

fipe



zap

ÍNDICE

fipe zap

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE JANEIRO DE 2026

- [DESTAQUES DO MÊS](#)
- [ÚLTIMOS RESULTADOS](#)
- [PREÇO MÉDIO POR CIDADE](#)
- [EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS](#)
- [EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL](#)
- [RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL POR CIDADE](#)
- RESUMO POR CIDADE:
 - [SÃO PAULO \(SP\)](#)
 - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
 - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
 - [SALVADOR \(BA\)](#)
 - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
 - [CURITIBA \(PR\)](#)
 - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
 - [RECIFE \(PE\)](#)
 - [FORTALEZA \(CE\)](#)
 - [FLORIANÓPOLIS \(SC\)](#)
 - [GOIÂNIA \(GO\)](#)
 - [VITÓRIA \(ES\)](#)
 - [CAMPO GRANDE \(MS\)](#)
 - [CUIABÁ \(MT\)](#)
 - [ARACAJU \(SE\)](#)
 - [JOÃO PESSOA \(PB\)](#)
 - [MACEIÓ \(AL\)](#)
 - [NATAL \(RN\)](#)
 - [SÃO LUÍS \(MA\)](#)
 - [TERESINA \(PI\)](#)
 - [BELÉM \(PA\)](#)
 - [MANAUS \(AM\)](#)
 - [OUTRAS CIDADES](#) 
- [INFORMES ANTERIORES](#) 

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo Grupo OLX (Zap, Viva Real e Olx),
o **Índice FipeZAP de Locação Residencial** acompanha os preços de
locação de apartamentos prontos em 36 cidades brasileiras,
com base em informações de anúncios veiculados na *Internet*.
A metodologia está disponível em <http://www.fipe.org.br>

Preços de locação residencial sobem 0,65% em janeiro, aponta Índice FipeZAP

Imóveis com quatro ou mais dormitórios registraram a maior alta mensal (+1,29%), contrastando com imóveis de um dormitório (+0,41%)

■ **Análise do último mês:** com base em informações de 36 cidades*, o Índice FipeZAP registrou um aumento médio de 0,65% nos preços de locação em janeiro de 2026. O resultado veio levemente abaixo do apurado em dezembro de 2025 (+0,68%) e foi liderado pelo comportamento dos preços de imóveis de quatro ou mais dormitórios, que apresentou a maior variação de preço no período de referência (+1,29%), contrastando com o incremento mais moderado entre unidades que contavam com apenas um dormitório (+0,41%). Em termos comparativos, o comportamento mensal do Índice FipeZAP de Locação se manteve acima das variações registradas por outros índices de preços de referência do mercado, incluindo o IPCA/IBGE (+0,33%) e o IGP-M/FGV (+0,41%). Geograficamente, 32 das 36 localidades que compõem a cesta de cálculo do Índice FipeZAP de Locação Residencial apresentaram aumentos nos preços de locação no primeiro mês de 2026, incluindo 19 das 22 capitais que fazem parte dessa lista: Natal (+3,01%); Belém (+2,61%); Manaus (+2,18%); Vitória (+1,59%); Maceió (+1,56%); Cuiabá (+1,34%); Goiânia (+1,29%); João Pessoa (+1,19%); Fortaleza (+1,05%); Campo Grande (+1,02%); Rio de Janeiro (+1,01%); Porto Alegre (+0,86%); Recife (+0,81%); Curitiba (+0,65%); São Luís (+0,63%); Salvador (+0,62%); São Paulo (+0,43%); Belo Horizonte (+0,34%); e Brasília (+0,26%). Contrapondo-se a esse movimento, as três capitais em que os preços de locação recuaram no início de 2026 foram as seguintes: Aracaju (-2,31%); Teresina (-0,31%); e Florianópolis (-0,19%).

■ **Últimos 12 meses:** o Índice FipeZAP de Locação Residencial acumulou um avanço médio de 9,10% nos últimos 12 meses. Considerando esse horizonte temporal ampliado, o resultado do índice se manteve acima do comportamento geral dos preços da economia brasileira, tanto pela ótica do IPCA/IBGE (+4,44%) quanto no caso do IGP-M/FGV (-0,91%). Imóveis com quatro ou mais dormitórios apresentaram a maior valorização acumulada no período (+9,90%), contrastando com unidades de dois dormitórios, que registraram a menor variação entre as diferentes tipologias residenciais analisadas (+8,83%). Dada a abrangência geográfica do índice, a alta nos preços de locação residencial foi observada em 34 das 36 localidades onde os preços do segmento são acompanhados, incluindo 21 das 22 capitais já mencionadas: Teresina (+20,95%); Belém (+18,14%); Cuiabá (+17,49%); Vitória (+16,60%); João Pessoa (+14,00%); Fortaleza (+13,12%); Natal (+12,47%); Aracaju (+12,27%); Belo Horizonte (+12,17%); Maceió (+11,78%); Curitiba (+10,71%); Rio de Janeiro (+10,68%); Salvador (+10,27%); Porto Alegre (+9,57%); Recife (+9,49%); São Luís (+8,96%); Florianópolis (+8,40%); Brasília (+7,68%); São Paulo (+7,40%); Goiânia (+4,33%); e Manaus (+1,59%). Em Campo Grande, diferentemente, a apuração do Índice FipeZAP revelou um declínio de 7,15% nos preços de locação residencial no contexto dos últimos 12 meses.

■ **Preço médio de locação residencial:** com base na amostra de anúncios de locação de apartamentos prontos nas 36 localidades que compõem a cesta do Índice FipeZAP de Locação Residencial, o preço médio apurado em janeiro de 2026 foi de R\$ 51,40/m². Entre os tipos de imóveis ofertados nesse período, o maior valor médio abrangeu unidades de um dormitório (R\$ 68,53/m²), ao passo que o menor foi identificado na amostra de imóveis com três dormitórios (R\$ 44,12/m²). Considerando as 22 capitais em que o segmento é monitorado pelo Índice FipeZAP, os preços médios das respectivas amostras se distribuíram da seguinte maneira no primeiro mês do ano: Belém (R\$ 63,60/m²); São Paulo (R\$ 62,96/m²); Recife (R\$ 61,15/m²); Florianópolis (R\$ 60,10/m²); São Luís (R\$ 57,95/m²); Rio de Janeiro (R\$ 55,86/m²); Maceió (R\$ 55,70/m²); Vitória (R\$ 52,74/m²); Salvador (R\$ 52,59/m²); Brasília (R\$ 51,16/m²); João Pessoa (R\$ 49,10/m²); Manaus (R\$ 48,84/m²); Belo Horizonte (R\$ 48,18/m²); Cuiabá (R\$ 47,21/m²); Curitiba (R\$ 46,82/m²); Porto Alegre (R\$ 44,34/m²); Goiânia (R\$ 41,60/m²); Natal (R\$ 41,17/m²); Fortaleza (R\$ 37,93/m²); Aracaju (R\$ 31,05/m²); Teresina (R\$ 29,59/m²); e Campo Grande (R\$ 28,47/m²).

■ **Rentabilidade do aluguel:** a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é uma medida de rentabilidade (*rental yield*) para o investidor que adquiriu ou tem interesse em adquirir um imóvel com a finalidade de obter renda com o aluguel residencial. Com base em dados de janeiro de 2026, o retorno médio do aluguel residencial foi avaliado em 5,99% ao ano, taxa que se manteve abaixo da rentabilidade média projetada para aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Em termos comparativos, a rentabilidade média projetada foi relativamente maior entre imóveis com um dormitório (6,67% a.a.), contrapondo-se ao menor percentual identificado nas unidades com quatro ou mais dormitórios (4,90% a.a.). Considerando as 22 capitais que fazem parte do Índice FipeZAP, os retornos médios projetados para o aluguel residencial se distribuíram da seguinte forma: Belém (8,51% a.a.); Recife (8,41% a.a.); Cuiabá (8,22% a.a.); Manaus (7,98% a.a.); São Luís (7,83% a.a.); Natal (7,61% a.a.); Salvador (7,16% a.a.); Porto Alegre (7,03% a.a.); Maceió (6,84% a.a.); João Pessoa (6,80% a.a.); São Paulo (6,30% a.a.); Brasília (6,24% a.a.); Teresina (6,11% a.a.); Goiânia (6,00% a.a.); Aracaju (5,98% a.a.); Rio de Janeiro (5,94% a.a.); Florianópolis (5,55% a.a.); Campo Grande (5,23% a.a.); Belo Horizonte (5,16% a.a.); Curitiba (4,69% a.a.); Fortaleza (4,66% a.a.); e Vitória (4,37% a.a.).

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice FipeZAP de Locação Residencial não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente de acordo com o especificado em contrato. Como resultado, o índice capta de forma mais dinâmica a evolução da oferta e da demanda por moradia ao longo do tempo.

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente dos preços de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2026	dezembro/2025				
IPCA	IBGE	+0,33%	+0,33%	+0,33%	+4,44%	-	-
IGP-M	FGV	+0,41%	-0,01%	+0,41%	-0,91%	-	-
Índice FipeZAP		+0,65%	+0,68%	+0,65%	+9,10%	51,40	5,99%
São Paulo	SP	+0,43%	+0,49%	+0,43%	+7,40%	62,96	6,30%
Rio de Janeiro	RJ	+1,01%	+1,02%	+1,01%	+10,68%	55,86	5,94%
Brasília	DF	+0,26%	+1,78%	+0,26%	+7,68%	51,16	6,24%
Salvador	BA	+0,62%	+1,06%	+0,62%	+10,27%	52,59	7,16%
Porto Alegre	RS	+0,86%	+1,02%	+0,86%	+9,57%	44,34	7,03%
Curitiba	PR	+0,65%	+0,01%	+0,65%	+10,71%	46,82	4,69%
Belo Horizonte	MG	+0,34%	+0,32%	+0,34%	+12,17%	48,18	5,16%
Recife	PE	+0,81%	-0,10%	+0,81%	+9,49%	61,15	8,41%
Fortaleza	CE	+1,05%	+1,28%	+1,05%	+13,12%	37,93	4,66%
Florianópolis	SC	-0,19%	+0,02%	-0,19%	+8,40%	60,10	5,55%
Goiânia	GO	+1,29%	-0,61%	+1,29%	+4,33%	41,60	6,00%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente dos preços de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2026	dezembro/2025				
IPCA	IBGE	+0,33%	+0,33%	+0,33%	+4,44%	-	-
IGP-M	FGV	+0,41%	-0,01%	+0,41%	-0,91%	-	-
Índice FipeZAP		+0,65%	+0,68%	+0,65%	+9,10%	51,40	5,99%
Vitória	ES	+1,59%	+1,96%	+1,59%	+16,60%	52,74	4,37%
Campo Grande	MS	+1,02%	-4,73%	+1,02%	-7,15%	28,47	5,23%
Cuiabá	MT	+1,34%	+1,76%	+1,34%	+17,49%	47,21	8,22%
Aracaju	SE	-2,31%	-3,56%	-2,31%	+12,27%	31,05	5,98%
João Pessoa	PB	+1,19%	+0,83%	+1,19%	+14,00%	49,10	6,80%
Maceió	AL	+1,56%	+2,24%	+1,56%	+11,78%	55,70	6,84%
Natal	RN	+3,01%	+2,48%	+3,01%	+12,47%	41,17	7,61%
São Luís	MA	+0,63%	+2,39%	+0,63%	+8,96%	57,95	7,83%
Teresina	PI	-0,31%	+1,87%	-0,31%	+20,95%	29,59	6,11%
Belém	PA	+2,61%	+1,80%	+2,61%	+18,14%	63,60	8,51%
Manaus	AM	+2,18%	+0,39%	+2,18%	+1,59%	48,84	7,98%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS



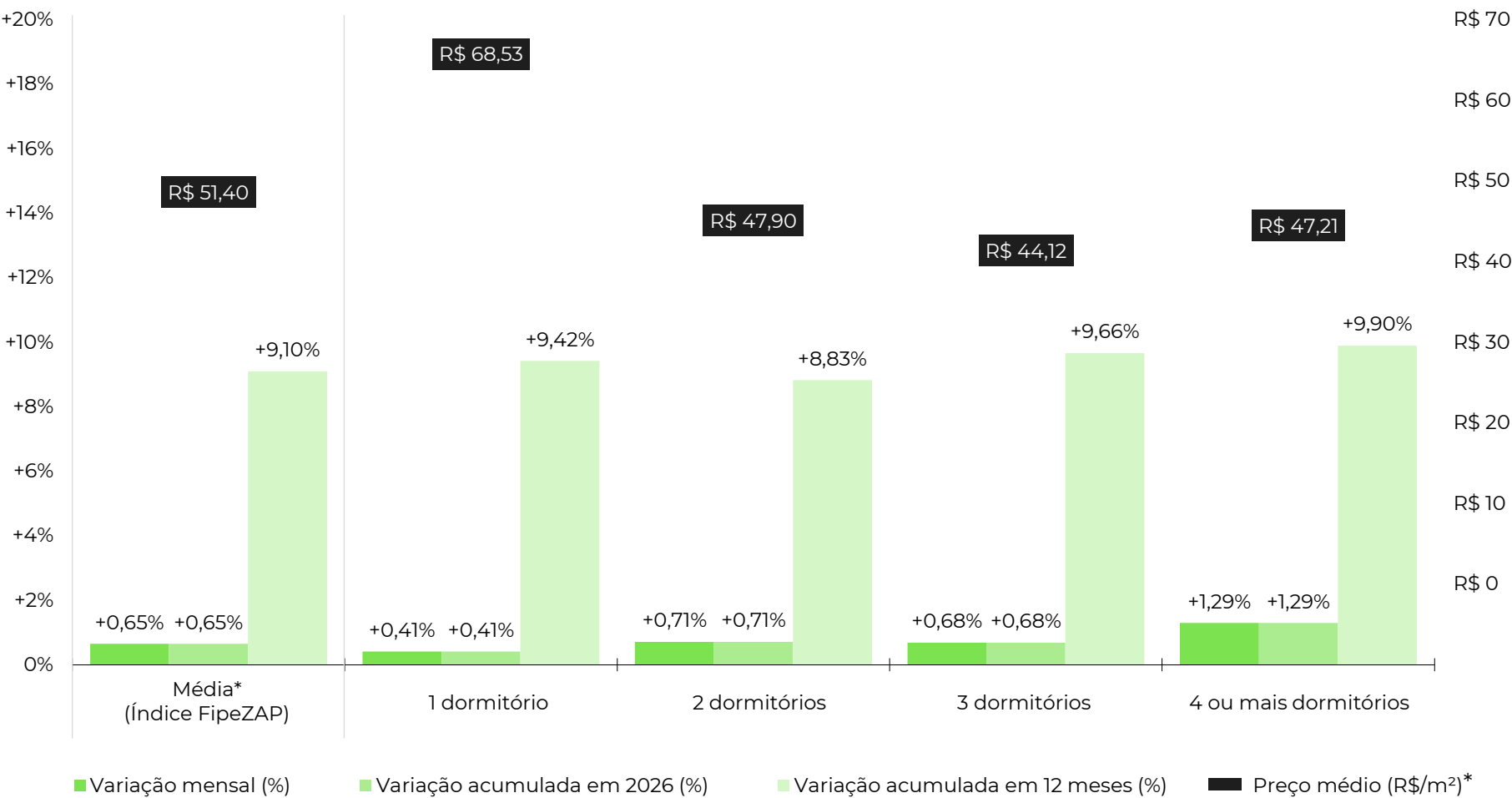
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2026	dezembro/2025				
IPCA	IBGE	+0,33%	+0,33%	+0,33%	+4,44%	-	-
IGP-M	FGV	+0,41%	-0,01%	+0,41%	-0,91%	-	-
Índice FipeZAP		+0,65%	+0,68%	+0,65%	+9,10%	51,40	5,99%
Barueri	SP	+0,33%	+0,16%	+0,33%	+13,05%	71,05	7,22%
Campinas	SP	+0,46%	+1,35%	+0,46%	+17,45%	51,17	8,01%
Guarulhos	SP	+0,71%	-0,28%	+0,71%	+7,12%	40,21	6,72%
Praia Grande	SP	+0,93%	+1,28%	+0,93%	+9,16%	43,93	8,01%
Ribeirão Preto	SP	+1,00%	+0,93%	+1,00%	+11,28%	32,26	7,55%
Santo André	SP	+1,13%	+1,40%	+1,13%	+8,17%	41,07	6,25%
Santos	SP	+0,67%	+0,68%	+0,67%	+13,12%	58,66	8,70%
São Bernardo do Campo	SP	+0,71%	+0,32%	+0,71%	+6,96%	37,28	6,22%
São José do Rio Preto	SP	+0,76%	+1,09%	+0,76%	+16,84%	28,61	6,60%
São José dos Campos	SP	+0,85%	+1,47%	+0,85%	+7,78%	45,79	5,96%
Niterói	RJ	+0,36%	+0,35%	+0,36%	+15,38%	36,61	5,54%
Pelotas	RS	+0,20%	+1,21%	+0,20%	+17,61%	22,38	6,20%
Joinville	SC	-1,09%	-0,87%	-1,09%	+9,50%	36,63	5,28%
São José	SC	+0,38%	-0,57%	+0,38%	-3,58%	41,92	5,53%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

RESULTADOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

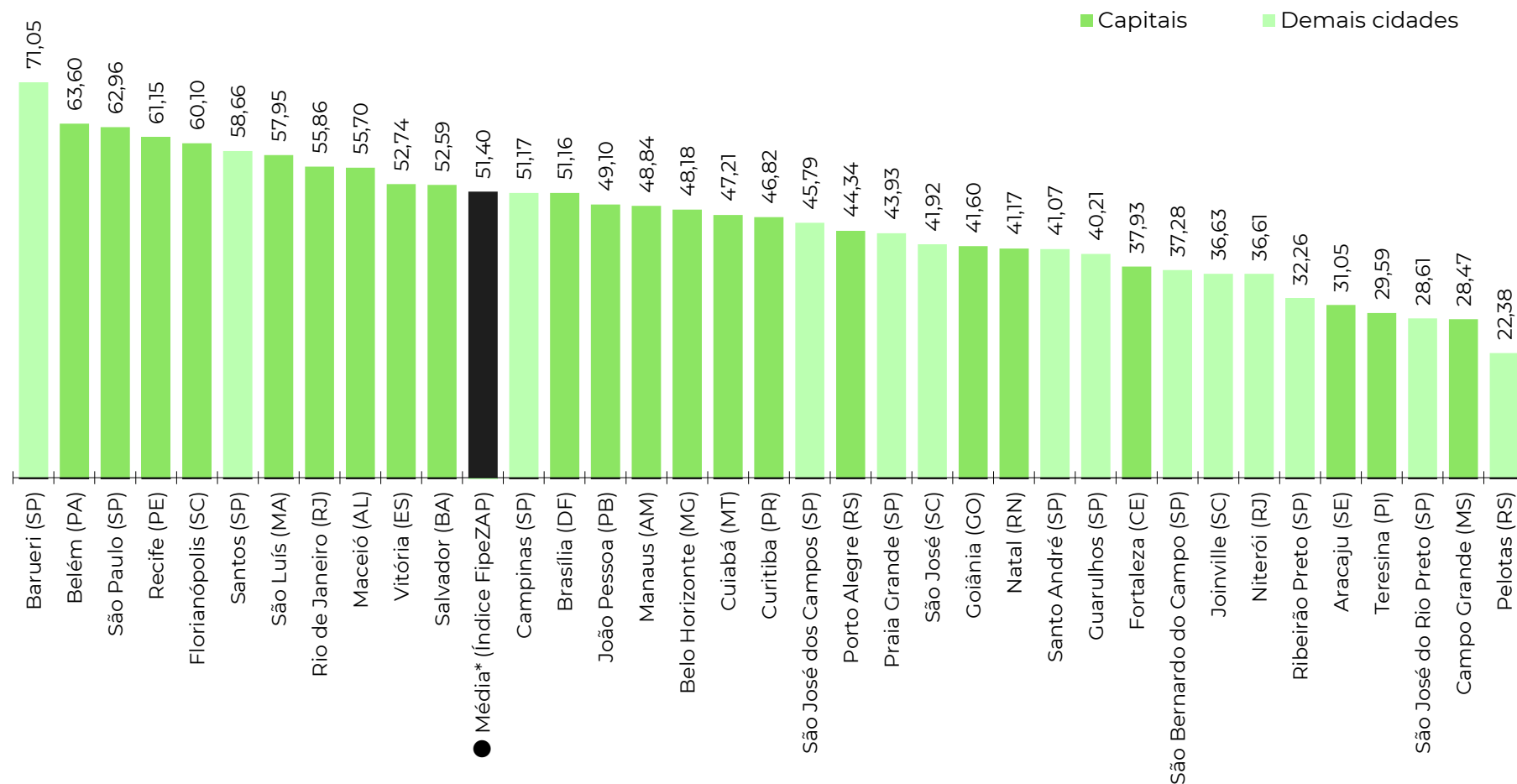
Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais de acordo com o número de dormitórios*



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

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

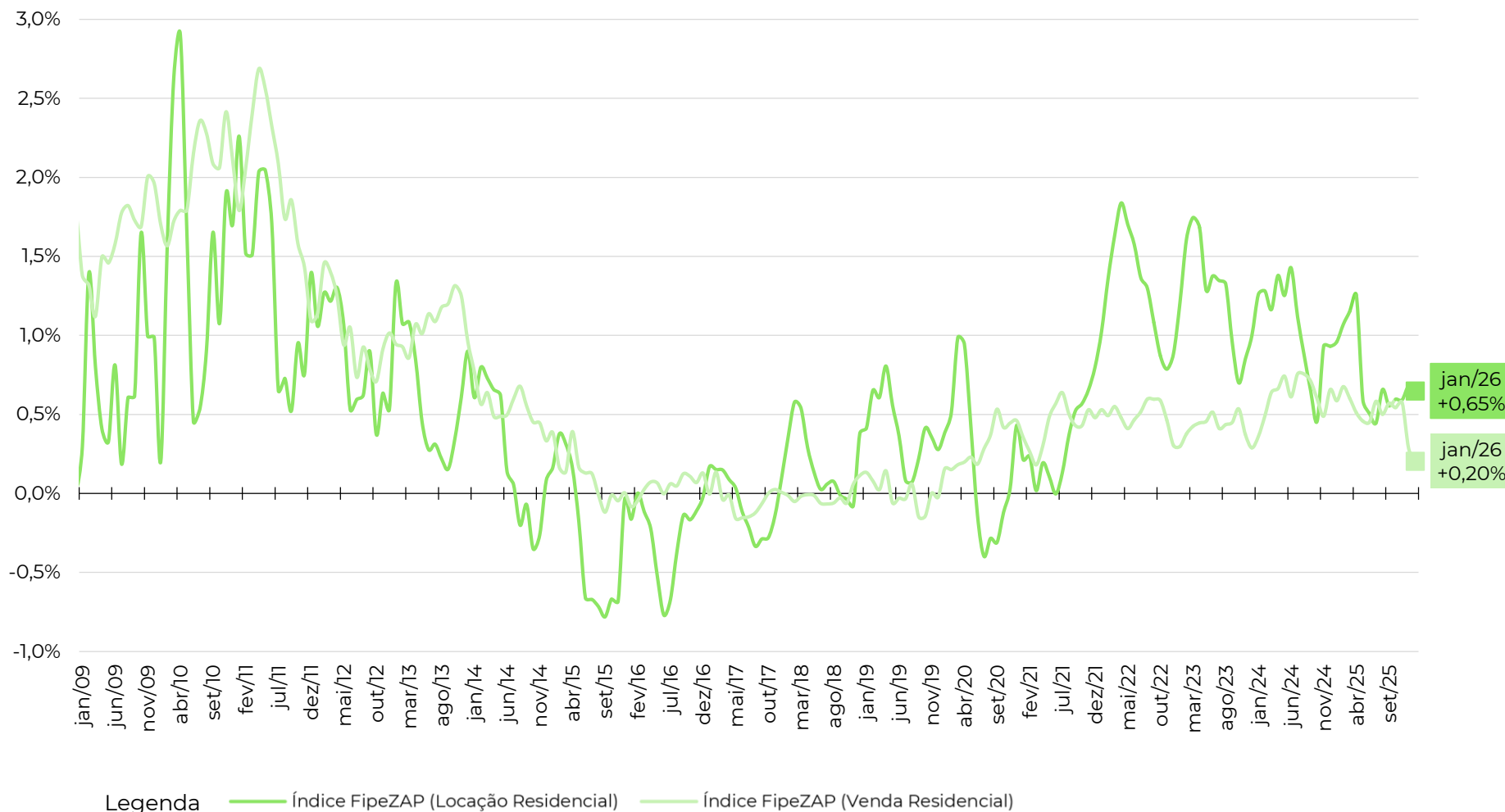
Comparativo do preço médio de locação de imóveis residenciais na amostra do último mês (R\$/m²)



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

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

Comportamento da série histórica do Índice FipeZAP de venda e locação residencial (variações mensais)

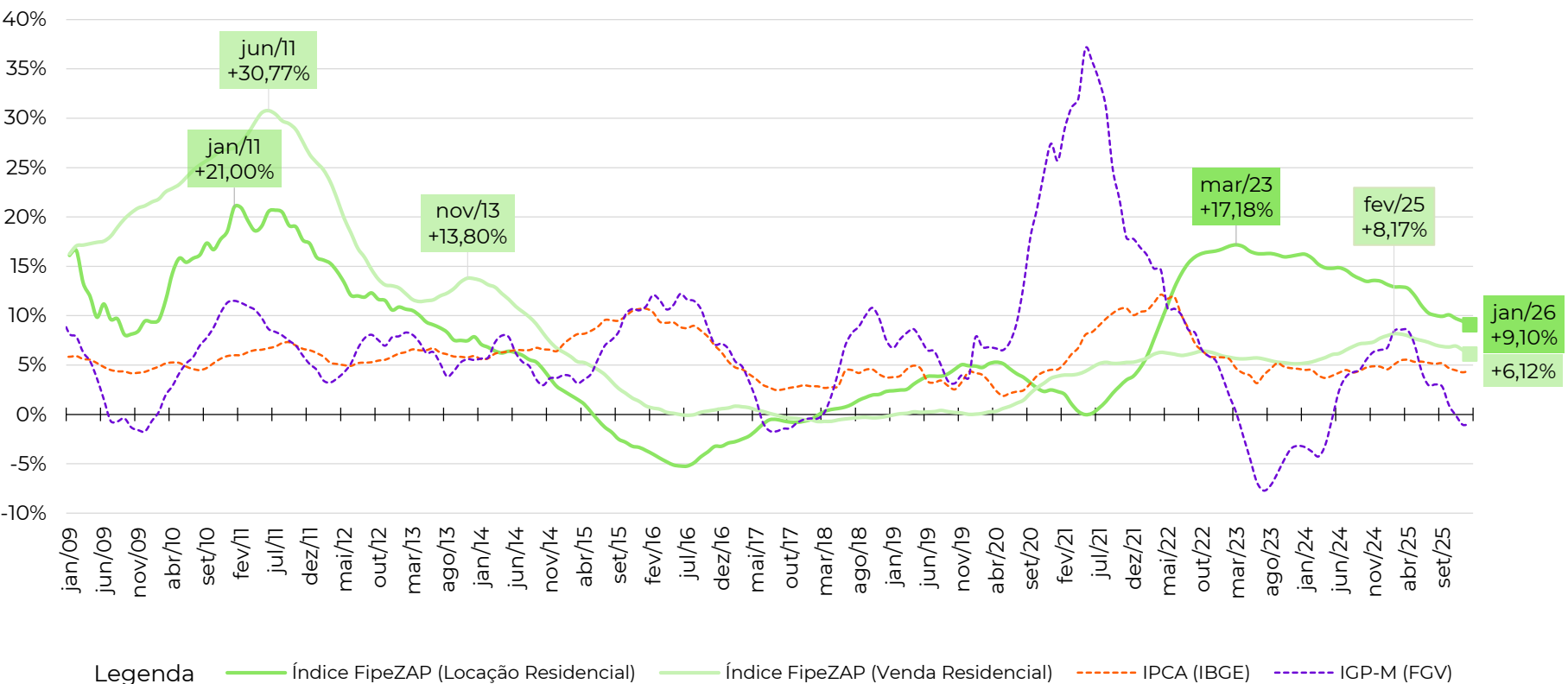


Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

Comportamento da série do Índice FipeZAP de locação residencial e outros índices de preço (variações em 12 meses)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Índice FipeZAP (Locação Residencial)	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+16,16%	+13,50%	+9,44%	+9,10%
Índice FipeZAP (Venda Residencial)	+21,13%	+26,86%	+26,32%	+13,03%	+13,74%	+6,70%	+1,32%	+0,57%	-0,53%	-0,21%	+0,00%	+3,67%	+5,29%	+6,16%	+5,13%	+7,73%	+6,52%	+6,52%
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+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%	+4,44%
IGP-M (FCV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+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%	-0,91%



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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP



Variação anual dos preços de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+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%	+4,44%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+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%	-0,91%
● Índice FipeZAP de Locação	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+16,16%	+13,50%	+9,44%	+9,10%
São Paulo (SP)	+5,66%	+14,56%	+14,50%	+10,01%	+7,52%	+1,66%	-3,70%	-1,80%	+2,38%	+3,93%	+7,60%	+1,14%	-0,92%	+14,63%	+13,28%	+11,51%	+7,98%	+7,40%
Rio de Janeiro (RJ)	+15,12%	+24,53%	+21,45%	+11,40%	+8,34%	+3,12%	-8,27%	-6,21%	-8,49%	-3,48%	+1,47%	+0,70%	+4,14%	+17,93%	+19,79%	+8,00%	+10,87%	+10,68%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,74%	-2,42%	+1,20%	+4,97%	+7,81%	+4,91%	+4,42%	+9,15%	+11,37%	+14,56%	+6,41%	+7,68%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	+2,18%	-4,46%	+2,48%	+3,75%	-1,96%	+4,96%	+4,73%	+16,56%	+12,31%	+33,07%	+12,38%	+10,27%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	-	-	+0,96%	-3,81%	-1,25%	+1,37%	+7,06%	+1,27%	+0,27%	+11,14%	+13,88%	+26,33%	+9,38%	+9,57%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+0,02%	-0,81%	+3,99%	+6,21%	+12,39%	-0,37%	+14,17%	+24,47%	+20,70%	+14,58%	+10,98%	+10,71%
Belo Horizonte (MG)	-	-	-	-	-	-	-	-3,53%	+2,47%	+5,73%	+0,21%	+6,24%	+7,17%	+20,01%	+17,11%	+14,20%	+13,01%	+12,17%
Recife (PE)	-	-	-	-	-	-	-	-1,29%	+4,98%	+7,21%	+7,18%	+5,00%	+11,19%	+17,07%	+12,40%	+16,17%	+9,82%	+9,49%
Fortaleza (CE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,34%	-1,17%	+6,35%	+0,26%	+9,55%	+21,33%	+21,95%	+14,68%	+12,45%	+13,12%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,15%	+3,89%	+14,79%	+0,82%	+11,59%	+30,56%	+27,68%	+10,39%	+9,35%	+8,40%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,02%	+5,17%	+2,46%	+8,87%	+4,01%	+32,93%	+37,28%	+9,12%	+4,67%	+4,33%

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP



Variação anual dos preços de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+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%	+4,44%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+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%	-0,91%
● Índice FipeZAP de Locação	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+16,16%	+13,50%	+9,44%	+9,10%
Campo Grande (MS)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+14,24%	+22,25%	+26,55%	-4,36%	-7,15%
João Pessoa (PB)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+16,16%	+20,19%	+10,15%	+15,31%	+14,00%
Maceió (AL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+24,46%	+12,91%	+3,35%	+12,22%	+11,78%
Manaus (AM)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+23,28%	+3,59%	+10,85%	+1,06%	+1,59%
Vitória (ES)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+20,59%	+9,45%	+9,48%	+15,46%	+16,60%
Aracaju (SE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+6,26%	+25,64%	+10,75%	+16,73%	+12,27%
Belém (PA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+34,43%	+28,27%	+13,50%	+17,62%	+18,14%
Cuiabá (MT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+33,40%	+15,25%	+13,31%	+14,61%	+17,49%
Natal (RN)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+26,63%	+8,88%	+11,04%	+10,13%	+12,47%
São Luís (MA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+29,83%	+13,89%	+9,30%	+11,37%	+8,96%
Teresina (PI)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+20,81%	+12,62%	+8,47%	+21,81%	+20,95%

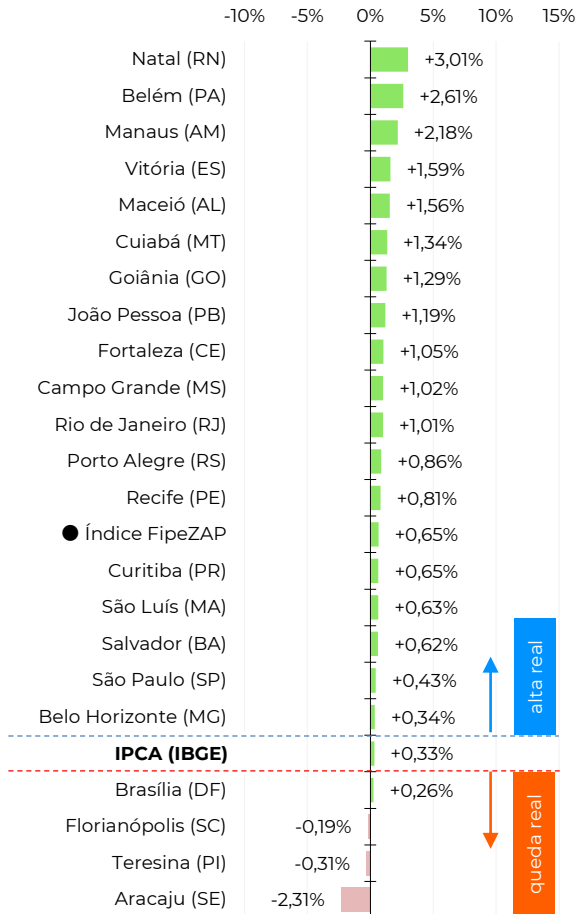
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS

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

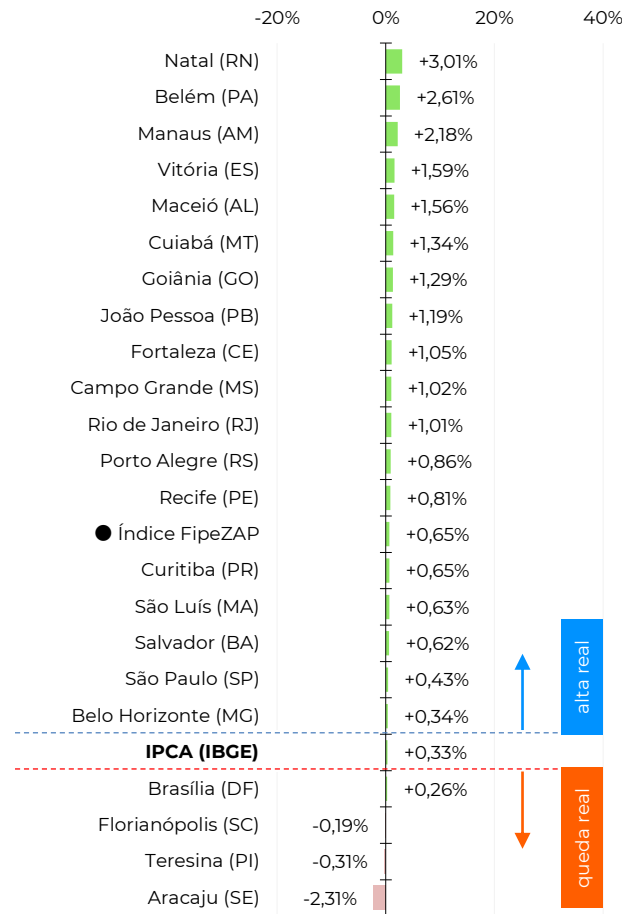
■ Variação no último mês (janeiro/2026)

Comparativo entre capitais no período (%)



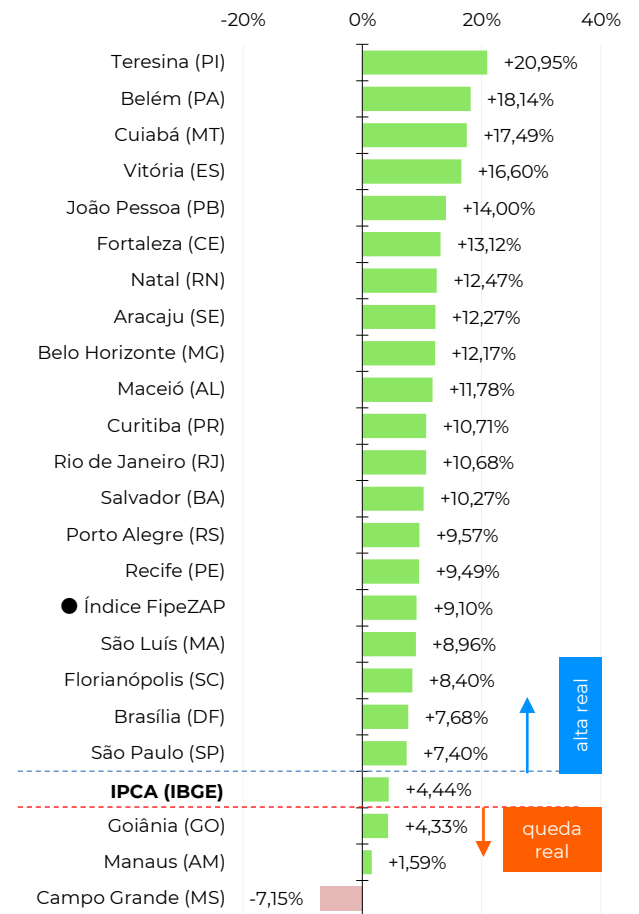
■ Variação acumulada no ano (2026)

Comparativo entre capitais no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses*

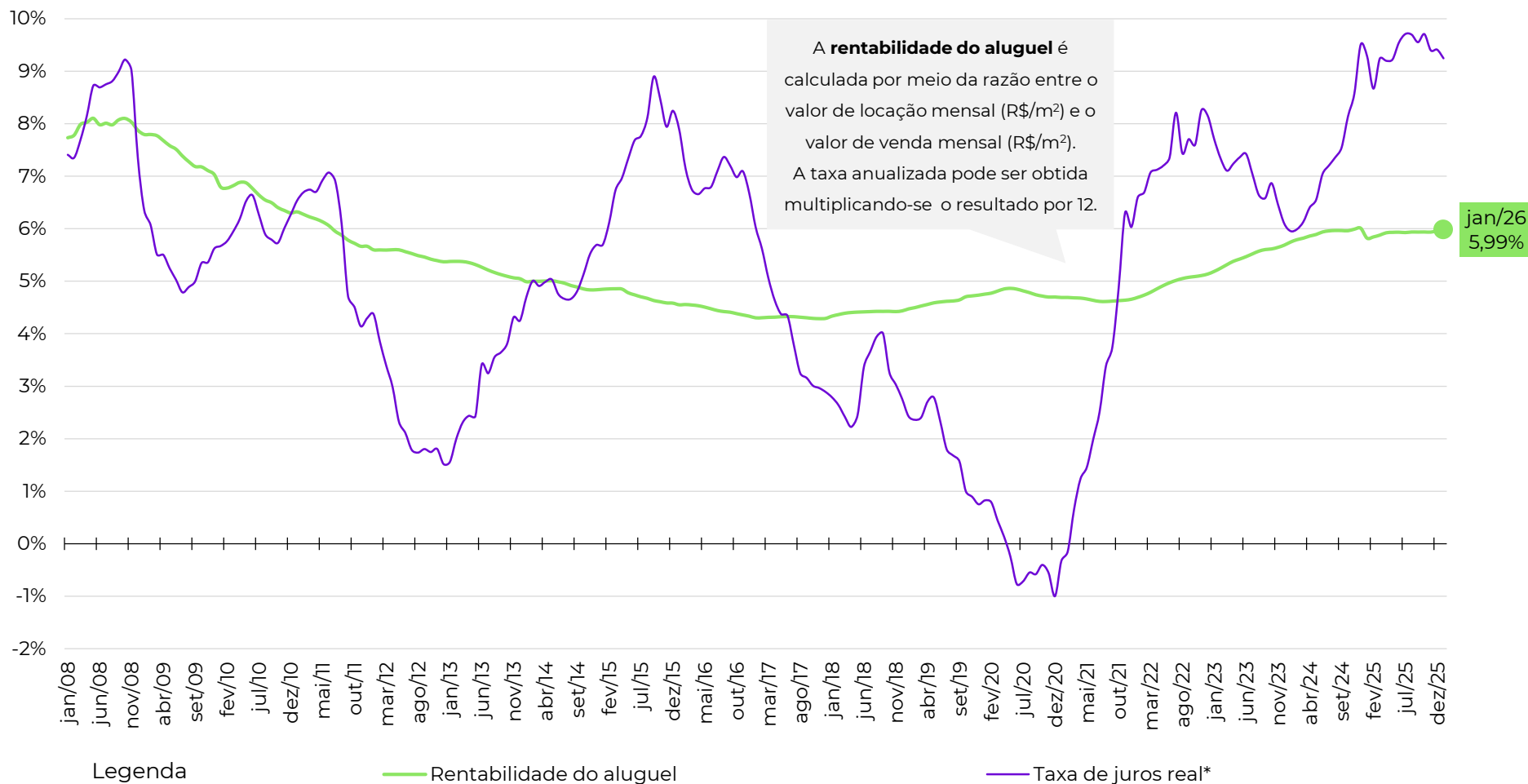
Comparativo entre capitais no período (%)



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

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

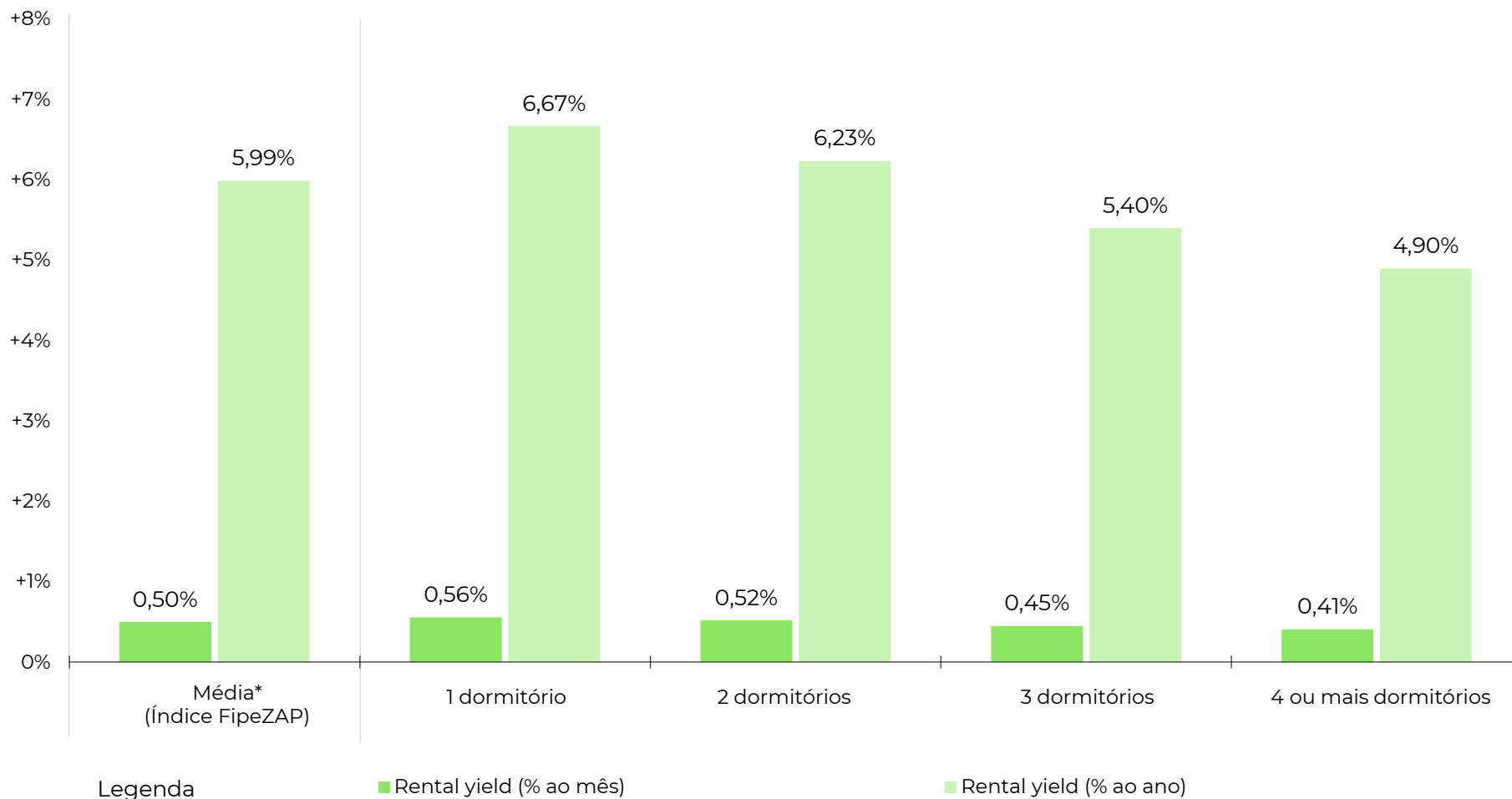
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel anualizada (em % a.a.)



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 POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

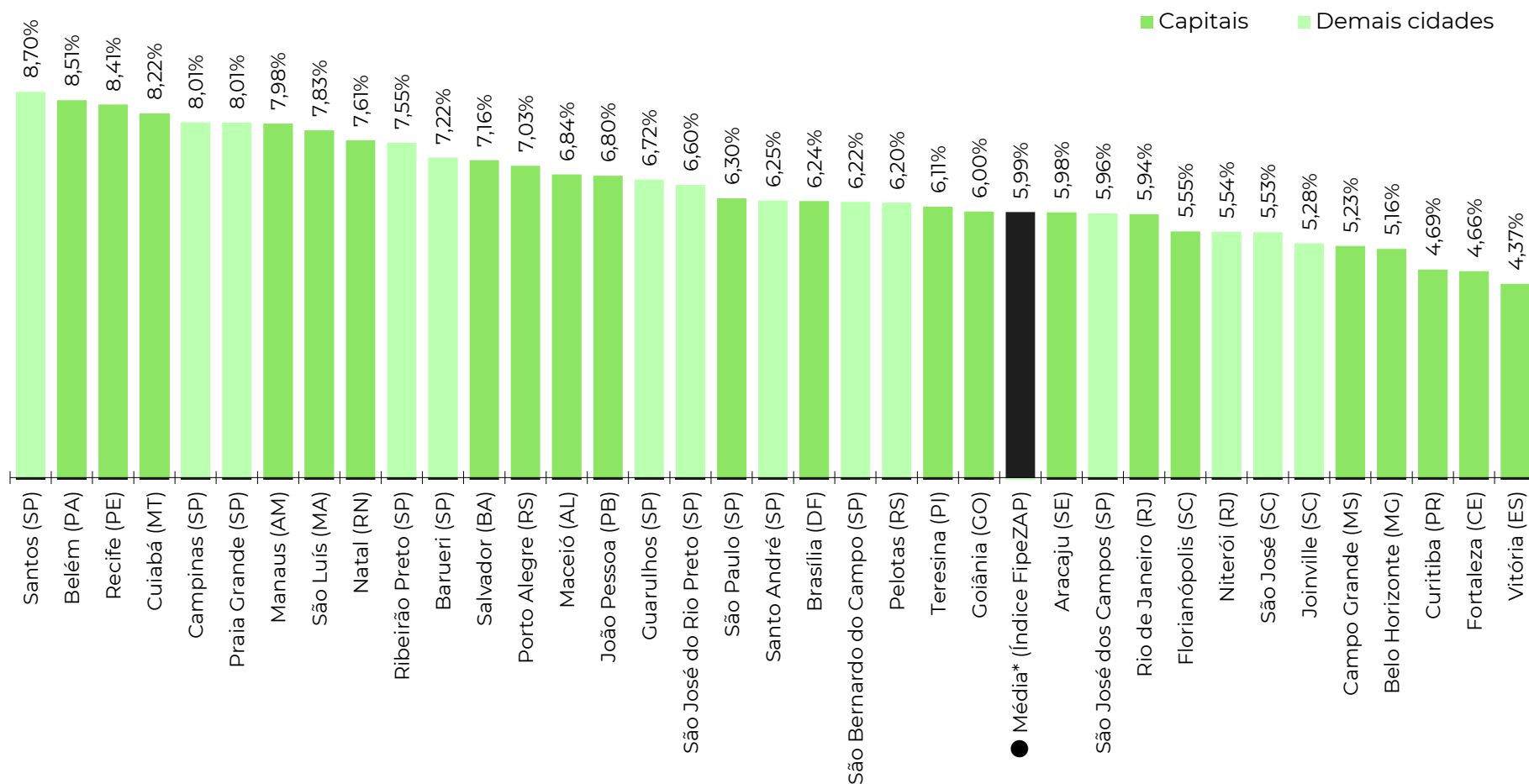
Comparativo do *rental yield* no último mês, de acordo com número de dormitórios (taxas mensais e anualizadas)



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

RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE

Comparativo do *rental yield* no último mês (taxas anualizadas)



Fonte: Índice FipeZAP.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	11.452,0 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.521,2 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 60.750 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	4.307,7 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	1.436,0 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.994 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	111.584 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,43% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,43% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,40% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 62,96 /m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,52% a.m./ 6,30% a.a.

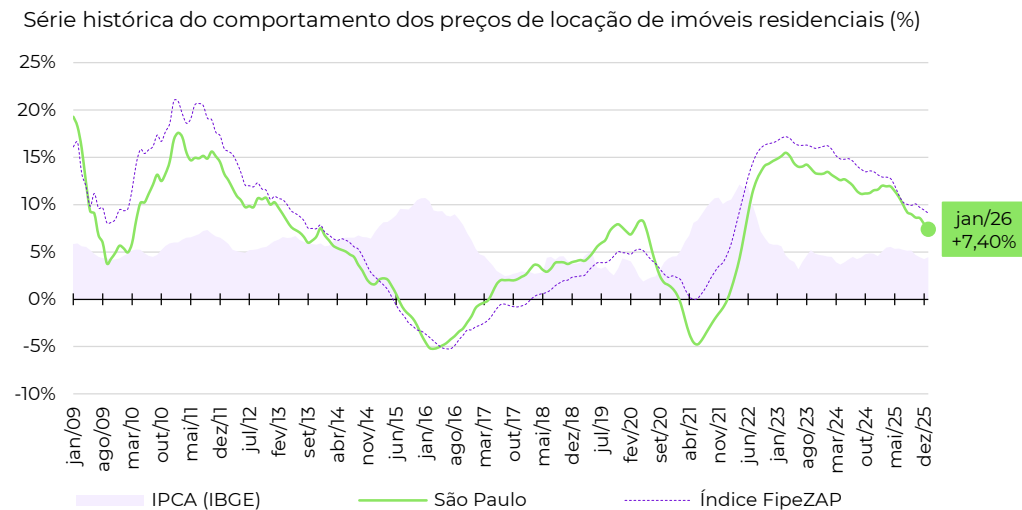
Fonte: Índice FipeZAP.

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

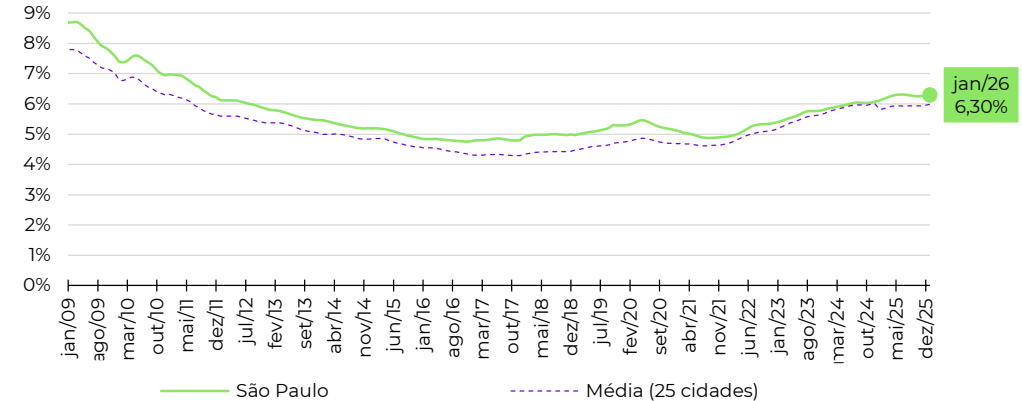
	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
PINHEIROS	R\$ 96,6 /m²	+7,3%
ITAIM BIBI	R\$ 92,4 /m²	+2,9%
JARDINS	R\$ 82,6 /m²	+5,4%
MOEMA	R\$ 82,1 /m²	+4,7%
VILA MARIANA	R\$ 74,9 /m²	+10,2%
PARAISO	R\$ 74,4 /m²	+1,5%
BELA VISTA	R\$ 72,3 /m²	+8,5%
PERDIZES	R\$ 66,0 /m²	+9,4%
VILA ANDRADE	R\$ 51,4 /m²	+5,2%
SANTANA	R\$ 46,8 /m²	+9,1%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	6.211,2 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.200,3 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 49.094 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	2.437,0 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	963,0 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.530 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	11.565 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,01% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,01% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,68% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 55,86 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,50% a.m./ 5,94% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

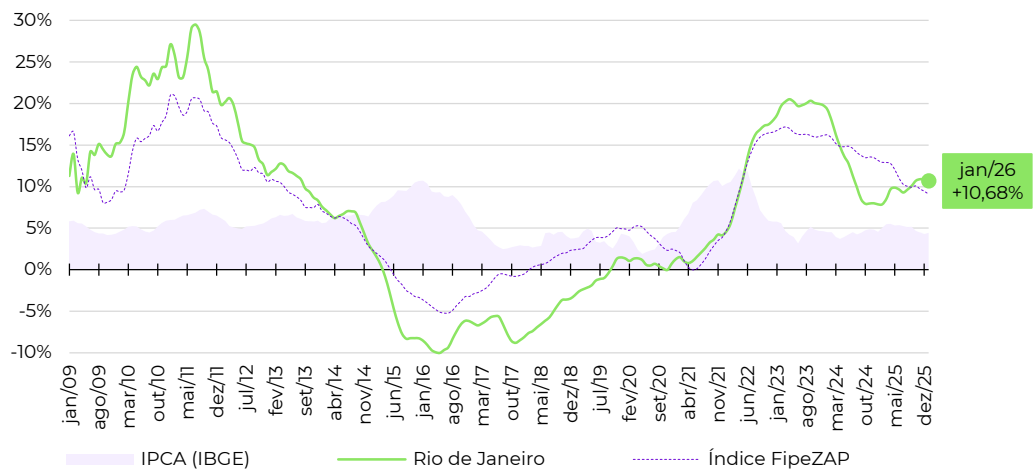
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 115,3 /m²	+12,3%
IPANEMA	R\$ 112,3 /m²	+10,4%
LAGOA	R\$ 73,9 /m²	+2,0%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 70,1 /m²	+6,7%
BOTAFOGO	R\$ 69,4 /m²	+12,9%
COPACABANA	R\$ 69,3 /m²	+19,8%
FLAMENGO	R\$ 62,4 /m²	+14,1%
ARANJEIRAS	R\$ 57,2 /m²	+12,3%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 41,7 /m²	+6,2%
TIJUCA	R\$ 34,3 /m²	+5,9%

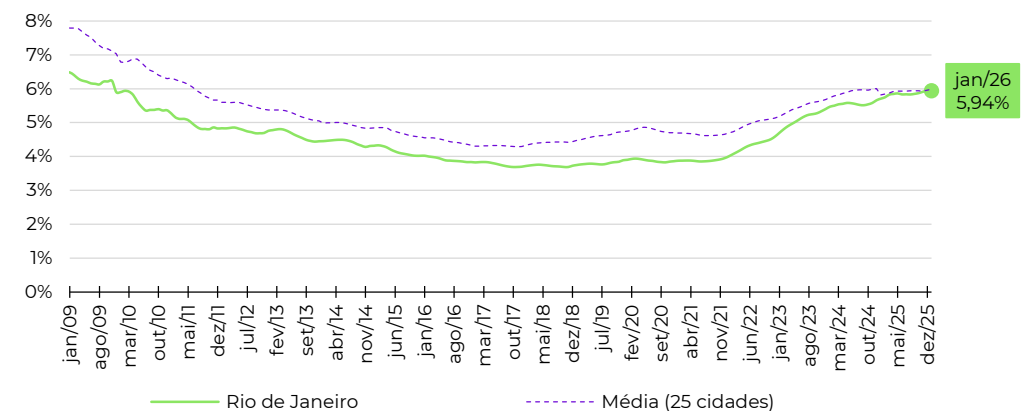
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.817,4 mil pessoas
Área territorial (2022)	5.760,8 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 87.016 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	988,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	338,3 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 9.257 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	1.157 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,26% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,26% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,68% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 51,16 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,52% a.m./ 6,24% a.a.

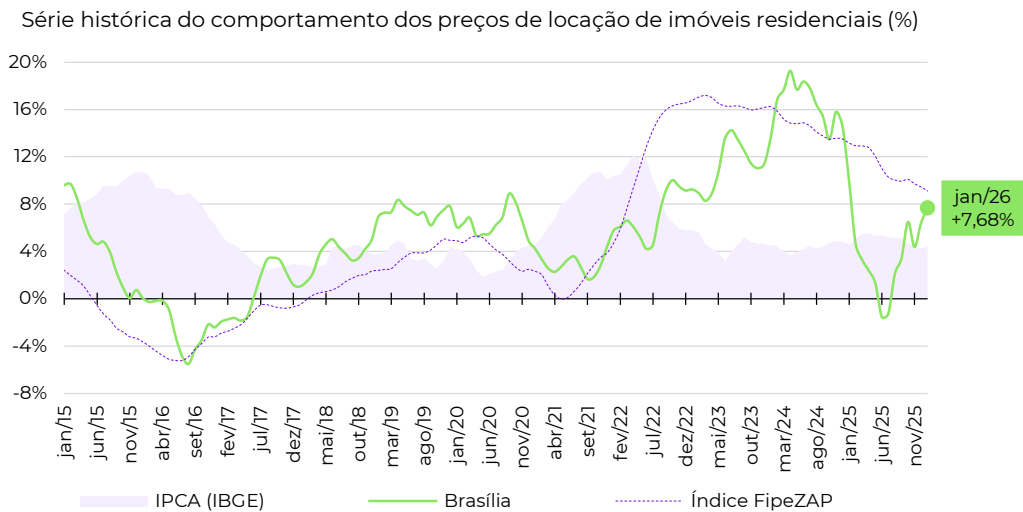
Fonte: Índice FipeZAP.

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

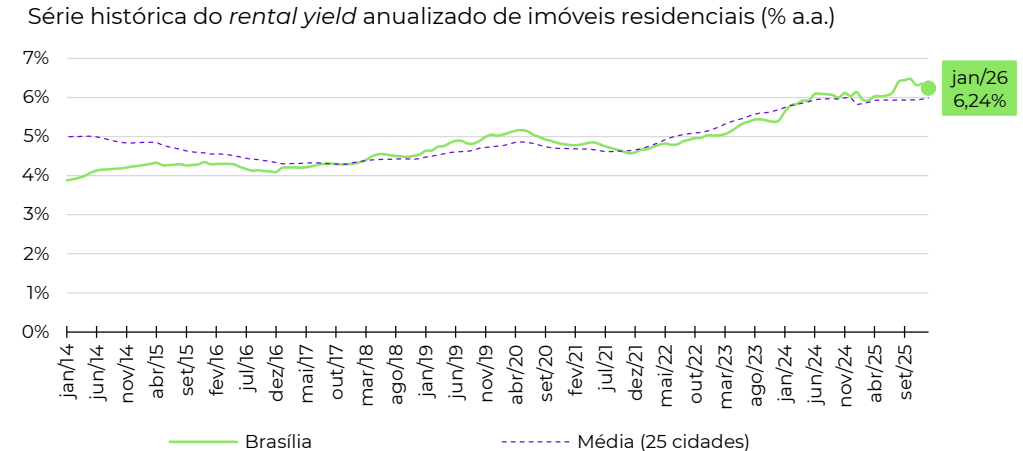
Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 83,2 /m²	+37,6%
ASA NORTE	R\$ 61,8 /m²	+19,7%
LAGO NORTE	R\$ 59,0 /m²	+15,6%
AGUAS CLARAS	R\$ 47,5 /m²	+11,5%
ASA SUL	R\$ 43,7 /m²	-14,8%
TAGUATINGA SUL	R\$ 32,2 /m²	+19,7%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 30,3 /m²	+15,4%
RIACHO FUNDO	R\$ 24,6 /m²	+14,0%
CEILANDIA SUL	R\$ 23,7 /m²	+14,0%
SOBRADINHO	R\$ 20,9 /m²	0,0%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.417,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	693,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 20.417 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	958,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	270,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.828 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	4.824 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,62% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,62% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,27% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 52,59 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,60% a.m./ 7,16% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

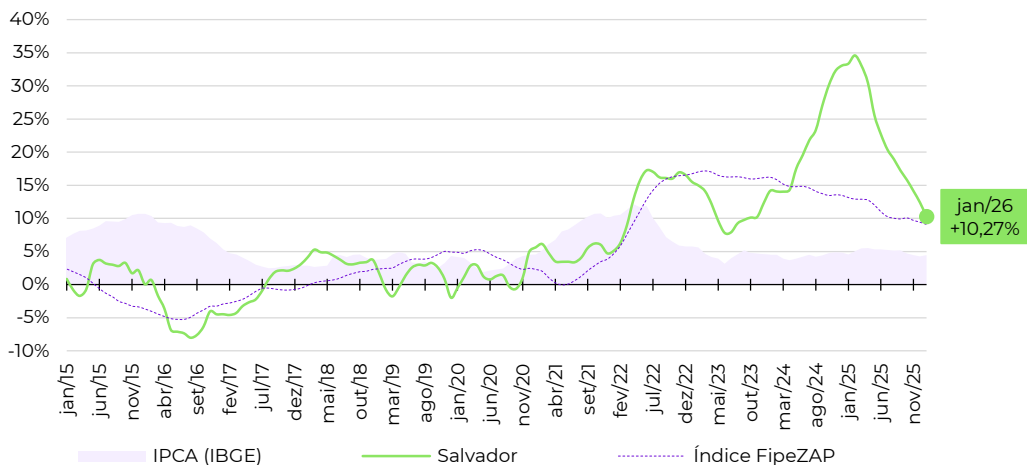
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
BARRA	R\$ 70,4 /m²	+11,2%
ONDINA	R\$ 63,1 /m²	+0,7%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 56,0 /m²	+10,2%
PERNAMBUES	R\$ 55,4 /m²	+0,7%
BROTAS	R\$ 53,6 /m²	+9,9%
ITAIGARA	R\$ 53,6 /m²	+82,2%
GRACA	R\$ 47,8 /m²	+14,5%
PITUBA	R\$ 47,7 /m²	+10,4%
IMBUI	R\$ 47,1 /m²	-5,3%
RIO VERMELHO	R\$ 45,7 /m²	+2,9%

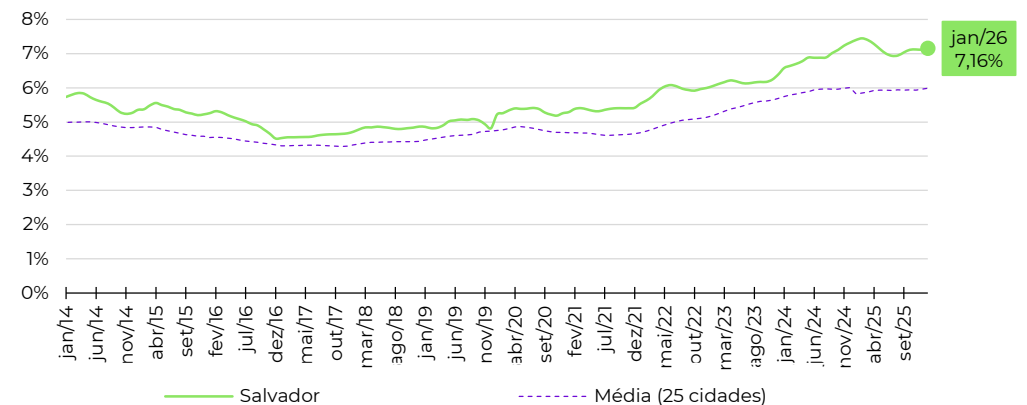
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.332,8 mil pessoas
Área territorial (2022)	495,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 51.117 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	558,3 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	276,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.928 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	12.461 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,86% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,86% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,57% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 44,34 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,59% a.m./ 7,03% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

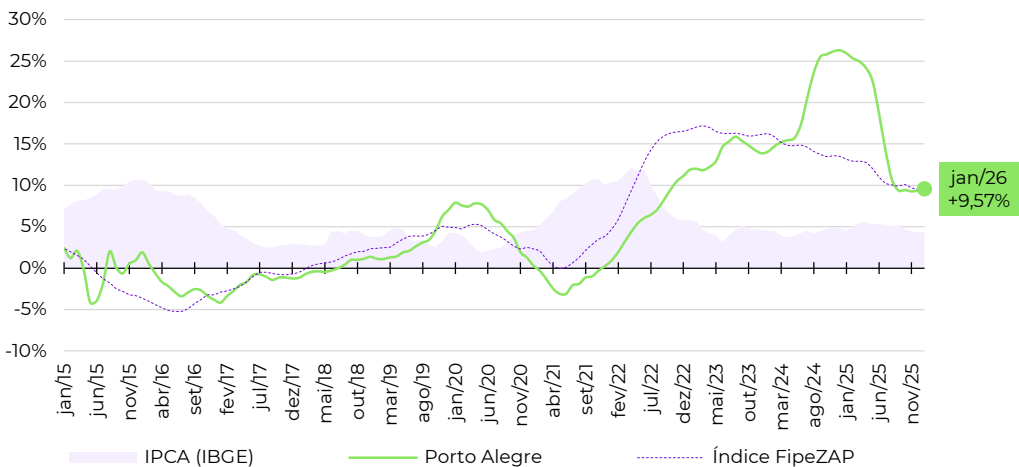
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
MONTSERRAT	R\$ 70,8 /m²	-1,3%
BELA VISTA	R\$ 59,2 /m²	+9,6%
RIO BRANCO	R\$ 58,8 /m²	+14,1%
PRAIA DE BELAS	R\$ 58,8 /m²	+7,7%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 57,9 /m²	+28,4%
PETROPOLIS	R\$ 52,8 /m²	+8,6%
MENINO DEUS	R\$ 39,6 /m²	+14,2%
CENTRO HISTORICO	R\$ 33,3 /m²	+7,9%
NONOAI	R\$ 28,1 /m²	+11,9%
SANTA TEREZA	R\$ 27,5 /m²	+5,2%

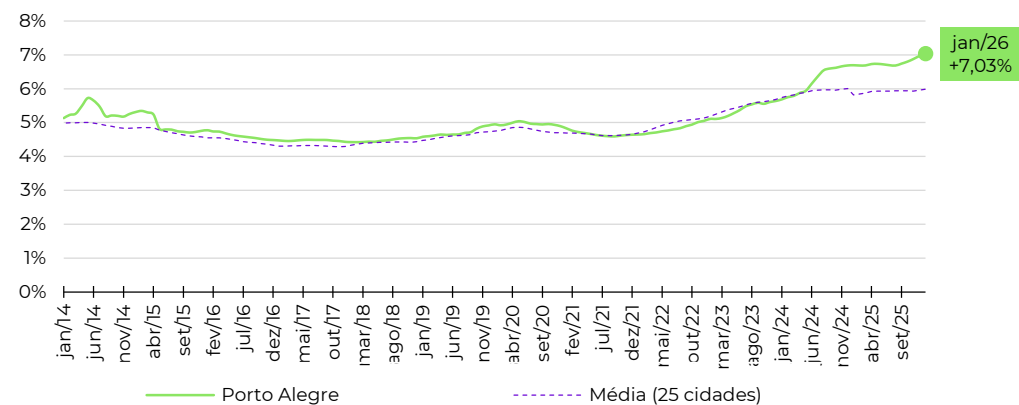
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

■ Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.773,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	434,9 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 45.318 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	685,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	230,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.351 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

■ Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	4.309 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,65% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,65% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,71% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 46,82 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,39% a.m./ 4,69% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

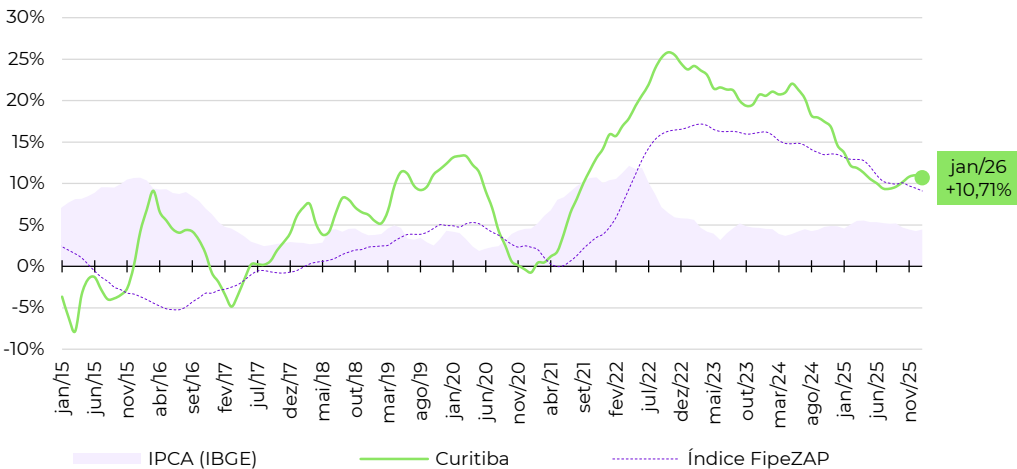
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 51,1 /m²	+19,3%
CENTRO	R\$ 50,4 /m²	+14,2%
BIGORRILHO	R\$ 48,2 /m²	+18,3%
JUVEVE	R\$ 47,9 /m²	+12,7%
PORTAO	R\$ 46,2 /m²	+17,9%
AGUA VERDE	R\$ 45,3 /m²	+0,6%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 44,7 /m²	+16,1%
CABRAL	R\$ 44,3 /m²	+20,7%
BACACHERI	R\$ 43,6 /m²	+19,0%
AHU	R\$ 39,0 /m²	+15,3%

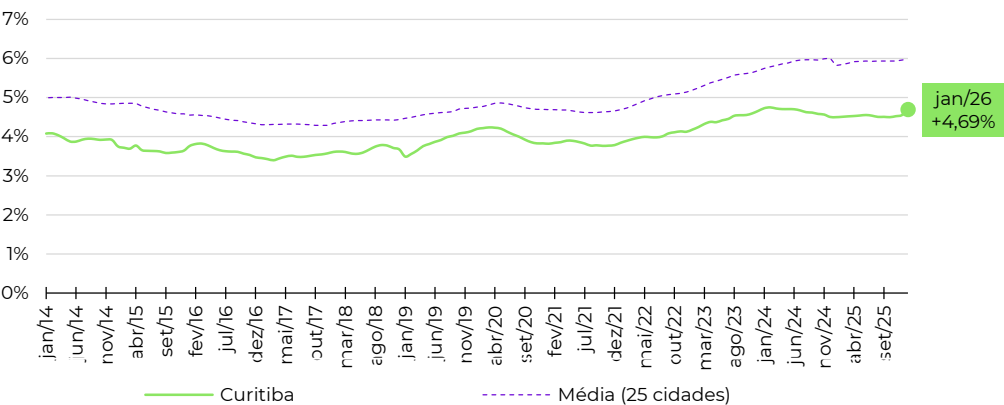
■ Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



■ Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

BELO HORIZONTE (MG)

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.315,6 mil pessoas
Área territorial (2022)	331,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 38.670 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	889,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	345,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.258 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	8.314 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,34% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,34% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,17% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 48,18 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,43% a.m./ 5,16% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

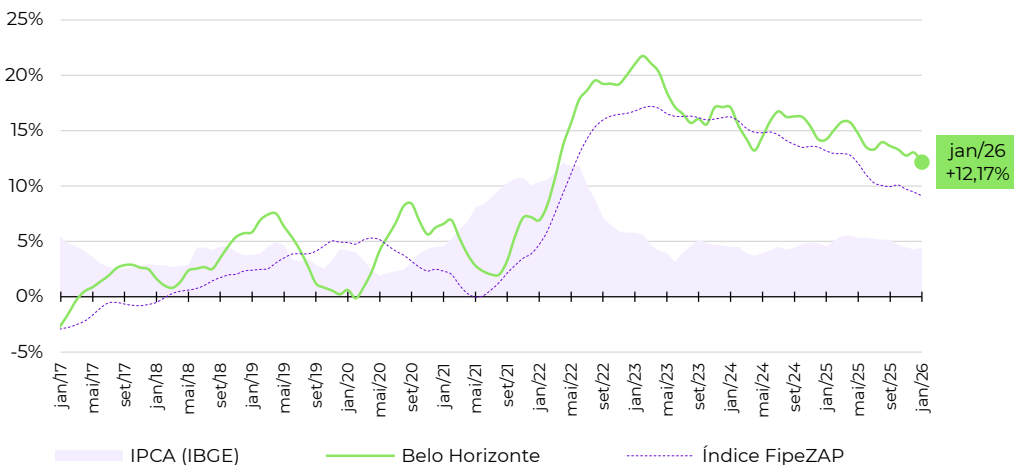
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 70,4 / m²	+15,0%
SAVASSI	R\$ 69,2 / m²	+14,4%
LOURDES	R\$ 63,4 / m²	+12,3%
BELVEDERE	R\$ 62,8 / m²	+5,1%
FUNCIONARIOS	R\$ 61,5 / m²	+22,1%
BURITIS	R\$ 50,6 / m²	+15,2%
GUTIERREZ	R\$ 45,9 / m²	+40,6%
SION	R\$ 44,2 / m²	+12,1%
SERRA	R\$ 44,1 / m²	+12,2%
SANTO ANTONIO	R\$ 39,4 / m²	+13,2%

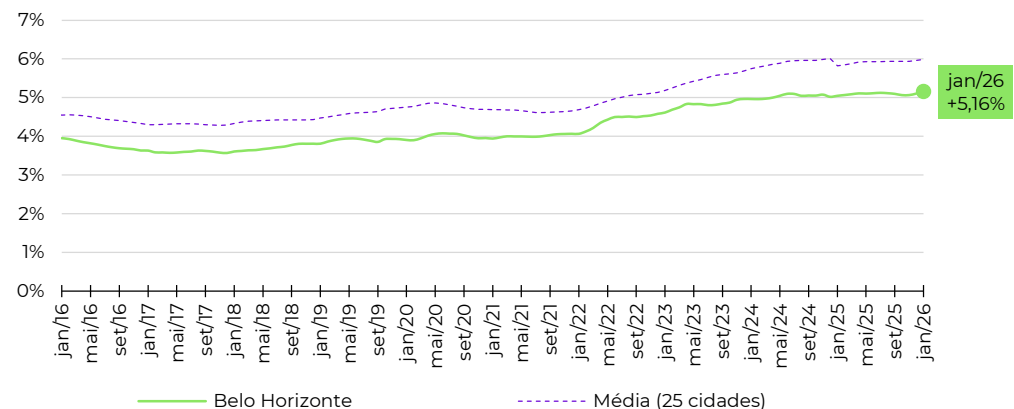
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.488,9 mil pessoas
Área territorial (2022)	218,8 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 30.428 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	547,5 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	165,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.867 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	6.307 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,81% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,81% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,49% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 61,15 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,70% a.m./ 8,41% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

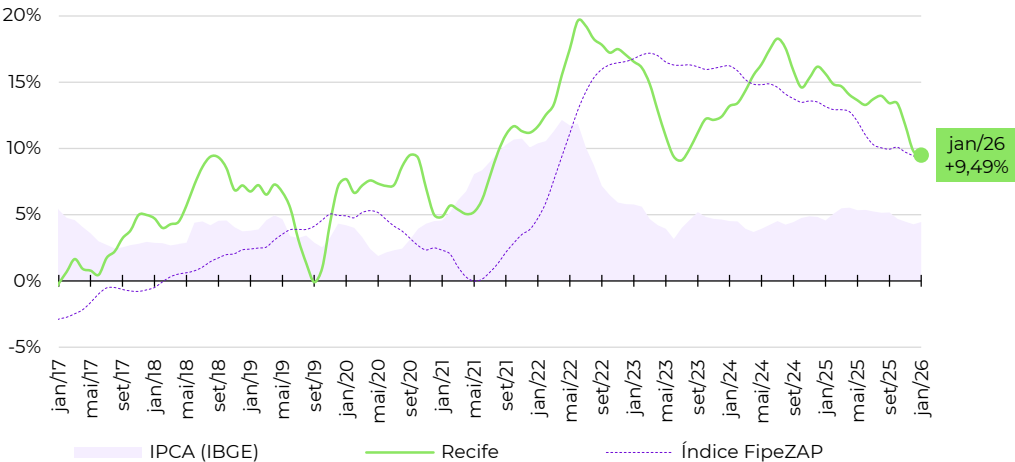
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
PARNAMIRIM	R\$ 76,7 /m²	+33,7%
PINA	R\$ 70,5 /m²	+3,3%
GRACAS	R\$ 63,8 /m²	+18,2%
BOA VIAGEM	R\$ 63,5 /m²	+5,0%
TAMARINEIRA	R\$ 62,3 /m²	+16,7%
MADALENA	R\$ 58,9 /m²	+16,3%
ESPINHEIRO	R\$ 58,6 /m²	+9,3%
IMBIRIBEIRA	R\$ 56,3 /m²	+8,2%
CASA AMARELA	R\$ 55,2 /m²	+7,9%
CORDEIRO	R\$ 30,9 /m²	+6,9%

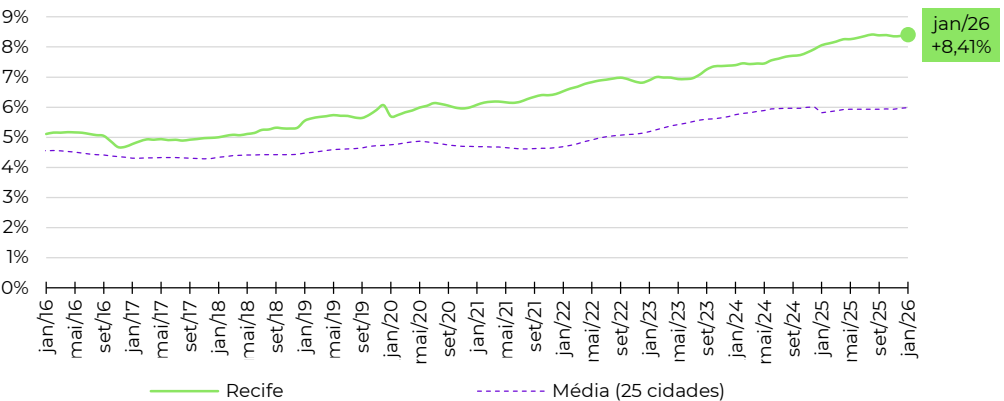
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.428,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	312,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 24.254 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	860,1 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	203,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 5.109 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	3.091 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,05% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,05% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,12% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 37,93 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,39% a.m./ 4,66% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

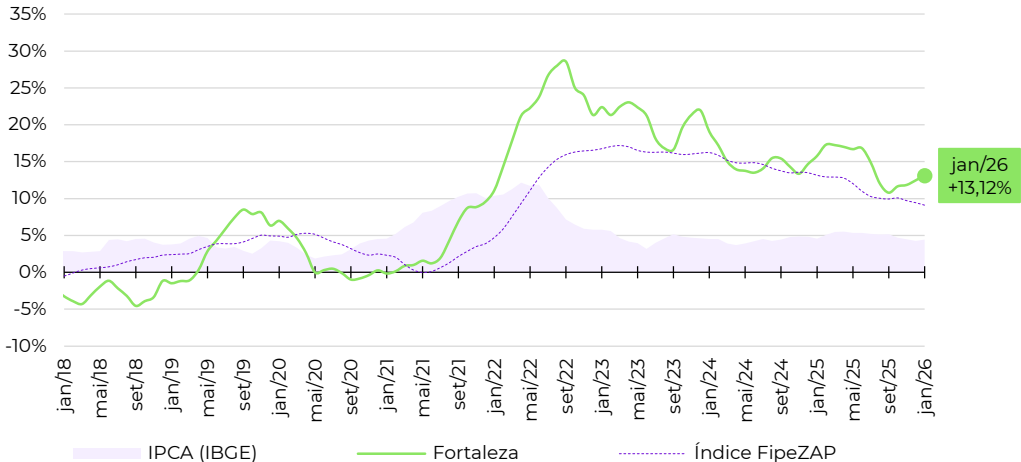
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
MUCURIBE	R\$ 53,7 /m²	+20,5%
MEIRELES	R\$ 51,5 /m²	+18,6%
ENG. LUCIANO CAVALCANTE	R\$ 43,5 /m²	-0,8%
COCO	R\$ 41,8 /m²	+17,0%
DIONISIO TORRES	R\$ 39,8 /m²	+13,4%
ALDEOTA	R\$ 35,0 /m²	+12,0%
CENTRO	R\$ 32,3 /m²	+28,5%
PAPICU	R\$ 28,0 /m²	+4,8%
JOAQUIM TAVORA	R\$ 25,2 /m²	+15,4%
FATIMA	R\$ 23,8 /m²	-19,1%

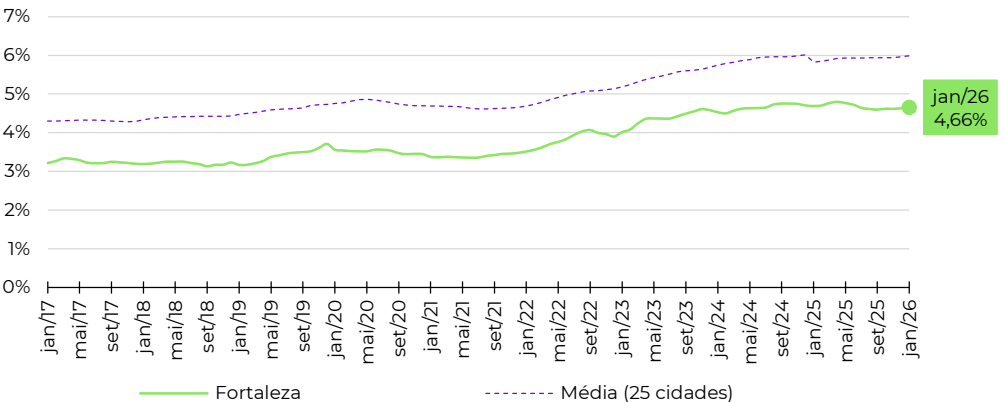
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	537,2 mil pessoas
Área territorial (2022)	674,8 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 41.886 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	219,7 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	96,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 10.160 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	4.473 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-0,19% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-0,19% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+8,40% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 60,10 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,46% a.m./ 5,55% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

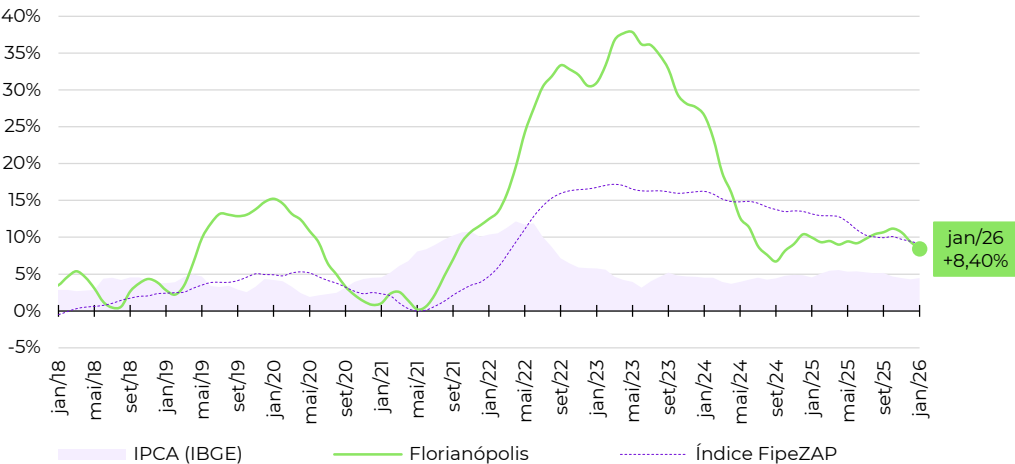
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
AGRONOMICA	R\$ 66,5 /m²	+19,9%
CENTRO	R\$ 64,0 /m²	+10,6%
TRINDADE	R\$ 62,8 /m²	-0,3%
ITACORUBI	R\$ 58,1 /m²	+6,7%
CORREGO GRANDE	R\$ 56,9 /m²	+3,2%
SACO DOS LIMOES	R\$ 56,9 /m²	+8,3%
COQUEIROS	R\$ 50,8 /m²	+10,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 48,3 /m²	+2,1%
ESTREITO	R\$ 44,5 /m²	-2,1%
CAPOEIRAS	R\$ 41,6 /m²	+12,5%

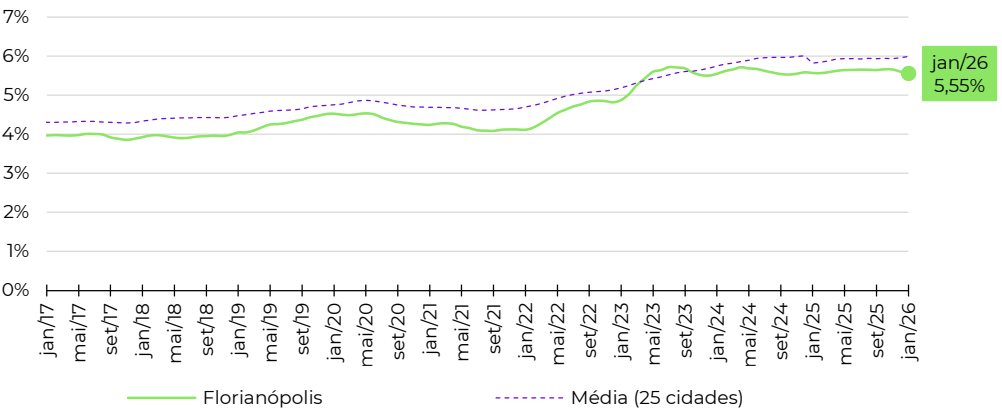
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.437,4 mil pessoas
Área territorial (2022)	729,3 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 33.827 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	549,1 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	153,0 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 7.434 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	5.129 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,29% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,29% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,33% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 41,60 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,50% a.m./ 6,00% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

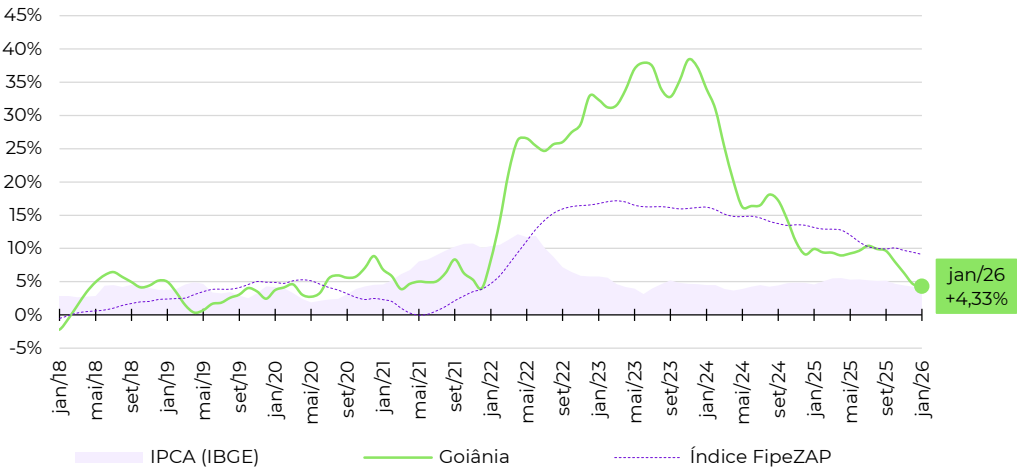
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
MARISTA	R\$ 64,1 /m²	+7,3%
JARDIM GOIAS	R\$ 54,8 /m²	+0,3%
BUENO	R\$ 51,7 /m²	+5,6%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS	R\$ 45,1 /m²	+17,0%
PEDRO LUDOVICO/BELA...	R\$ 41,9 /m²	+2,9%
OESTE	R\$ 38,7 /m²	-0,0%
JARDIM AMERICA	R\$ 34,2 /m²	-7,4%
NOVA SUICA	R\$ 29,1 /m²	+13,4%
AEROPORTO	R\$ 27,3 /m²	-26,9%
CENTRAL	R\$ 27,0 /m²	+23,2%

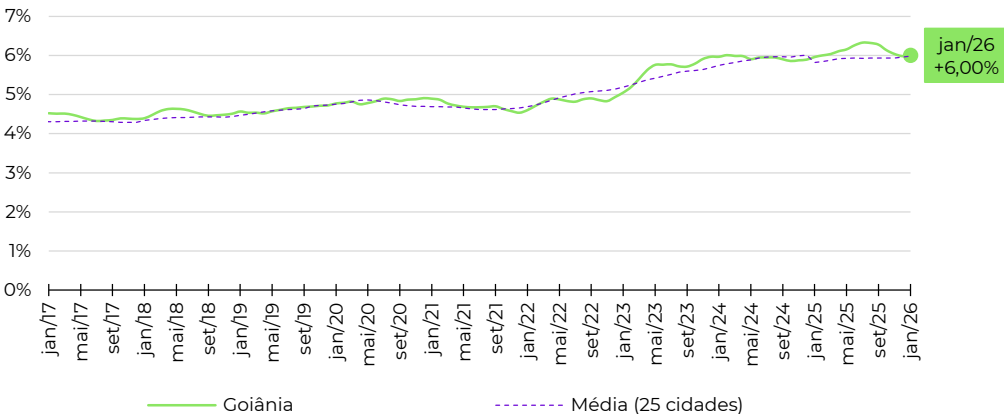
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	322,9 mil pessoas
Área territorial (2022)	97,1 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 69.628 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	128,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	63,0 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 9.126 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

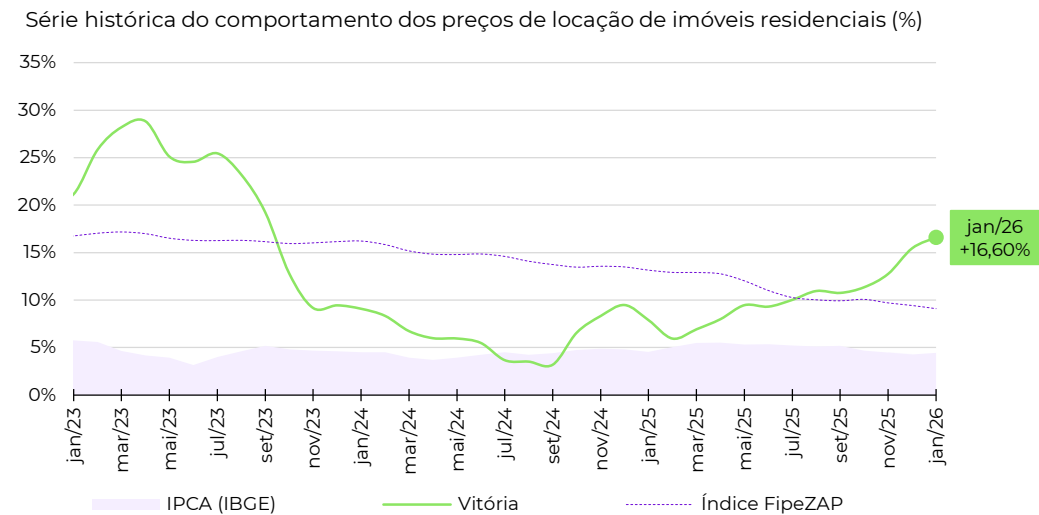
Amostra (janeiro/2026)	707 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,59% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,59% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+16,60% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 52,74 /m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,36% a.m./ 4,37% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

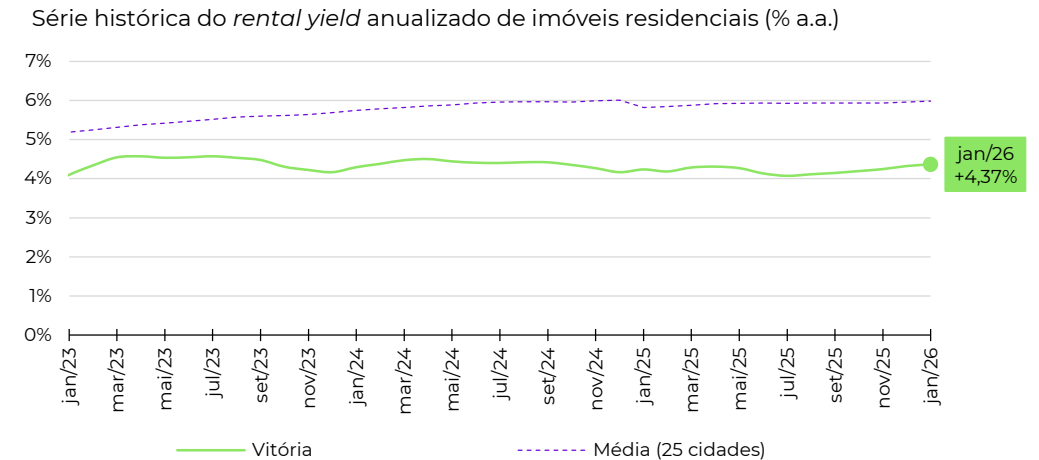
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
ENSEADA DO SUA	R\$ 67,3 /m²	+35,4%
SANTA LUCIA	R\$ 64,9 /m²	+120,0%
MATA DA PRAIA	R\$ 57,8 /m²	+6,6%
PRAIA DO CANTO	R\$ 52,9 /m²	+17,6%
BARRO VERMELHO	R\$ 51,5 /m²	-0,2%
SANTA HELENA	R\$ 51,3 /m²	+31,0%
JARDIM CAMBURI	R\$ 48,8 /m²	+7,5%
JARDIM DA PENHA	R\$ 45,1 /m²	+16,0%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	898,1 mil pessoas
Área territorial (2022)	8.083,0 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 33.244 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	325,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	37,9 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.736 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	355 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,02% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,02% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-7,15% ▼
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 28,47 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,44% a.m./ 5,23% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

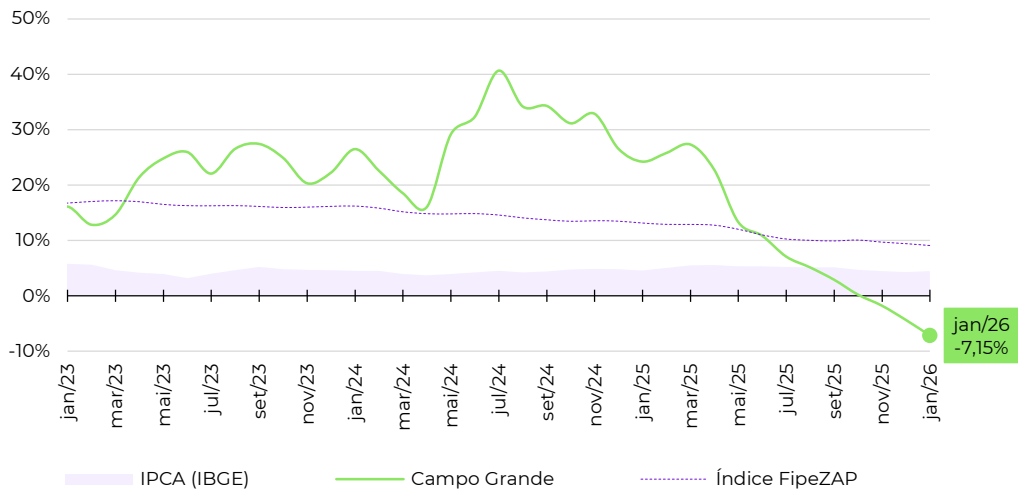
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
JARDIM DOS ESTADOS	R\$ 88,9 / m²	-2,5%
RITA VIEIRA	R\$ 34,8 / m²	+14,4%
TIRADENTES	R\$ 34,4 / m²	+42,2%
SEMINARIO	R\$ 32,3 / m²	0,0%
SAO FRANCISCO	R\$ 30,7 / m²	-9,6%
PIONEIROS	R\$ 29,7 / m²	-9,5%

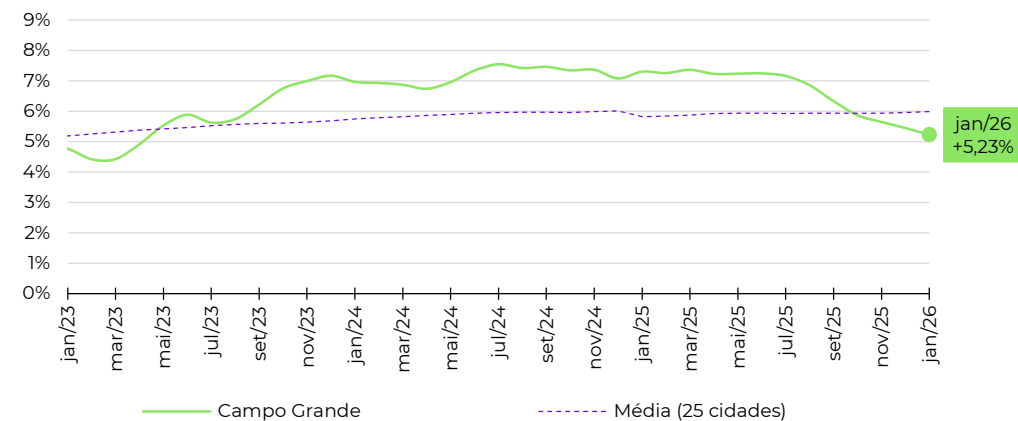
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	650,9 mil pessoas
Área territorial (2022)	4.327,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 42.918 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	232,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	43,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.682 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

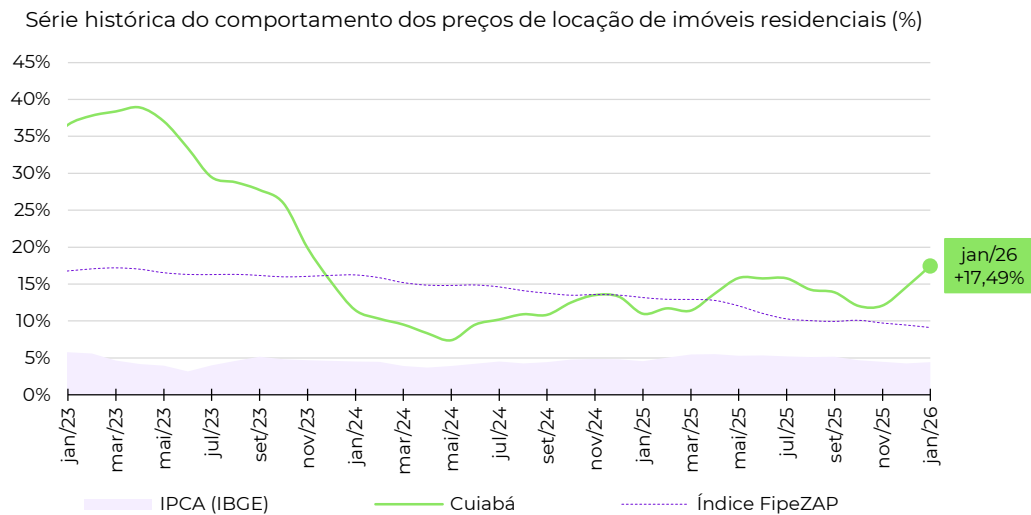
Amostra (janeiro/2026)	2.614 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,34% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,34% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,49% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 47,21 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,68% a.m./ 8,22% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

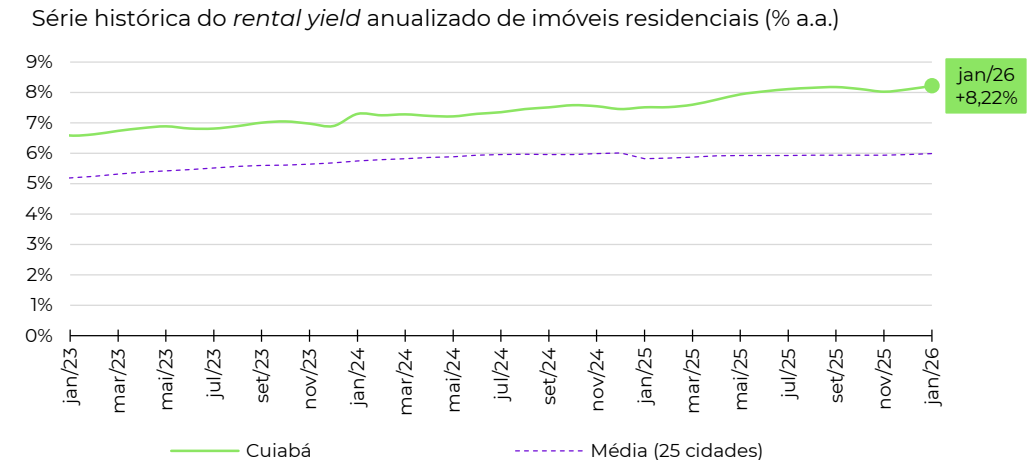
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
DUQUE DE CAXIAS	R\$ 59,1 /m²	+1,1%
DO QUILOMBO	R\$ 53,5 /m²	+49,7%
JARDIM ACLIMACAO	R\$ 48,6 /m²	+27,1%
RIBEIRAO DO LIPA	R\$ 47,0 /m²	+10,8%
CIDADE ALTA	R\$ 46,2 /m²	+36,2%
DA GOIABEIRA	R\$ 45,3 /m²	+25,6%
AREA DE EXPANSAO URBANA	R\$ 44,7 /m²	+8,1%
CENTRO NORTE	R\$ 41,2 /m²	+40,4%
DO PORTO	R\$ 41,1 /m²	+8,4%
DOS ARAES	R\$ 37,7 /m²	+33,6%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	602,8 mil pessoas
Área territorial (2022)	182,2 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 24.736 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	218,5 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	66,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 5.932 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	446 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-2,31% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-2,31% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+12,27% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 31,05 /m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,50% a.m./ 5,98% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

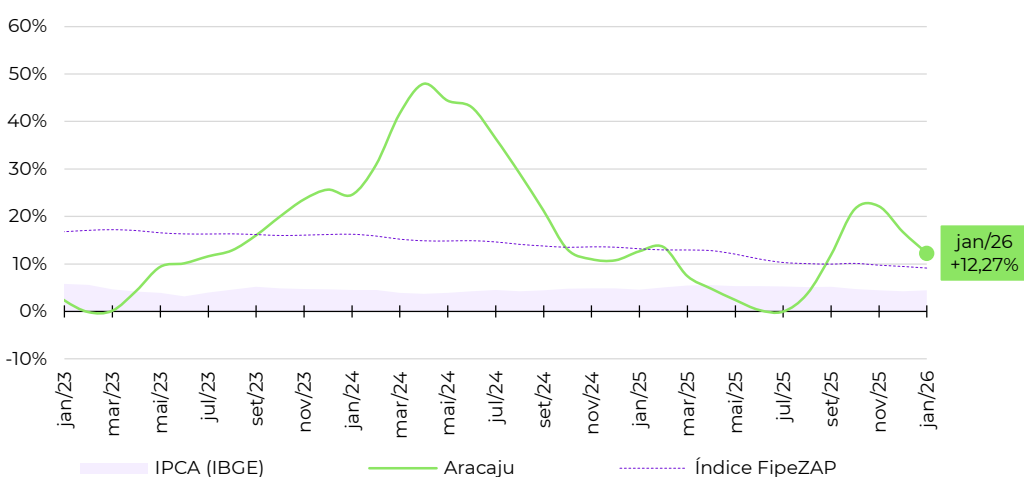
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
ATALAIA	R\$ 39,0 /m²	+21,9%
JARDINS	R\$ 36,5 /m²	+28,9%
COROA DO MEIO	R\$ 32,7 /m²	+21,4%
INACIO BARBOSA	R\$ 32,7 /m²	+43,6%
AEROPORTO	R\$ 30,8 /m²	+7,6%
FAROLANDIA	R\$ 30,3 /m²	+5,2%
LUZIA	R\$ 28,0 /m²	+19,1%
GRAGERU	R\$ 27,3 /m²	+32,0%
ZONA DE EXPANSAO	R\$ 25,2 /m²	+10,0%
JABOTIANA	R\$ 24,4 /m²	+16,9%

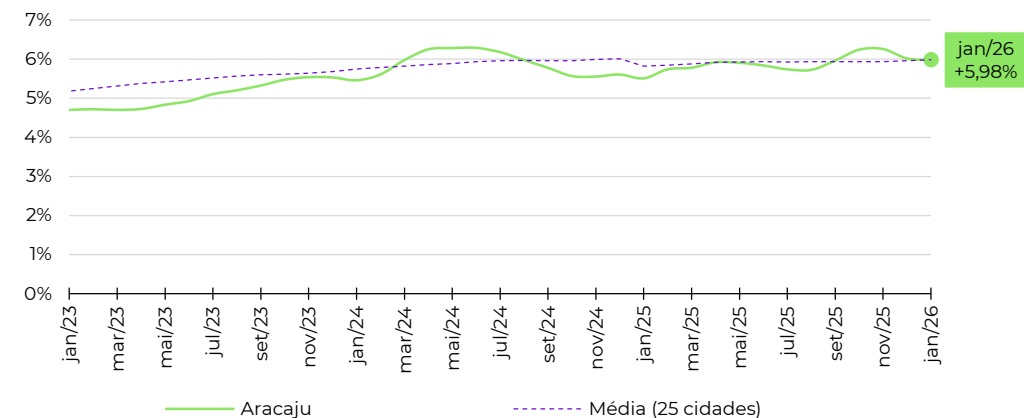
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	833,9 mil pessoas
Área territorial (2022)	210,0 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 25,402 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	296,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	122,4 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.618 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	2.041 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,19% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,19% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,00% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 49,10 /m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,57% a.m./ 6,80% a.a.

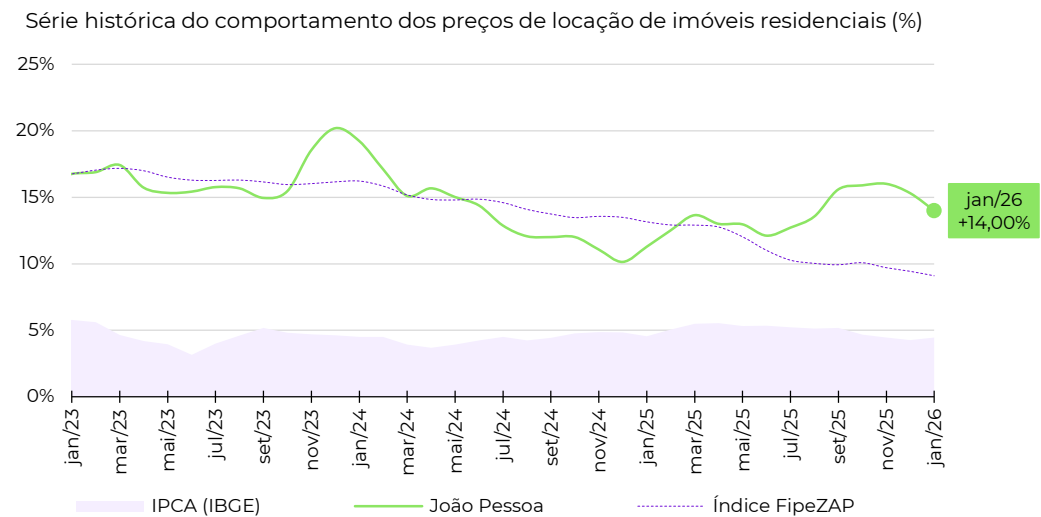
Fonte: Índice FipeZAP.

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

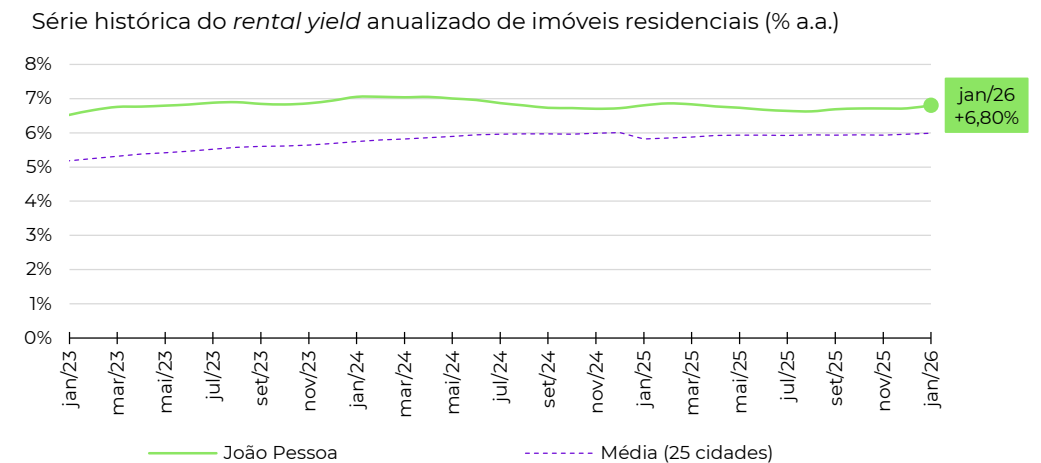
Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
CABO BRANCO	R\$ 59,2 /m²	+15,0%
JARDIM OCEANIA	R\$ 52,9 /m²	+3,3%
MIRAMAR	R\$ 51,9 /m²	+32,4%
BESSA	R\$ 51,5 /m²	+20,5%
MANAIRA	R\$ 51,2 /m²	+17,6%
ALTIPLANO CABO BRANCO	R\$ 50,9 /m²	+19,8%
AERoclUBE	R\$ 47,0 /m²	+29,6%
PORTAL DO SOL	R\$ 39,2 /m²	+18,5%
BANCARIOS	R\$ 34,8 /m²	+12,2%
JARDIM CIDADE UNIVERSITARIA	R\$ 27,4 /m²	+6,0%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	957,9 mil pessoas
Área territorial (2022)	509,3 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 22.307 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	335,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	77,4 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.229 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

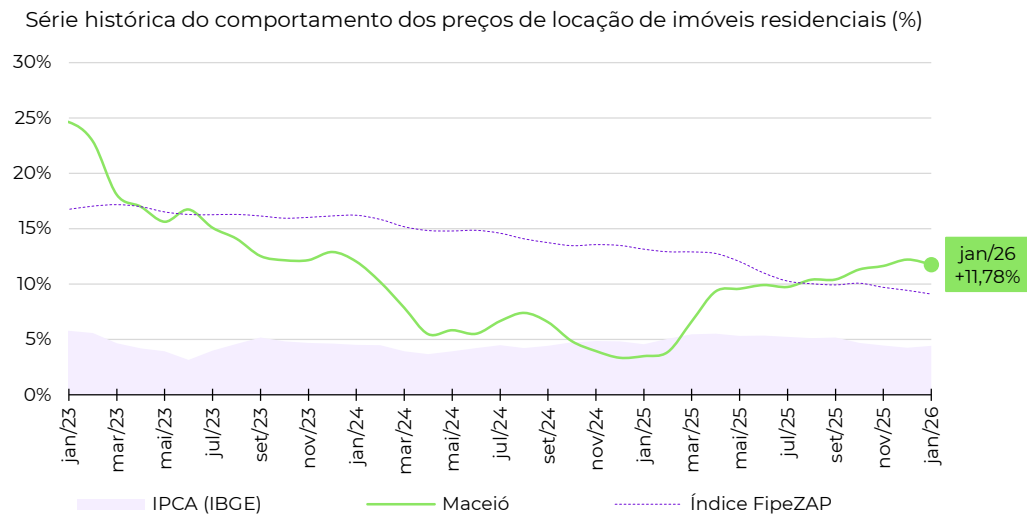
Amostra (janeiro/2026)	2.071 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,56% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,56% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,78% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 55,70 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,57% a.m./ 6,84% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

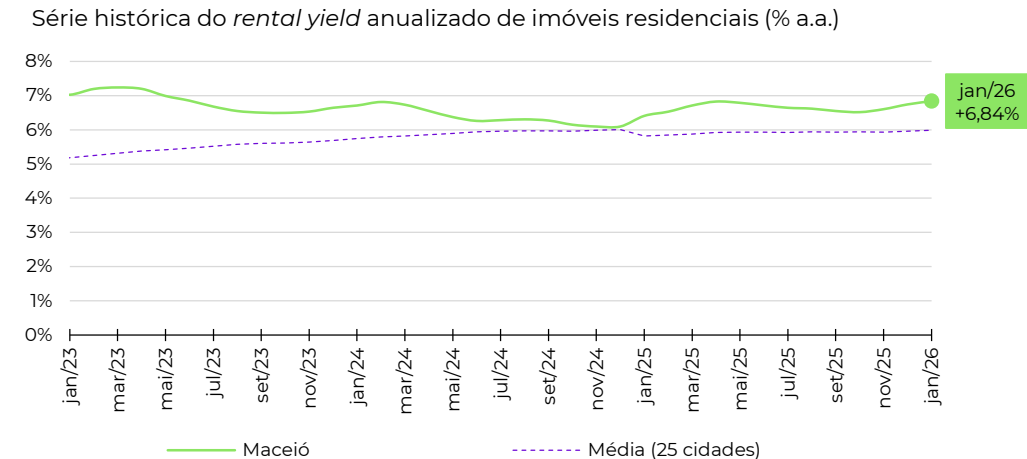
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
JACARECICA	R\$ 68,6 / m²	+28,8%
PAJUCARA	R\$ 65,6 / m²	+5,4%
JATIUCA	R\$ 59,7 / m²	+11,5%
PONTA VERDE	R\$ 58,5 / m²	+11,7%
CRUZ DAS ALMAS	R\$ 53,6 / m²	+3,5%
POCO	R\$ 52,4 / m²	+14,5%
MANGABEIRAS	R\$ 49,2 / m²	+22,8%
FAROL	R\$ 45,7 / m²	+9,7%
SERRARIA	R\$ 38,6 / m²	+14,3%
GRUTA DE LOURDES	R\$ 37,5 / m²	+9,1%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	751,3 mil pessoas
Área territorial (2022)	167,4 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 25.525 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	270,0 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	58,9 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 5.761 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	1.574 anúncios
Varição no mês (janeiro/2026)	+3,01% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+3,01% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+12,47% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 41,17 /m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,63% a.m./ 7,61% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

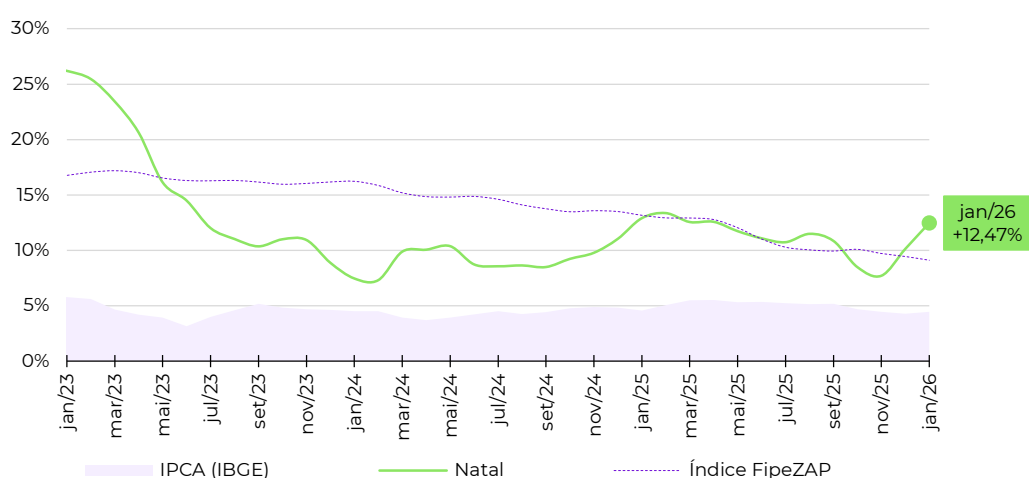
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
PONTA NEGRA	R\$ 51,8 /m²	+0,7%
PETROPOLIS	R\$ 46,7 /m²	+35,4%
LAGOA NOVA	R\$ 41,4 /m²	+16,2%
BARRO VERMELHO	R\$ 41,2 /m²	+23,2%
CAPIM MACIO	R\$ 40,5 /m²	+8,2%
CANDELARIA	R\$ 37,4 /m²	+22,7%
TIROL	R\$ 34,2 /m²	+2,1%
NEOPOLIS	R\$ 34,1 /m²	-2,0%
PITIMBU	R\$ 33,0 /m²	+13,1%
ALECRIM	R\$ 25,1 /m²	0,0%

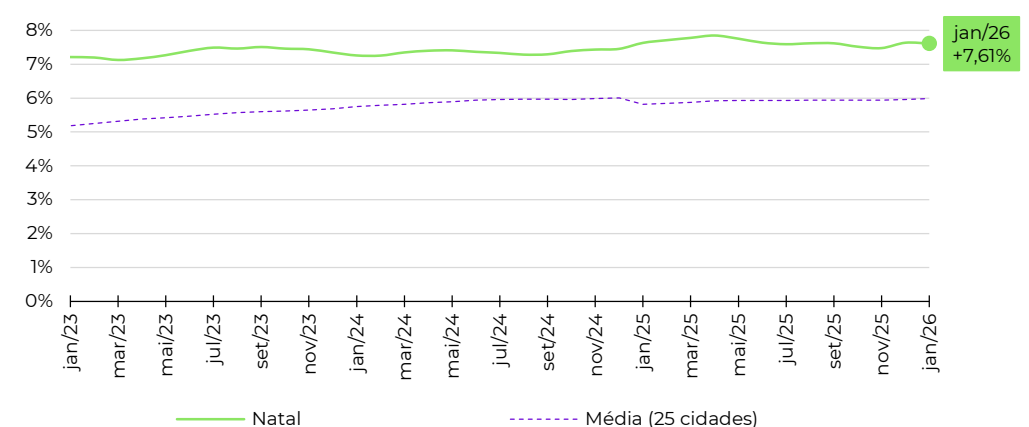
Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

Série histórica do *rental yield* anualizado de imóveis residenciais (% a.a.)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.037,8 mil pessoas
Área territorial (2022)	583,1 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 29.824 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	348,7 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	62,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 3.908 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	2.982 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,63% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,63% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,96% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 57,95 /m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,65% a.m./ 7,83% a.a.

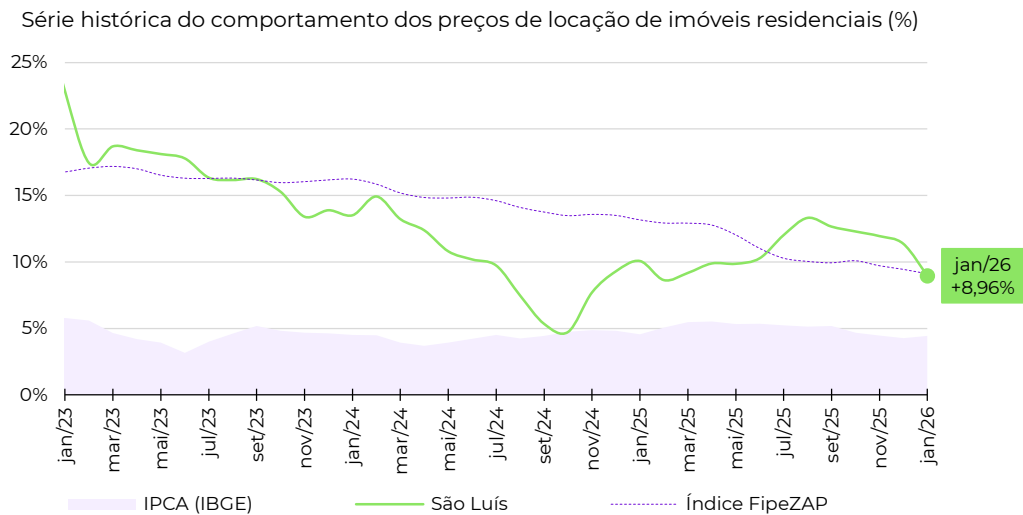
Fonte: Índice FipeZAP.

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

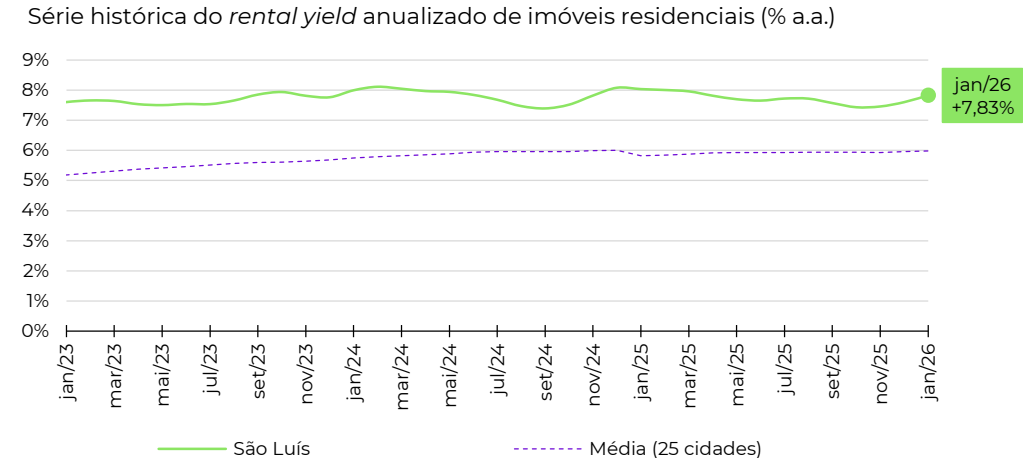
Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
PONTA D'AREIA	R\$ 77,4 /m²	+17,6%
PONTA DO FAROL	R\$ 74,4 /m²	+20,8%
QUINTAS DO CALHAU	R\$ 70,3 /m²	0,0%
CALHAU	R\$ 68,2 /m²	+7,4%
RENASCENCA	R\$ 56,9 /m²	+8,0%
OLHO D'AGUA	R\$ 52,6 /m²	+7,7%
CALHAU - LOTEAMENTO ALTEROSA	R\$ 49,1 /m²	+2,8%
COHAMA	R\$ 48,8 /m²	+19,6%
TURU	R\$ 39,4 /m²	+6,4%
ANGELIM	R\$ 38,8 /m²	+4,6%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	866,3 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.391,3 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 24.858 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	279,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	41,3 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.537 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	1.369 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-0,31% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-0,31% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+20,95% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 29,59 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,51% a.m./ 6,11% a.a.

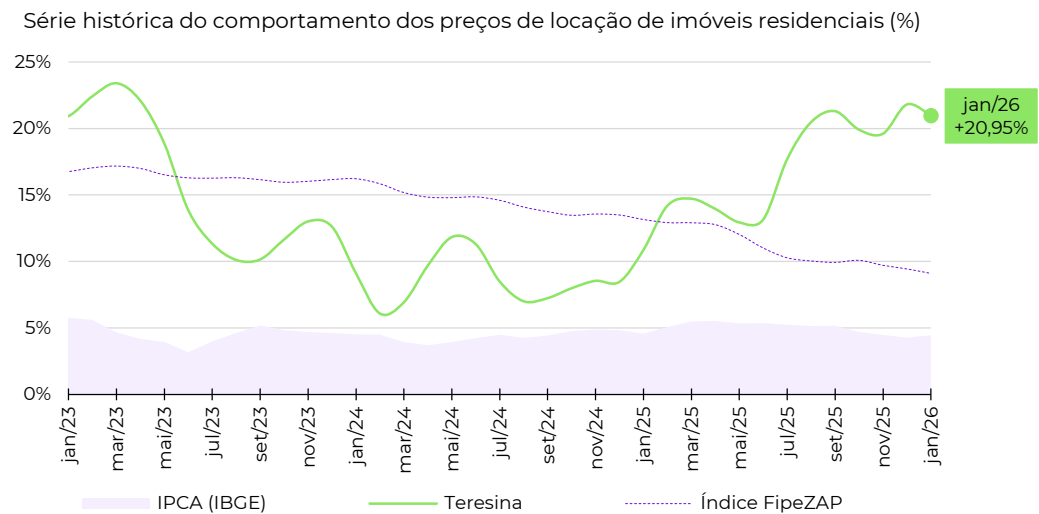
Fonte: Índice FipeZAP.

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

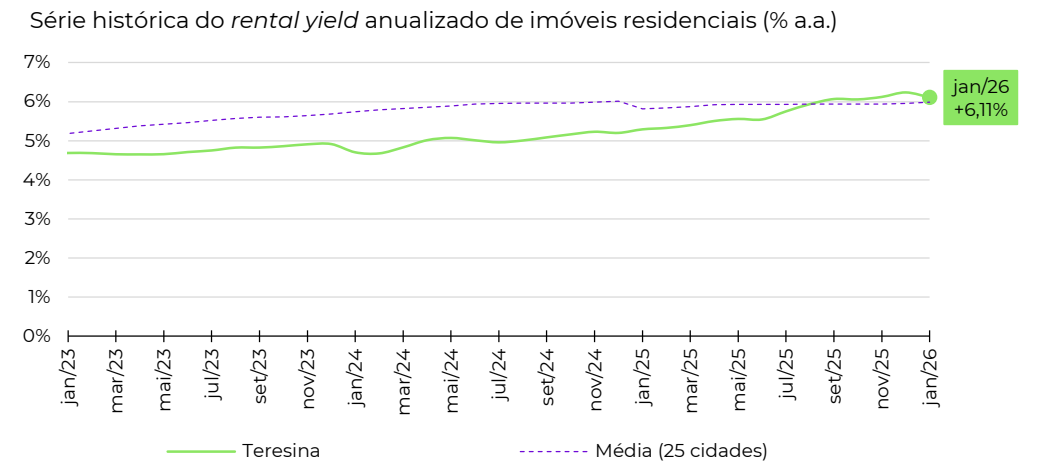
Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
PLANALTO	R\$ 47,8 /m²	+91,8%
JOQUEI	R\$ 39,9 /m²	+13,3%
SAO CRISTOVAO	R\$ 35,0 /m²	+32,7%
HORTO	R\$ 32,9 /m²	+28,3%
URUGUAI	R\$ 31,4 /m²	+41,3%
CRISTO REI	R\$ 30,3 /m²	+13,4%
FATIMA	R\$ 30,0 /m²	0,0%
ININGA	R\$ 28,5 /m²	+17,9%
SANTA ISABEL	R\$ 22,9 /m²	+7,8%
CENTRO	R\$ 21,3 /m²	+33,1%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.303,4 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.059,5 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 20.562 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	423,0 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	69,4 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.381 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	3.014 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+2,61% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+2,61% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+18,14% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 63,60 /m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,71% a.m./ 8,51% a.a.

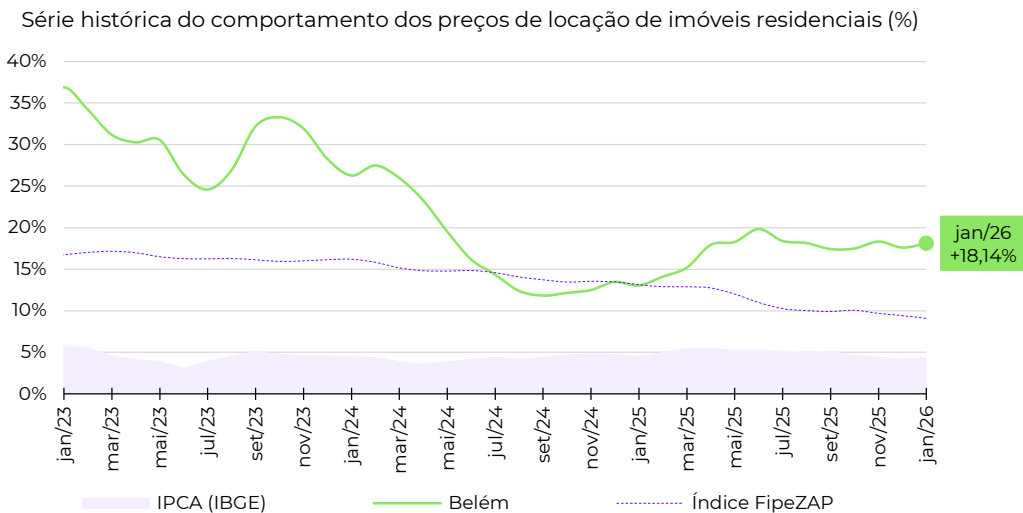
Fonte: Índice FipeZAP.

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

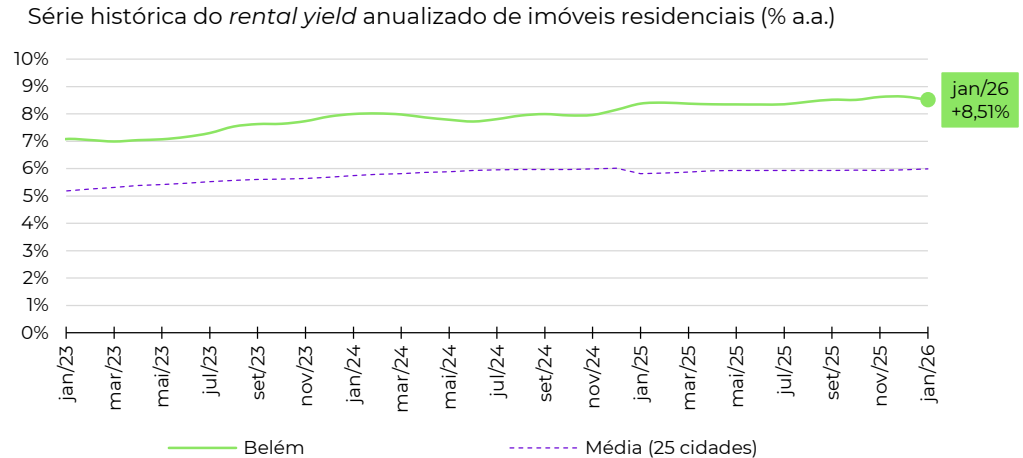
Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
UMARIZAL	R\$ 70,8 /m²	+14,6%
MARCO	R\$ 67,8 /m²	+15,5%
SAO BRAS	R\$ 67,1 /m²	+42,7%
NAZARE	R\$ 66,0 /m²	+5,0%
BATISTA CAMPOS	R\$ 65,3 /m²	+38,1%
JURUNAS	R\$ 64,5 /m²	-0,3%
CREMACAO	R\$ 63,1 /m²	+23,1%
PEDREIRA	R\$ 60,0 /m²	+14,8%
MARAMBAIA	R\$ 56,8 /m²	+16,9%
CAMPINA	R\$ 39,6 /m²	-13,6%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.063,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	11.401,1 km²
PIB per capita (2020)	R\$ 41.345 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	630,1 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	105,1 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.425 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (janeiro/2026)	3.109 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+2,18% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+2,18% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,59% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 48,84 / m²
Rental yield (janeiro/2026)	0,67% a.m./ 7,98% a.a.

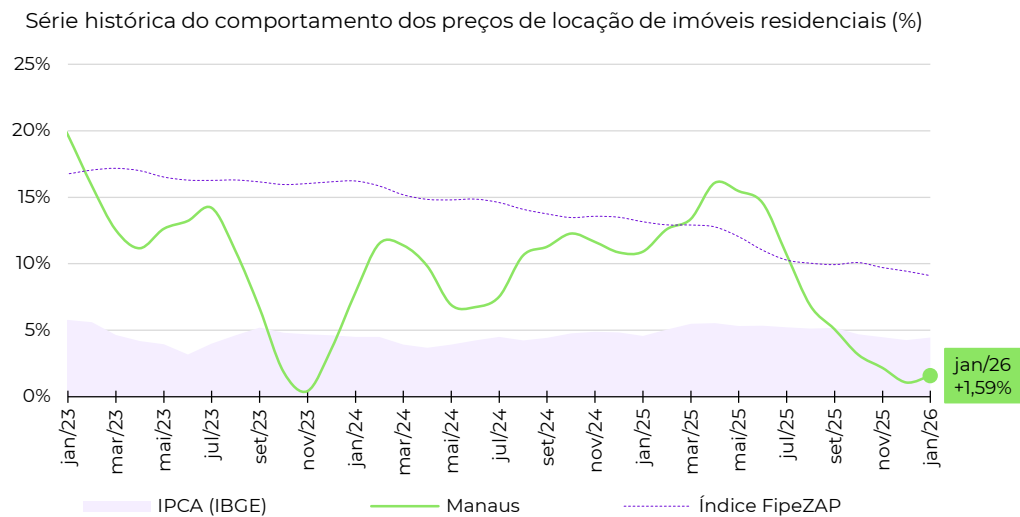
Fonte: Índice FipeZAP.

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

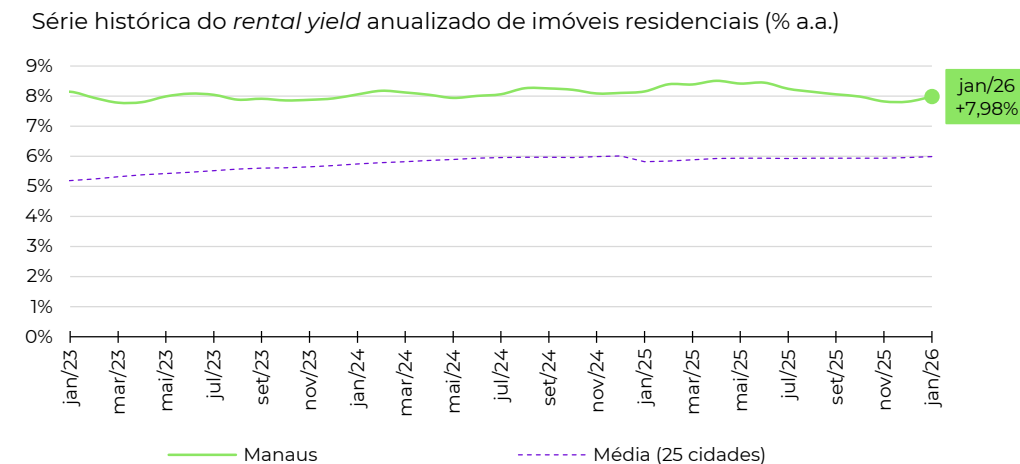
Nível e variação média dos preços de locação de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
ADRIANOPOLIS	R\$ 59,6 /m²	+2,2%
ALEIXO	R\$ 55,2 /m²	+9,3%
NOSSA SENHORA DAS GRACAS	R\$ 54,2 /m²	+3,6%
PONTA NEGRA	R\$ 51,2 /m²	-3,1%
DOM PEDRO I	R\$ 47,4 /m²	+1,0%
PARQUE 10 DE NOVEMBRO	R\$ 45,0 /m²	+0,7%
FLORES	R\$ 42,5 /m²	+10,2%
JAPIIM	R\$ 41,3 /m²	+30,6%
CHAPADA	R\$ 38,6 /m²	+3,1%
CENTRO	R\$ 37,1 /m²	-3,2%

Variação dos preços do aluguel residencial em 12 meses



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota (*): a Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br.

fipe

zap

ÍNDICE

fipezap

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

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

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

contato: fipezap@fipe.org.br