

fipe

zap

ÍNDICE


---

fipe zap

---

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE NOVEMBRO 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>

## Índice FipeZAP registra nova desaceleração dos preços comerciais em novembro

*Preços de venda e locação subiram 0,07% e 0,44%, respectivamente. Em outubro, altas foram de 0,10% e 0,54%*

■ **Análise do último mês:** de acordo com apuração mensal do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m<sup>2</sup> registraram um incremento médio de 0,07% em novembro de 2025, após avanço de 0,10% em outubro. Já os preços de locação do segmento apresentaram um aumento médio de 0,44% no último mês\*, desacelerando em relação ao resultado do mês precedente (+0,54%). Comparativamente, o IPCA/IBGE apurou um incremento de 0,20% nos preços ao consumidor, ao passo que o IGP-M/FGV indicou uma inflação mensal de 0,27% no âmbito da economia brasileira. Considerando as 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado pelo Índice FipeZAP, as variações mensais nos preços de venda dos imóveis foram as seguintes: Florianópolis (+0,56%); Salvador (+0,55%); Niterói (+0,46%); Belo Horizonte (+0,41%); Campinas (+0,26%); São Paulo (+0,18%); Brasília (-0,11%); Rio de Janeiro (-0,14%); Curitiba (-0,18%); e Porto Alegre (-0,99%). Já no caso dos preços de salas e conjuntos comerciais para locação, as variações mensais se distribuíram da seguinte forma: Brasília (+2,34%); Niterói (+2,02%); Rio de Janeiro (+1,00%); Belo Horizonte (+0,61%); São Paulo (+0,39%); Campinas (+0,33%); Florianópolis (+0,29%); Porto Alegre (+0,11%); Salvador (-0,36%); e Curitiba (-1,31%).

■ **Balanco parcial de 2025:** os preços de venda de imóveis comerciais avançaram 2,49% no acumulado do ano, enquanto os preços de locação registraram uma alta de 8,13%. Comparativamente, o IPCA/IBGE registrou uma inflação ao consumidor de 3,94% e o IGP-M/FGV, uma retração de 1,03% nos preços da economia brasileira.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** com base nos últimos resultados do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais passaram a registrar um incremento médio de 2,66% nos 12 meses encerrados em novembro, variação inferior à dos preços de locação (+8,38%). Para fins comparativos, o IPCA/IBGE acumulou uma inflação de 4,48% nesse horizonte temporal, bem acima da variação do IGP-M/FGV (-0,11%). Na ótica por município, as variações nos preços de venda se distribuíram da seguinte maneira: Curitiba (+11,56%); Salvador (+6,23%); Brasília (+4,35%); Niterói (+2,97%); Florianópolis (+2,83%); São Paulo (+2,80%); Campinas (+1,86%); Belo Horizonte (+1,71%); Porto Alegre (+0,17%); e Rio de Janeiro (-0,53%). Já no caso de locação, a alta foi generalizada: Niterói (+20,07%); Brasília (+17,54%); Campinas (+14,96%); Florianópolis (+12,27%); São Paulo (+8,41%); Curitiba (+8,19%); Rio de Janeiro (+7,85%); Salvador (+7,37%); Belo Horizonte (+7,09%); e Porto Alegre (+0,35%).

■ **Preço médio de venda e locação:** na amostra do Índice FipeZAP Comercial de novembro de 2025, o valor médio de salas e conjuntos comerciais com até 200 m<sup>2</sup> foi de R\$ 8.620/m<sup>2</sup> no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 49,33/m<sup>2</sup>, entre unidades comerciais destinadas à locação. Na avaliação individual das 10 localidades, os preços médios de venda foram os seguintes: São Paulo (R\$ 10.415/m<sup>2</sup>); Curitiba (R\$ 8.946/m<sup>2</sup>); Florianópolis (R\$ 8.790/m<sup>2</sup>); Rio de Janeiro (R\$ 8.426/m<sup>2</sup>); Niterói (R\$ 8.023/m<sup>2</sup>); Brasília (R\$ 7.003/m<sup>2</sup>); Campinas (R\$ 6.490/m<sup>2</sup>); Porto Alegre (R\$ 6.381/m<sup>2</sup>); Belo Horizonte (R\$ 6.313/m<sup>2</sup>); e Salvador (R\$ 5.546/m<sup>2</sup>). Já os valores médios de locação se distribuíram da seguinte maneira na amostra de novembro: São Paulo (R\$ 58,69/m<sup>2</sup>); Florianópolis (R\$ 50,52/m<sup>2</sup>); Rio de Janeiro (R\$ 49,28/m<sup>2</sup>); Campinas (R\$ 46,89/m<sup>2</sup>); Niterói (R\$ 46,24/m<sup>2</sup>); Salvador (R\$ 45,19/m<sup>2</sup>); Brasília (R\$ 41,12/m<sup>2</sup>); Curitiba (R\$ 40,44/m<sup>2</sup>); Porto Alegre (R\$ 34,58/m<sup>2</sup>); e Belo Horizonte (R\$ 34,41/m<sup>2</sup>).

■ **Rentabilidade do aluguel comercial\*:** pela razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda, é possível calcular uma medida da rentabilidade para o comprador que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. Além disso, o indicador resultante – conhecido como *rental yield* – pode ser útil para avaliar a atratividade da locação de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis no mercado. Em novembro de 2025 especificamente, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 7,09% ao ano, mantendo-se assim acima da rentabilidade projetada para locação residencial (5,94% a.a.). Entretanto, ambas as taxas encontram-se abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência do mercado. No contexto das 10 localidades, as taxas de retorno do aluguel comercial podem ser organizadas do seguinte modo: Salvador (9,94% a.a.); Campinas (8,57% a.a.); Brasília (7,32% a.a.); São Paulo (7,06% a.a.); Rio de Janeiro (7,01% a.a.); Florianópolis (6,94% a.a.); Niterói (6,88% a.a.); Belo Horizonte (6,57% a.a.); Porto Alegre (6,47% a.a.); e Curitiba (5,61% 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.)
		novembro/2025	outubro/2025				
IPCA	IBGE	+0,20%	+0,09%	+3,94%	+4,48%	-	-
IGP-M	FGV	+0,27%	-0,36%	-1,03%	-0,11%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,07%	+0,10%	+2,49%	+2,66%	8.620	7,09%
São Paulo	SP	+0,18%	+0,05%	+2,61%	+2,80%	10.415	7,06%
Rio de Janeiro	RJ	-0,14%	-0,43%	-0,57%	-0,53%	8.426	7,01%
Belo Horizonte	MG	+0,41%	+0,28%	+1,93%	+1,71%	6.313	6,57%
Porto Alegre	RS	-0,99%	+0,01%	+0,13%	+0,17%	6.381	6,47%
Curitiba	PR	-0,18%	+0,34%	+10,44%	+11,56%	8.946	5,61%
Florianópolis	SC	+0,56%	+0,27%	+2,48%	+2,83%	8.790	6,94%
Brasília	DF	-0,11%	-0,26%	+5,05%	+4,35%	7.003	7,32%
Salvador	BA	+0,55%	+1,35%	+5,65%	+6,23%	5.546	9,94%
Campinas	SP	+0,26%	+0,81%	+2,15%	+1,86%	6.490	8,57%
Niterói	RJ	+0,46%	+0,39%	+2,51%	+2,97%	8.023	6,88%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

# ÚLTIMOS RESULTADOS



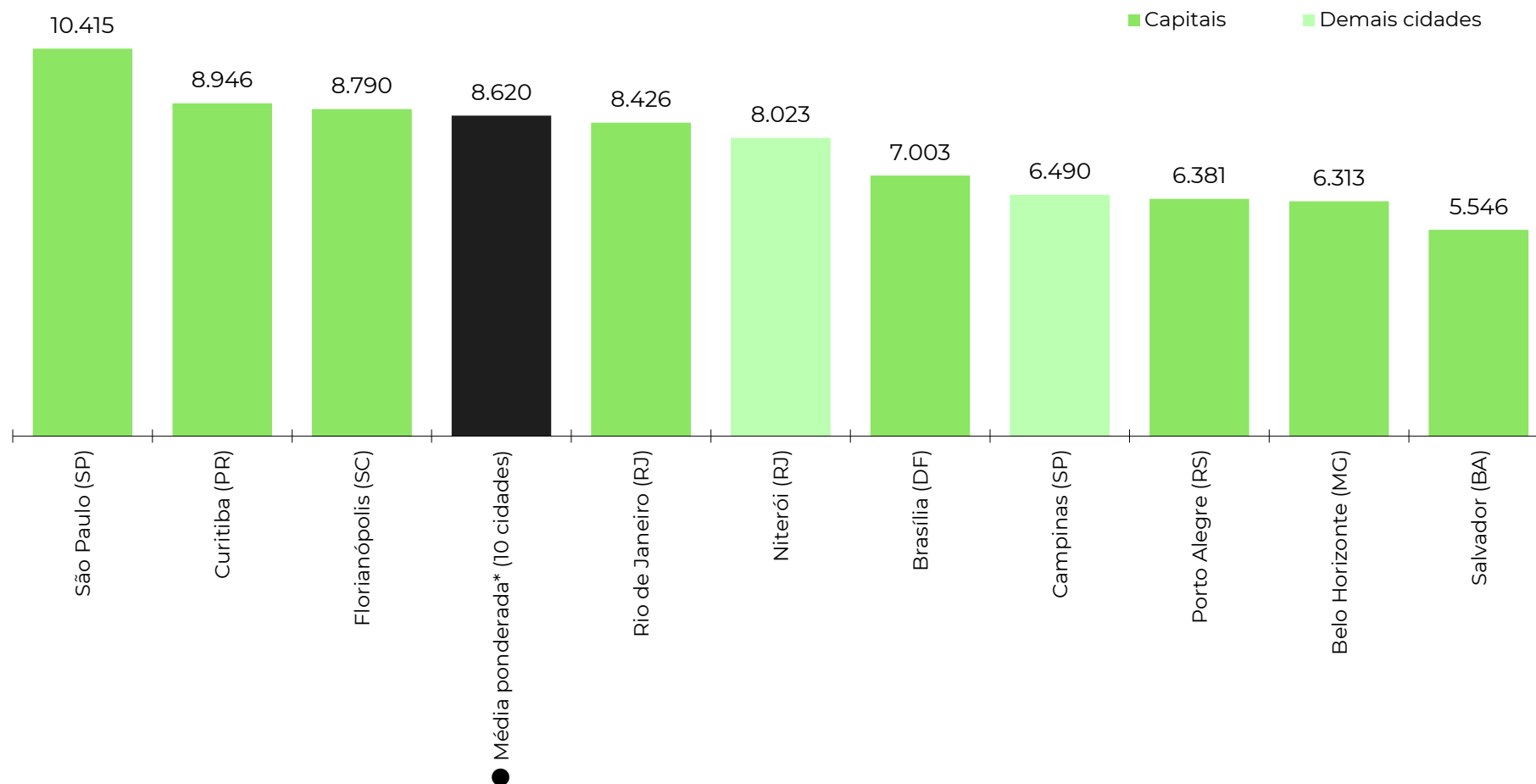
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		novembro/2025	outubro/2025				
IPCA	IBGE	+0,20%	+0,09%	+3,94%	+4,48%	-	-
IGP-M	FGV	+0,27%	-0,36%	-1,03%	-0,11%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,44%	+0,54%	+8,13%	+8,38%	49,33	7,09%
São Paulo	SP	+0,39%	+0,40%	+7,65%	+8,41%	58,69	7,06%
Rio de Janeiro	RJ	+1,00%	+1,30%	+8,94%	+7,85%	49,28	7,01%
Belo Horizonte	MG	+0,61%	+1,03%	+6,42%	+7,09%	34,41	6,57%
Porto Alegre	RS	+0,11%	+0,24%	+0,33%	+0,35%	34,58	6,47%
Curitiba	PR	-1,31%	-0,27%	+9,46%	+8,19%	40,44	5,61%
Florianópolis	SC	+0,29%	+0,13%	+10,81%	+12,27%	50,52	6,94%
Brasília	DF	+2,34%	-1,52%	+16,69%	+17,54%	41,12	7,32%
Salvador	BA	-0,36%	+0,24%	+6,95%	+7,37%	45,19	9,94%
Campinas	SP	+0,33%	+0,87%	+14,60%	+14,96%	46,89	8,57%
Niterói	RJ	+2,02%	+0,36%	+15,14%	+20,07%	46,24	6,88%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

# PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

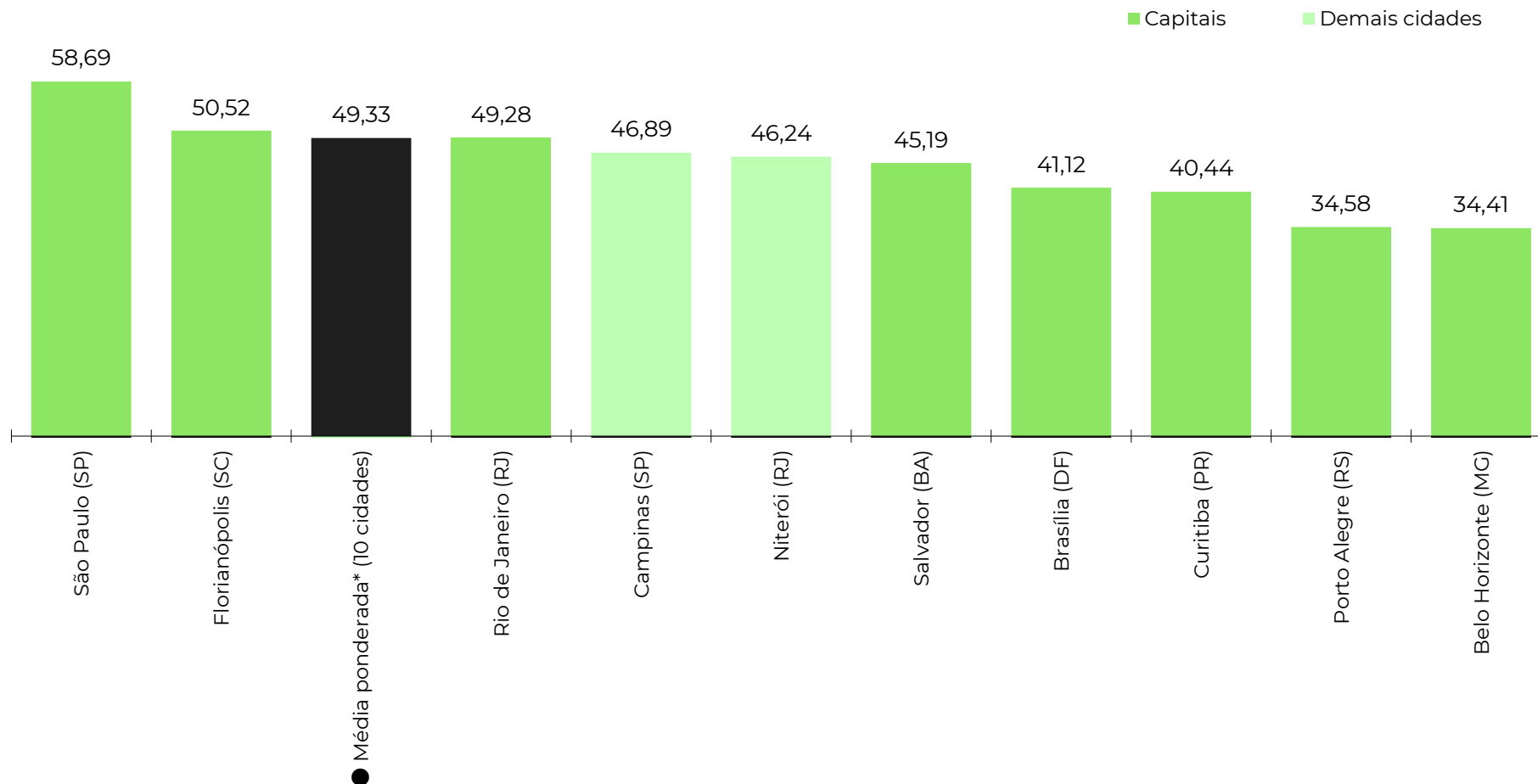
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



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

# PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

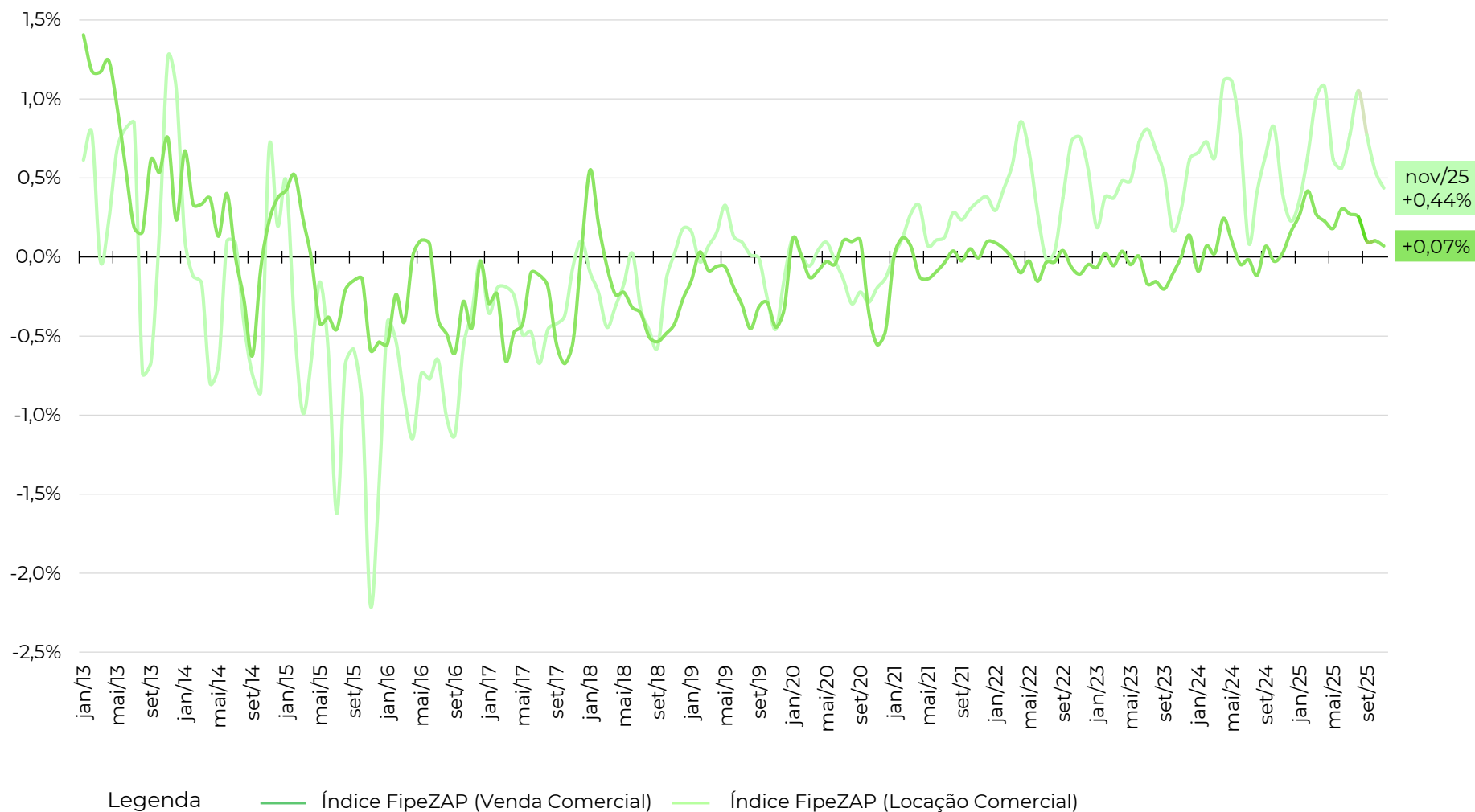
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)



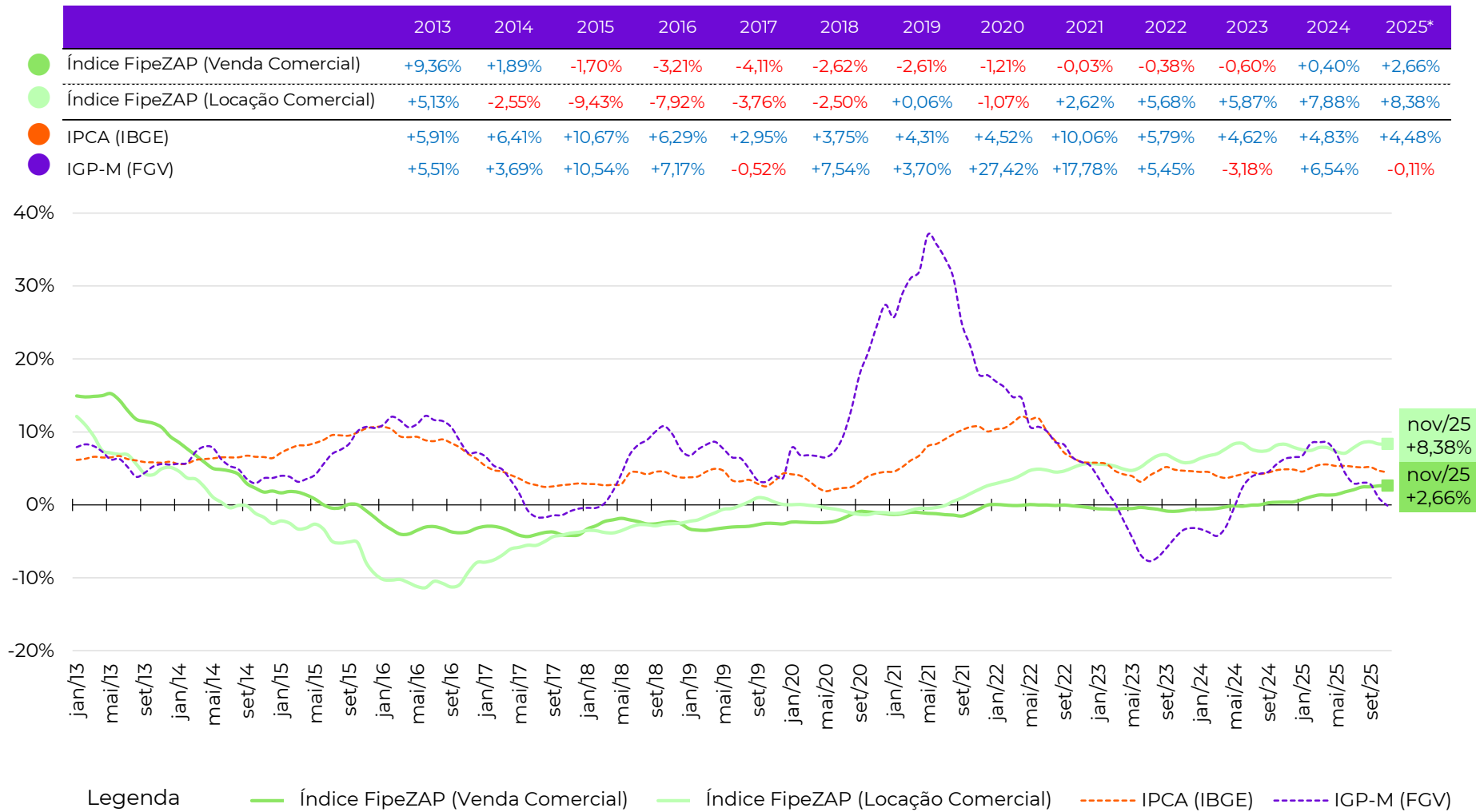
Fonte: Índice FipeZAP.



# 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%	+4,48%
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%	-0,11%
● 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%	+2,66%
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%	+2,80%
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%	-0,53%
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%	+1,71%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	+0,17%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+11,56%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+2,83%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	+4,35%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+6,23%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	+1,86%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+2,97%

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

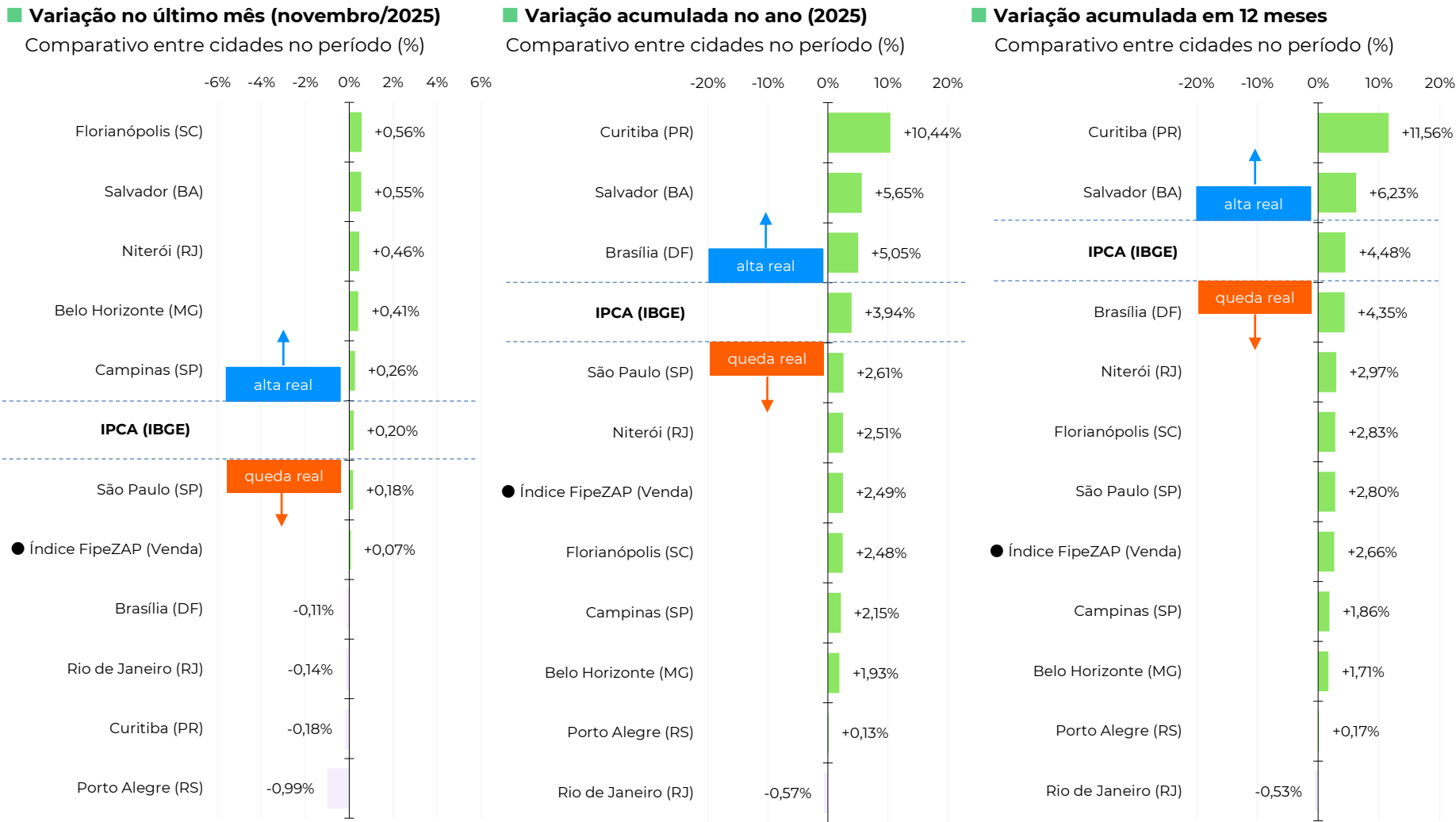
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%	+4,83%	+4,48%
IGP-M (FGV)	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-3,18%	+6,54%	-0,11%
● Índice FipeZAP (Locação 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%	+8,38%
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%	+8,41%
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%	+7,85%
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%	+7,09%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+0,35%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+8,19%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+12,27%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+17,54%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+7,37%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+14,96%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+20,07%

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

# VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)



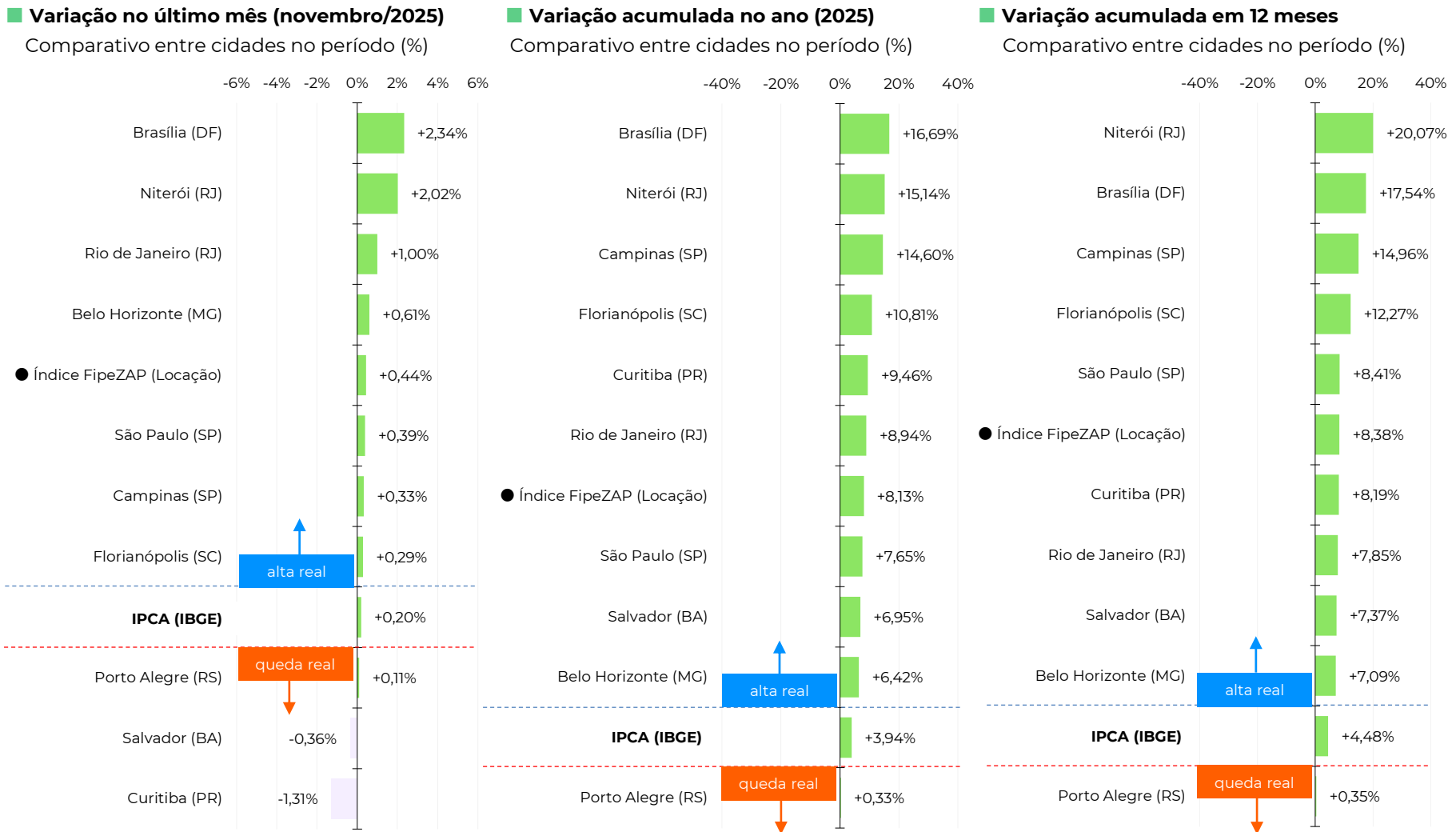
Comparativos das variações do preço de venda comercial entre capitais para diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

# VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

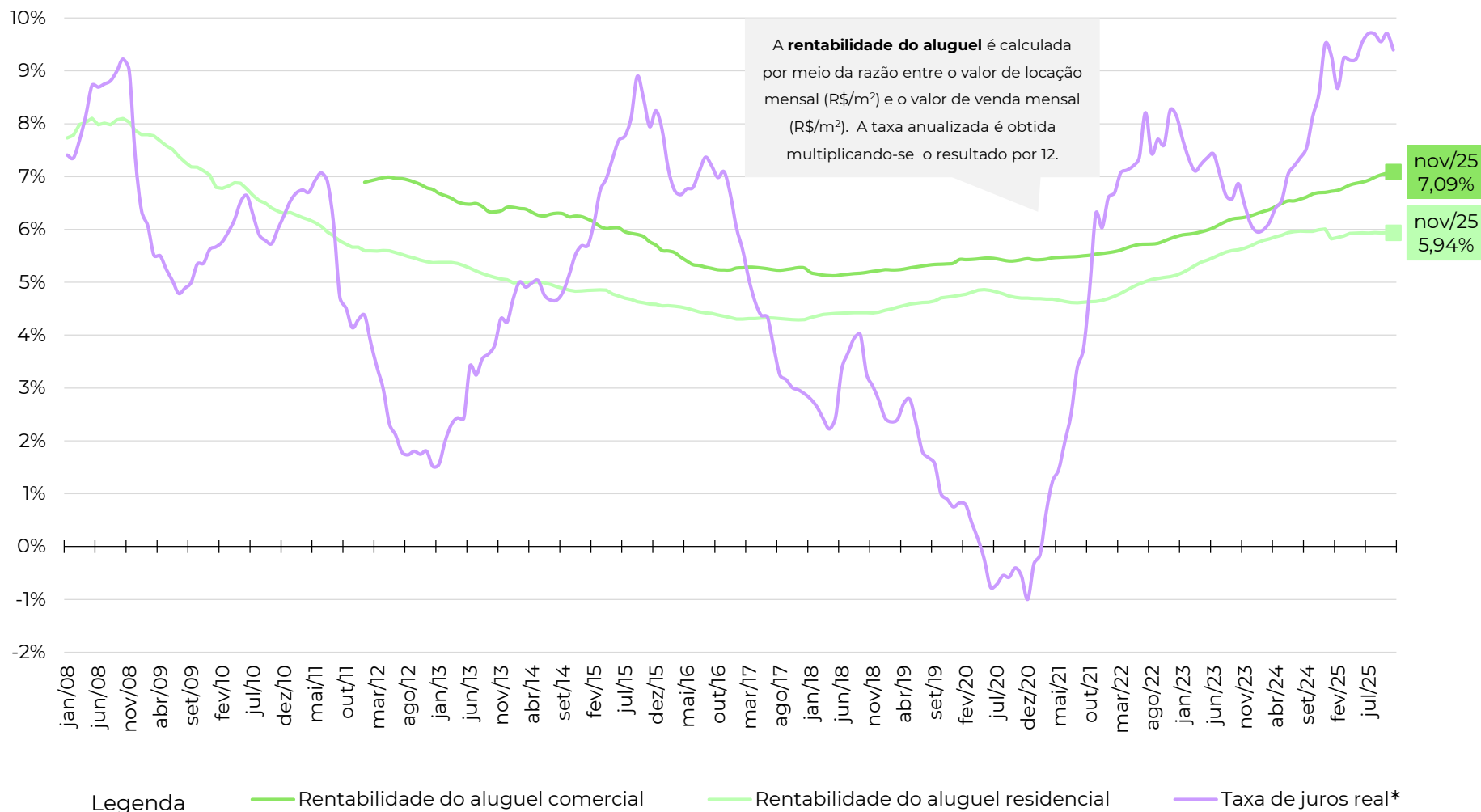
Comparativos das variações do preço de locação comercial entre capitais para diferentes recortes temporais



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

# EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

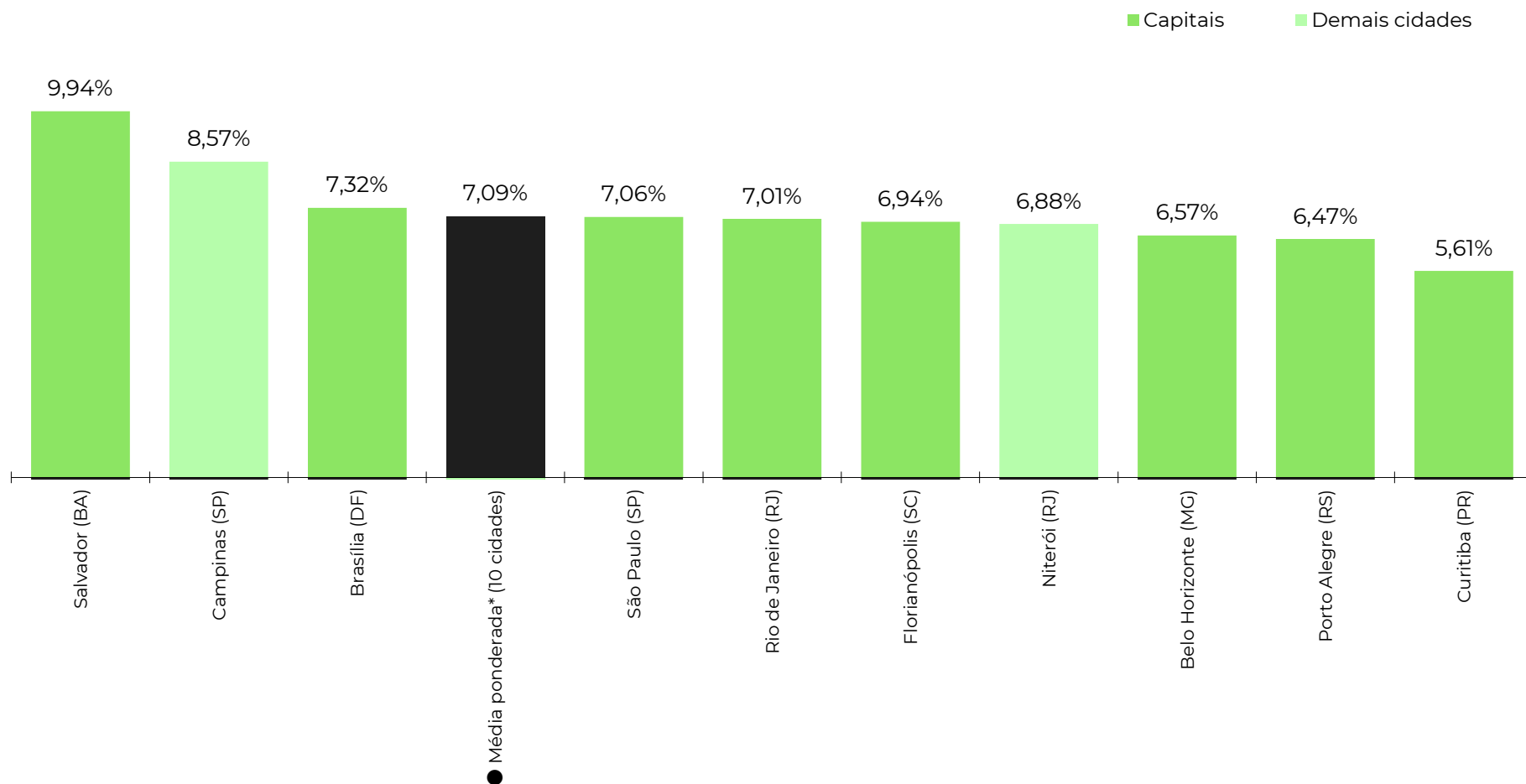
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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/IBGE nos próximos 12 meses (Banco Central).

# RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

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



Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	27.336 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,18% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,61% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,80% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 10.415 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	31.062 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,39% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+7,65% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,41% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 58,69 / m²
Rental yield (novembro/2025)	0,59% a.m./ 7,06% a.a.

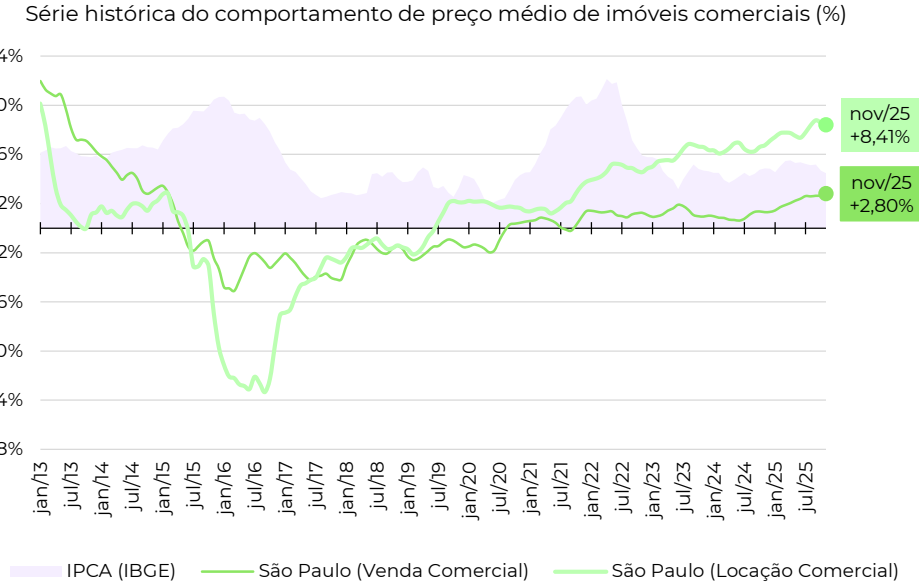
Fonte: Índice FipeZAP.

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 13.516 /m²	+4,3%
PINHEIROS	R\$ 13.025 /m²	+1,9%
JARDINS	R\$ 12.500 /m²	+3,8%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.145 /m²	+1,1%
MOEMA	R\$ 12.071 /m²	+1,8%
BELA VISTA	R\$ 11.784 /m²	+3,2%
VILA MARIANA	R\$ 10.459 /m²	+3,8%
SANTANA	R\$ 9.576 /m²	+0,1%
SE	R\$ 4.252 /m²	+1,1%
REPUBLICA	R\$ 3.989 /m²	-0,3%

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 novembro/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 91,38 /m²	+9,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 86,25 /m²	+15,8%
PINHEIROS	R\$ 80,48 /m²	+7,3%
MOEMA	R\$ 79,22 /m²	+13,3%
BELA VISTA	R\$ 73,94 /m²	+7,5%
JARDINS	R\$ 73,10 /m²	+4,5%
VILA MARIANA	R\$ 53,45 /m²	+4,4%
SANTANA	R\$ 47,22 /m²	+7,3%
SE	R\$ 30,28 /m²	+5,3%
REPUBLICA	R\$ 27,14 /m²	+3,8%

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).



### Últimos resultados do Índice FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	11.271 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	-0,14% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	-0,57% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,53% ▼
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 8.426 / m²

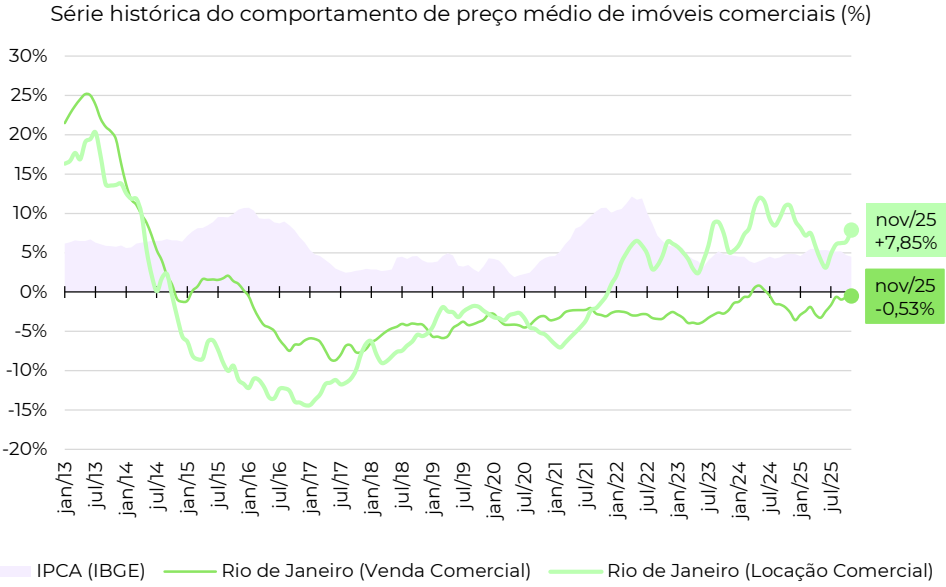
Fonte: Índice FipecZAP.

### Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.557 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+1,00% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+8,94% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,85% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 49,28 / m²
Rental yield (novembro/2025)	0,58% a.m./ 7,01% 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 novembro/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 34.788 / m²	+7,2%
IPANEMA	R\$ 24.000 / m²	+8,5%
BOTAFOGO	R\$ 13.003 / m²	-0,1%
COPACABANA	R\$ 8.920 / m²	-2,3%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.416 / m²	-1,3%
TIJUCA	R\$ 7.987 / m²	-3,1%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.740 / m²	+3,4%
CAMPO GRANDE	R\$ 5.810 / m²	+4,4%
MEIER	R\$ 4.726 / m²	-4,4%
CENTRO	R\$ 3.986 / m²	-8,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 247,75 / m²	+23,2%
IPANEMA	R\$ 137,62 / m²	-7,8%
BOTAFOGO	R\$ 81,66 / m²	+13,2%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 51,62 / m²	+11,6%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 42,96 / m²	+3,4%
TIJUCA	R\$ 39,67 / m²	+10,1%
COPACABANA	R\$ 39,49 / m²	+12,4%
CAMPO GRANDE	R\$ 35,29 / m²	-3,2%
MEIER	R\$ 24,54 / m²	-8,3%
CENTRO	R\$ 18,56 / m²	+2,2%

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](mailto:fipezap@fipec.org.br).

## Últimos resultados do Índice FiPeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.247 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,41% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,93% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,71% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 6.313 / m²

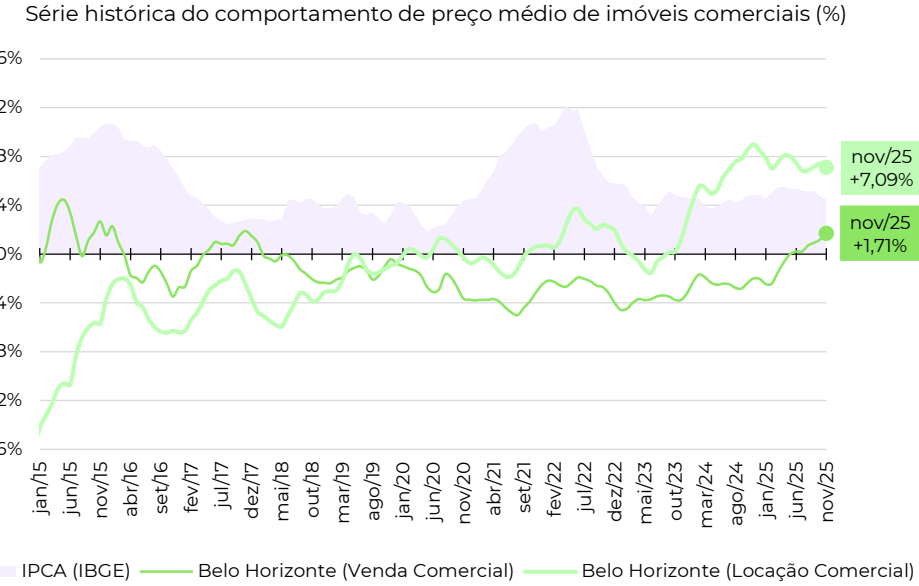
Fonte: Índice FiPeZAP.

## Últimos resultados do Índice FiPeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.537 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,61% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+6,42% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,09% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 34,41 / m²
Rental yield (novembro/2025)	0,55% a.m./ 6,57% 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 novembro/2025	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 8.399 /m²	-1,1%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.273 /m²	-5,0%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.718 /m²	+2,3%
SAVASSI	R\$ 7.527 /m²	+1,6%
SERRA	R\$ 7.141 /m²	-1,8%
LOURDES	R\$ 7.110 /m²	+2,4%
BARRO PRETO	R\$ 6.972 /m²	+8,2%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.414 /m²	+7,7%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.085 /m²	+1,4%
CENTRO	R\$ 2.963 /m²	-2,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 49,36 /m²	+9,3%
FUNCIONARIOS	R\$ 48,98 /m²	+33,6%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 42,82 /m²	+14,2%
PRADO	R\$ 35,82 /m²	+27,7%
LOURDES	R\$ 35,20 /m²	+8,1%
SANTO ANTONIO	R\$ 35,00 /m²	+13,6%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,02 /m²	-1,3%
SERRA	R\$ 28,80 /m²	+0,1%
BARRO PRETO	R\$ 25,80 /m²	-2,0%
CENTRO	R\$ 20,00 /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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Últimos resultados do Índice FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	11.756 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	-0,99% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+0,13% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,17% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 6.381 / m²

Fonte: Índice FipecZAP.

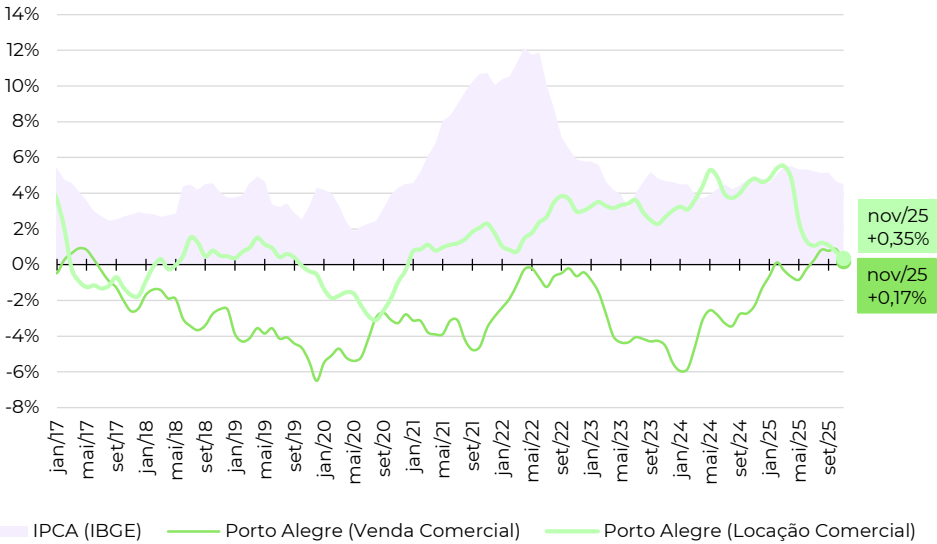
## Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.961 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,11% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,33% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,35% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 34,58 / m²
Rental yield (novembro/2025)	0,54% a.m./ 6,47% 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 novembro/2025	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R\$ 8.095 / m²	+4,9%
RIO BRANCO	R\$ 7.896 / m²	+3,3%
MENINO DEUS	R\$ 7.450 / m²	-6,8%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.399 / m²	+0,5%
PETROPOLIS	R\$ 5.750 / m²	-0,3%
FLORESTA	R\$ 4.809 / m²	-10,4%
PARTENON	R\$ 4.767 / m²	-11,5%
SARANDI	R\$ 4.288 / m²	+7,5%
SAO GERALDO	R\$ 4.060 / m²	-12,3%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.392 / 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 novembro/2025	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 39,44 / m²	+6,8%
AUXILIADORA	R\$ 37,91 / m²	+1,9%
RIO BRANCO	R\$ 36,86 / m²	-2,6%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,56 / m²	+1,5%
PETROPOLIS	R\$ 32,32 / m²	-4,4%
FLORESTA	R\$ 29,18 / m²	+2,8%
SAO GERALDO	R\$ 25,71 / m²	+4,3%
SARANDI	R\$ 23,56 / m²	+14,4%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,67 / m²	+1,8%
PARTENON	R\$ 20,38 / m²	-11,0%

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](mailto:fipezap@fipec.org.br).

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	389 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	-0,11% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+5,05% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,35% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 7.003 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	444 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+2,34% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+16,69% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,54% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 41,12 /m²
Rental yield (novembro/2025)	0,61% a.m./ 7,32% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

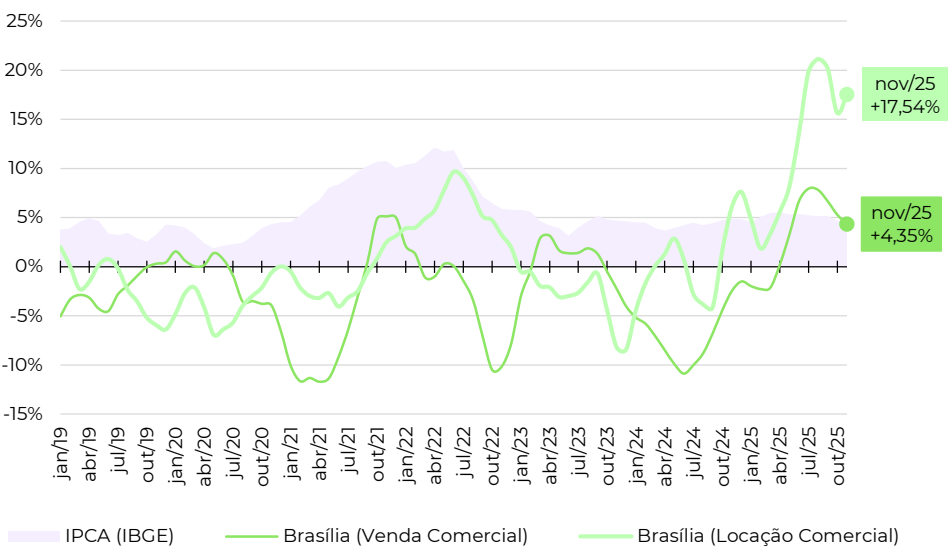
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 8.440 /m²	+3,8%
AGUAS CLARAS	R\$ 7.831 /m²	+1,9%
CEILANDIA NORTE	R\$ 7.129 /m²	-0,4%
LAGO NORTE	R\$ 7.115 /m²	+0,1%
TAGUATINGA SUL	R\$ 7.066 /m²	+21,9%
ASA SUL	R\$ 6.341 /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 novembro/2025	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 58,39 /m²	+8,8%
ASA NORTE	R\$ 57,38 /m²	+37,6%
TAGUATINGA SUL	R\$ 46,56 /m²	+33,2%
ASA SUL	R\$ 33,13 /m²	+10,3%
CEILANDIA SUL	R\$ 32,35 /m²	+20,6%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 28,58 /m²	-2,3%

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.404 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,55% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+5,65% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,23% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 5.546 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.034 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	-0,36% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+6,95% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,37% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 45,19 /m²
Rental yield (novembro/2025)	0,83% a.m./ 9,94% a.a.

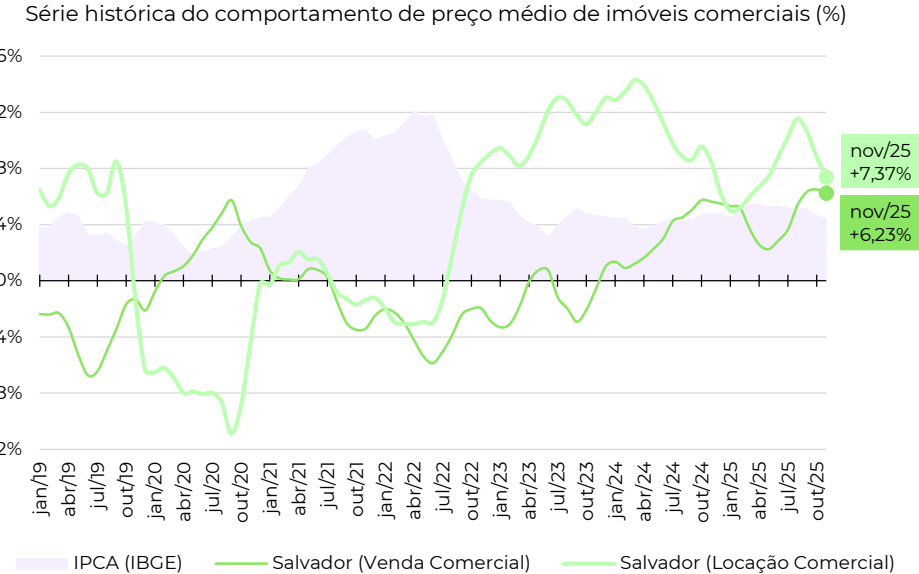
Fonte: Índice FipeZAP.

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 8.556 /m²	+16,2%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 7.738 /m²	+4,8%
ONDINA	R\$ 7.000 /m²	+3,0%
RIO VERMELHO	R\$ 5.784 /m²	+8,6%
PITUBA	R\$ 5.511 /m²	+3,1%
GRACA	R\$ 4.983 /m²	+11,9%
BROTAS	R\$ 4.630 /m²	-3,5%
BARRA	R\$ 4.472 /m²	+13,9%
CENTRO	R\$ 2.419 /m²	-5,1%
COMERCIO	R\$ 1.914 /m²	-1,3%

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 novembro/2025	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 64,81 /m²	+21,0%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 58,55 /m²	+8,3%
BARRA	R\$ 51,67 /m²	-4,5%
ITAIGARA	R\$ 46,17 /m²	+8,2%
PITUBA	R\$ 45,78 /m²	+4,8%
BROTAS	R\$ 44,83 /m²	+3,8%
ONDINA	R\$ 39,55 /m²	-11,1%
RIO VERMELHO	R\$ 37,69 /m²	-10,0%
CENTRO	R\$ 26,81 /m²	+2,1%
COMERCIO	R\$ 21,89 /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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.794 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	-0,18% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+10,44% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,56% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 8.946 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.515 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	-1,31% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+9,46% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,19% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 40,44 / m²
Rental yield (novembro/2025)	0,47% a.m./ 5,61% a.a.

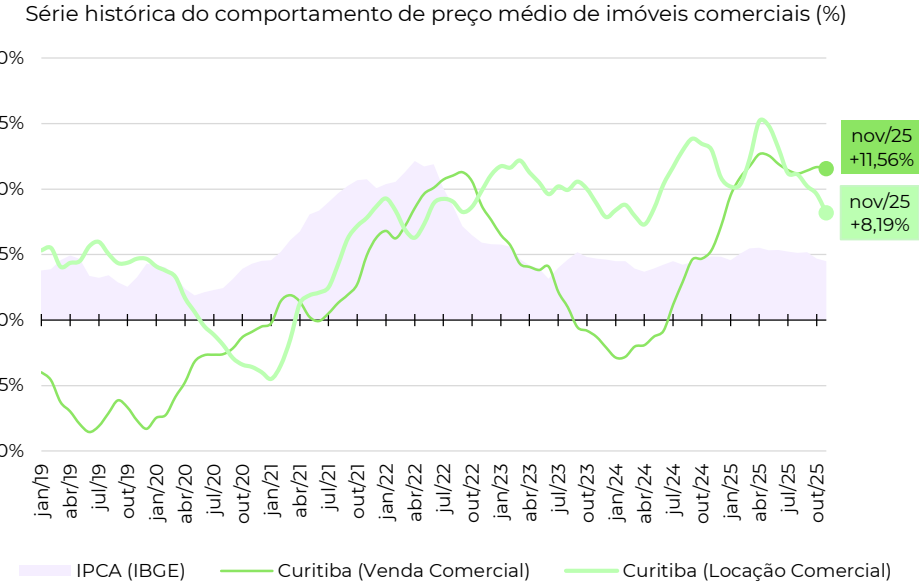
Fonte: Índice FipeZAP.

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 13.711 /m²	+11,2%
REBOUCAS	R\$ 11.483 /m²	+22,0%
BATEL	R\$ 10.608 /m²	+19,6%
CENTRO CIVICO	R\$ 10.548 /m²	+16,8%
JUVEVE	R\$ 10.220 /m²	+8,4%
AGUA VERDE	R\$ 10.055 /m²	+13,7%
CABRAL	R\$ 9.573 /m²	-9,4%
BIGORRILHO	R\$ 9.080 /m²	+6,7%
PORTAO	R\$ 8.138 /m²	+0,3%
CENTRO	R\$ 5.841 /m²	+9,8%

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 novembro/2025	variação em 12 meses
AGUA VERDE	R\$ 52,44 /m²	+5,4%
BATEL	R\$ 48,62 /m²	+8,7%
BIGORRILHO	R\$ 46,27 /m²	+6,6%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 46,23 /m²	+6,8%
CENTRO CIVICO	R\$ 40,85 /m²	+18,0%
PORTAO	R\$ 38,36 /m²	-4,1%
SAO FRANCISCO	R\$ 35,17 /m²	+50,3%
REBOUCAS	R\$ 31,07 /m²	+2,5%
BOQUEIRAO	R\$ 29,25 /m²	+3,7%
CENTRO	R\$ 28,66 /m²	+13,3%

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Últimos resultados do Índice FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.751 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,56% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,48% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,83% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 8.790 / m²

Fonte: Índice FipecZAP.

## Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.102 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,29% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+10,81% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,27% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 50,52 / m²
Rental yield (novembro/2025)	0,58% a.m./ 6,94% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

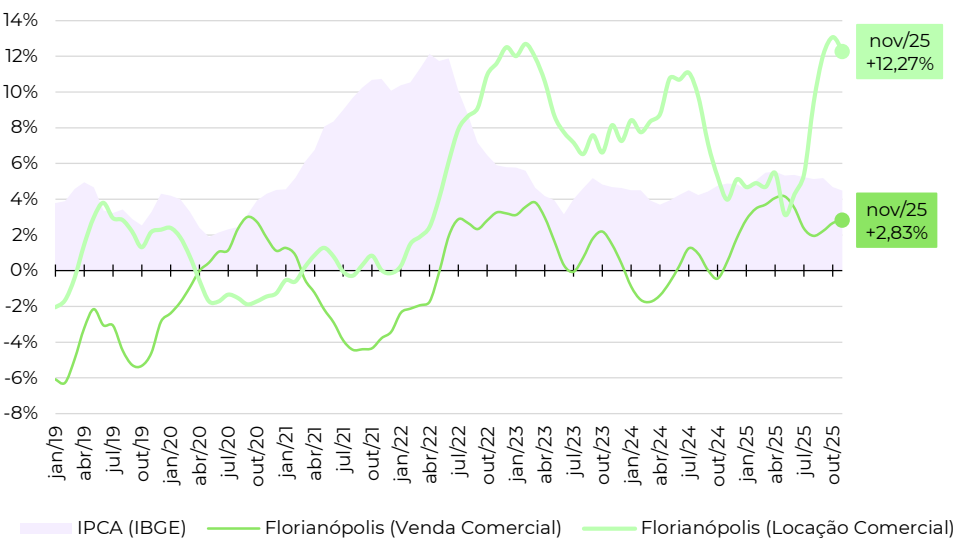
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)\*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 13.644 /m²	+9,0%
SACO GRANDE	R\$ 13.180 /m²	+5,3%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 10.768 /m²	+2,2%
ESTREITO	R\$ 10.141 /m²	+5,8%
AGRONOMICA	R\$ 9.763 /m²	+11,6%
COQUEIROS	R\$ 9.545 /m²	+7,5%
CORREGO GRANDE	R\$ 9.041 /m²	+0,4%
ITACORUBI	R\$ 8.767 /m²	+0,5%
TRINDADE	R\$ 8.148 /m²	+4,3%
CENTRO	R\$ 7.587 /m²	+1,1%

## 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 (locação)\*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
CAMPECHE	R\$ 91,04 /m²	+36,8%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 89,17 /m²	+47,8%
CANTO	R\$ 80,58 /m²	+7,3%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 76,94 /m²	+25,9%
ESTREITO	R\$ 64,60 /m²	+11,2%
ITACORUBI	R\$ 63,66 /m²	+9,8%
TRINDADE	R\$ 56,91 /m²	+2,9%
SACO GRANDE	R\$ 51,87 /m²	-6,7%
CAPOEIRAS	R\$ 44,70 /m²	+1,0%
CENTRO	R\$ 36,17 /m²	+8,2%

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](mailto:fipezap@fipec.org.br).

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.828 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,26% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,15% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,86% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 6.490 / m²

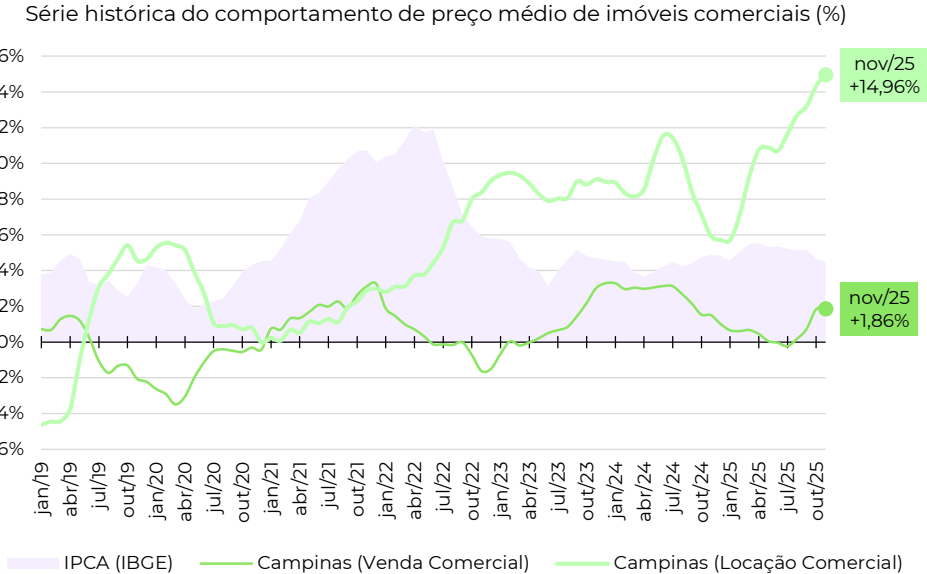
Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.873 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,33% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+14,60% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,96% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 46,89 / m²
Rental yield (novembro/2025)	0,71% a.m./ 8,57% 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 novembro/2025	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.680 /m²	+1,9%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 10.675 /m²	+9,0%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.852 /m²	+7,8%
BONFIM	R\$ 9.089 /m²	+16,6%
JARDIM MIRIAM	R\$ 8.229 /m²	+4,1%
VILA NOVA	R\$ 7.108 /m²	-0,4%
CAMBUI	R\$ 5.933 /m²	+1,0%
BARAO GERALDO	R\$ 5.163 /m²	-9,8%
CENTRO	R\$ 4.210 /m²	-4,6%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.847 /m²	+3,5%

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

	preço médio em novembro/2025	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 122,59 /m²	+83,7%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 69,82 /m²	+0,8%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 60,56 /m²	+67,9%
BONFIM	R\$ 51,52 /m²	+13,3%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 48,17 /m²	+13,0%
VILA NOVA	R\$ 45,81 /m²	+7,6%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 40,00 /m²	+5,7%
CAMBUI	R\$ 39,85 /m²	-2,0%
JARDIM PROENCA	R\$ 29,33 /m²	+6,0%
CENTRO	R\$ 26,99 /m²	-1,0%

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).



Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.942 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+0,46% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,51% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,97% ▲
Preço médio de Venda Comercial (novembro/2025)	R\$ 8.023 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	588 anúncios
Variação no mês (novembro/2025)	+2,02% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+15,14% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+20,07% ▲
Preço médio de Locação Comercial (novembro/2025)	R\$ 46,24 / m²
Rental yield (novembro/2025)	0,57% a.m./ 6,88% a.a.

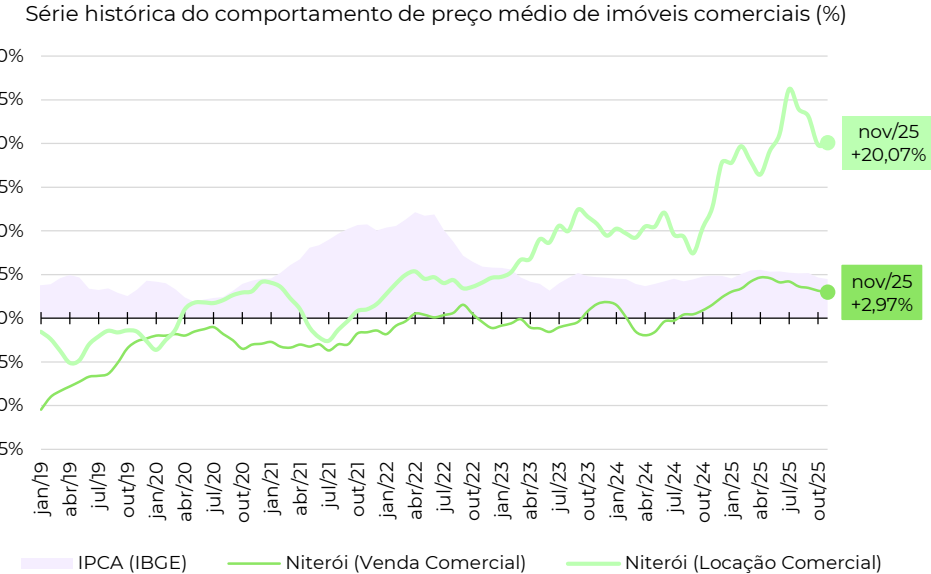
Fonte: Índice FipeZAP.

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

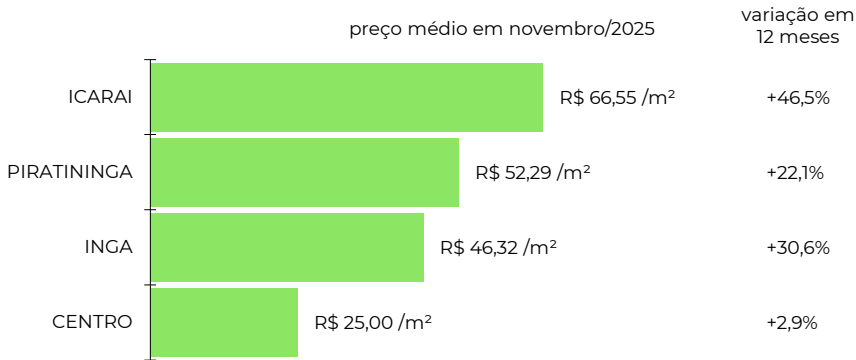


Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

fipe

zap

ÍNDICE

---

fipe zap

---

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia, informes e séries históricas: [www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)

outras informações e indicadores: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

contato: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br)