTRO	R\$ 26,69 /m²	-0,7%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.991 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+0,53% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,89% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,19% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2025)	R\$ 7.896 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

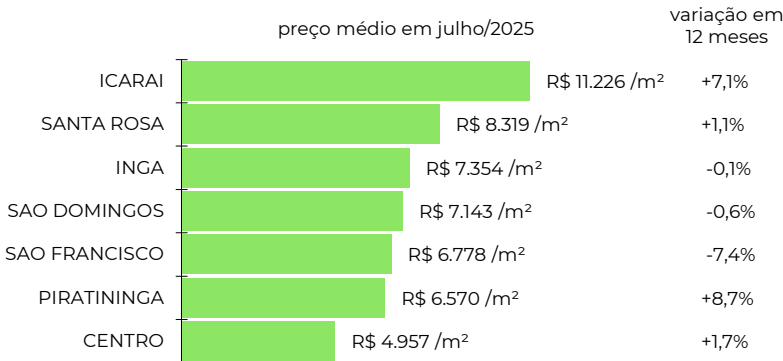
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	589 anúncios
Variação no mês (julho/2025)	+3,25% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+13,95% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+26,22% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2025)	R\$ 45,77 /m²
Rental yield (julho/2025)	0,58% a.m./ 6,91% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

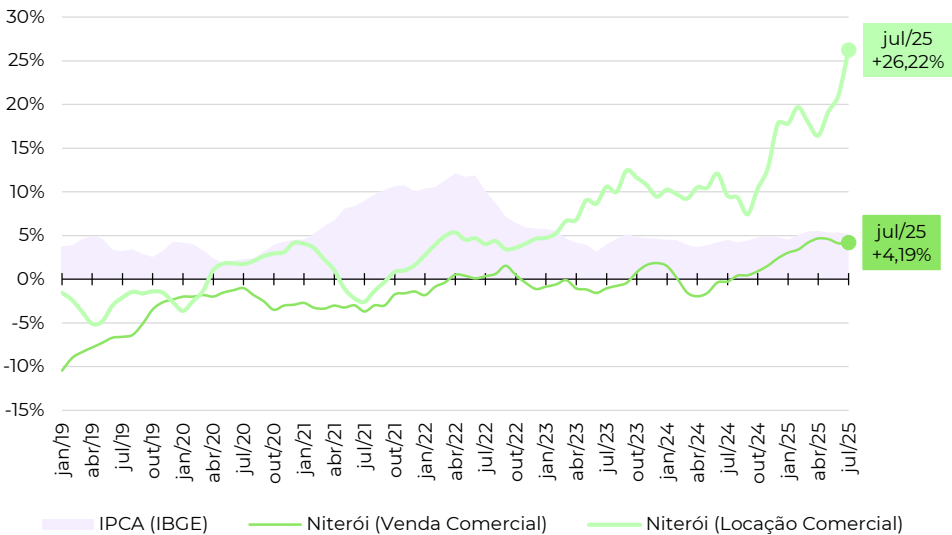
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



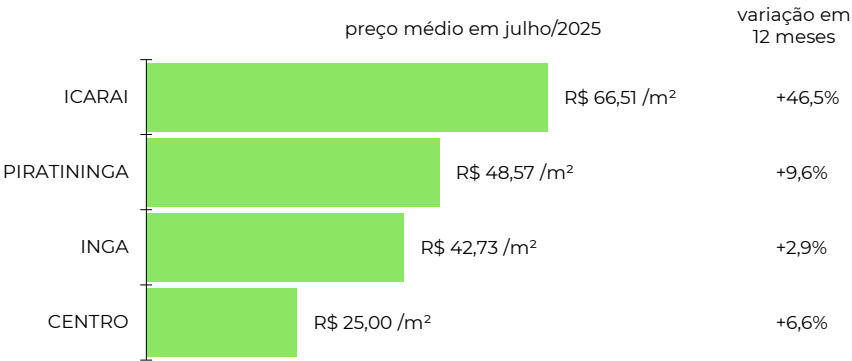
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

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

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

contato: fipezap@fipe.org.br