

fipe


zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE MARÇO DE 2026

- [DESTAQUES DO MÊS](#)
- [ÚLTIMOS RESULTADOS - VENDA COMERCIAL](#)
- [ÚLTIMOS RESULTADOS - LOCAÇÃO COMERCIAL](#)
- [PREÇO MÉDIO DE VENDA COMERCIAL POR CIDADE](#)
- [PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO COMERCIAL POR CIDADE](#)
- [EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL](#)
- [VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL](#)
- [VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL](#)
- [EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL](#)
- [RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL POR CIDADE](#)
- RESUMO POR CIDADE:
 - [SÃO PAULO \(SP\)](#)
 - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
 - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
 - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
 - [CURITIBA \(PR\)](#)
 - [FLORIANÓPOLIS \(SC\)](#)
 - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
 - [SALVADOR \(BA\)](#)
 - [CAMPINAS \(SP\)](#)
 - [NITERÓI \(RJ\)](#)
- [INFORMES ANTERIORES](#) 

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo Grupo OLX (Zap, Viva Real e Olx), o **Índice FipeZAP de Venda e Locação Comercial** acompanha os preços de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² em 10 cidades brasileiras, com base em anúncios da *Internet*. A metodologia encontra-se disponível em <http://www.fipe.org.br>

Preços de locação e salas e conjuntos comerciais sobem 0,89% em março

Com o novo avanço apurado pelo Índice FipeZAP, alta no aluguel comercial chegou a 3,26% no primeiro trimestre

■ **Análise do último mês:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² avançaram 0,30% em março de 2026, enquanto os preços de locação do segmento registraram um aumento médio de 0,89% no mesmo período*. Considerando outros índices de referência do mercado, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de 0,88%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou uma variação média de 0,52% nos preços da economia brasileira. Entre as 10 localidades onde o segmento comercial é acompanhado pelo Índice FipeZAP, foram apuradas as seguintes variações mensais nos preços de venda de imóveis comerciais: Porto Alegre (+0,87%); Curitiba (+0,66%); Campinas (+0,61%); Salvador (+0,56%); Niterói (+0,48%); Brasília (+0,29%); São Paulo (+0,23%); Belo Horizonte (+0,13%); Rio de Janeiro (+0,13%); e Florianópolis (-0,37%). Quanto à locação comercial, os resultados por município podem ser ordenados da seguinte forma: Salvador (+3,70%); Curitiba (+1,97%); Rio de Janeiro (+1,55%); Campinas (+0,57%); São Paulo (+0,55%); Belo Horizonte (+0,37%); Porto Alegre (+0,15%); Florianópolis (+0,14%); e Niterói (-0,86%).

■ **Balanco parcial de 2026:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais avançaram 0,58% no primeiro trimestre, enquanto o aluguel comercial avançou, em média, 3,26% no período. Comparativamente, o IPCA (IBGE) e o IGP-M (FGV) registraram avanços de 1,92% e 0,19%, respectivamente.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** os preços de venda de imóveis comerciais exibiram um aumento médio de 2,16% nos últimos 12 meses, enquanto os preços de locação de salas e conjuntos comerciais cresceram 10,23% nessa janela temporal. Para fins comparativos, os índices de preço de referência apresentaram as seguintes variações em 12 meses: +4,14% (IPCA/IBGE) e -1,83% (IGP-M/FGV). Considerando as cidades, as variações nos preços de venda se distribuíram da seguinte maneira: Salvador (+9,09%); Brasília (+7,55%); Curitiba (+5,99%); Niterói (+3,86%); Florianópolis (+2,64%); Campinas (+2,37%); São Paulo (+2,18%); Belo Horizonte (+2,09%); Porto Alegre (+0,22%); e Rio de Janeiro (-1,40%). Quanto à locação do segmento, as 10 cidades apresentaram valorização em 12 meses: Salvador (+17,61%); Brasília (+15,82%); Rio de Janeiro (+15,48%); Campinas (+13,56%); Florianópolis (+10,27%); Curitiba (+10,16%); Niterói (+9,54%); São Paulo (+8,47%); Belo Horizonte (+6,46%); e Porto Alegre (-0,53%).

■ **Preço médio de venda e locação:** na amostra do Índice FipeZAP Comercial de março de 2026, o valor médio de salas e conjuntos comerciais com até 200 m² foi de R\$ 8.709/m² no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 51,63/m², entre unidades comerciais destinadas à locação. Na avaliação individual das 10 localidades, os preços médios de venda foram os seguintes: São Paulo (R\$ 10.491/m²); Curitiba (R\$ 9.039/m²); Florianópolis (R\$ 8.894/m²); Rio de Janeiro (R\$ 8.465/m²); Niterói (R\$ 8.095/m²); Brasília (R\$ 7.009/m²); Campinas (R\$ 6.703/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.553/m²); Porto Alegre (R\$ 6.413/m²); Salvador (R\$ 5.657/m²). Já os valores médios de locação se distribuíram da seguinte maneira na última amostra mensal: São Paulo (R\$ 60,31/m²); Rio de Janeiro (R\$ 53,22/m²); Florianópolis (R\$ 51,37/m²); Salvador (R\$ 51,27/m²); Campinas (R\$ 48,56/m²); Niterói (R\$ 45,94/m²); Curitiba (R\$ 43,14/m²); Brasília (R\$ 42,61/m²); Belo Horizonte (R\$ 36,42/m²); e Porto Alegre (R\$ 34,19/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 março de 2026, especificamente, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais subiu para 7,35% ao ano, mantendo-se acima da rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (6,05% ao ano). Contudo, quando colocadas em perspectiva, as duas taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses, que escalou para patamares mais elevados nos últimos meses. Considerando as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados pelo Índice FipeZAP, as taxas de retorno foram as seguintes: Salvador (10,73% a.a.); Campinas (8,74% a.a.); Rio de Janeiro (7,61% a.a.); Brasília (7,53% a.a.); São Paulo (7,24% a.a.); Niterói (6,76% a.a.); Florianópolis (6,73% a.a.); Belo Horizonte (6,54% a.a.); Porto Alegre (6,44% a.a.); e Curitiba (5,96% a.a.).

Nota (*): os preços considerados se referem a anúncios para novos aluguéis. O Índice FipeZAP não incorpora em seu cálculo a correção dos aluguéis vigentes, cujos valores são reajustados periodicamente de acordo com o especificado em contrato.

ÚLTIMOS RESULTADOS



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

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		março/2026	fevereiro/2026				
IPCA	IBGE	+0,88%	+0,70%	+1,92%	+4,14%	-	-
IGP-M	FGV	+0,52%	-0,73%	+0,19%	-1,83%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,30%	+0,17%	+0,58%	+2,16%	8.709	7,35%
São Paulo	SP	+0,23%	-0,05%	+0,24%	+2,18%	10.491	7,24%
Rio de Janeiro	RJ	+0,13%	+0,18%	+0,30%	-1,40%	8.465	7,61%
Belo Horizonte	MG	+0,13%	+0,22%	+0,89%	+2,09%	6.553	6,54%
Porto Alegre	RS	+0,87%	+0,65%	+1,50%	+0,22%	6.413	6,44%
Curitiba	PR	+0,66%	+0,08%	+0,42%	+5,99%	9.039	5,96%
Florianópolis	SC	-0,37%	+0,39%	+0,82%	+2,64%	8.894	6,73%
Brasília	DF	+0,29%	+0,19%	+0,82%	+7,55%	7.009	7,53%
Salvador	BA	+0,56%	+0,96%	+2,15%	+9,09%	5.657	10,73%
Campinas	SP	+0,61%	+0,10%	+0,63%	+2,37%	6.703	8,74%
Niterói	RJ	+0,48%	+0,23%	+0,67%	+3,86%	8.095	6,76%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS



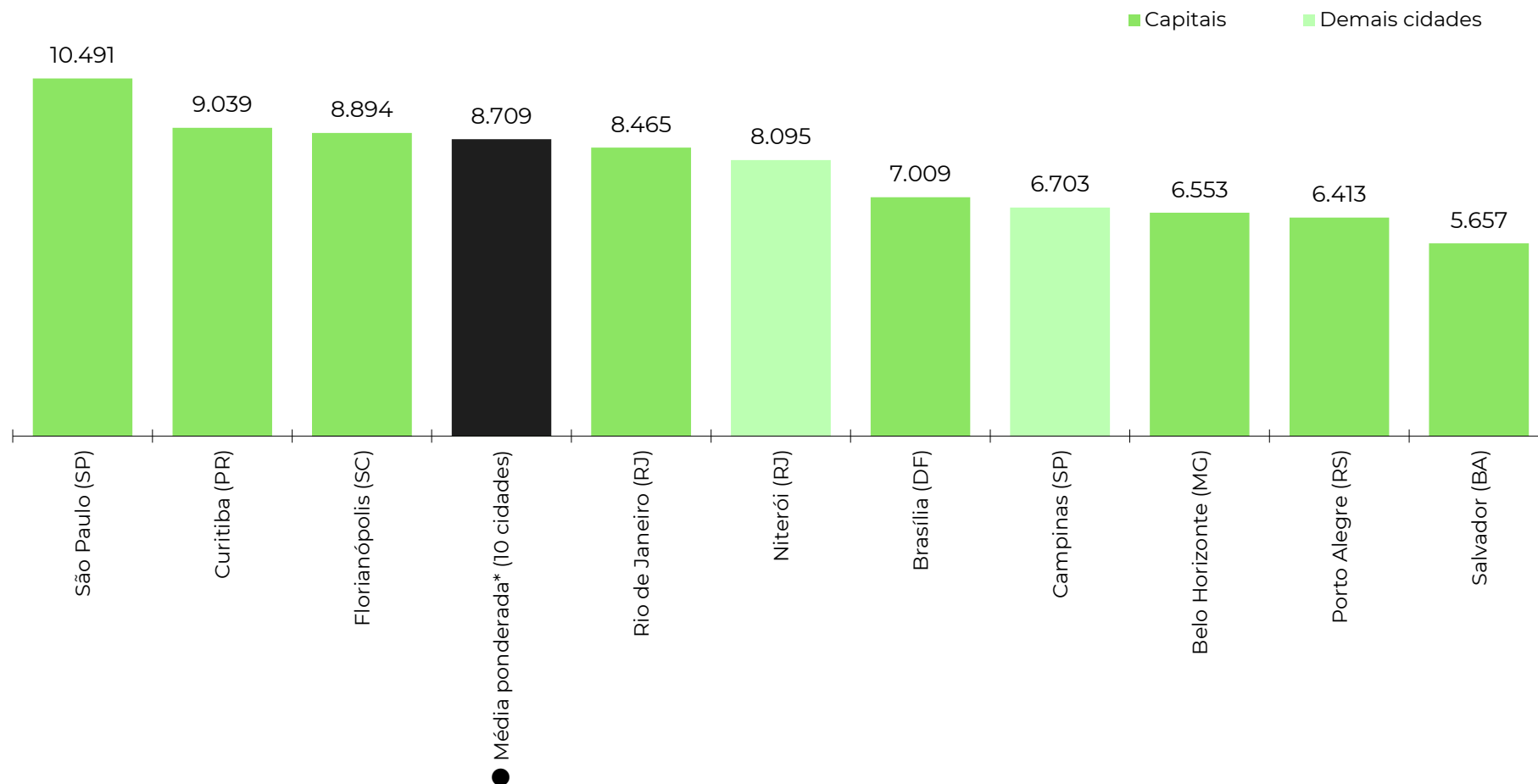
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		março/2026	fevereiro/2026				
IPCA	IBGE	+0,88%	+0,70%	+1,92%	+4,14%	-	-
IGP-M	FGV	+0,52%	-0,73%	+0,19%	-1,83%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,89%	+0,99%	+3,26%	+10,23%	51,63	7,35%
São Paulo	SP	+0,55%	+0,65%	+2,07%	+8,47%	60,31	7,24%
Rio de Janeiro	RJ	+1,55%	+1,97%	+6,74%	+15,48%	53,22	7,61%
Belo Horizonte	MG	+0,37%	-0,16%	+0,66%	+6,46%	36,42	6,54%
Porto Alegre	RS	+0,15%	+0,09%	+0,37%	-0,53%	34,19	6,44%
Curitiba	PR	+1,97%	+1,57%	+4,57%	+10,16%	43,14	5,96%
Florianópolis	SC	+0,14%	+0,68%	+1,51%	+10,27%	51,37	6,73%
Brasília	DF	-2,37%	-2,36%	+0,33%	+15,82%	42,61	7,53%
Salvador	BA	+3,70%	+3,99%	+9,54%	+17,61%	51,27	10,73%
Campinas	SP	+0,57%	+0,80%	+1,64%	+13,56%	48,56	8,74%
Niterói	RJ	-0,86%	+0,12%	-1,33%	+9,54%	45,94	6,76%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

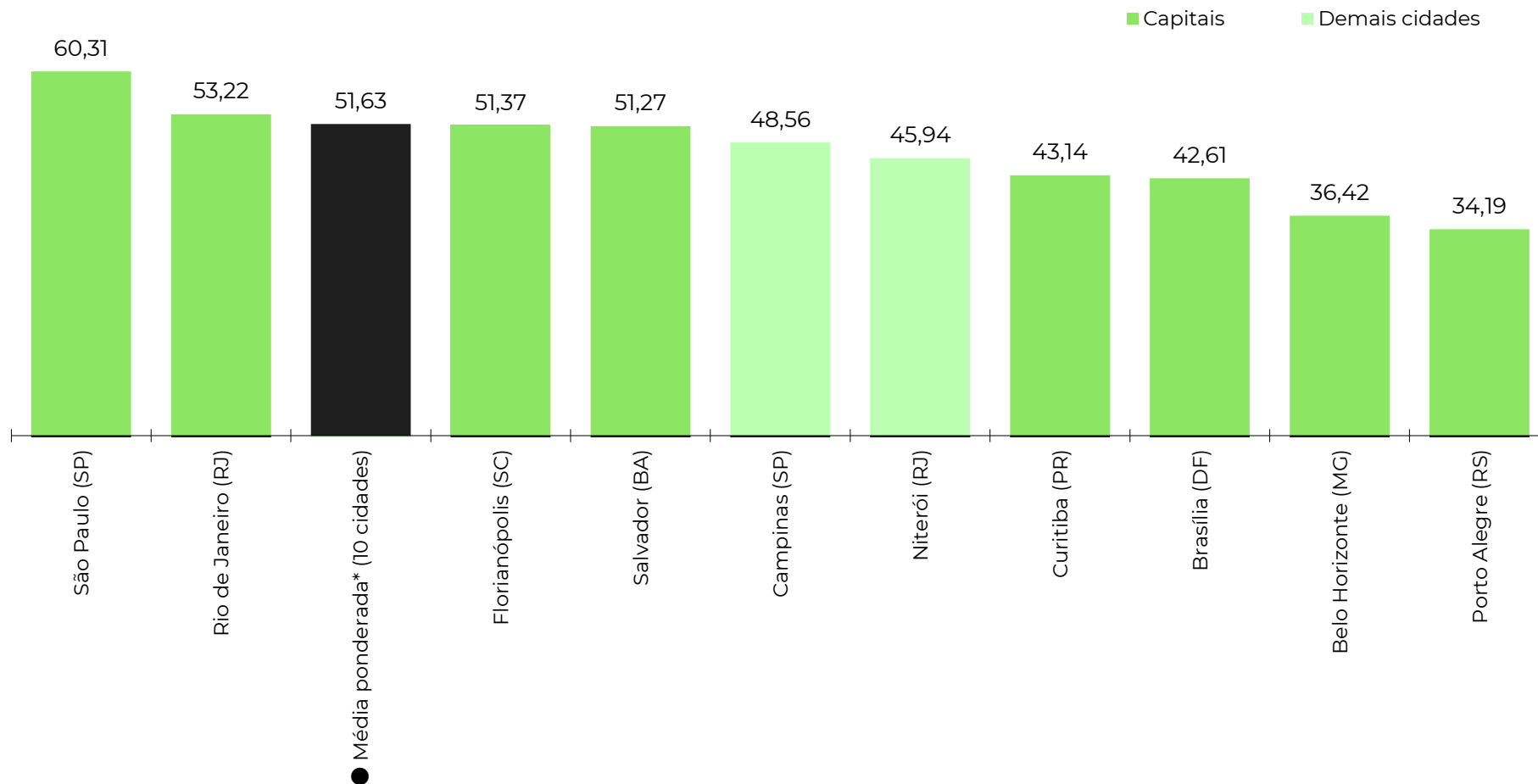
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

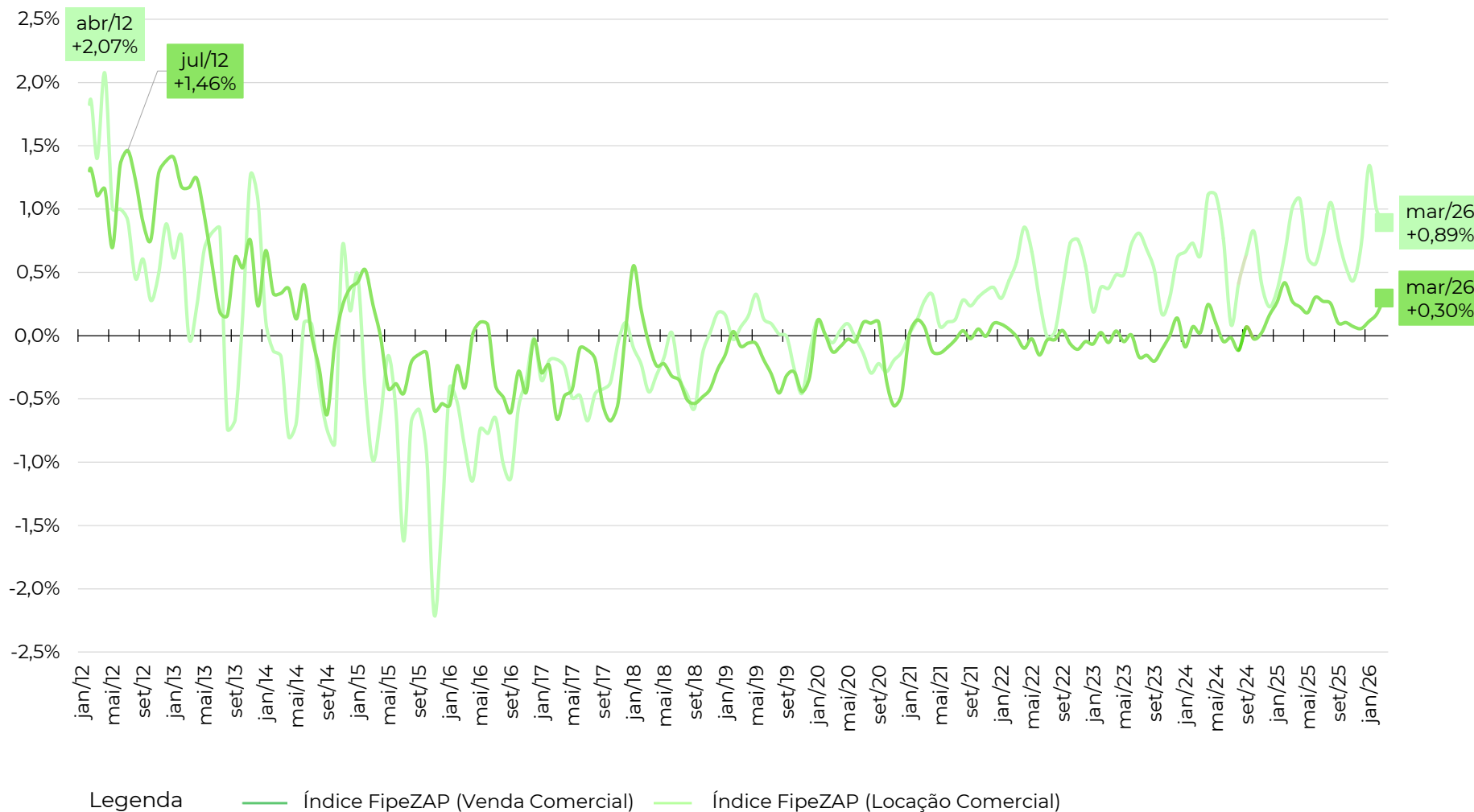
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

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



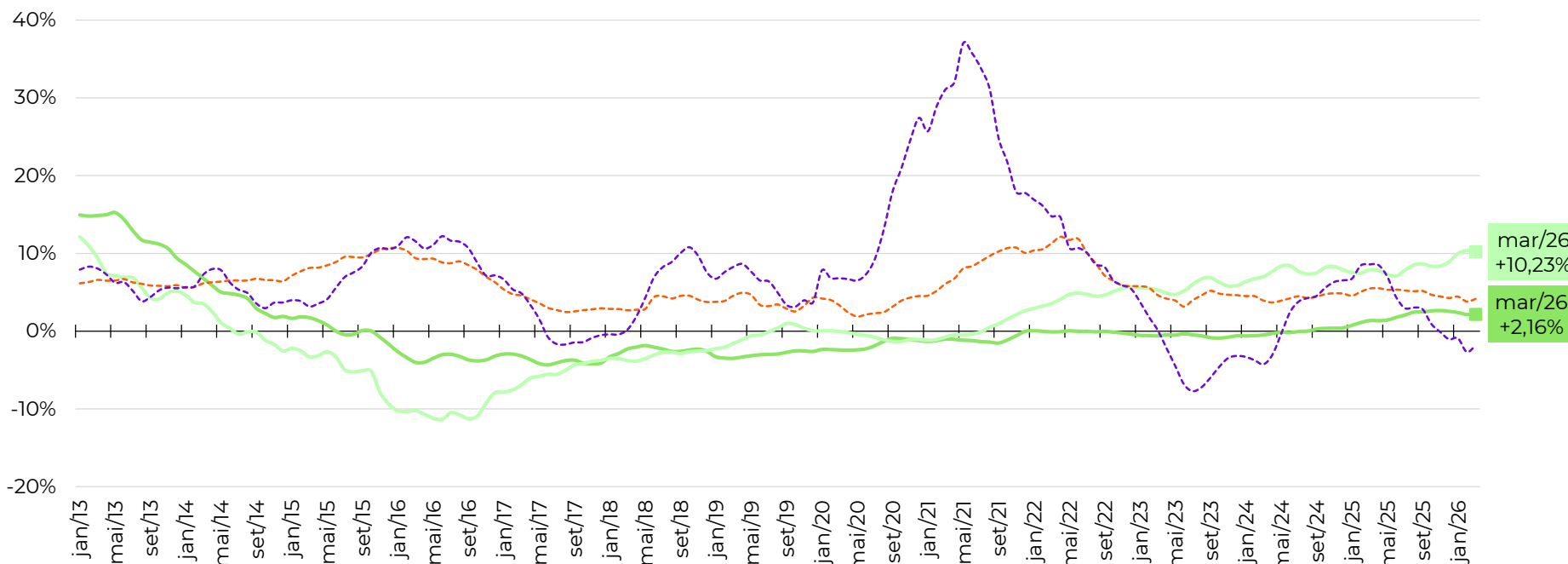
Fonte: Índice FipeZAP.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
● 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%
● 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%
● 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%



Legenda — Índice FipeZAP (Venda Comercial) — Índice FipeZAP (Locação Comercial) - - - IPCA (IBGE) - - - IGP-M (FGV)

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
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%	+4,14%
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%	-1,83%
● 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%	+2,16%
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%	+2,18%
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%	-1,40%
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%	+2,09%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	-0,76%	+0,22%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+9,76%	+5,99%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+3,67%	+2,64%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	+4,46%	+7,55%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+6,56%	+9,09%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	+2,08%	+2,37%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+2,74%	+3,86%

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
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%	+4,14%
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%	-1,83%
● 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%	+10,23%
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%	+8,47%
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%	+15,48%
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%	+6,46%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+0,39%	-0,53%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+9,28%	+10,16%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+11,75%	+10,27%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+18,80%	+15,82%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+8,18%	+17,61%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+16,12%	+13,56%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+15,48%	+9,54%

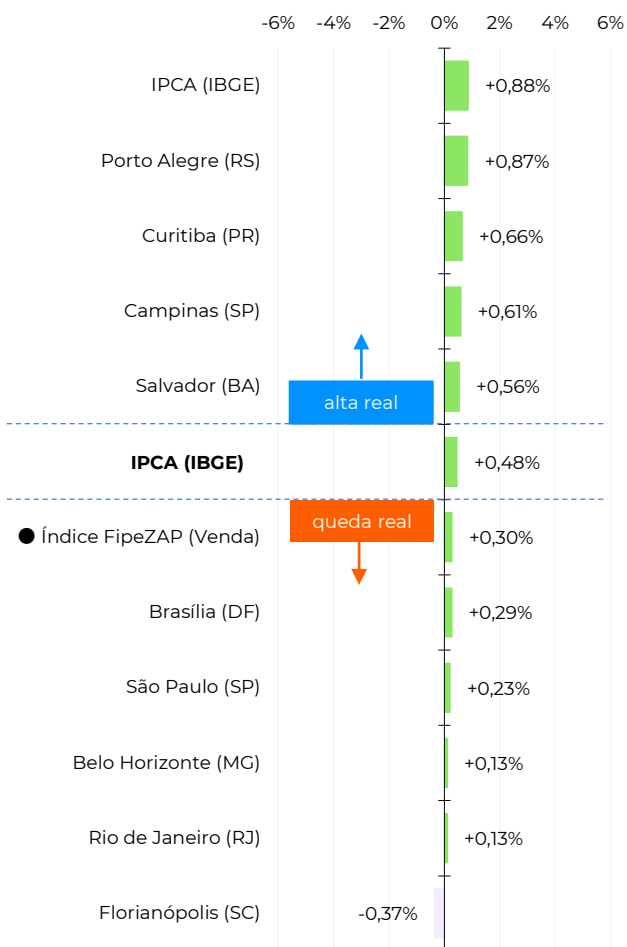
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

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

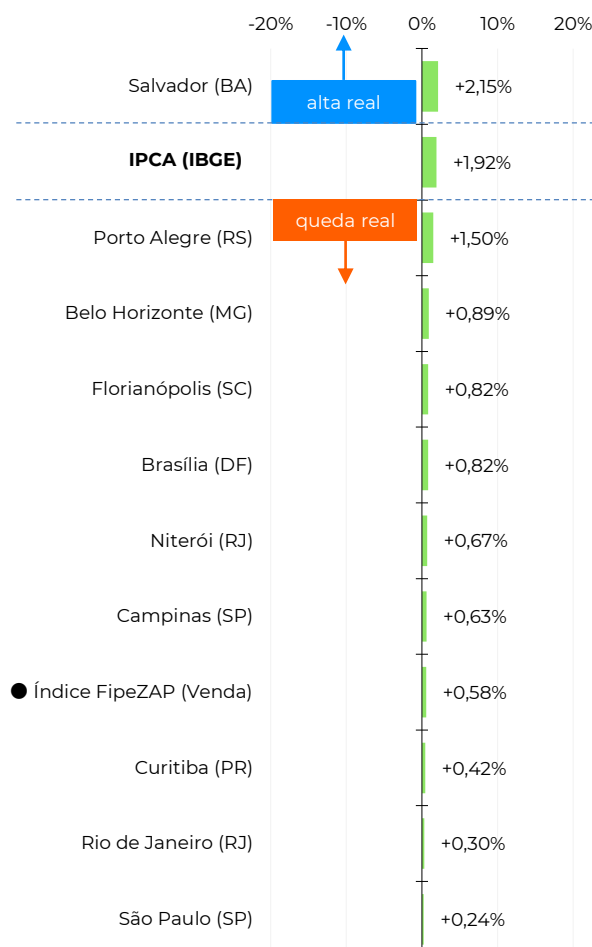
■ Variação no último mês (março/2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



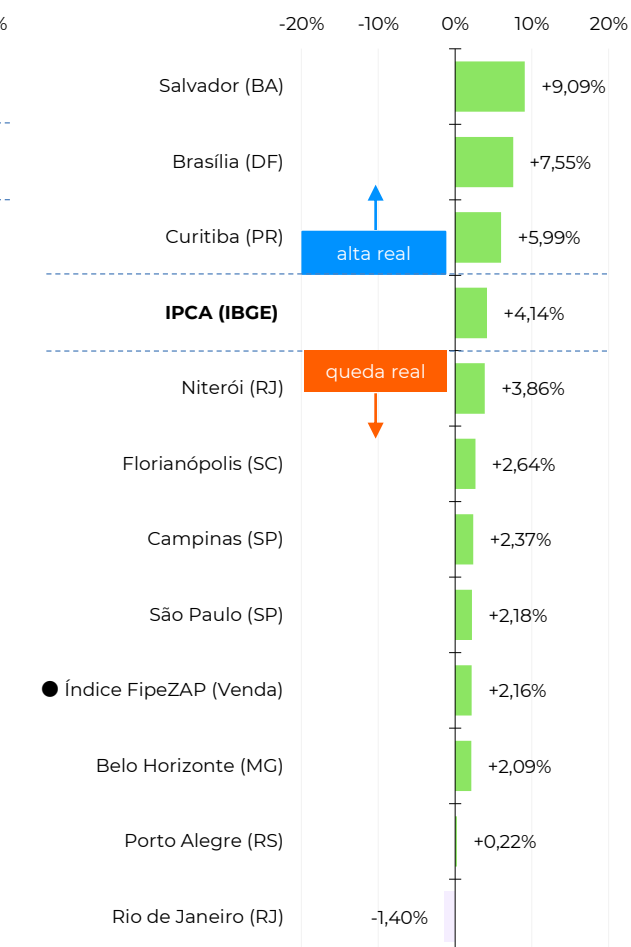
■ Variação acumulada no ano (2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



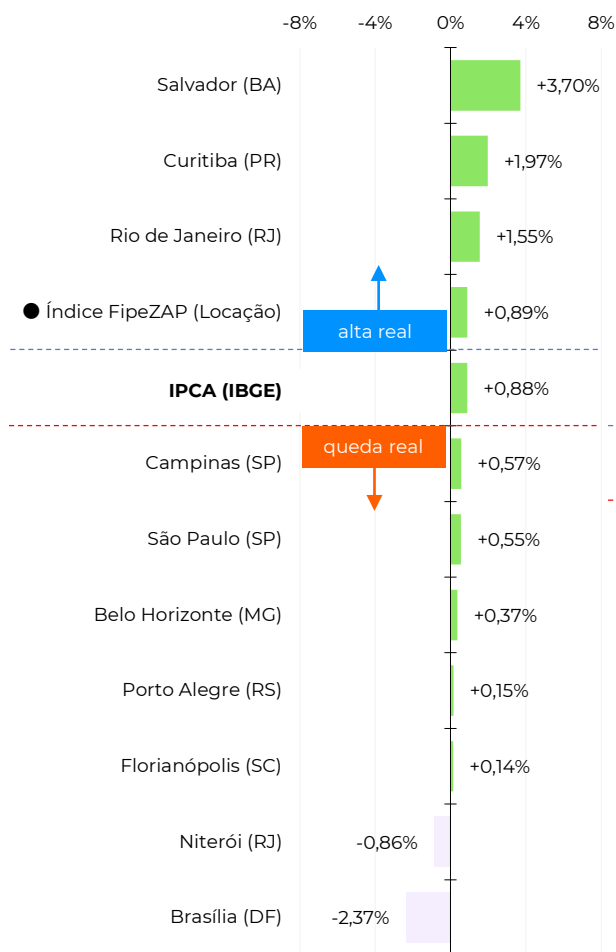
Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

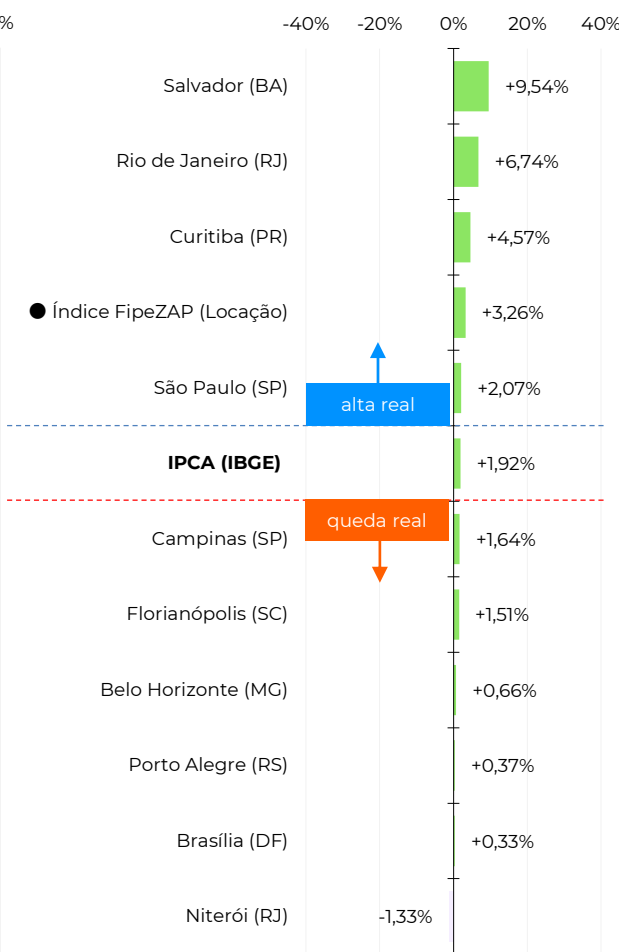
■ Variação no último mês (março/2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



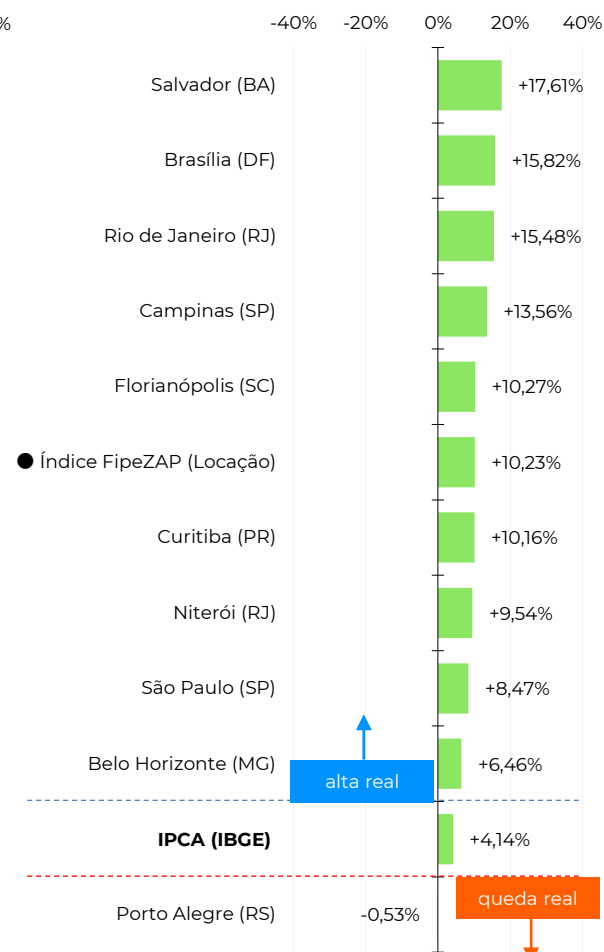
■ Variação acumulada no ano (2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

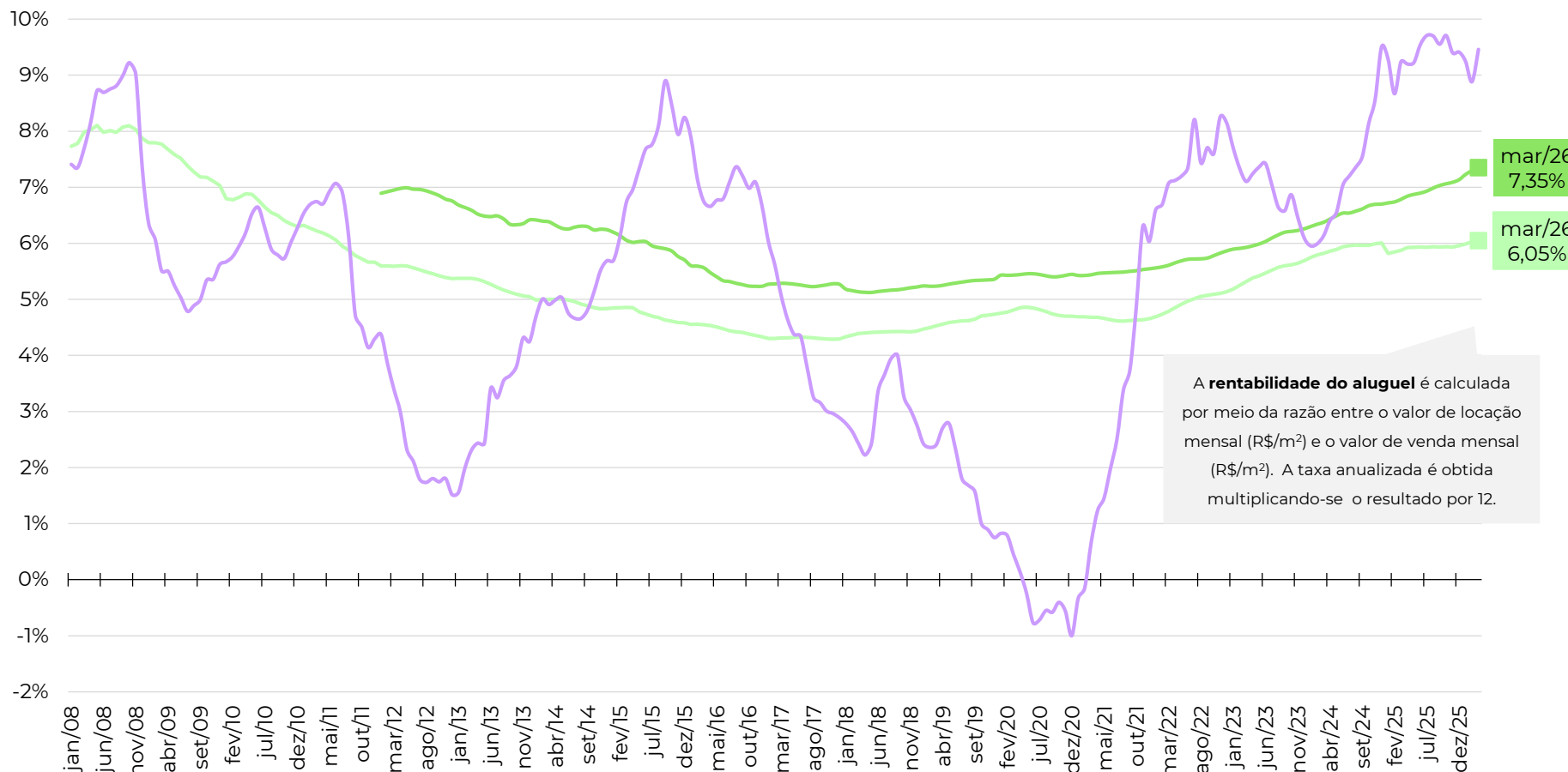
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

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

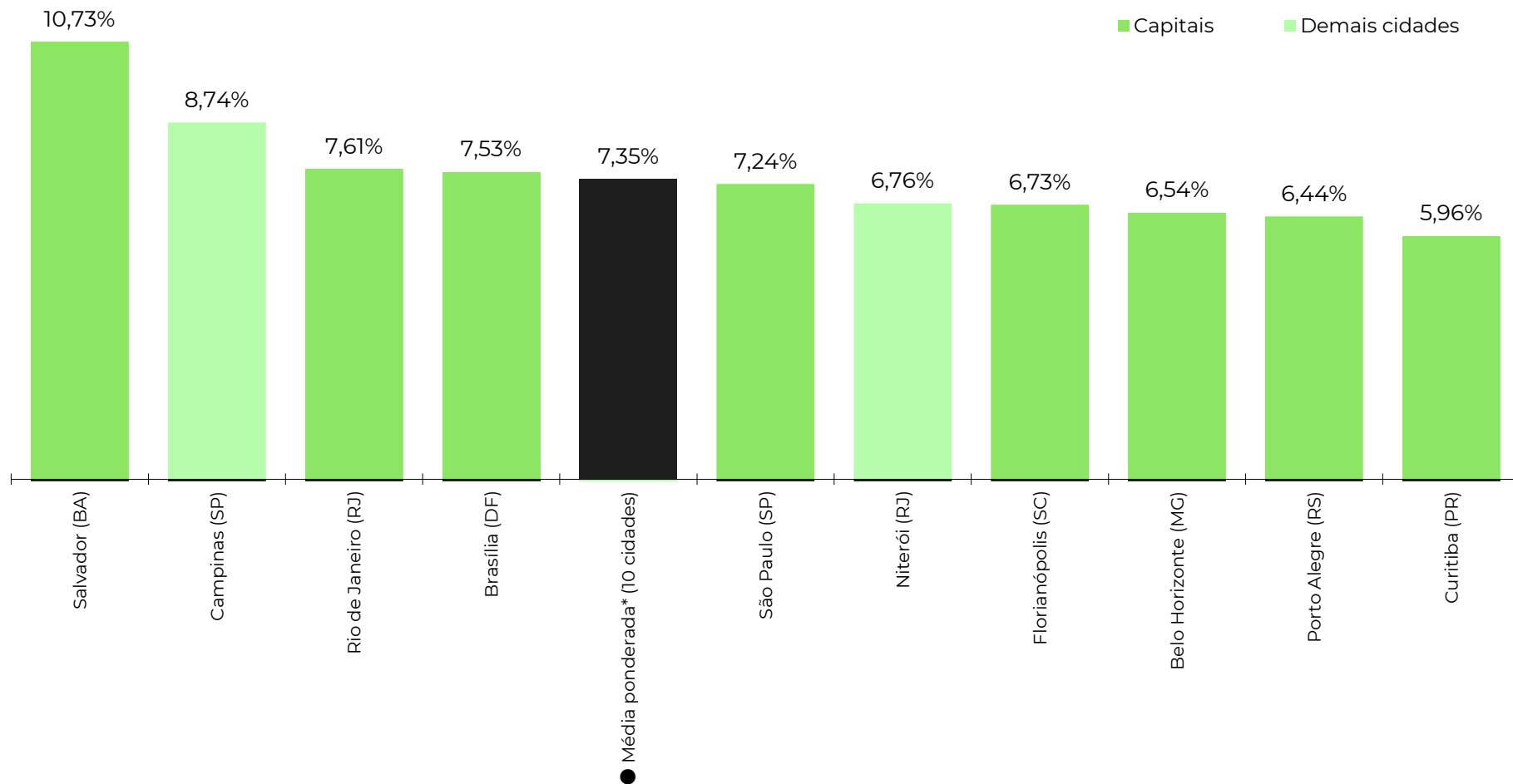


Legenda — Rentabilidade do aluguel comercial — Rentabilidade do aluguel residencial — Taxa de juros real*

Fonte: Índice FipeZAP, Banco Central, IBGE e B3. Nota: a taxa de juros real é calculada com base na taxa de Swap Pré x DI (B3) de 360 dias (média do período); descontada da expectativa de inflação esperada para o IPCA/IBGE nos próximos 12 meses (Banco Central).

RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

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



Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice Fipezap (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	25.769 anúncios
Variação no mês (março/2026)	+0,23% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,24% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,18% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 10.491 / m ²

Fonte: Índice Fipezap.

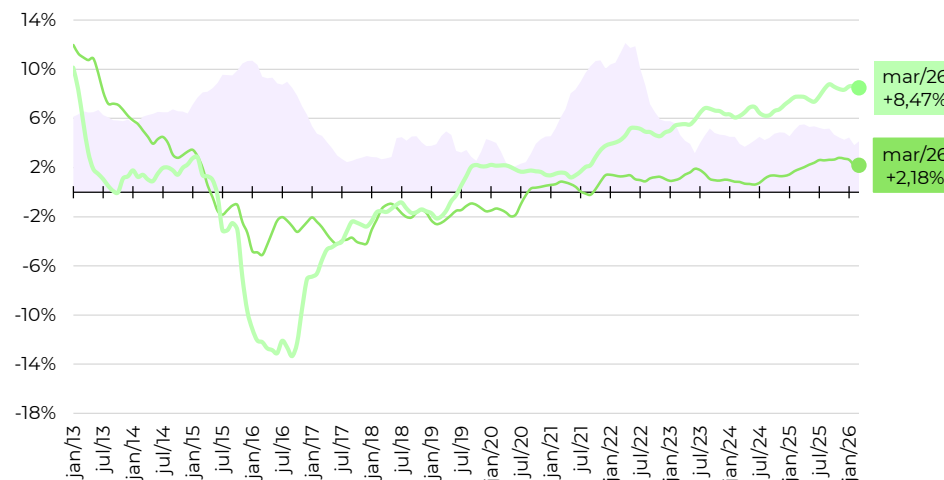
Últimos resultados do Índice Fipezap (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	29.916 anúncios
Variação no mês (março/2026)	+0,55% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+2,07% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,47% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 60,31 / m ²
Rental yield (março/2026)	0,60% a.m./ 7,24% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

Variação acumulada do Índice Fipezap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



IPCA (IBGE) São Paulo (Venda Comercial) São Paulo (Locação Comercial)

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 13.372 /m ²	-1,6%
PINHEIROS	R\$ 13.026 /m ²	+1,4%
JARDINS	R\$ 12.466 /m ²	+1,4%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.135 /m ²	+0,5%
MOEMA	R\$ 12.084 /m ²	+1,5%
BELA VISTA	R\$ 12.048 /m ²	+5,2%
VILA MARIANA	R\$ 10.394 /m ²	+3,4%
SANTANA	R\$ 9.389 /m ²	-2,7%
SE	R\$ 4.217 /m ²	-2,0%
REPUBLICA	R\$ 3.926 /m ²	-2,0%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 96,03 /m ²	+10,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 91,12 /m ²	+16,1%
PINHEIROS	R\$ 84,04 /m ²	+9,1%
MOEMA	R\$ 81,79 /m ²	+11,9%
BELA VISTA	R\$ 76,79 /m ²	+7,5%
JARDINS	R\$ 75,00 /m ²	+4,7%
VILA MARIANA	R\$ 54,04 /m ²	+3,0%
SANTANA	R\$ 48,15 /m ²	+4,7%
SE	R\$ 30,15 /m ²	+1,4%
REPUBLICA	R\$ 27,58 /m ²	+3,0%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	11.193 anúncios
Variação no mês (março/2026)	+0,13% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,30% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-1,40% ▼
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 8.465 /m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

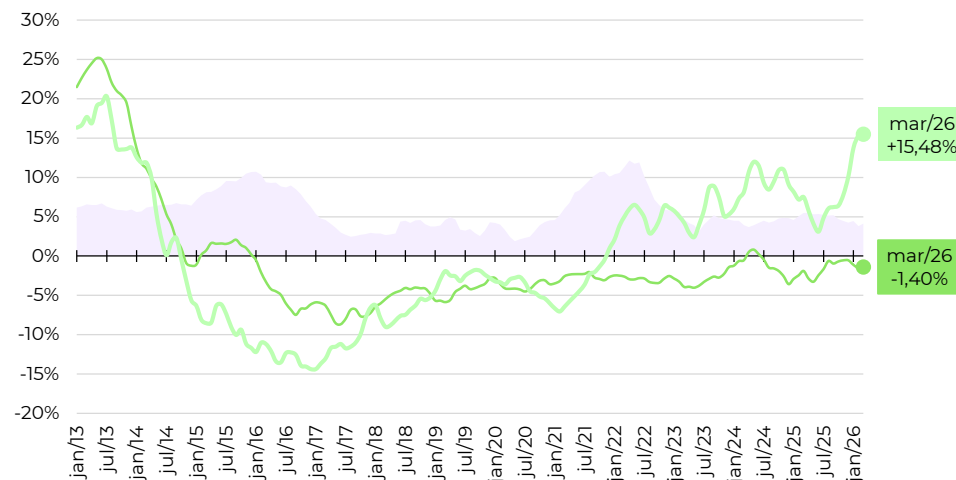
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.421 anúncios
Variação no mês (março/2026)	+1,55% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+6,74% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,48% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 53,22 /m ²
Rental yield (março/2026)	0,63% a.m./ 7,61% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



IPCA (IBGE) Rio de Janeiro (Venda Comercial) Rio de Janeiro (Locação Comercial)

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 34.419 /m ²	-1,1%
IPANEMA	R\$ 24.025 /m ²	+6,7%
BOTAFOGO	R\$ 13.194 /m ²	+2,6%
COPACABANA	R\$ 8.964 /m ²	+0,0%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.503 /m ²	-0,2%
TIJUCA	R\$ 7.785 /m ²	-6,1%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.894 /m ²	+4,6%
CAMPO GRANDE	R\$ 5.851 /m ²	+4,3%
MEIER	R\$ 4.574 /m ²	-4,8%
CENTRO	R\$ 4.082 /m ²	-9,5%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 265,93 /m ²	+27,8%
IPANEMA	R\$ 157,78 /m ²	+24,9%
BOTAFOGO	R\$ 89,65 /m ²	+13,0%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 52,71 /m ²	+11,5%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 42,34 /m ²	+4,7%
COPACABANA	R\$ 40,51 /m ²	+11,2%
TIJUCA	R\$ 39,55 /m ²	+7,2%
CAMPO GRANDE	R\$ 35,48 /m ²	+1,2%
MEIER	R\$ 25,51 /m ²	-6,3%
CENTRO	R\$ 19,24 /m ²	+5,3%

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)	3.878 anúncios
Variação no mês (março/2026)	+0,13% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,89% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,09% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 6.553 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

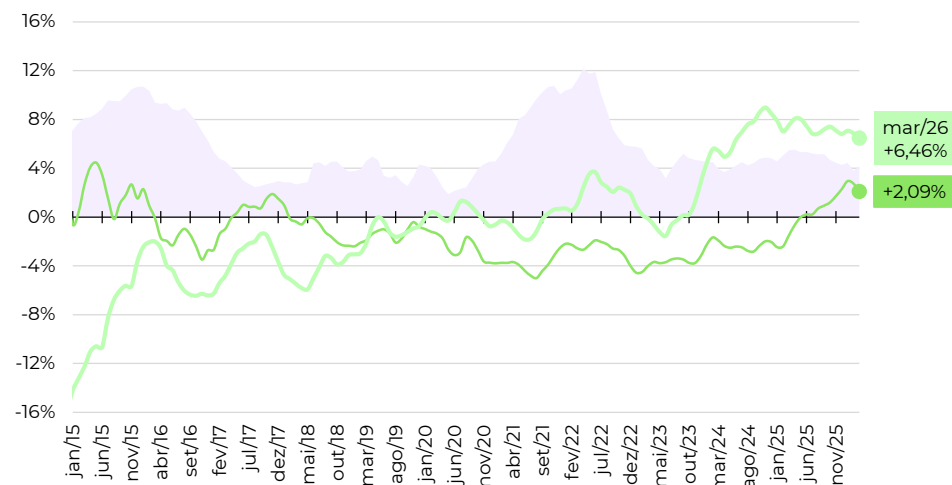
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.380 anúncios
Variação no mês (março/2026)	+0,37% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,66% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,46% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 36,42 / m ²
Rental yield (março/2026)	0,54% a.m./ 6,54% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

Variação acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



IPCA (IBGE) — Belo Horizonte (Venda Comercial) — Belo Horizonte (Locação Comercial)

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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 9.689 /m ²	+14,5%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.297 /m ²	+0,1%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.786 /m ²	+5,1%
SAVASSI	R\$ 7.609 /m ²	-1,8%
LOURDES	R\$ 7.238 /m ²	+1,6%
SERRA	R\$ 6.903 /m ²	-8,1%
BARRO PRETO	R\$ 6.849 /m ²	+0,7%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.534 /m ²	+8,8%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.107 /m ²	+0,1%
CENTRO	R\$ 2.917 /m ²	-2,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 52,18 /m ²	+11,4%
FUNCIONARIOS	R\$ 45,81 /m ²	+24,0%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 43,64 /m ²	+11,5%
PRADO	R\$ 37,86 /m ²	+16,7%
LOURDES	R\$ 35,64 /m ²	+7,8%
SANTO ANTONIO	R\$ 33,49 /m ²	+12,2%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,54 /m ²	+1,9%
SERRA	R\$ 25,38 /m ²	-11,1%
BARRO PRETO	R\$ 25,00 /m ²	-4,1%
CENTRO	R\$ 19,98 /m ²	-0,1%

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

Últimos resultados do Índice Fipezap (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	11.848 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+0,87% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+1,50% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,22% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 6.413 /m ²

Fonte: Índice Fipezap.

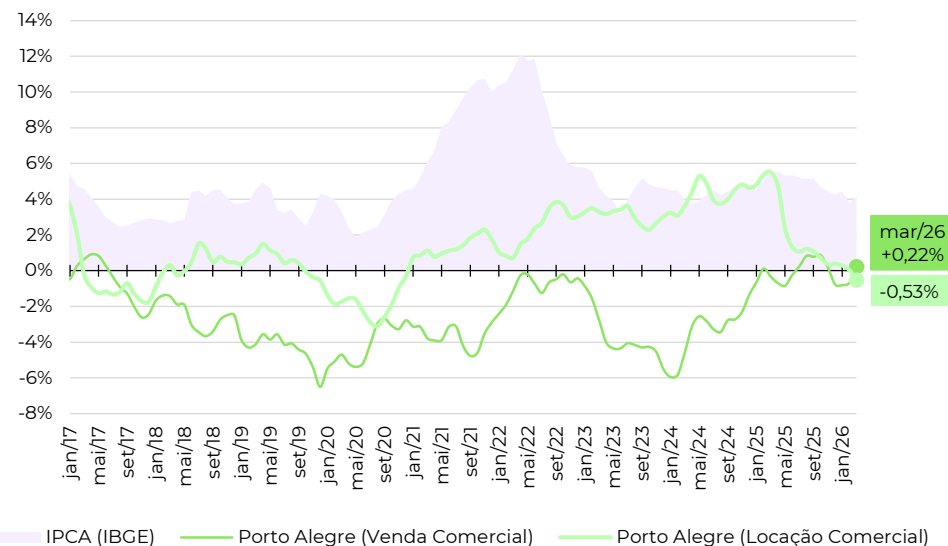
Últimos resultados do Índice Fipezap (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	7.070 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+0,15% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+0,37% ▲
Varição acumulada em 12 meses	-0,53% ▼
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 34,19 /m ²
Rental yield (março/2026)	0,54% a.m./ 6,44% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

Varição acumulada do Índice Fipezap Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 7.915 /m ²	+1,6%
AUXILIADORA	R\$ 7.595 /m ²	-3,1%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.542 /m ²	+2,0%
MENINO DEUS	R\$ 7.460 /m ²	-4,9%
PETROPOLIS	R\$ 5.753 /m ²	+1,1%
PARTENON	R\$ 5.286 /m ²	-3,2%
FLORESTA	R\$ 4.657 /m ²	-14,5%
SAO GERALDO	R\$ 4.437 /m ²	+3,8%
SARANDI	R\$ 4.120 /m ²	+4,3%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.389 /m ²	-3,9%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 39,92 /m ²	+6,6%
AUXILIADORA	R\$ 38,53 /m ²	+2,4%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 38,41 /m ²	+4,4%
RIO BRANCO	R\$ 35,87 /m ²	-4,6%
PETROPOLIS	R\$ 32,14 /m ²	-6,0%
FLORESTA	R\$ 28,14 /m ²	-3,9%
SAO GERALDO	R\$ 26,83 /m ²	+7,0%
SARANDI	R\$ 23,32 /m ²	-2,1%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,77 /m ²	+1,3%
PARTENON	R\$ 20,41 /m ²	-13,1%

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

Últimos resultados do Índice Fipezap (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	421 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+0,29% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+0,82% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+7,55% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 7.009 / m ²

Fonte: Índice Fipezap.

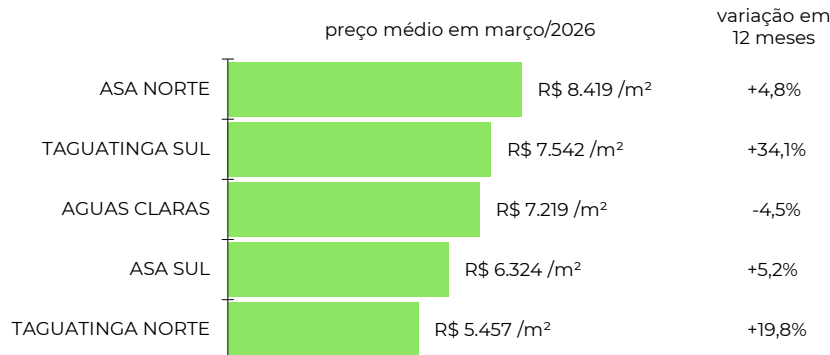
Últimos resultados do Índice Fipezap (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	456 anúncios
Varição no mês (março/2026)	-2,37% ▼
Varição acumulada no ano (2026)	+0,33% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+15,82% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 42,61 / m ²
Rental yield (março/2026)	0,63% a.m./ 7,53% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

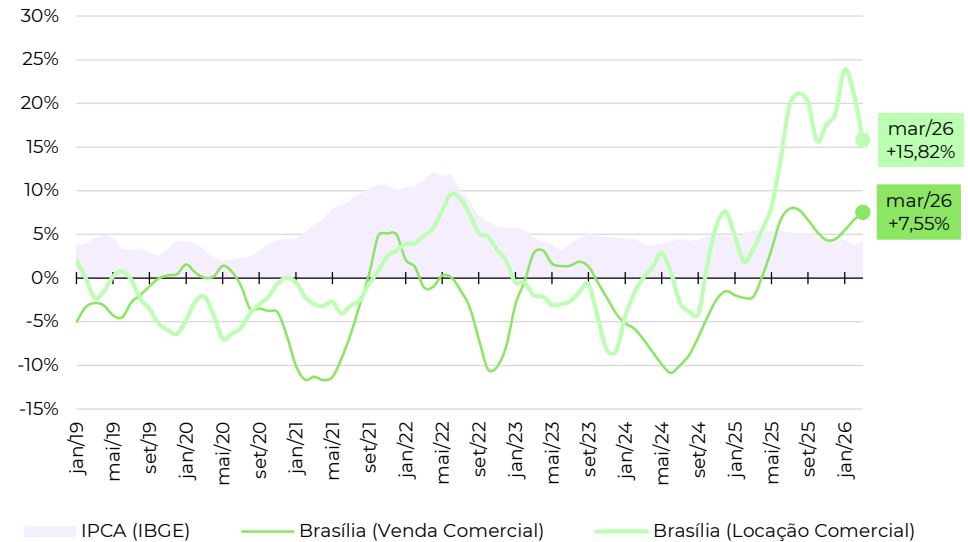
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



Varição 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 Fipezap não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipezap.org.br.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.276 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+0,56% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+2,15% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+9,09% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 5.657 / m ²

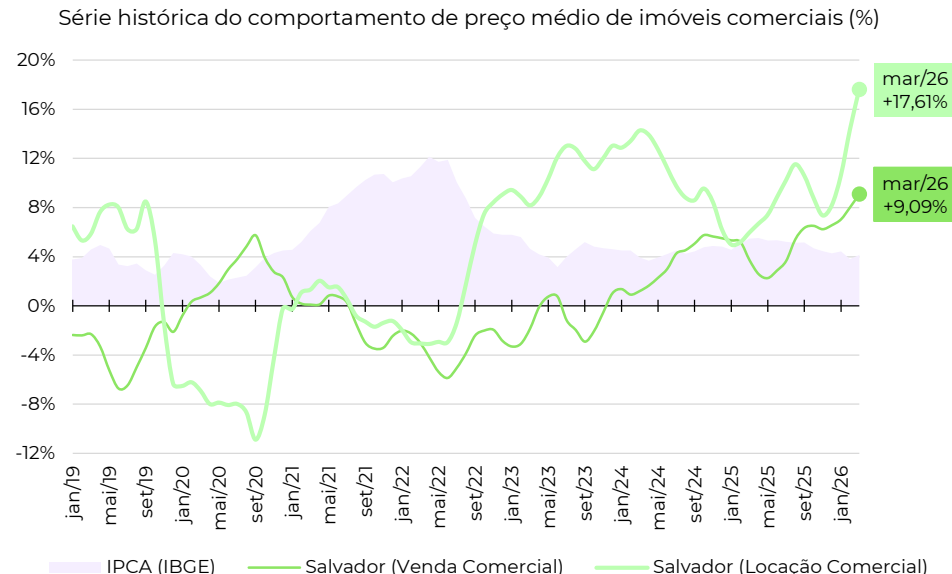
Fonte: Índice FipezAP.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.096 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+3,70% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+9,54% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+17,61% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 51,27 / m ²
Rental yield (março/2026)	0,89% a.m./ 10,73% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

Varição acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 9.020 / m ²	+24,9%
ONDINA	R\$ 7.595 / m ²	+8,2%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 7.503 / m ²	-2,5%
RIO VERMELHO	R\$ 7.191 / m ²	+32,6%
PITUBA	R\$ 5.517 / m ²	+2,7%
GRACA	R\$ 4.998 / m ²	+13,3%
BROTAS	R\$ 4.482 / m ²	-4,8%
BARRA	R\$ 4.256 / m ²	+13,0%
CENTRO	R\$ 2.386 / m ²	-13,5%
COMERCIO	R\$ 1.834 / m ²	-10,2%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 73,70 / m ²	+32,3%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 67,62 / m ²	+8,9%
BARRA	R\$ 65,11 / m ²	+85,3%
ONDINA	R\$ 60,49 / m ²	+37,1%
PITUBA	R\$ 49,33 / m ²	+10,4%
BROTAS	R\$ 45,99 / m ²	+6,5%
FEDERACAO	R\$ 44,63 / m ²	+1,6%
RIO VERMELHO	R\$ 37,64 / m ²	-22,3%
CENTRO	R\$ 27,06 / m ²	+14,9%
COMERCIO	R\$ 22,39 / m ²	+11,9%

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

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.516 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+0,66% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+0,42% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+5,99% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 9.039 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.377 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+1,97% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+4,57% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+10,16% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 43,14 / m ²
Rental yield (março/2026)	0,50% a.m./ 5,96% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

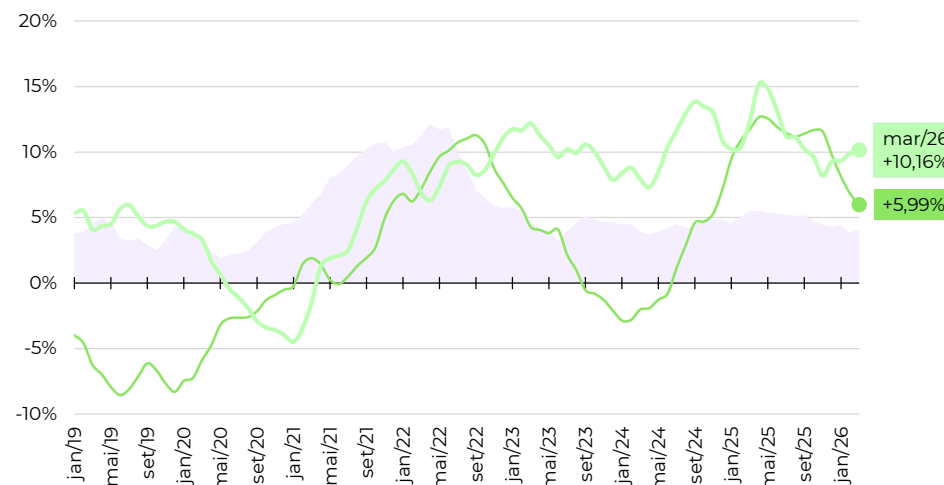
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 14.047 / m ²	+11,7%
CENTRO CIVICO	R\$ 10.786 / m ²	+11,4%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 10.426 / m ²	0,0%
BATEL	R\$ 10.200 / m ²	-1,3%
AGUA VERDE	R\$ 9.973 / m ²	+12,2%
BIGORRILHO	R\$ 9.312 / m ²	+4,9%
REBOUCAS	R\$ 9.280 / m ²	-15,9%
MERCES	R\$ 8.853 / m ²	0,0%
PORTAO	R\$ 8.573 / m ²	+8,5%
CENTRO	R\$ 6.000 / m ²	+7,9%

Varição acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



IPCA (IBGE) Curitiba (Venda Comercial) Curitiba (Locação Comercial)

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
AGUA VERDE	R\$ 56,07 / m ²	+9,1%
BATEL	R\$ 51,52 / m ²	+15,2%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 51,41 / m ²	+33,6%
BIGORRILHO	R\$ 47,07 / m ²	+2,3%
CENTRO CIVICO	R\$ 42,12 / m ²	+12,8%
PORTAO	R\$ 41,03 / m ²	+2,6%
BOQUEIRAO	R\$ 36,47 / m ²	+31,3%
CENTRO	R\$ 29,70 / m ²	+12,0%
REBOUCAS	R\$ 29,57 / m ²	-13,3%
SAO FRANCISCO	R\$ 28,90 / m ²	+26,8%

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

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.698 anúncios
Varição no mês (março/2026)	-0,37% ▼
Varição acumulada no ano (2026)	+0,82% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,64% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 8.894 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.124 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+0,14% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+1,51% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+10,27% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 51,37 / m ²
Rental yield (março/2026)	0,56% a.m./ 6,73% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

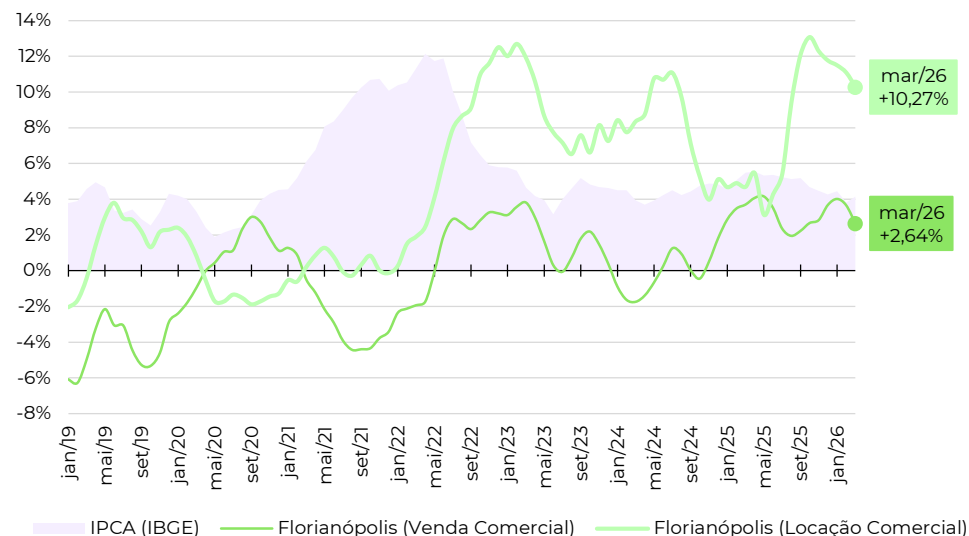
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em março/2026	variação em 12 meses
CAMPECHE	R\$ 18.331 /m ²	+3,0%
CANTO	R\$ 12.880 /m ²	+0,5%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 11.429 /m ²	+4,3%
AGRONOMICA	R\$ 10.000 /m ²	+4,2%
COQUEIROS	R\$ 9.749 /m ²	+8,4%
CORREGO GRANDE	R\$ 9.054 /m ²	+2,2%
SACO DOS LIMOES	R\$ 8.920 /m ²	+4,0%
CAPOEIRAS	R\$ 8.599 /m ²	+8,3%
TRINDADE	R\$ 8.321 /m ²	+7,4%
CENTRO	R\$ 7.823 /m ²	+2,9%

Varição 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 março/2026	variação em 12 meses
CAMPECHE	R\$ 97,94 /m ²	+8,2%
CANTO	R\$ 80,58 /m ²	+2,1%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 78,51 /m ²	+4,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 72,18 /m ²	+14,6%
ITACORUBI	R\$ 62,96 /m ²	+6,5%
ESTREITO	R\$ 61,56 /m ²	+10,4%
TRINDADE	R\$ 57,03 /m ²	+2,4%
SANTA MONICA	R\$ 56,54 /m ²	-29,9%
CAPOEIRAS	R\$ 46,37 /m ²	-1,5%
CENTRO	R\$ 40,10 /m ²	+21,0%

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

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.434 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+0,61% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+0,63% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,37% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 6.703 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

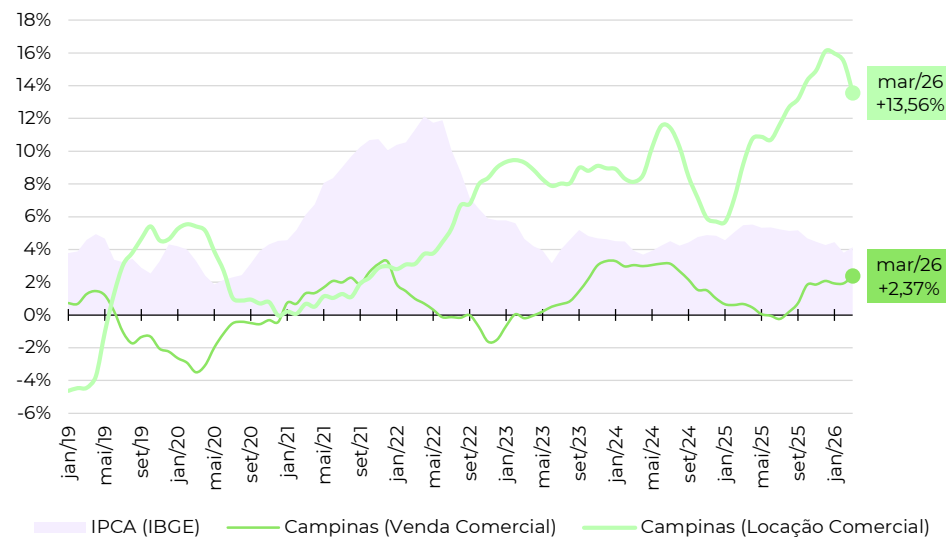
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.613 anúncios
Varição no mês (março/2026)	+0,57% ▲
Varição acumulada no ano (2026)	+1,64% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+13,56% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 48,56 / m ²
Rental yield (março/2026)	0,73% a.m./ 8,74% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

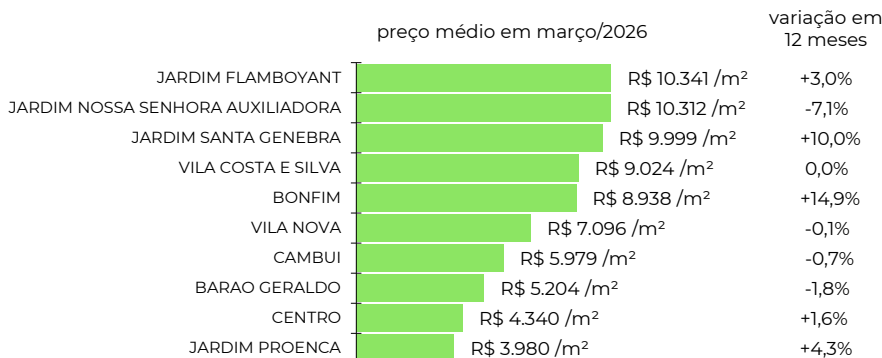
Varição acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



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 Fipec não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipec.org.br.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.851 anúncios
Variação no mês (março/2026)	+0,48% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,67% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,86% ▲
Preço médio de Venda Comercial (março/2026)	R\$ 8.095 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

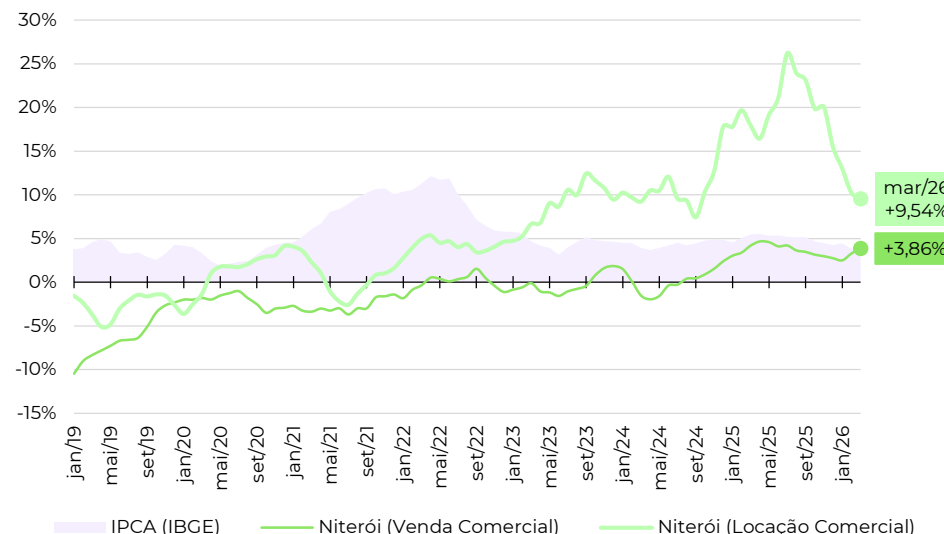
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	602 anúncios
Variação no mês (março/2026)	-0,86% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-1,33% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+9,54% ▲
Preço médio de Locação Comercial (março/2026)	R\$ 45,94 / m ²
Rental yield (março/2026)	0,56% a.m./ 6,76% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

Variação acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



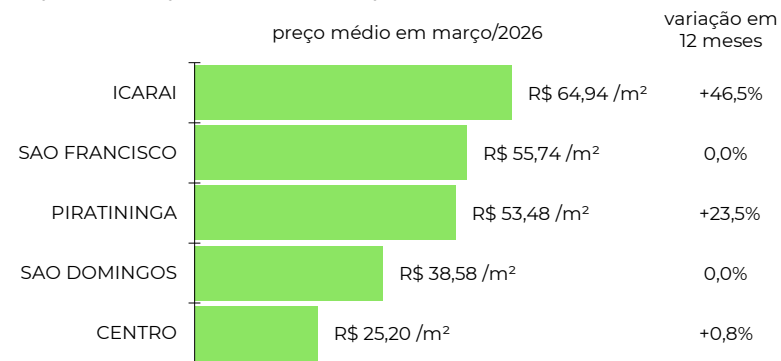
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



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 Fipez não divulga informações detalhadas por zona, distrito ou bairro. Para dúvidas e outras solicitações, entre em contato via fipezap@fipezap.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