

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE SETEMBRO DE 2025

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>

- [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](#) 

Índice FipeZAP mostra desaceleração nos preços de imóveis comerciais

Preços de venda e de locação subiram 0,10% e 0,77%, respectivamente – variações inferiores às de agosto

■ **Análise do último mês:** de acordo com apuração mensal do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² registraram um aumento médio de 0,10% em setembro de 2025, enquanto os preços de locação apresentaram um incremento de 0,77% no período*. Em comum, as variações representaram uma desaceleração dos preços comerciais em relação aos respectivos resultados de agosto (+0,25% e +1,05%, respectivamente). Comparativamente, o IPCA/IBGE apurou um aumento médio de 0,48% nos preços ao consumidor, ao passo que o IGP-M/FGV indicou um avanço de 0,42% nos preços da economia brasileira. Considerando as 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado, as variações mensais nos preços de venda dos imóveis foram as seguintes: Curitiba (+1,38%); Salvador (+1,18%); Campinas (+0,45%); Brasília (+0,43%); Niterói (+0,36%); Florianópolis (+0,17%); Porto Alegre (+0,16%); São Paulo (+0,12%); Belo Horizonte (–0,07%); e Rio de Janeiro (–0,78%). Já no caso de locação comercial, as variações mensais se distribuíram da seguinte forma no último mês: Florianópolis (+1,51%); Rio de Janeiro (+1,30%); Belo Horizonte (+0,94%); Curitiba (+0,89%); São Paulo (+0,72%); Campinas (+0,30%); Porto Alegre (+0,30%); Salvador (+0,04%); Niterói (–0,09%); e Brasília (–0,23%).

■ **Balanco parcial de 2025:** no ano, os preços de venda de imóveis comerciais avançaram 2,31% até setembro, enquanto os preços de locação registraram um aumento de 7,08%. Para fins comparativos, o IPCA/IBGE registrou uma inflação ao consumidor de 3,64% e o IGP-M/FGV, um recuo de 0,94% nos preços da economia brasileira.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** incorporando os últimos resultados do Índice FipeZAP Comercial, os preços de venda do segmento passaram a registrar um incremento médio de 2,47% nos 12 meses encerrados em setembro, variação inferior à dos preços de locação (+8,65%). Para fins comparativos, o IPCA/IBGE acumulou uma inflação de 5,17% nos últimos 12 meses, acima da variação indicada pelo IGP-M/FGV (+2,82%). Na ótica individual, os preços de venda avançaram em quase todas as cidades monitoradas: Curitiba (+11,41%); Brasília (+6,64%); Salvador (+6,34%); Niterói (+3,47%); São Paulo (+2,64%); Florianópolis (+2,22%); Belo Horizonte (+0,93%); Porto Alegre (+0,79%); Campinas (+0,72%); e Rio de Janeiro (–0,94%). Já no caso de locação, a alta nos preços foi generalizada: Niterói (+23,94%); Brasília (+21,15%); Campinas (+12,69%); Salvador (+11,53%); Curitiba (+11,12%); Florianópolis (+9,40%); São Paulo (+8,40%); Belo Horizonte (+6,87%); Rio de Janeiro (+6,06%); e Porto Alegre (+1,23%).

■ **Preço médio de venda e locação:** na amostra do Índice FipeZAP Comercial de setembro de 2025, o valor médio salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi de R\$ 8.608/m² no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 48,85/m², entre unidades comerciais destinadas à locação. Na avaliação individual das 10 localidades, os preços médios de venda foram os seguintes: São Paulo (R\$ 10.391/m²); Curitiba (R\$ 8.933/m²); Florianópolis (R\$ 8.717/m²); Rio de Janeiro (R\$ 8.474/m²); Niterói (R\$ 7.955/m²); Brasília (R\$ 7.029/m²); Porto Alegre (R\$ 6.444/m²); Campinas (R\$ 6.421/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.269/m²); e Salvador (R\$ 5.442/m²). Já os valores médios de locação se distribuíram da seguinte forma em setembro de 2025: São Paulo (R\$ 58,22/m²); Florianópolis (R\$ 50,30/m²); Rio de Janeiro (R\$ 48,16/m²); Campinas (R\$ 46,33/m²); Salvador (R\$ 45,25/m²); Niterói (R\$ 45,17/m²); Curitiba (R\$ 41,08/m²); Brasília (R\$ 40,80/m²); Porto Alegre (R\$ 34,46/m²); e Belo Horizonte (R\$ 33,85/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 setembro de 2025 especificamente, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 7,03% ao ano, mantendo-se assim acima da rentabilidade projetada para locação residencial no período (5,94% a.a.). Entretanto, ambas as taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência do mercado. No âmbito das 10 localidades monitoradas, as taxas de retorno do aluguel comercial foram as seguintes: Salvador (10,11% a.a.); Campinas (8,60% a.a.); Brasília (7,21% a.a.); São Paulo (7,03% a.a.); Florianópolis (6,87% a.a.); Rio de Janeiro (6,81% a.a.); Niterói (6,77% a.a.); Belo Horizonte (6,50% a.a.); Porto Alegre (6,40% a.a.); e Curitiba (5,70% 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.)
		setembro/2025	agosto/2025				
IPCA	IBGE	+0,48%	-0,11%	+3,64%	+5,17%	-	-
IGP-M	FGV	+0,42%	+0,36%	-0,94%	+2,82%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,10%	+0,25%	+2,31%	+2,47%	8.608	7,03%
São Paulo	SP	+0,12%	+0,15%	+2,37%	+2,64%	10.391	7,03%
Rio de Janeiro	RJ	-0,78%	-0,22%	+0,00%	-0,94%	8.474	6,81%
Belo Horizonte	MG	-0,07%	+0,03%	+1,22%	+0,93%	6.269	6,50%
Porto Alegre	RS	+0,16%	+0,38%	+1,12%	+0,79%	6.444	6,40%
Curitiba	PR	+1,38%	+1,26%	+10,27%	+11,41%	8.933	5,70%
Florianópolis	SC	+0,17%	-0,28%	+1,63%	+2,22%	8.717	6,87%
Brasília	DF	+0,43%	+0,64%	+5,44%	+6,64%	7.029	7,21%
Salvador	BA	+1,18%	+1,58%	+3,66%	+6,34%	5.442	10,11%
Campinas	SP	+0,45%	+0,29%	+1,07%	+0,72%	6.421	8,60%
Niterói	RJ	+0,36%	+0,38%	+1,64%	+3,47%	7.955	6,77%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS



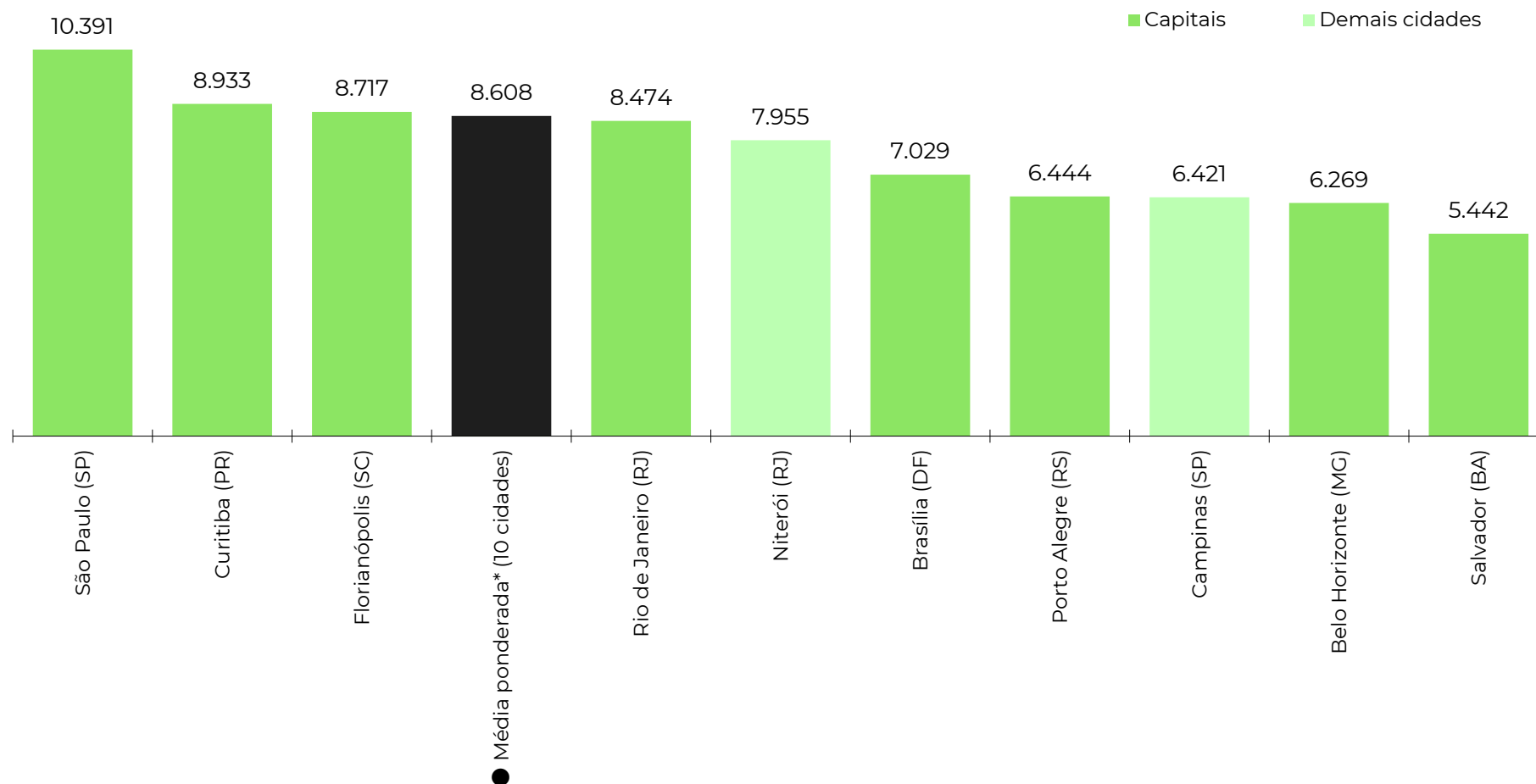
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		setembro/2025	agosto/2025				
IPCA	IBGE	+0,48%	-0,11%	+3,64%	+5,17%	-	-
IGP-M	FGV	+0,42%	+0,36%	-0,94%	+2,82%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,77%	+1,05%	+7,08%	+8,65%	48,85	7,03%
São Paulo	SP	+0,72%	+0,98%	+6,79%	+8,80%	58,22	7,03%
Rio de Janeiro	RJ	+1,30%	+1,24%	+6,47%	+6,22%	48,16	6,81%
Belo Horizonte	MG	+0,94%	+0,94%	+4,69%	+7,20%	33,85	6,50%
Porto Alegre	RS	+0,30%	+0,17%	-0,02%	+1,09%	34,46	6,40%
Curitiba	PR	+0,89%	+1,56%	+11,21%	+10,23%	41,08	5,70%
Florianópolis	SC	+1,51%	+2,16%	+10,35%	+12,07%	50,30	6,87%
Brasília	DF	-0,23%	+1,06%	+15,78%	+20,19%	40,80	7,21%
Salvador	BA	+0,04%	+1,64%	+7,08%	+10,61%	45,25	10,11%
Campinas	SP	+0,30%	+1,26%	+13,24%	+13,20%	46,33	8,60%
Niterói	RJ	-0,09%	-1,22%	+12,46%	+23,15%	45,17	6,77%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

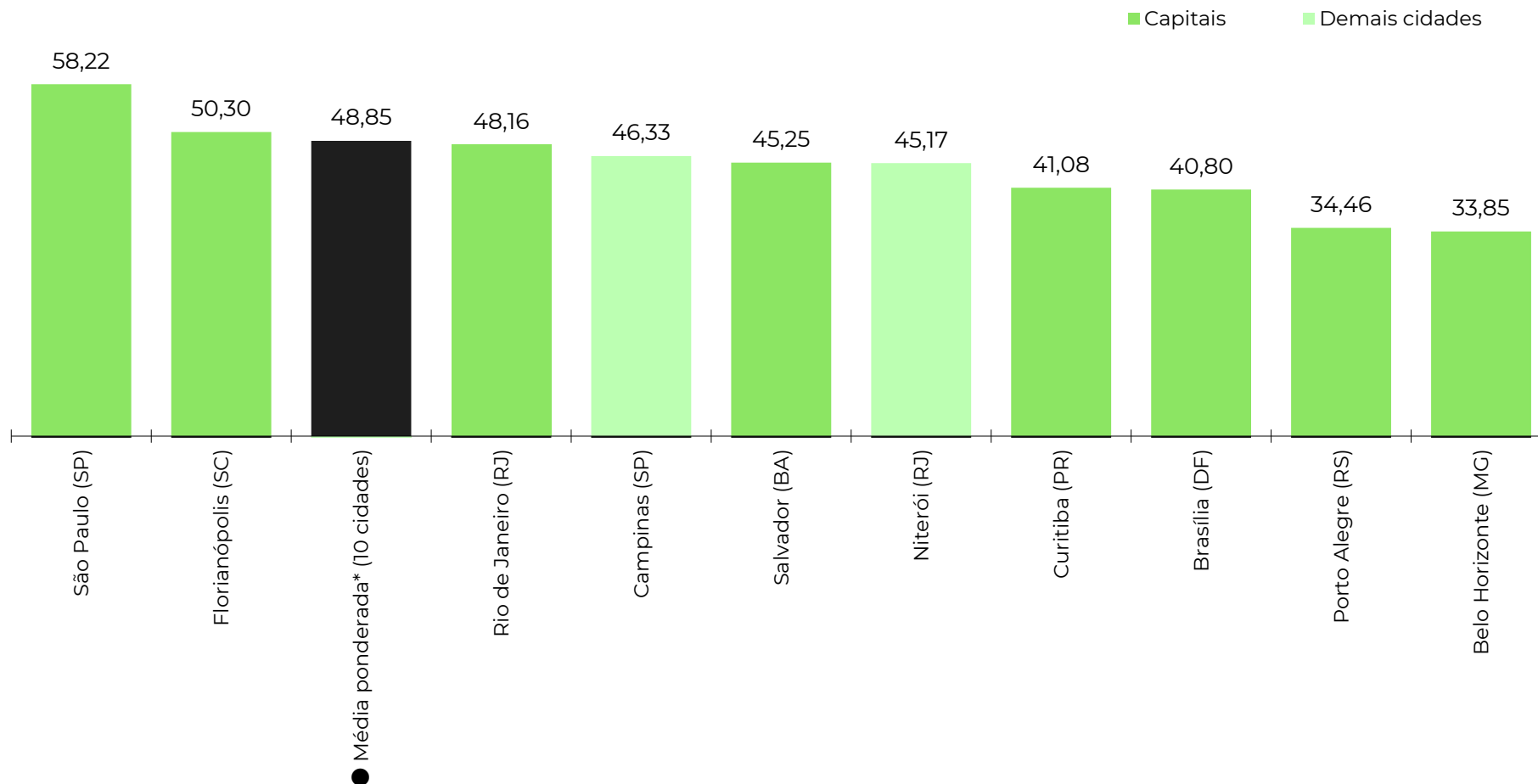
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

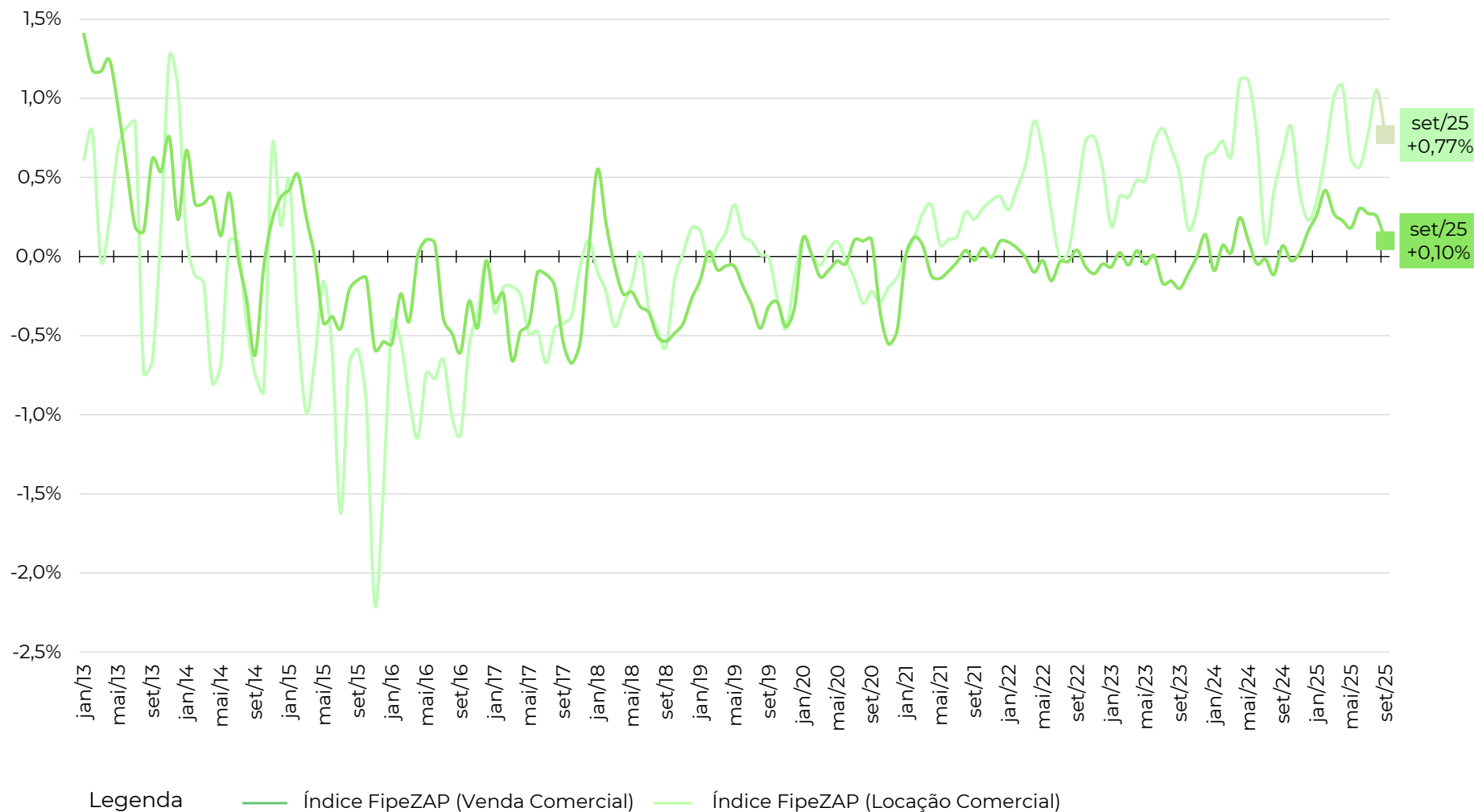
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)

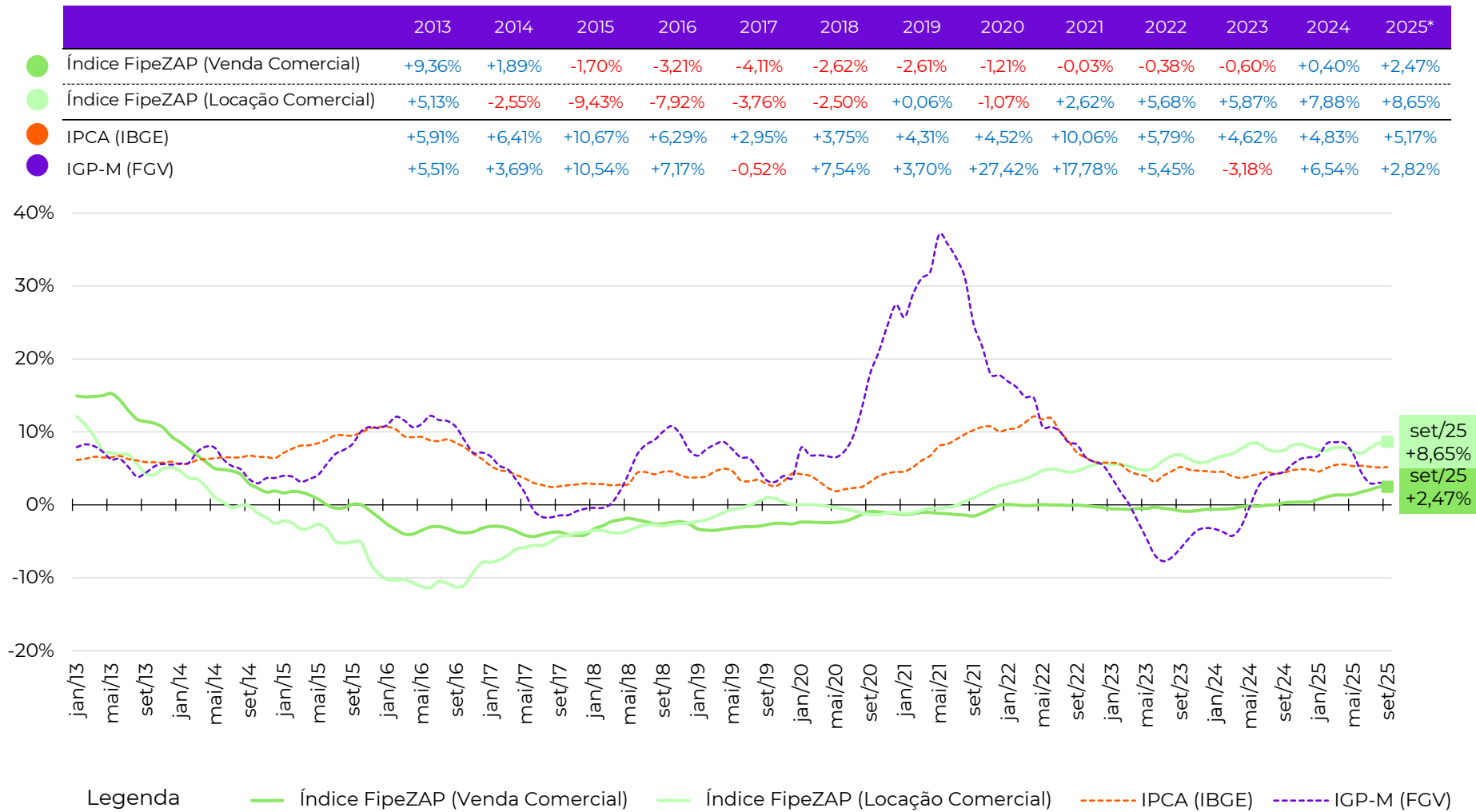


Fonte: Índice FipeZAP.

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%	+5,17%
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%	+2,82%
● 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%	+2,47%
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%	+2,64%
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%	-0,94%
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%	+0,93%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	+0,79%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+11,41%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+2,22%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	+6,64%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+6,34%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	+0,72%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+3,47%

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



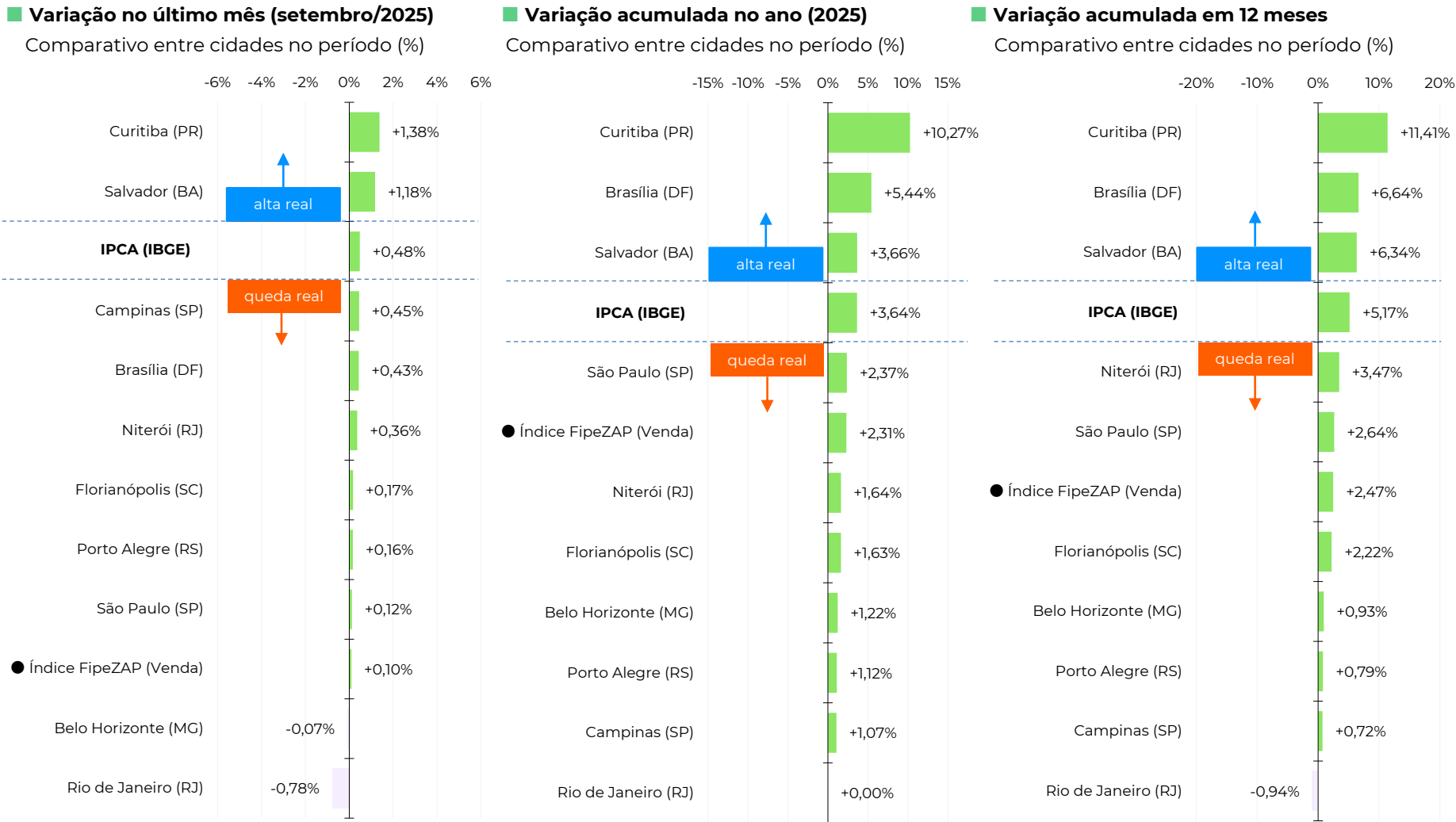
Variação anual dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

	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%	+5,17%
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%	+2,82%
● 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%	+8,65%
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%	+8,80%
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%	+6,22%
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%	+7,20%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+1,09%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+10,23%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+12,07%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+20,19%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+10,61%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+13,20%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+23,15%

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

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

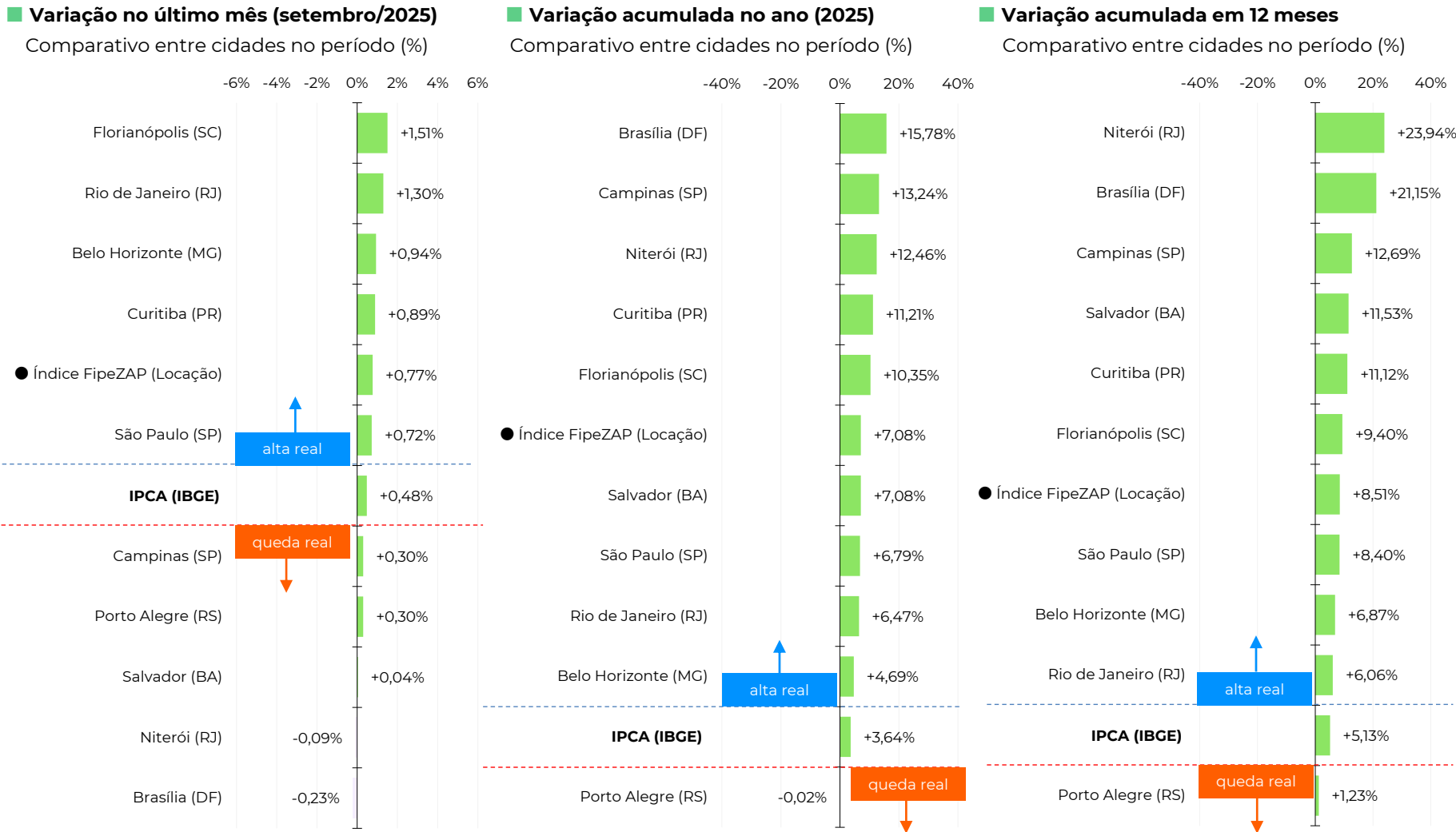
Comparativos das variações do preço de venda comercial entre capitais para diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

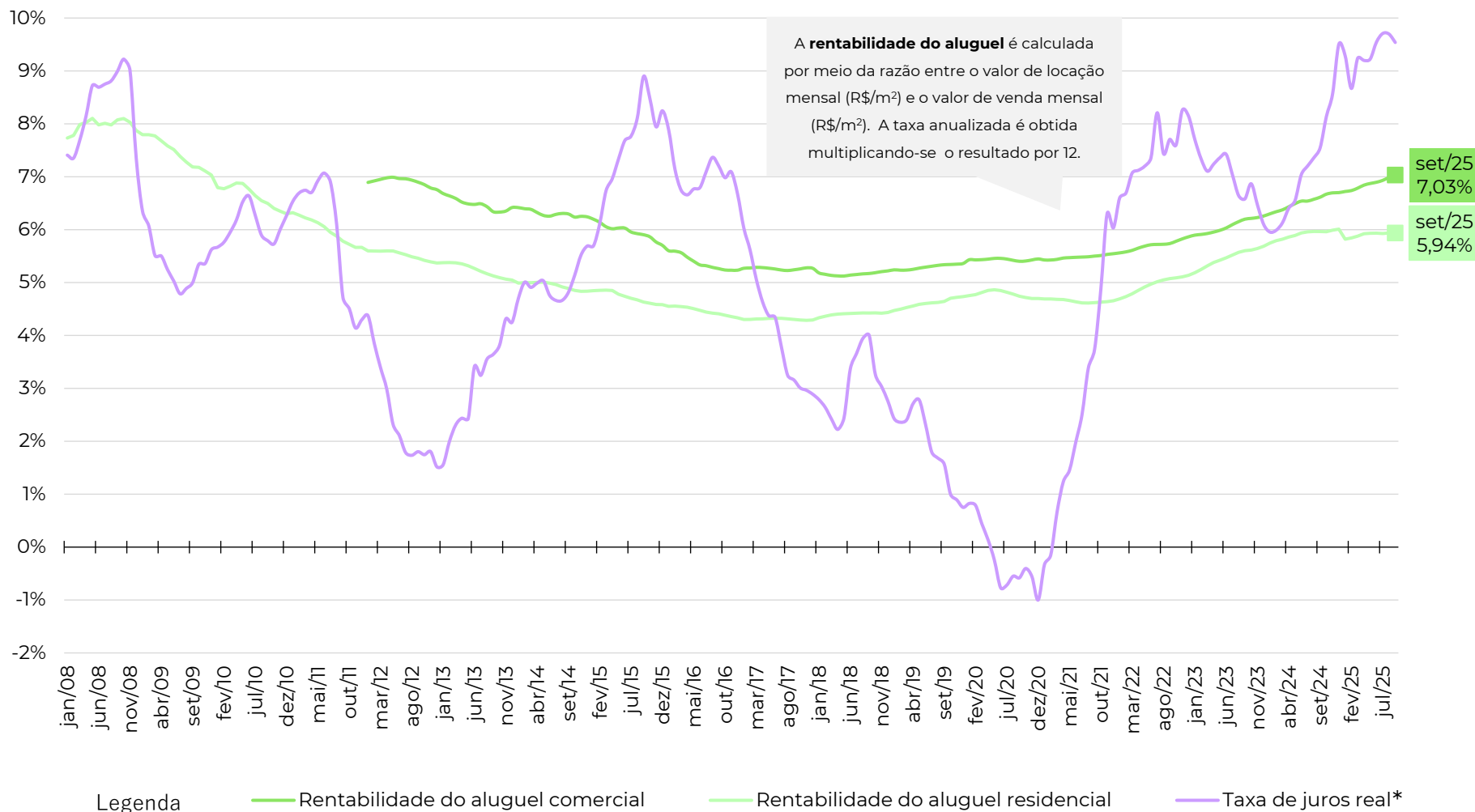
Comparativos das variações do preço de locação comercial entre capitais para diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

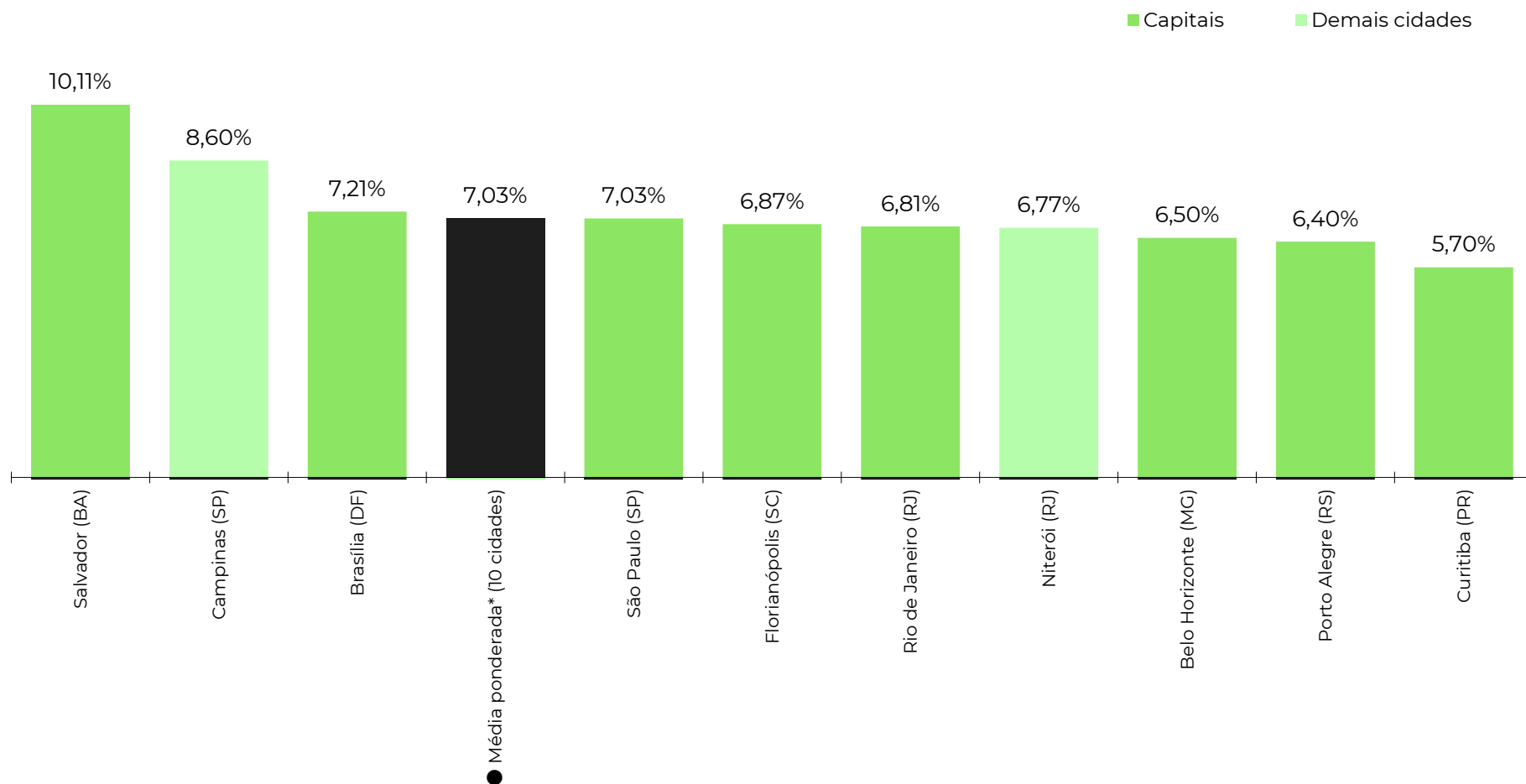
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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)	27.254 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,12% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,37% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,64% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 10.391 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	32.632 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,72% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+6,79% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,80% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 58,22 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,59% a.m./ 7,03% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

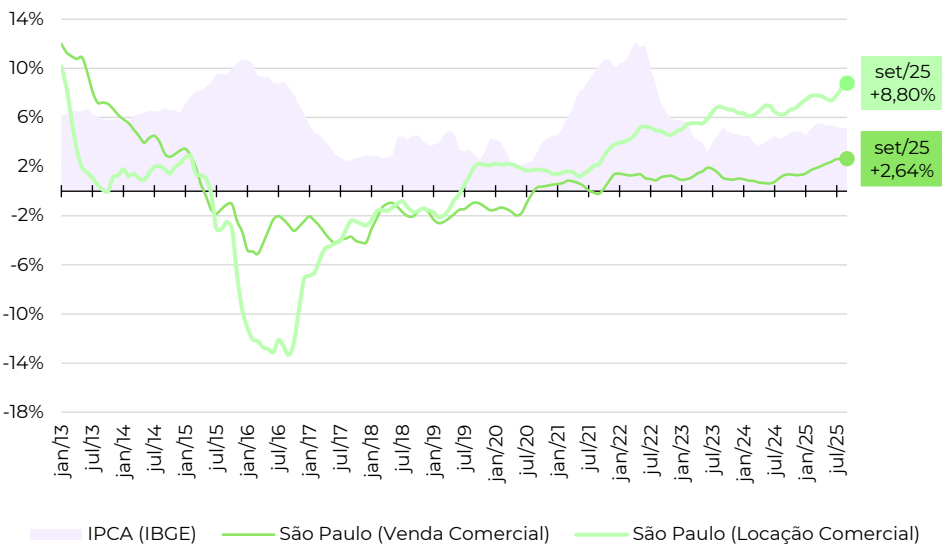
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 13.544 /m²	+5,7%
PINHEIROS	R\$ 12.939 /m²	+1,7%
JARDINS	R\$ 12.500 /m²	+4,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.160 /m²	+1,4%
MOEMA	R\$ 12.004 /m²	+1,2%
BELA VISTA	R\$ 11.722 /m²	+2,9%
VILA MARIANA	R\$ 10.403 /m²	+4,0%
SANTANA	R\$ 9.584 /m²	+0,3%
SE	R\$ 4.251 /m²	+1,0%
REPUBLICA	R\$ 3.990 /m²	-0,7%

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 setembro/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 90,18 /m²	+8,9%
VILA OLIMPIA	R\$ 84,41 /m²	+15,6%
MOEMA	R\$ 79,97 /m²	+14,3%
PINHEIROS	R\$ 79,52 /m²	+7,6%
BELA VISTA	R\$ 73,96 /m²	+9,1%
JARDINS	R\$ 72,69 /m²	+4,2%
VILA MARIANA	R\$ 52,61 /m²	+5,2%
SANTANA	R\$ 46,85 /m²	+8,1%
SE	R\$ 30,38 /m²	+4,7%
REPUBLICA	R\$ 27,11 /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 FiZeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	11.492 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	-0,78% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+0,00% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,94% ▼
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 8.474 / m²

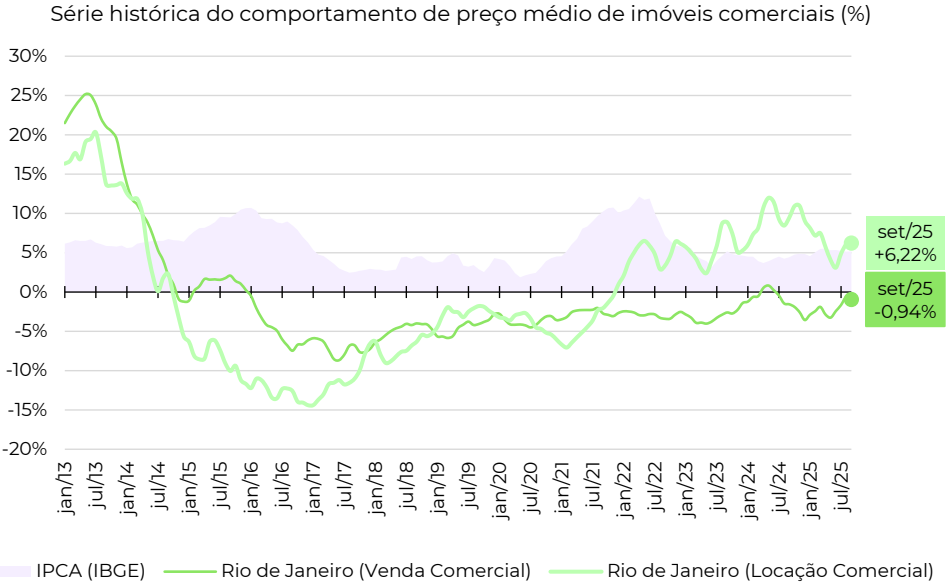
Fonte: Índice FiZeZAP.

Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.841 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+1,30% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+6,47% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,22% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 48,16 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,57% a.m./ 6,81% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

Variação acumulada do Índice FiZeZAP 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 setembro/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 37.291 / m²	+9,5%
IPANEMA	R\$ 23.050 / m²	+4,4%
BOTAFOGO	R\$ 13.228 / m²	-1,1%
COPACABANA	R\$ 8.858 / m²	-2,9%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.410 / m²	+0,3%
TIJUCA	R\$ 8.010 / m²	-4,6%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.578 / m²	-3,1%
CAMPO GRANDE	R\$ 5.576 / m²	-1,5%
MEIER	R\$ 4.890 / m²	-2,2%
CENTRO	R\$ 4.116 / m²	-7,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 241,71 / m²	+26,5%
IPANEMA	R\$ 123,42 / m²	-22,4%
BOTAFOGO	R\$ 81,43 / m²	+21,4%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 51,56 / m²	+12,9%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 42,78 / m²	+3,2%
TIJUCA	R\$ 39,15 / m²	+9,2%
COPACABANA	R\$ 37,82 / m²	+11,1%
CAMPO GRANDE	R\$ 35,10 / m²	-6,4%
MEIER	R\$ 25,57 / m²	+0,7%
CENTRO	R\$ 18,25 / m²	+0,4%

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@fipe.org.br.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.265 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	-0,07% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+1,22% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,93% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 6.269 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.648 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,94% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+4,69% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,20% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 33,85 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,54% a.m./ 6,50% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

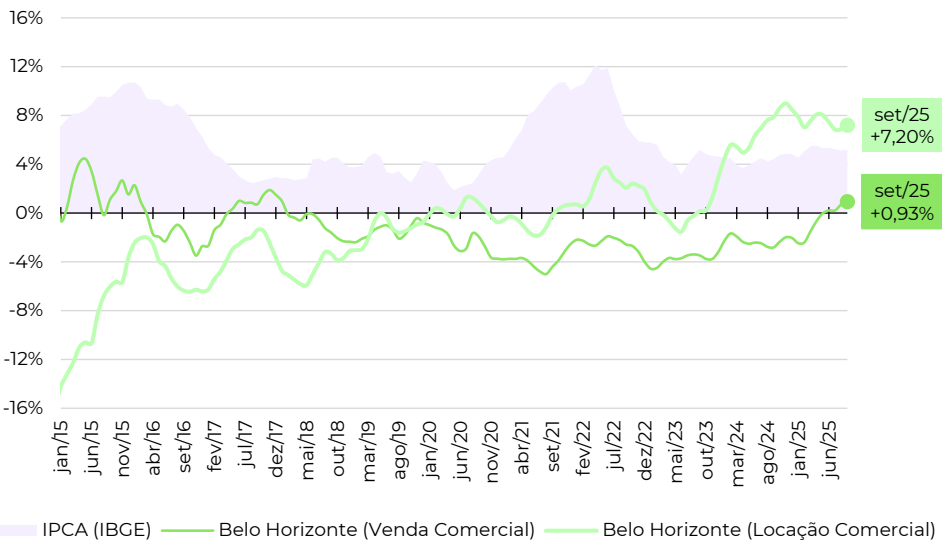
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 8.484 / m²	+3,2%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.423 / m²	-4,0%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.715 / m²	+3,0%
SAVASSI	R\$ 7.464 / m²	+1,9%
SERRA	R\$ 7.125 / m²	-0,6%
BARRO PRETO	R\$ 6.973 / m²	+4,9%
LOURDES	R\$ 6.949 / m²	-0,1%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.270 / m²	+5,2%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.046 / m²	-0,5%
CENTRO	R\$ 2.967 / m²	-4,9%

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 setembro/2025	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 48,16 / m²	+10,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 45,79 / m²	+24,1%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 41,41 / m²	+9,7%
LOURDES	R\$ 34,28 / m²	+6,2%
SANTO ANTONIO	R\$ 33,52 / m²	+7,5%
PRADO	R\$ 33,52 / m²	+16,5%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,44 / m²	+0,2%
SERRA	R\$ 27,64 / m²	-5,8%
BARRO PRETO	R\$ 26,19 / m²	-3,3%
CENTRO	R\$ 20,00 / m²	0,0%

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

Últimos resultados do Índice FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	10.728 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,16% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,12% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,79% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 6.444 / m²

Fonte: Índice FipecZAP.

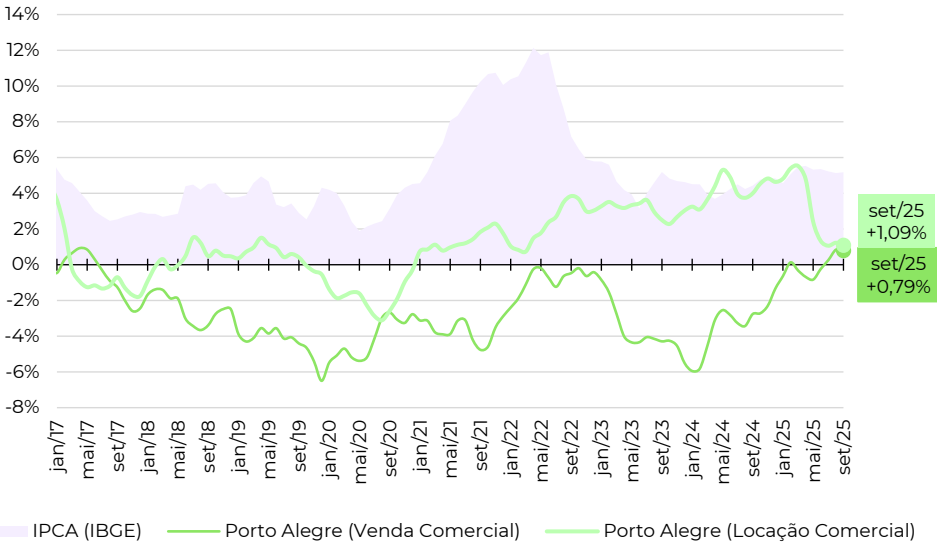
Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	7.083 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,30% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	-0,02% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+1,09% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 34,46 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,53% a.m./ 6,40% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

Variação acumulada do Índice FipecZAP 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 setembro/2025	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 8.068 /m²	+3,1%
AUXILIADORA	R\$ 7.837 /m²	+0,5%
MENINO DEUS	R\$ 7.604 /m²	-3,7%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.413 /m²	+1,2%
PETROPOLIS	R\$ 5.743 /m²	-0,8%
PARTENON	R\$ 5.497 /m²	+0,5%
FLORESTA	R\$ 5.042 /m²	-6,9%
SARANDI	R\$ 4.388 /m²	+6,7%
SAO GERALDO	R\$ 4.313 /m²	-9,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.399 /m²	-4,0%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 39,09 /m²	+2,6%
MENINO DEUS	R\$ 38,75 /m²	+3,6%
RIO BRANCO	R\$ 37,00 /m²	+2,2%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,13 /m²	+0,3%
PETROPOLIS	R\$ 32,95 /m²	+1,5%
FLORESTA	R\$ 29,13 /m²	+6,4%
SAO GERALDO	R\$ 25,41 /m²	+5,5%
SARANDI	R\$ 22,02 /m²	+10,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,67 /m²	+3,6%
PARTENON	R\$ 20,24 /m²	-10,5%

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 FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	426 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,43% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+5,44% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,64% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 7.029 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	500 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	-0,23% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+15,78% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+20,19% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 40,80 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,60% a.m./ 7,21% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

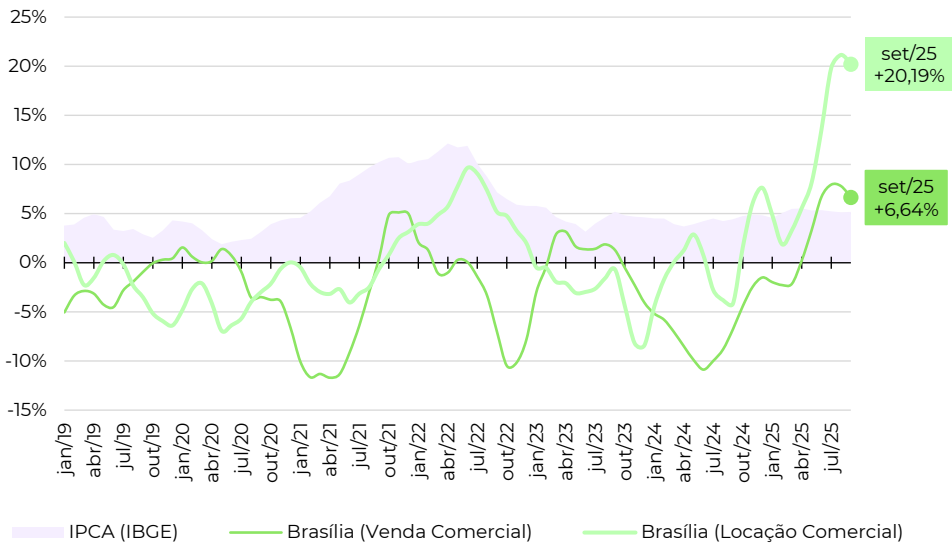
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 8.439 / m²	+5,4%
AGUAS CLARAS	R\$ 8.052 / m²	+2,1%
CEILANDIA NORTE	R\$ 7.129 / m²	-0,2%
LAGO NORTE	R\$ 7.115 / m²	+1,4%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.513 / m²	+12,5%
ASA SUL	R\$ 6.298 / m²	+2,4%

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 setembro/2025	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 59,43 / m²	+15,9%
ASA NORTE	R\$ 56,22 / m²	+40,1%
TAGUATINGA SUL	R\$ 46,51 / m²	+31,1%
ASA SUL	R\$ 33,24 / m²	+17,8%
CEILANDIA SUL	R\$ 32,69 / m²	+16,7%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 26,87 / m²	-9,1%

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)	1.451 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+1,18% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+3,66% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,34% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 5.442 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

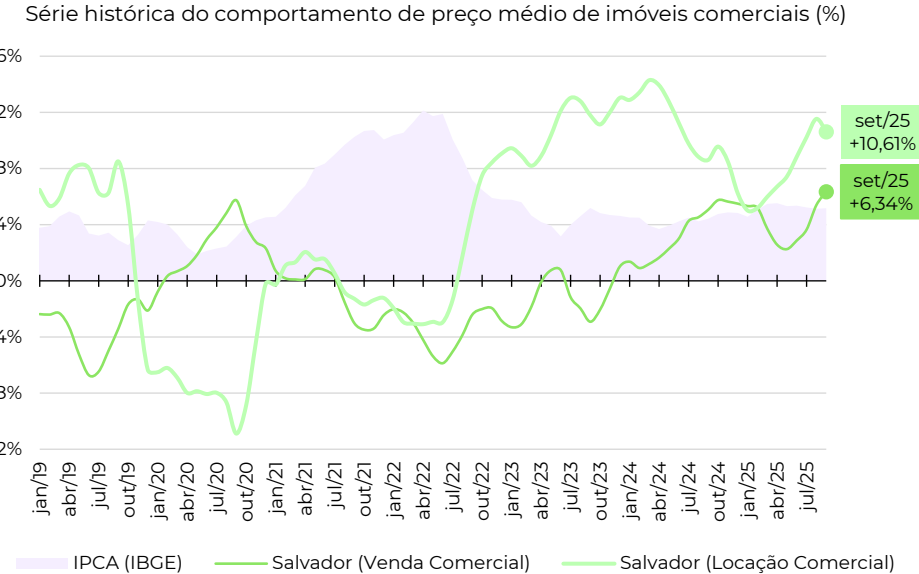
Amostra (Locação Comercial)	1.060 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,04% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+7,08% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,61% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 45,25 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,84% a.m./ 10,11% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

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

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 8.151 /m²	+15,2%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 7.620 /m²	+9,5%
ONDINA	R\$ 7.087 /m²	+9,1%
PITUBA	R\$ 5.489 /m²	+3,1%
RIO VERMELHO	R\$ 5.141 /m²	-3,6%
GRACA	R\$ 4.752 /m²	+6,8%
BROTAS	R\$ 4.673 /m²	-2,2%
BARRA	R\$ 4.485 /m²	+5,1%
CENTRO	R\$ 2.529 /m²	+0,8%
COMERCIO	R\$ 1.963 /m²	-2,0%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 61,31 /m²	+16,8%
PERNAMBUES	R\$ 57,63 /m²	+11,3%
BARRA	R\$ 51,01 /m²	+3,8%
BROTAS	R\$ 48,00 /m²	+14,8%
PITUBA	R\$ 46,90 /m²	+8,3%
ITAIGARA	R\$ 45,34 /m²	+6,3%
RIO VERMELHO	R\$ 43,77 /m²	+3,8%
ONDINA	R\$ 43,40 /m²	+1,6%
CENTRO	R\$ 24,83 /m²	-9,8%
COMERCIO	R\$ 22,95 /m²	+18,5%

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)	1.924 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+1,38% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+10,27% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,41% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 8.933 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.466 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,89% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+11,21% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,23% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 41,08 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,48% a.m./ 5,70% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

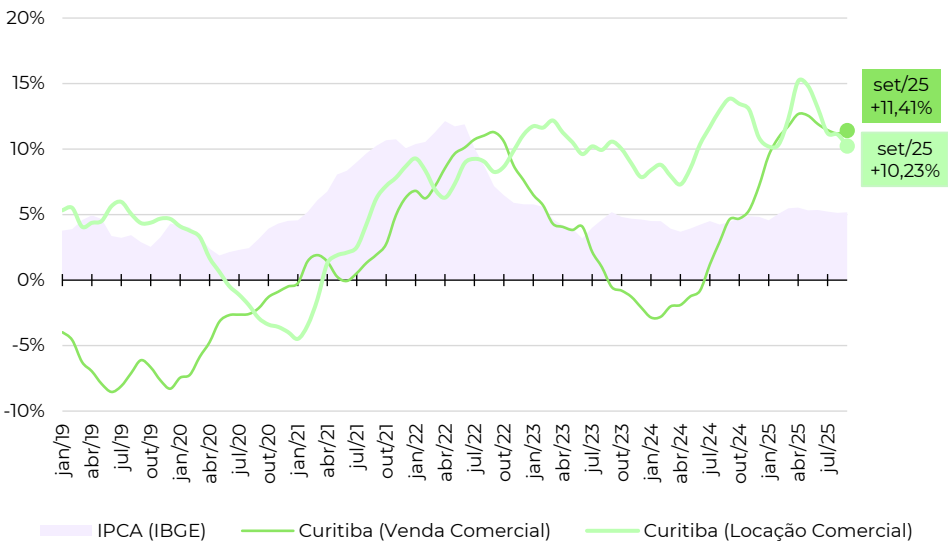
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 13.527 /m²	+9,8%
REBOUCAS	R\$ 11.912 /m²	+37,5%
CENTRO CIVICO	R\$ 11.277 /m²	+30,5%
BATEL	R\$ 10.744 /m²	+16,0%
JUVEVE	R\$ 10.375 /m²	+0,1%
AGUA VERDE	R\$ 9.918 /m²	+15,2%
CABRAL	R\$ 9.506 /m²	-9,7%
BIGORRILHO	R\$ 9.105 /m²	+3,2%
PORTAO	R\$ 8.314 /m²	+0,5%
CENTRO	R\$ 5.735 /m²	+8,0%

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 setembro/2025	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 52,37 /m²	+15,0%
AGUA VERDE	R\$ 50,77 /m²	+8,3%
BIGORRILHO	R\$ 49,58 /m²	+23,5%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 46,23 /m²	+4,1%
PORTAO	R\$ 42,07 /m²	+7,3%
CENTRO CIVICO	R\$ 38,89 /m²	+4,4%
SAO FRANCISCO	R\$ 35,63 /m²	+41,7%
REBOUCAS	R\$ 33,08 /m²	+9,5%
BOQUEIRAO	R\$ 32,52 /m²	+14,8%
CENTRO	R\$ 28,33 /m²	+11,3%

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)	1.773 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,17% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,63% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,22% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 8.717 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

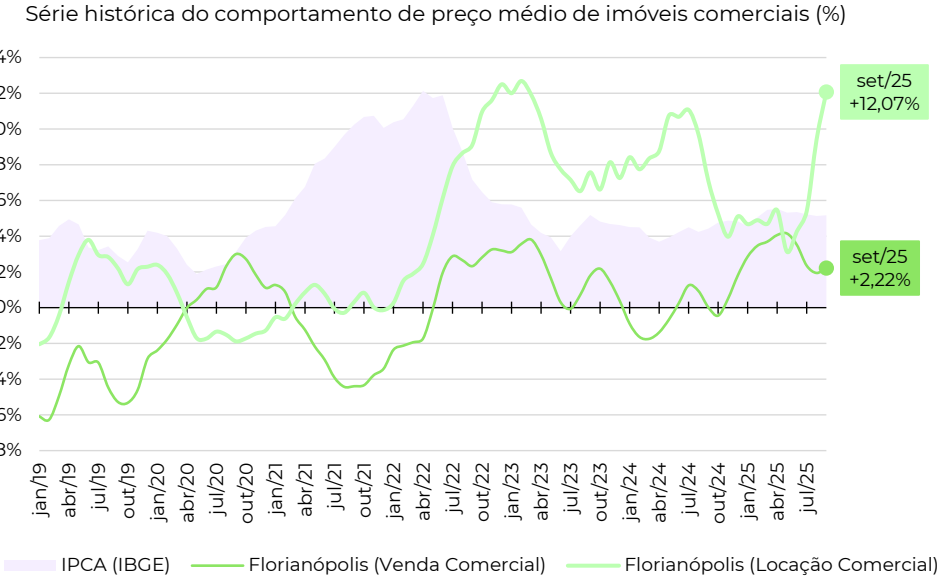
Amostra (Locação Comercial)	1.124 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+1,51% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+10,35% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,07% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 50,30 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,57% a.m./ 6,87% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

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

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 13.187 /m²	+6,2%
SACO GRANDE	R\$ 13.090 /m²	+5,9%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 10.990 /m²	+7,9%
ESTREITO	R\$ 9.998 /m²	+5,8%
AGRONOMICA	R\$ 9.774 /m²	+13,3%
COQUEIROS	R\$ 9.512 /m²	+7,2%
CORREGO GRANDE	R\$ 9.041 /m²	-0,7%
ITACORUBI	R\$ 8.834 /m²	+1,3%
TRINDADE	R\$ 8.126 /m²	+3,6%
CENTRO	R\$ 7.574 /m²	+0,5%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
CAMPECHE	R\$ 85,63 /m²	+26,0%
CANTO	R\$ 81,19 /m²	+10,2%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 75,46 /m²	+33,9%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 75,19 /m²	+24,1%
ESTREITO	R\$ 65,15 /m²	+10,8%
ITACORUBI	R\$ 63,10 /m²	+8,6%
TRINDADE	R\$ 57,14 /m²	+4,1%
SACO GRANDE	R\$ 52,03 /m²	-3,4%
CAPOEIRAS	R\$ 44,35 /m²	-0,8%
CENTRO	R\$ 36,50 /m²	+8,1%

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)	4.726 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,45% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,07% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,72% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 6.421 / m²

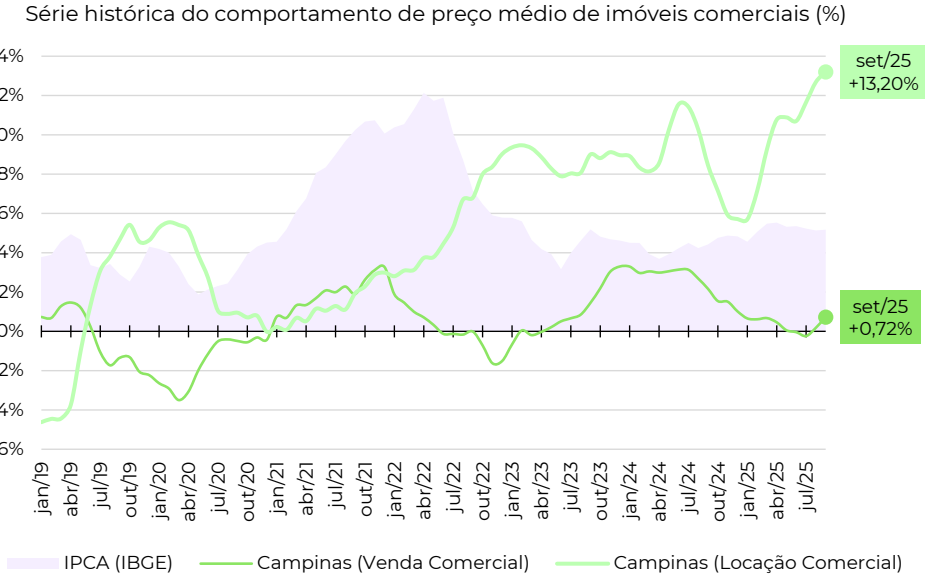
Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.927 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,30% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+13,24% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,20% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 46,33 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,72% a.m./ 8,60% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.756 /m²	+6,1%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 10.330 /m²	+2,7%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.551 /m²	+4,5%
BONFIM	R\$ 8.884 /m²	+13,5%
JARDIM MIRIAM	R\$ 8.181 /m²	+5,8%
VILA NOVA	R\$ 7.092 /m²	+1,3%
CAMBUI	R\$ 5.888 /m²	+0,5%
BARAO GERALDO	R\$ 5.026 /m²	-10,3%
CENTRO	R\$ 4.249 /m²	-5,6%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.708 /m²	-0,0%

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

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 120,40 /m²	+101,1%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 70,21 /m²	+4,7%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 57,22 /m²	+69,4%
BONFIM	R\$ 51,34 /m²	+13,4%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 48,52 /m²	+1,5%
VILA NOVA	R\$ 45,73 /m²	+7,9%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 40,56 /m²	+6,0%
CAMBUI	R\$ 39,55 /m²	-2,4%
JARDIM PROENCA	R\$ 29,11 /m²	+1,4%
CENTRO	R\$ 26,84 /m²	-0,5%

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)	2.063 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	+0,36% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,64% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,47% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2025)	R\$ 7.955 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	562 anúncios
Variação no mês (setembro/2025)	-0,09% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+12,46% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+23,15% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2025)	R\$ 45,17 / m²
Rental yield (setembro/2025)	0,56% a.m./ 6,77% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

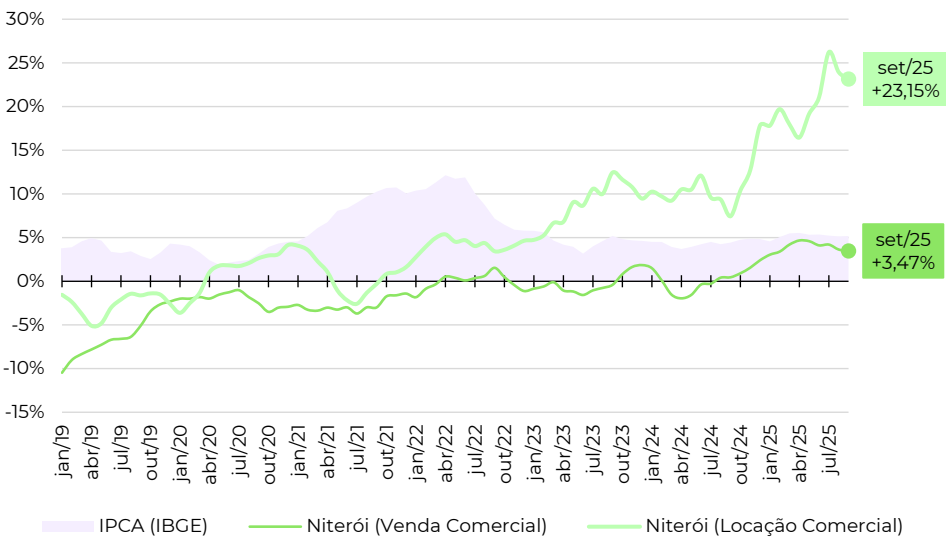
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2025	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 11.353 /m²	+5,8%
SANTA ROSA	R\$ 8.417 /m²	+2,5%
PIRATININGA	R\$ 7.710 /m²	+20,6%
INGA	R\$ 7.169 /m²	-3,9%
SAO DOMINGOS	R\$ 7.137 /m²	-3,1%
SAO FRANCISCO	R\$ 6.972 /m²	-2,3%
CENTRO	R\$ 4.808 /m²	-1,2%

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 setembro/2025	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 64,92 /m²	+46,5%
PIRATININGA	R\$ 50,41 /m²	+18,2%
INGA	R\$ 44,39 /m²	+28,1%
CENTRO	R\$ 24,71 /m²	+3,3%

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