

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE DEZEMBRO 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)
- 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 locação comercial saltam 8,91% em 2025 - a maior alta do histórico

Já os preços de venda de salas e conjuntos comerciais registraram o maior avanço desde 2013 (+2,55%)

■ **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 incremento médio de 0,06% em dezembro de 2025, muito próximo ao resultado de novembro (+0,07%). Já os preços de locação do segmento apresentaram um aumento médio de 0,72% no último mês do ano*, acelerando em relação ao período anterior (+0,44%). Comparativamente, o IPCA/IBGE apurou um incremento de 0,33% nos preços ao consumidor, ao passo que o IGP-M/FGV indicou uma discreta variação de -0,01% nos preços 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 (+1,16%); Salvador (+0,86%); Belo Horizonte (+0,34%); Niterói (+0,22%); São Paulo (+0,12%); Rio de Janeiro (+0,04%); Campinas (-0,07%); Brasília (-0,56%); Curitiba (-0,61%); e Porto Alegre (-0,89%). Já no caso dos preços de salas e conjuntos comerciais para locação, as variações mensais se distribuíram da seguinte forma: Brasília (+1,81%); Campinas (+1,32%); Rio de Janeiro (+1,18%); Salvador (+1,15%); Florianópolis (+0,85%); São Paulo (+0,65%); Belo Horizonte (+0,38%); Niterói (+0,29%); Porto Alegre (+0,07%); e Curitiba (-0,16%).

■ **Balanço de 2025:** considerando os últimos resultados do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais encerraram 2025 com um incremento médio de 2,55%, o maior resultado anual do índice desde 2013 (+9,36%). Já os preços de locação do segmento subiram 8,91% no ano, tornando-se a maior variação já registrada pelo Índice FipeZAP Comercial em seu histórico (2013-2025). Com respeito a outros índices de referência, o IPCA/IBGE acumulou uma inflação de 4,26% nesse horizonte de 12 meses, enquanto o IGP-M/FGV ficou em terreno negativo no ano (-1,05%). Na ótica por município, as variações nos preços de venda se distribuíram da seguinte maneira: Curitiba (9,76%); Salvador (+6,56%); Brasília (+4,46%); Florianópolis (+3,67%); Niterói (+2,74%); São Paulo (+2,73%); Belo Horizonte (+2,28%); Campinas (+2,08%); Rio de Janeiro (-0,53%) e Porto Alegre (-0,76%). Já no caso de locação, todas as cidades registraram valorização: Brasília (+18,80%); Campinas (+16,12%); Niterói (+15,48%); Florianópolis (+11,75%); Rio de Janeiro (+10,23%); Curitiba (9,28%); São Paulo (+8,35%); Salvador (+8,18%); Belo Horizonte (+6,82%); e Porto Alegre (+0,39%).

■ **Preço médio de venda e locação:** na amostra do Índice FipeZAP Comercial de dezembro de 2025, o valor médio de salas e conjuntos comerciais com até 200 m² foi de R\$ 8.625/m² no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 49,69/m², entre unidades comerciais destinadas à locação. Na avaliação individual das 10 localidades, os preços médios de venda foram os seguintes: São Paulo (R\$ 10.427/m²); Florianópolis (R\$ 8.892/m²); Curitiba (R\$ 8.891/m²); Rio de Janeiro (R\$ 8.429/m²); Niterói (R\$ 8.041/m²); Brasília (R\$ 6.964/m²); Campinas (R\$ 6.486/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.335/m²); Porto Alegre (R\$ 6.325/m²); e Salvador (R\$ 5.594/m²). Já os valores médios de locação se distribuíram da seguinte maneira na última amostra mensal: São Paulo (R\$ 59,07/m²); Florianópolis (R\$ 50,94/m²); Rio de Janeiro (R\$ 49,86/m²); Campinas (R\$ 47,51/m²); Niterói (R\$ 46,38/m²); Salvador (R\$ 45,71/m²); Brasília (R\$ 41,86/m²); Curitiba (R\$ 40,37/m²); Porto Alegre (R\$ 34,60/m²); e Belo Horizonte (R\$ 34,54/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 dezembro de 2025 especificamente, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 7,13% ao ano, mantendo-se assim acima da rentabilidade projetada para locação residencial (5,96% a.a.). Entretanto, ambas as taxas encontram-se abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência do mercado. Na apuração das 10 localidades, as taxas de retorno do aluguel comercial podem ser organizadas do seguinte modo: Salvador (9,95% a.a.); Campinas (8,67% a.a.); Brasília (7,51% a.a.); São Paulo (7,11% a.a.); Rio de Janeiro (7,09% a.a.); Florianópolis (6,96% a.a.); Niterói (6,88% a.a.); Belo Horizonte (6,56% a.a.); Porto Alegre (6,53% a.a.); e Curitiba (5,62% 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

fipezap

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\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		dezembro/2025	novembro/2025				
IPCA	IBGE	+0,33%	+0,18%	+4,26%	+4,26%	-	-
IGP-M	FGV	-0,01%	+0,27%	-1,05%	-1,05%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,06%	+0,07%	+2,55%	+2,55%	8.625	7,13%
São Paulo	SP	+0,12%	+0,18%	+2,73%	+2,73%	10.427	7,11%
Rio de Janeiro	RJ	+0,04%	-0,14%	-0,53%	-0,53%	8.429	7,09%
Belo Horizonte	MG	+0,34%	+0,41%	+2,28%	+2,28%	6.335	6,56%
Porto Alegre	RS	-0,89%	-0,99%	-0,76%	-0,76%	6.325	6,53%
Curitiba	PR	-0,61%	-0,18%	+9,76%	+9,76%	8.891	5,62%
Florianópolis	SC	+1,16%	+0,56%	+3,67%	+3,67%	8.892	6,96%
Brasília	DF	-0,56%	-0,11%	+4,46%	+4,46%	6.964	7,51%
Salvador	BA	+0,86%	+0,55%	+6,56%	+6,56%	5.594	9,95%
Campinas	SP	-0,07%	+0,26%	+2,08%	+2,08%	6.486	8,67%
Niterói	RJ	+0,22%	+0,46%	+2,74%	+2,74%	8.041	6,88%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

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

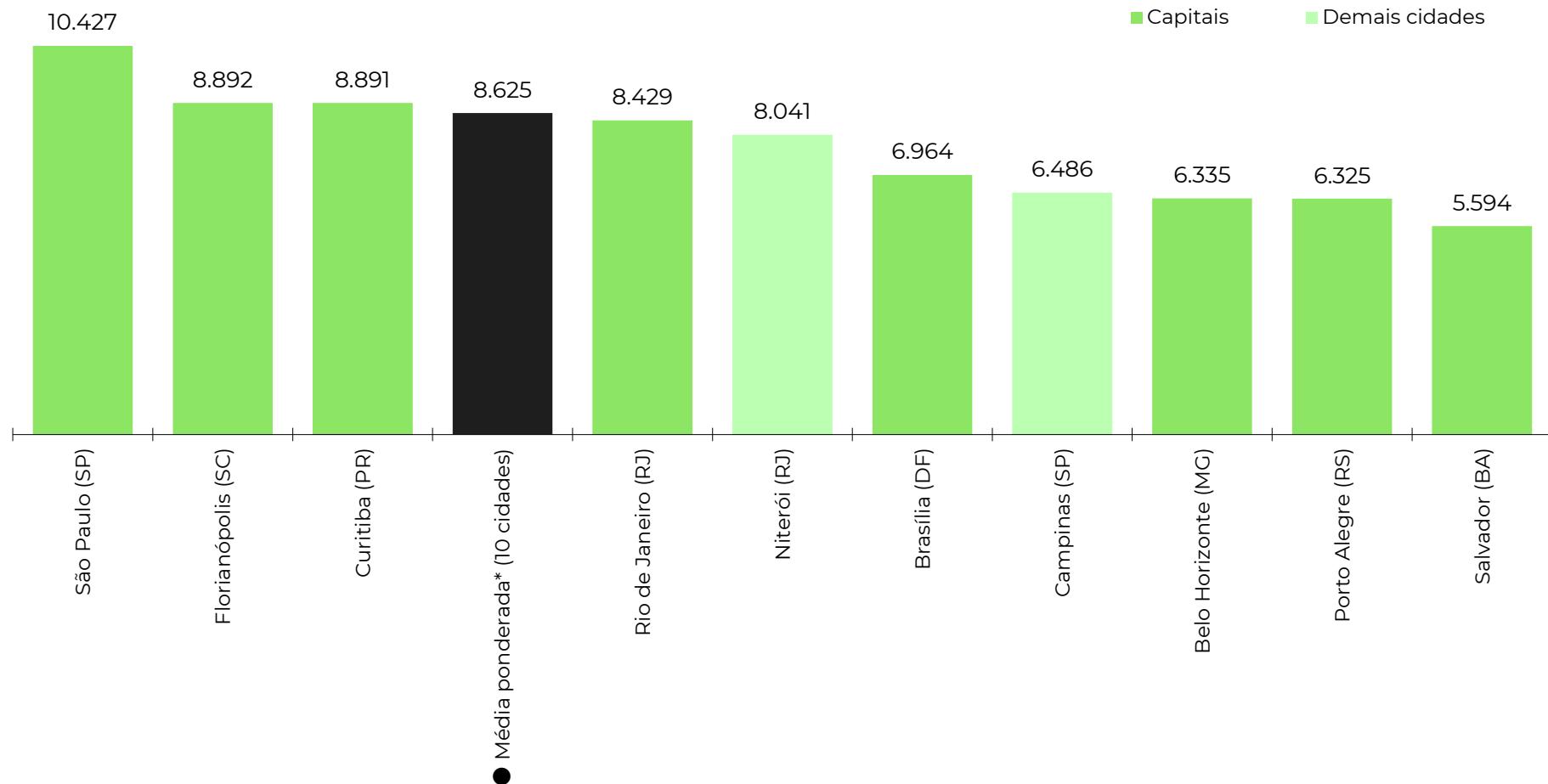
Cidade	Fonte	Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		dezembro/2025	novembro/2025				
IPCA	IBGE	+0,33%	+0,18%	+4,26%	+4,26%	-	-
IGP-M	FGV	-0,01%	+0,27%	-1,05%	-1,05%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,72%	+0,44%	+8,91%	+8,91%	49,69	7,13%
São Paulo	SP	+0,65%	+0,39%	+8,35%	+8,35%	59,07	7,11%
Rio de Janeiro	RJ	+1,18%	+1,00%	+10,23%	+10,23%	49,86	7,09%
Belo Horizonte	MG	+0,38%	+0,61%	+6,82%	+6,82%	34,54	6,56%
Porto Alegre	RS	+0,07%	+0,11%	+0,39%	+0,39%	34,60	6,53%
Curitiba	PR	-0,16%	-1,31%	+9,28%	+9,28%	40,37	5,62%
Florianópolis	SC	+0,85%	+0,29%	+11,75%	+11,75%	50,94	6,96%
Brasília	DF	+1,81%	+2,34%	+18,80%	+18,80%	41,86	7,51%
Salvador	BA	+1,15%	-0,36%	+8,18%	+8,18%	45,71	9,95%
Campinas	SP	+1,32%	+0,33%	+16,12%	+16,12%	47,51	8,67%
Niterói	RJ	+0,29%	+2,02%	+15,48%	+15,48%	46,38	6,88%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipe zap

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

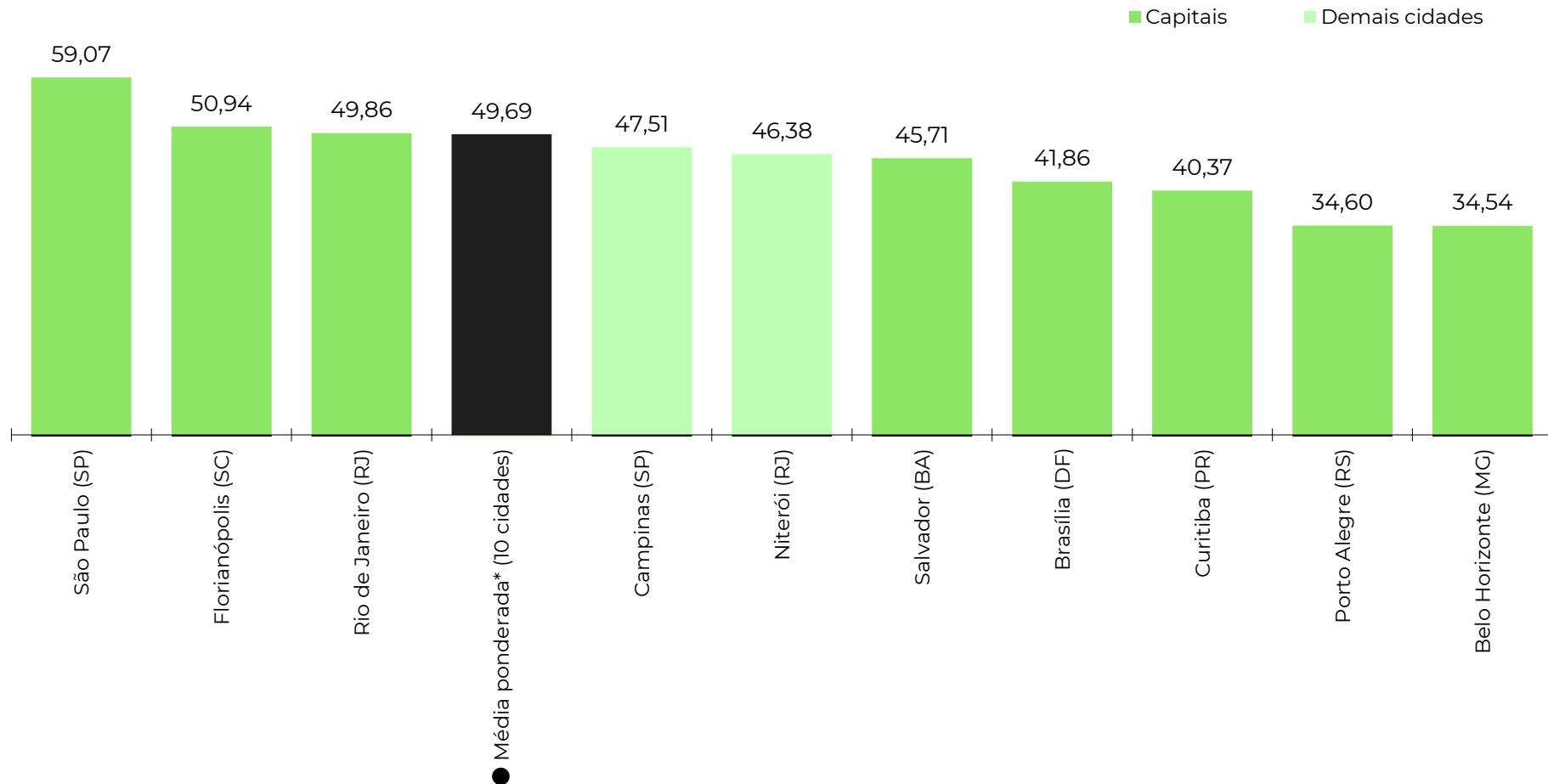


Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Comercial.

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

fipe zap

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.

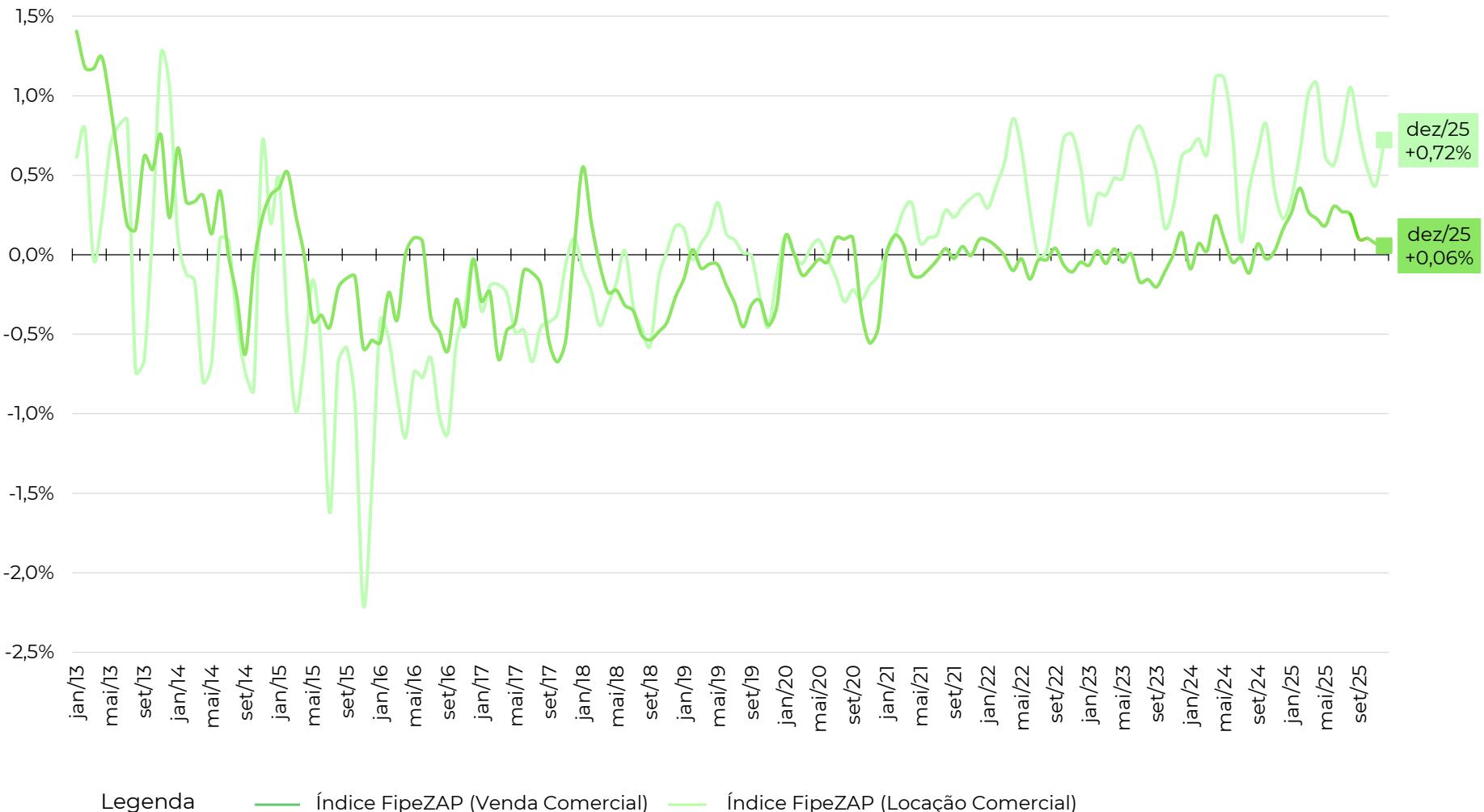
EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

fi

pe

zap

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

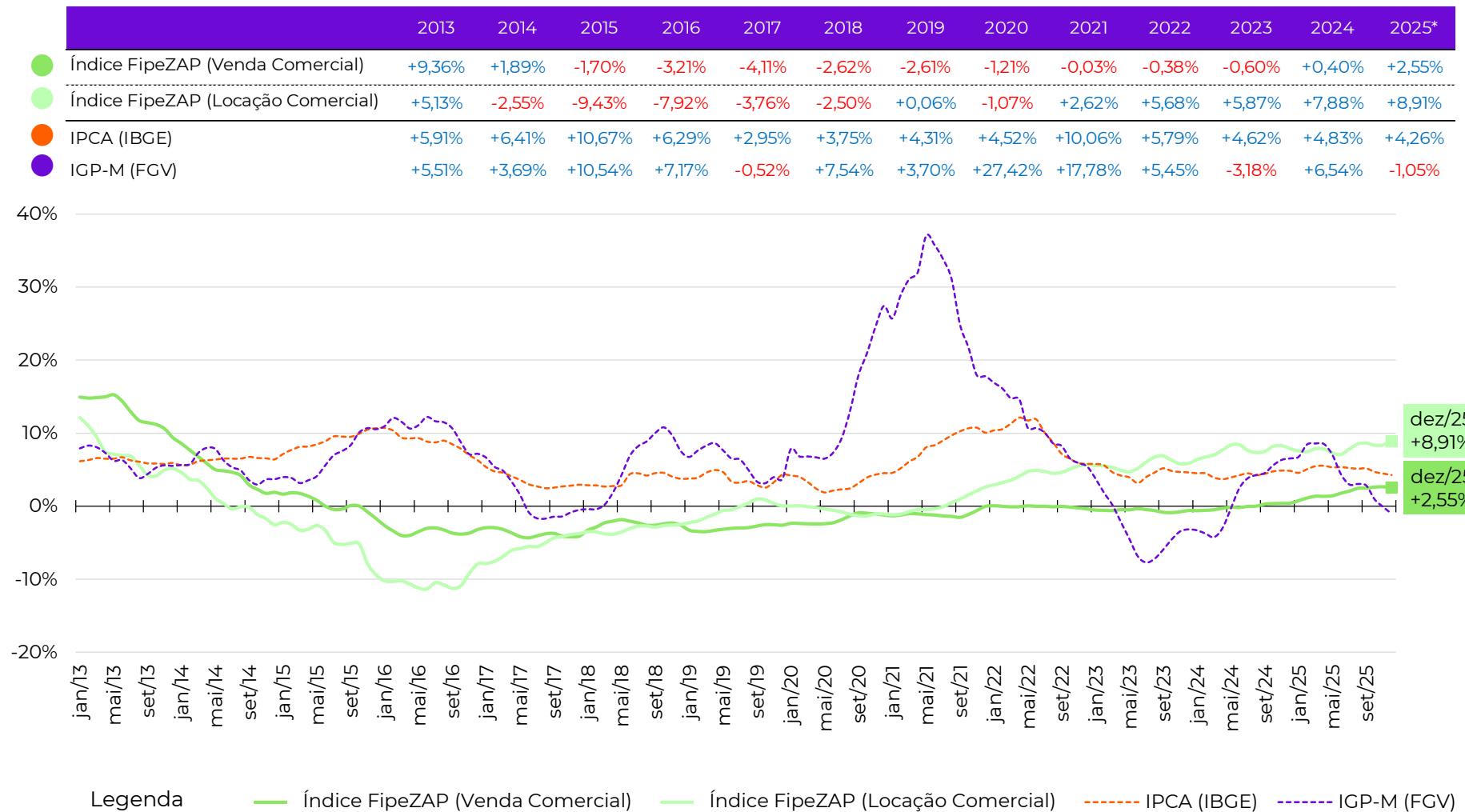


Fonte: Índice FipeZAP.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

fipe **z**ap

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



VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

fipezap

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%	+4,26%	
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%	-1,05%	
● 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%	+2,55%	
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%	+2,73%	
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%	+2,28%	
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	-0,76%	
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+9,76%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+3,67%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	+4,46%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+6,56%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	+2,08%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+2,74%

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

fi

pe

zap

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%	+4,26%
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%	-1,05%
● 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%	+8,91%
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%	+8,35%
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%	+10,23%
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%	+6,82%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+0,39%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+9,28%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+11,75%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+18,80%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+8,18%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+16,12%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+15,48%

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

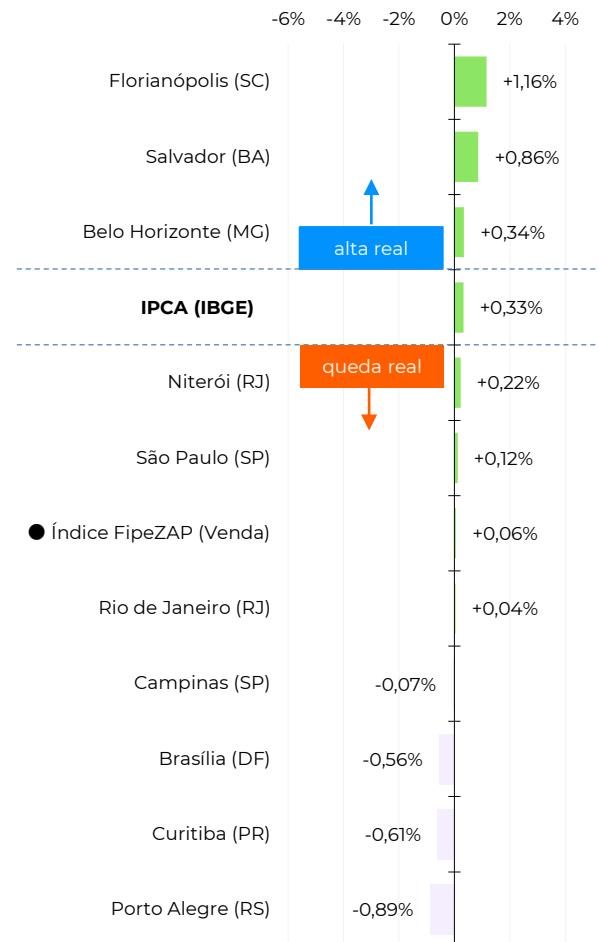
VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

fipezap

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

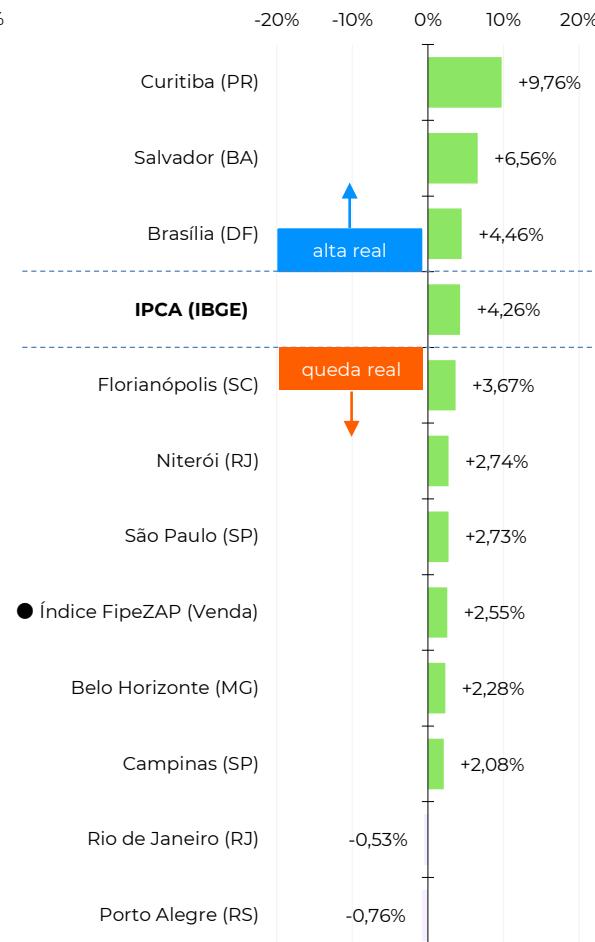
Variação no último mês (dezembro/2025)

Comparativo entre cidades no período (%)



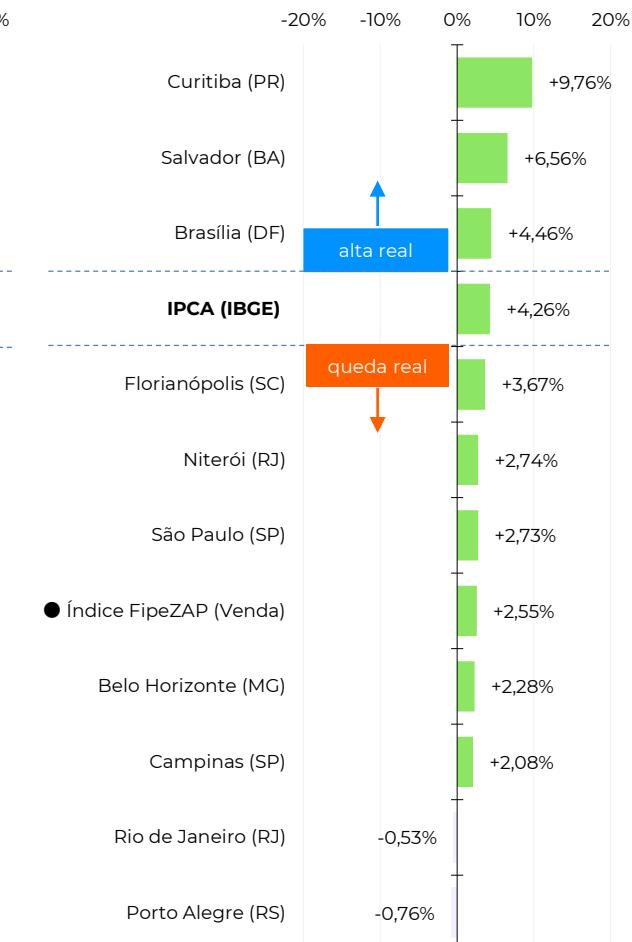
Variação acumulada no ano (2025)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

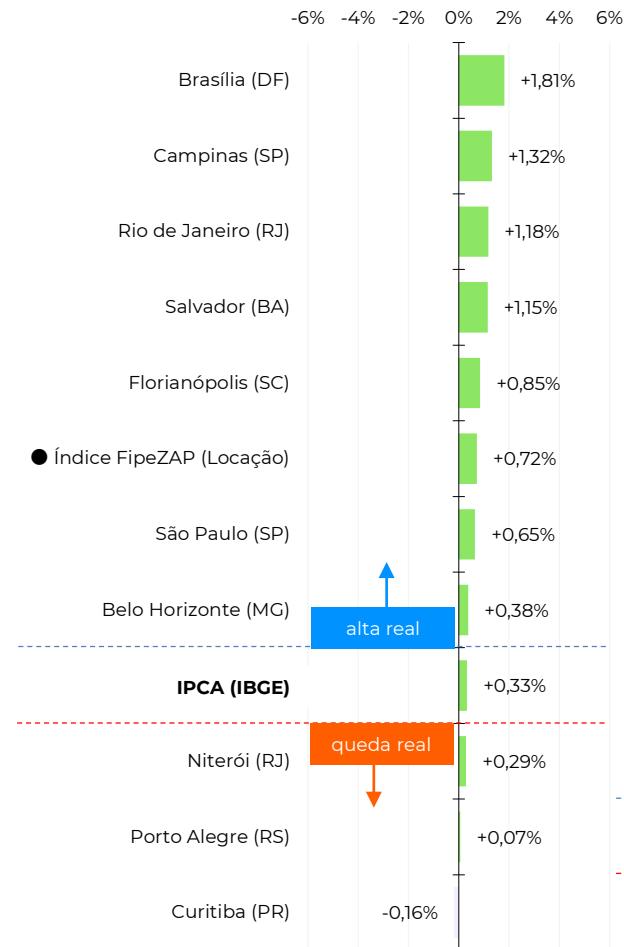
VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

fipezap

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

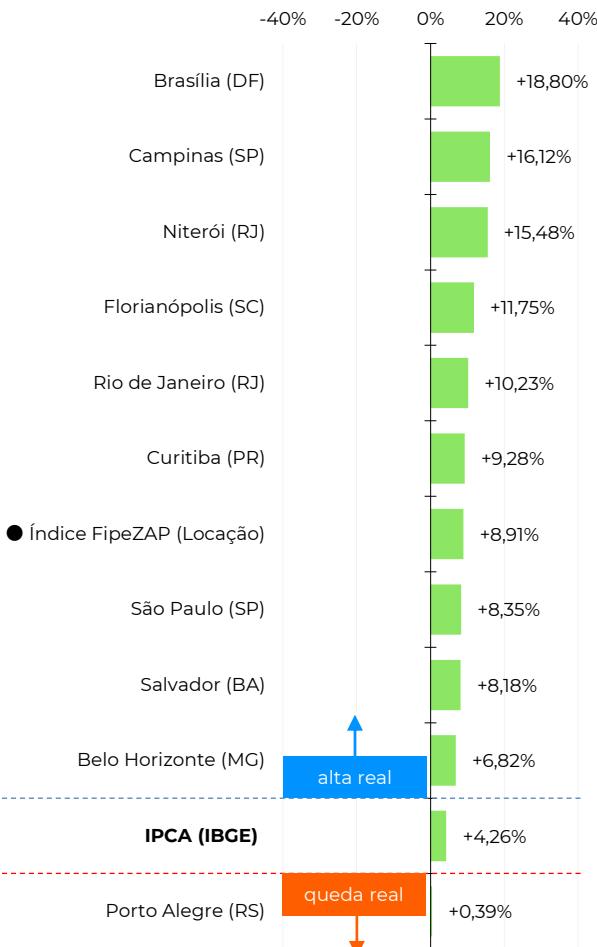
Variação no último mês (dezembro/2025)

Comparativo entre cidades no período (%)



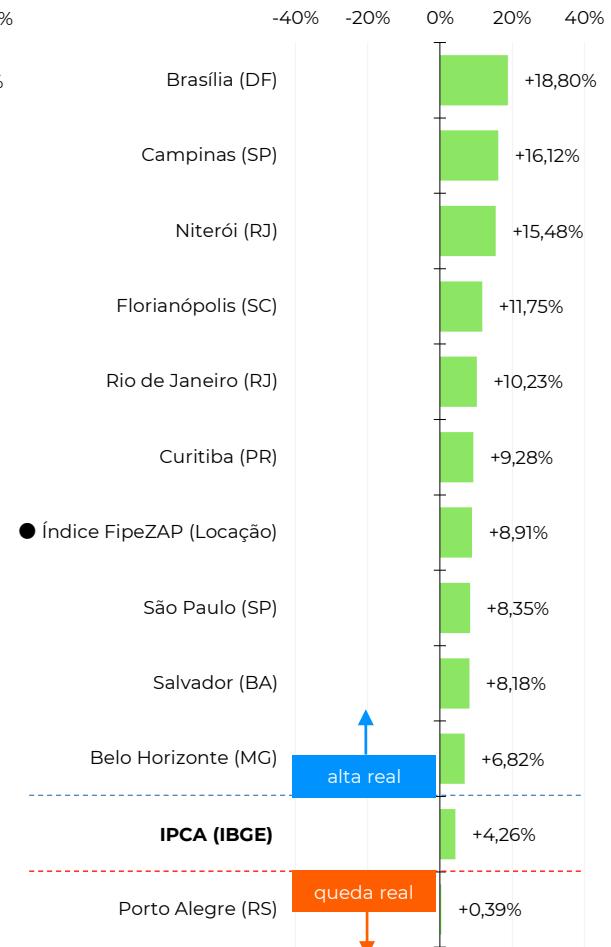
Variação acumulada no ano (2025)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)

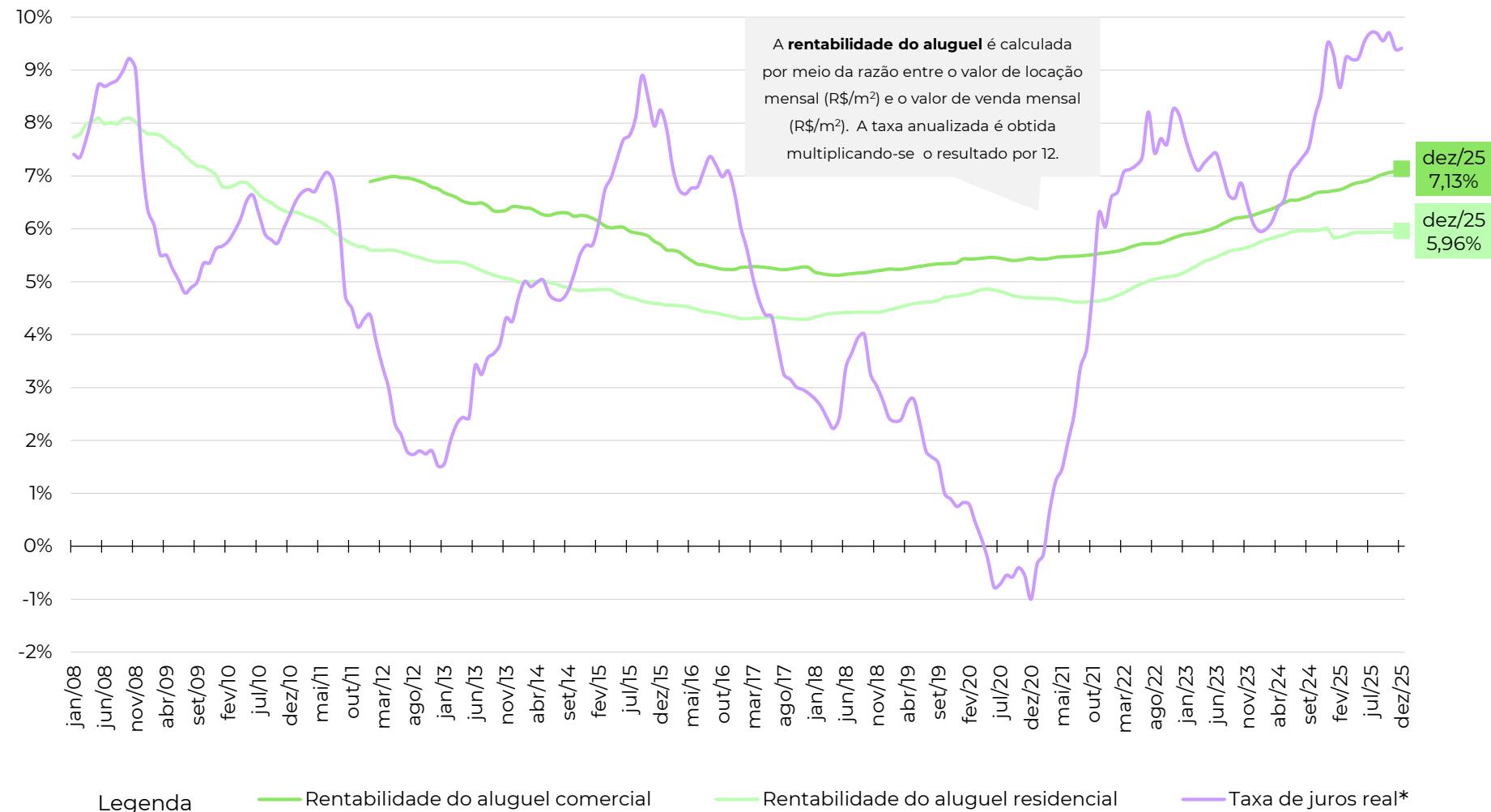


Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

fipezap

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

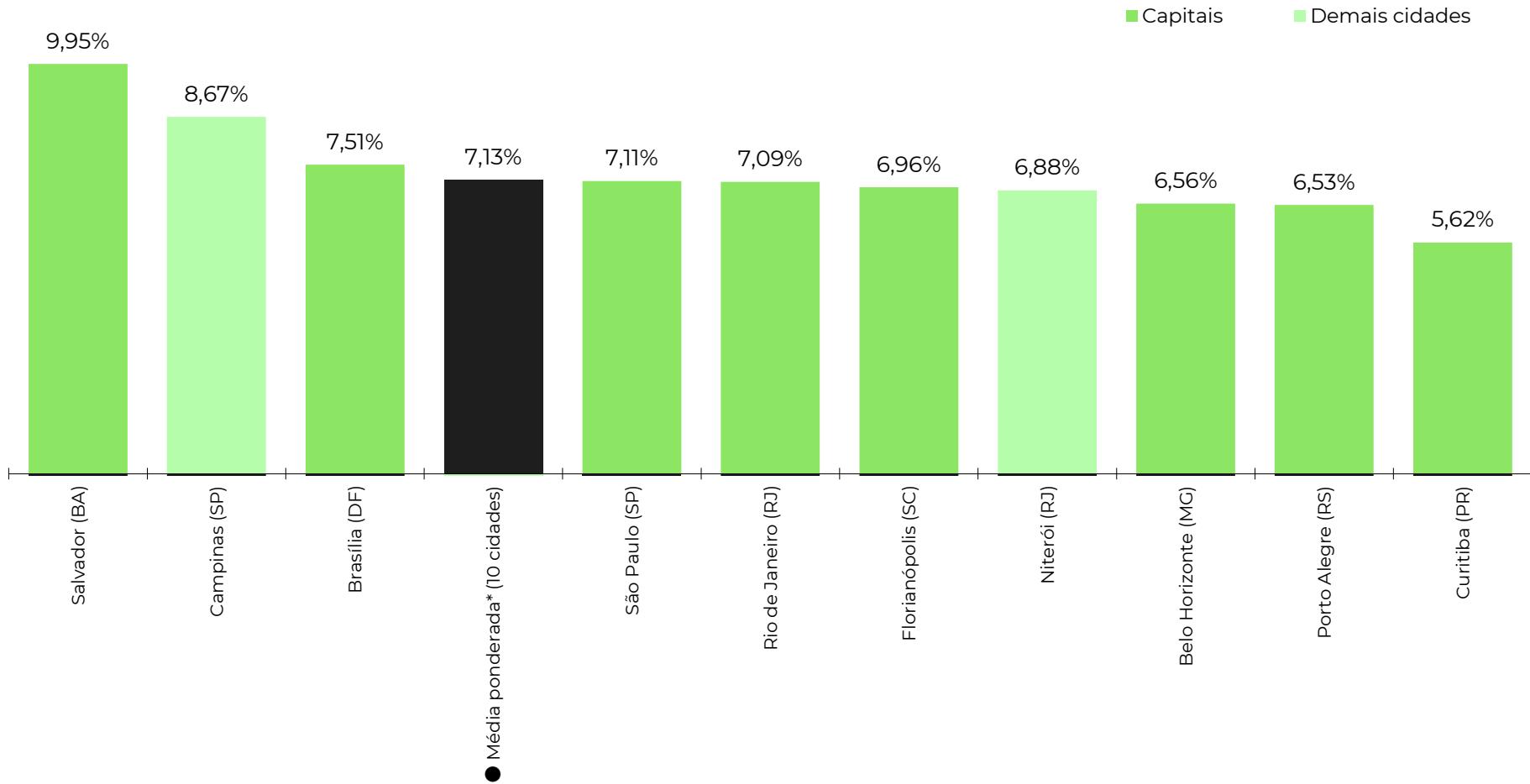


Fonte: Índice FipeZAP, Banco Central, IBGE e B3. Nota: a taxa de juros real e rendimento real da poupança são calculados utilizando a taxa de Swap Pré x DI (B3) de 360 dias (média do período), descontada da expectativa de inflação esperada para o IPCA/IBGE nos próximos 12 meses (Banco Central).

RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

fipe zap

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)	26.520 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,12% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,73% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,73% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 10.427 /m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

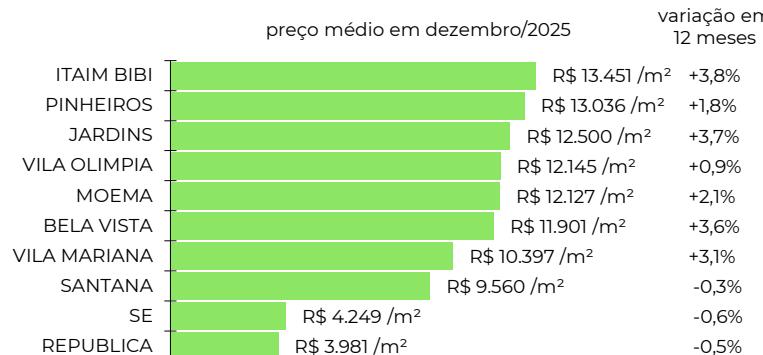
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	30.032 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,65% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+8,35% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,35% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 59,07 /m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,59% a.m./ 7,11% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

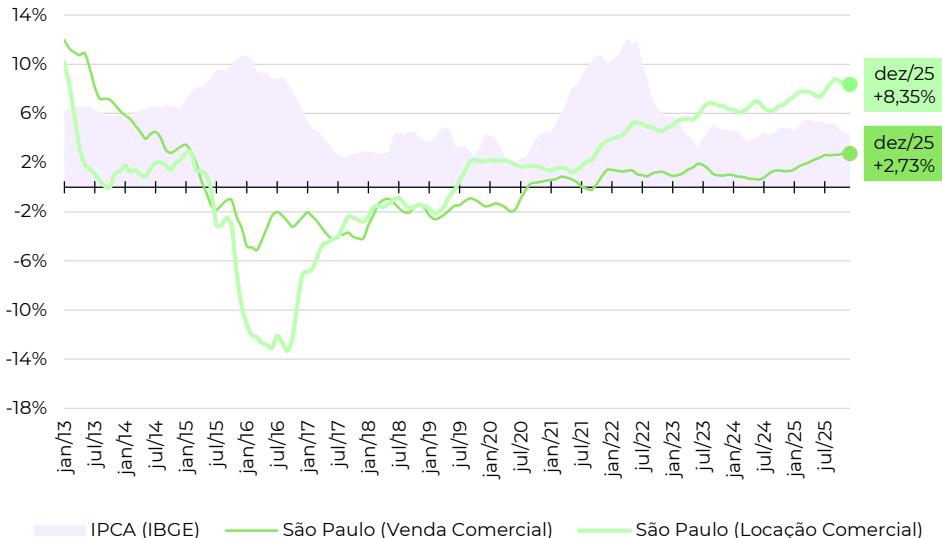
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

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)*

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	10.931 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,04% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	-0,53% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,53% ▼
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 8.429 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.369 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+1,18% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+10,23% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,23% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 49,86 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,59% a.m. / 7,09% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

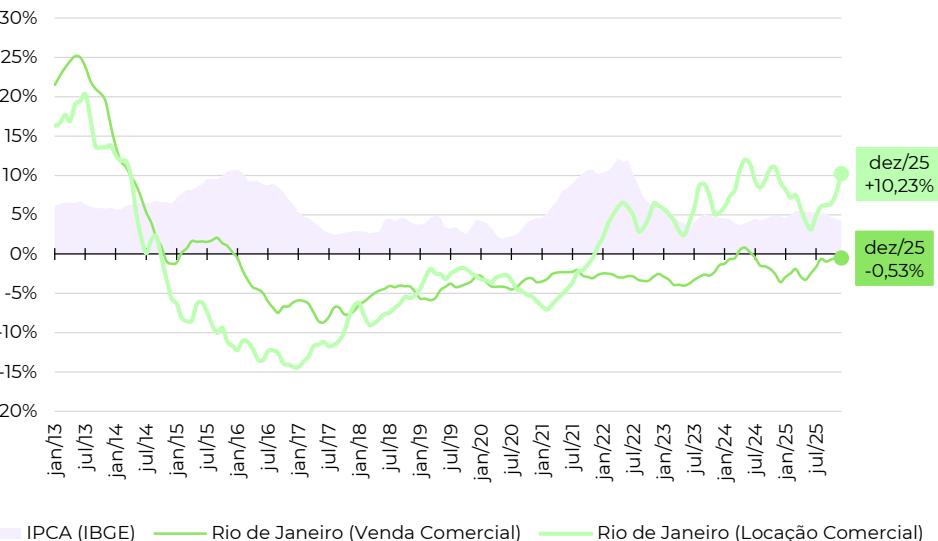
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.157 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,34% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,28% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,28% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 6.335 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.491 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,38% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+6,82% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,82% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 34,54 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,55% a.m. / 6,56% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

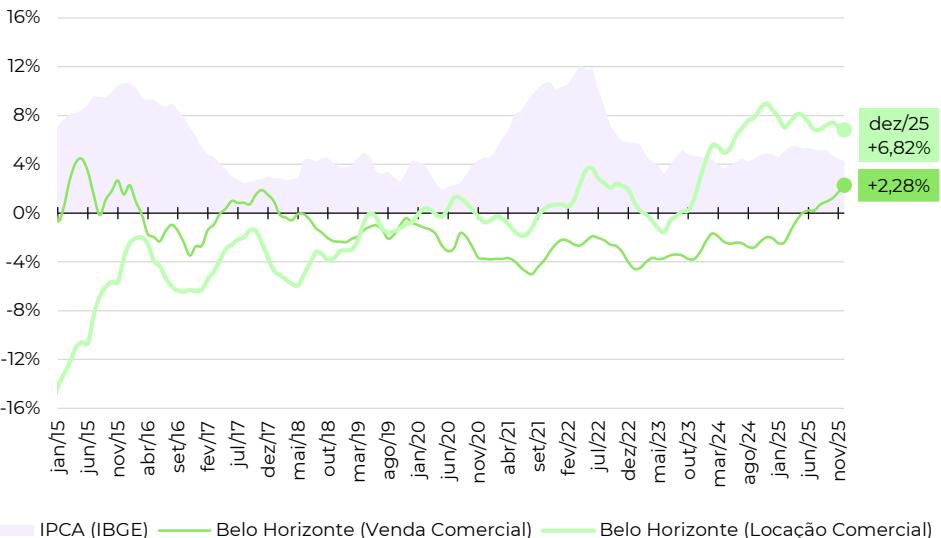
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2025	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.231 / m ²	-3,7%
PRADO	R\$ 8.094 / m ²	-3,7%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.663 / m ²	+1,7%
SAVASSI	R\$ 7.637 / m ²	+2,1%
LOURDES	R\$ 7.231 / m ²	+3,7%
SERRA	R\$ 7.096 / m ²	-3,4%
BARRO PRETO	R\$ 6.949 / m ²	+7,8%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.473 / m ²	+8,3%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.109 / m ²	+1,8%
CENTRO	R\$ 2.949 / m ²	-1,9%

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 dezembro/2025	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 50,06 / m ²	+10,5%
FUNCIONARIOS	R\$ 49,25 / m ²	+34,3%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 42,71 / m ²	+13,0%
PRADO	R\$ 36,77 / m ²	+30,2%
LOURDES	R\$ 35,32 / m ²	+8,5%
SANTO ANTONIO	R\$ 34,48 / m ²	+12,0%
SANTA EFIGENIA	R\$ 28,51 / m ²	-2,9%
SERRA	R\$ 27,94 / m ²	-2,4%
BARRO PRETO	R\$ 25,61 / m ²	-1,2%
CENTRO	R\$ 20,00 / m ²	-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)	11.827 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	-0,89% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	-0,76% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-0,76% ▼
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 6.325 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.909 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,07% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,39% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,39% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 34,60 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,54% a.m. / 6,53% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

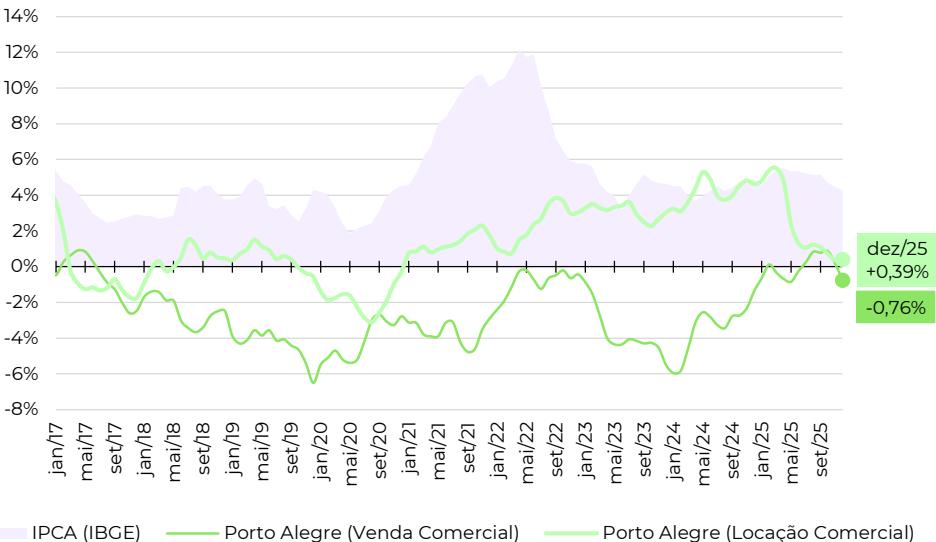
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	395 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	-0,56% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+4,46% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,46% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 6.964 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	427 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+1,81% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+18,80% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+18,80% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 41,86 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,63% a.m./ 7,51% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

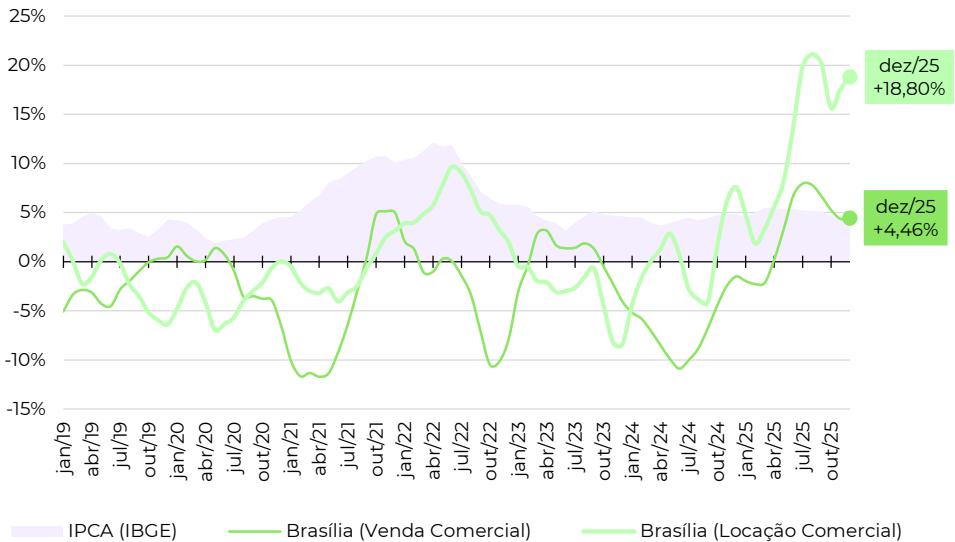
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

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.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.374 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,86% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+6,56% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,56% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 5.594 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.004 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+1,15% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+8,18% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,18% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 45,71 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,83% a.m. / 9,95% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

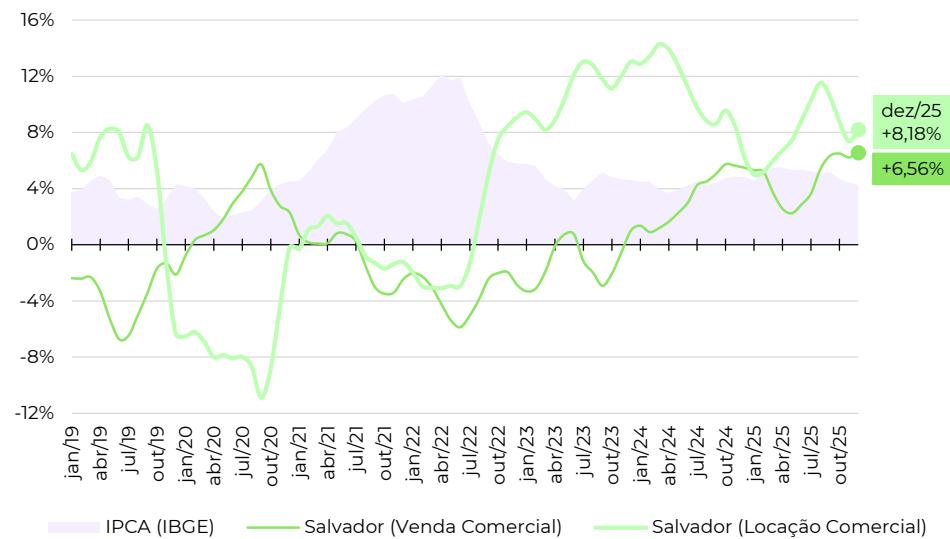
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2025	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 8.696 /m ²	+17,1%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 7.704 /m ²	-2,0%
ONDINA	R\$ 7.000 /m ²	+3,7%
RIO VERMELHO	R\$ 6.382 /m ²	+19,6%
PITUBA	R\$ 5.577 /m ²	+4,4%
GRACA	R\$ 4.985 /m ²	+12,2%
BROTAS	R\$ 4.562 /m ²	-4,3%
BARRA	R\$ 4.267 /m ²	+9,5%
CENTRO	R\$ 2.380 /m ²	-6,3%
COMERCIO	R\$ 1.930 /m ²	-0,4%

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 dezembro/2025	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 69,05 /m ²	+28,8%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 60,93 /m ²	+12,4%
BARRA	R\$ 47,68 /m ²	-11,1%
PITUBA	R\$ 46,29 /m ²	+5,7%
ITAIGARA	R\$ 46,17 /m ²	+8,2%
BROTAS	R\$ 44,03 /m ²	+2,1%
ONDINA	R\$ 39,37 /m ²	-11,4%
RIO VERMELHO	R\$ 37,33 /m ²	-16,2%
CENTRO	R\$ 27,34 /m ²	+7,3%
COMERCIO	R\$ 20,99 /m ²	+7,3%

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)	1.669 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	-0,61% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+9,76% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,76% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 8.891 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.415 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	-0,16% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+9,28% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,28% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 40,37 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,47% a.m. / 5,62% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

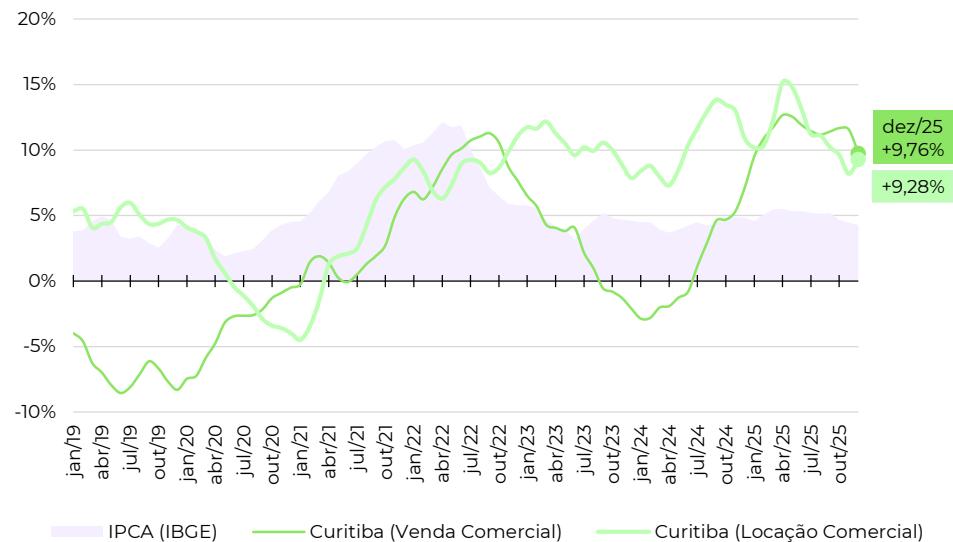
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2025	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 13.599 / m ²	+10,2%
REBOUCAS	R\$ 10.467 / m ²	+2,8%
BATEL	R\$ 10.451 / m ²	+17,2%
JUVEVE	R\$ 10.357 / m ²	+20,8%
CENTRO CIVICO	R\$ 10.218 / m ²	+11,3%
AGUA VERDE	R\$ 10.021 / m ²	+11,1%
CABRAL	R\$ 9.911 / m ²	-6,2%
BIGORRILHO	R\$ 9.000 / m ²	+4,8%
PORTAO	R\$ 8.150 / m ²	+0,9%
CENTRO	R\$ 5.926 / m ²	+10,8%

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)*

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2025	variação em 12 meses
AGUA VERDE	R\$ 53,43 / m ²	+7,0%
BATEL	R\$ 49,71 / m ²	+12,3%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 46,65 / m ²	+14,2%
BIGORRILHO	R\$ 45,48 / m ²	+0,4%
CENTRO CIVICO	R\$ 41,51 / m ²	+20,5%
PORTAO	R\$ 35,60 / m ²	-11,0%
SAO FRANCISCO	R\$ 33,36 / m ²	+55,8%
BOQUEIRAO	R\$ 30,67 / m ²	+9,1%
REBOUCAS	R\$ 30,53 / m ²	-1,9%
CENTRO	R\$ 28,63 / m ²	+14,5%

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)	1.699 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+1,16% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+3,67% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,67% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 8.892 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

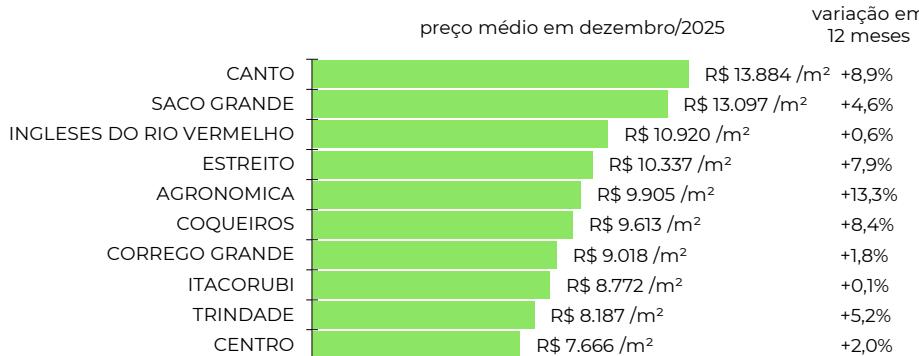
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.148 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,85% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+11,75% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,75% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 50,94 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,58% a.m. / 6,96% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

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

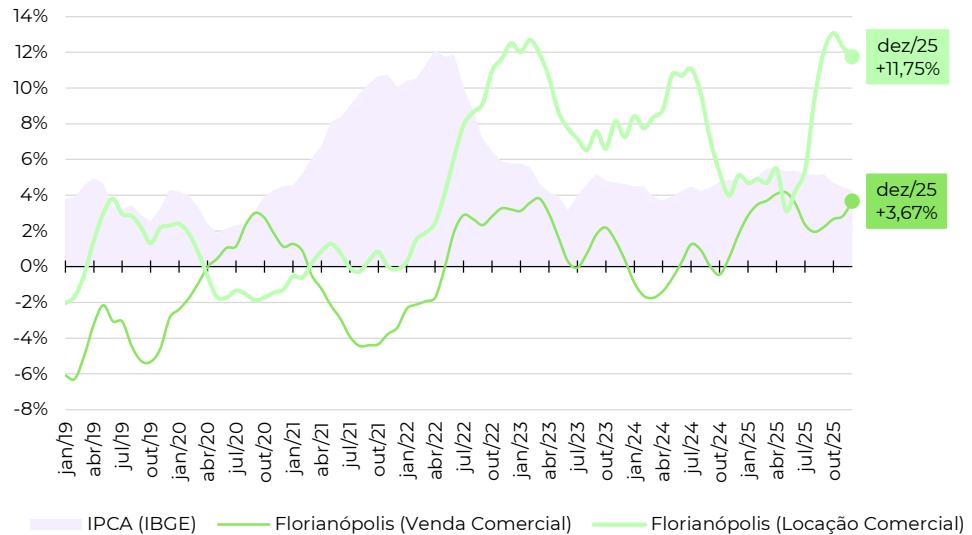
Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



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.

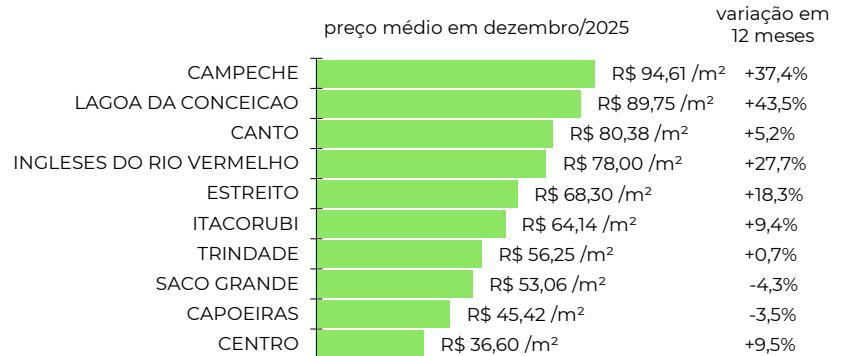
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.654 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	-0,07% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+2,08% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,08% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 6.486 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.607 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+1,32% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+16,12% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+16,12% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 47,51 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,72% a.m./ 8,67% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

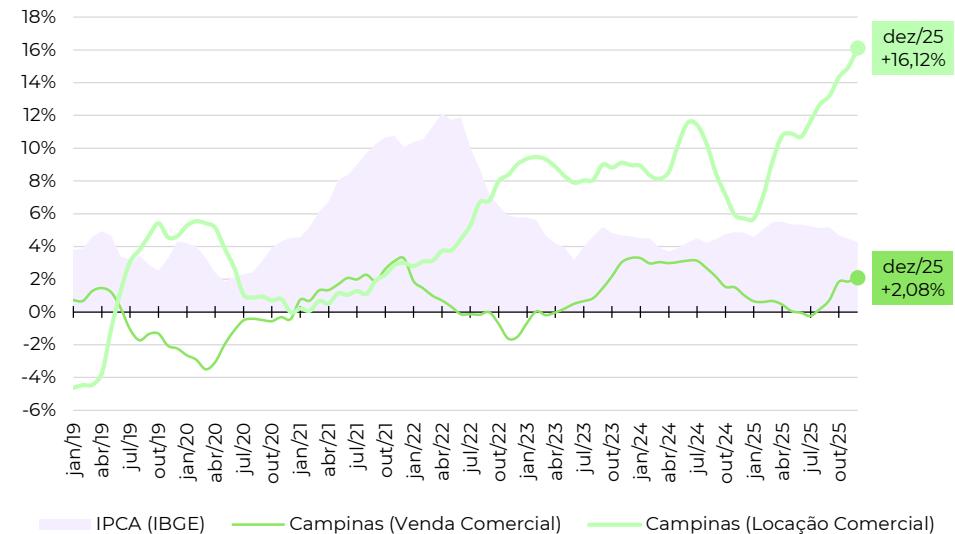
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em dezembro/2025	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 10.652 /m ²	+9,2%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.624 /m ²	+0,1%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.996 /m ²	+9,6%
BONFIM	R\$ 9.091 /m ²	+17,3%
JARDIM MIRIAM	R\$ 8.241 /m ²	+3,5%
VILA NOVA	R\$ 7.108 /m ²	-0,4%
CAMBUI	R\$ 5.886 /m ²	-0,6%
BARAO GERALDO	R\$ 5.171 /m ²	-6,4%
CENTRO	R\$ 4.194 /m ²	-4,1%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.903 /m ²	+5,2%

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 dezembro/2025	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 127,00 /m ²	+87,0%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 69,76 /m ²	-0,3%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 62,50 /m ²	+67,8%
BONFIM	R\$ 51,01 /m ²	+12,0%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 48,96 /m ²	+15,1%
VILA NOVA	R\$ 46,07 /m ²	+10,4%
CAMBUI	R\$ 40,22 /m ²	-0,8%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 40,00 /m ²	+6,8%
JARDIM PROENCA	R\$ 29,79 /m ²	+7,2%
CENTRO	R\$ 27,32 /m ²	-0,4%

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)	1.884 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,22% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+2,74% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,74% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 8.041 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	576 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+0,29% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+15,48% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,48% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 46,38 / m ²
Rental yield (dezembro/2025)	0,57% a.m. / 6,88% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

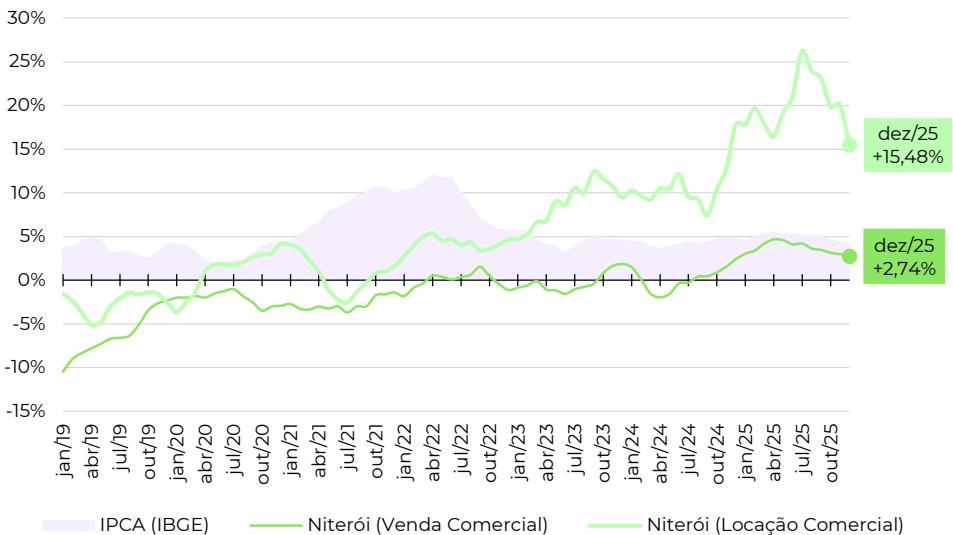
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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