

fipe


zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JANEIRO DE 2025

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

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

Índice FipeZAP Comercial registra aceleração em janeiro

Preços de venda e de locação de salas e conjuntos comerciais avançaram 0,26% e 0,36%, respectivamente

Análise do último mês: de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200m² registraram uma alta de 0,26% em janeiro de 2025, acelerando em relação à variação de dezembro (+0,16%); enquanto os preços de locação do segmento exibiram um incremento de 0,36%*, resultado que também representou uma aceleração em relação ao último mês de 2023 (+0,23%). Comparativamente, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de 0,16%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou um aumento de 0,27% nos preços da economia brasileira. Em relação às 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado, foram apuradas as seguintes variações mensais nos preços de venda de salas e conjuntos comerciais Curitiba (+1,18%); Rio de Janeiro (+0,56%); Florianópolis (+0,48%); Niterói (+0,19%); Salvador (+0,17%); São Paulo (+0,15%); Campinas (+0,06%); Porto Alegre (+0,02%); Belo Horizonte (-0,11%); e Brasília (-0,62%). Quanto aos preços de locação do segmento comercial, foram apuradas as seguintes variações nessas cidades: Niterói (+1,54%); Florianópolis (+0,93%); Brasília (+0,93%); Curitiba (+0,91%); São Paulo (+0,60%); Campinas (+0,39%); Porto Alegre (+0,22%); Belo Horizonte (+0,20%); Rio de Janeiro (-0,15%); e Salvador (-0,65%).

Análise dos últimos 12 meses: os preços de venda de imóveis comerciais registraram uma elevação de 0,76% nos últimos 12 meses encerrados em janeiro de 2025, contrastando com a valorização mais acentuada de 7,56% dos preços de locação do segmento. Para fins comparativos, os principais índices de preço de referência para a economia brasileira apresentaram as seguintes variações acumuladas no período: +4,56% (IPCA/IBGE) e +6,75% (IGP-M/FGV). Entre as 10 cidades monitoradas, as variações acumuladas dos preços de venda dos imóveis comerciais foram as seguintes: Curitiba (9,51%); Salvador (+5,32%); Niterói (+3,04%); Florianópolis (+2,86%); São Paulo (+1,44%); Campinas (+0,66%); Porto Alegre (-0,64%); Brasília (-1,97%); Belo Horizonte (-2,47%); e Rio de Janeiro (-2,89%). Quanto ao aluguel comercial, os resultados acumulados ao final de janeiro de 2025 se distribuíram da seguinte forma: Niterói (+17,80%); Curitiba (+10,20%); Rio de Janeiro (+8,14%); Belo Horizonte (+7,87%); São Paulo (+7,44%); Campinas (+5,69%); Salvador (+5,01%); Brasília (+4,87%); Porto Alegre (+4,81%); e Florianópolis (+4,67%).

Preço médio de venda e locação: de acordo com a amostra utilizada no cálculo do Índice FipeZAP Comercial de janeiro de 2025, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R\$ 8.436/m², no caso de imóveis comerciais para venda, e de R\$ 45,77/m² entre unidades do segmento disponibilizadas para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas pelo índice, São Paulo apresentou os maiores valores médio do segmento para venda (R\$ 10.165/m²) e para locação (R\$ 54,84/m²). Para as demais cidades, os valores foram: Florianópolis, com R\$ 8.618/m² (venda comercial) e R\$ 46,01/m² (locação comercial); Rio de Janeiro (R\$ 8.522/m² e R\$ 45,17/m²); Curitiba (R\$ 8.197/m² e R\$ 37,28/m²); Niterói (R\$ 7.842/m² e R\$ 40,78/m²); Brasília (R\$ 6.625/m² e R\$ 35,56/m²); Porto Alegre (R\$ 6.375/m² e R\$ 34,54/m²); Campinas (R\$ 6.375/m² e R\$ 41,07/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.187/m² e R\$ 32,40/m²); e Salvador (R\$ 5.258/m² e R\$ 41,98/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 investidor que opta por investir em imóveis com a finalidade de obter renda com o aluguel. Além disso, o indicador resultante (*rental yield*) pode ser útil para avaliar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação a alternativas de investimento disponíveis no mercado financeiro. Em janeiro de 2025, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,72% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,82% ao ano), bem como retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Considerando as 10 cidades em que os preços do segmento comercial são acompanhados, as taxas anualizadas identificadas foram as seguintes: Salvador (9,64% a.a.); Campinas (7,86% a.a.); São Paulo (6,72% a.a.); Brasília (6,59% a.a.); Porto Alegre (6,50% a.a.); Rio de Janeiro (6,35% a.a.); Florianópolis (6,29% a.a.); Niterói (6,25% a.a.); Belo Horizonte (6,25% a.a.); e Curitiba (5,74% a.a.).

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

ÚLTIMOS RESULTADOS



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

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2025	dezembro/2024				
IPCA	IBGE	+0,16%	+0,52%	+0,16%	+4,56%	-	-
IGP-M	FGV	+0,27%	+0,94%	+0,27%	+6,75%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,26%	+0,16%	+0,26%	+0,76%	8.436	6,72%
São Paulo	SP	+0,15%	+0,18%	+0,15%	+1,44%	10.165	6,76%
Rio de Janeiro	RJ	+0,56%	+0,04%	+0,56%	-2,89%	8.522	6,35%
Belo Horizonte	MG	-0,11%	-0,22%	-0,11%	-2,47%	6.187	6,25%
Porto Alegre	RS	+0,02%	+0,04%	+0,02%	-0,64%	6.375	6,50%
Curitiba	PR	+1,18%	+1,02%	+1,18%	+9,51%	8.197	5,74%
Florianópolis	SC	+0,48%	+0,34%	+0,48%	+2,86%	8.618	6,29%
Brasília	DF	-0,62%	-0,66%	-0,62%	-1,97%	6.625	6,59%
Salvador	BA	+0,17%	+0,56%	+0,17%	+5,32%	5.258	9,64%
Campinas	SP	+0,06%	-0,28%	+0,06%	+0,66%	6.357	7,86%
Niterói	RJ	+0,19%	+0,45%	+0,19%	+3,04%	7.842	6,25%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS



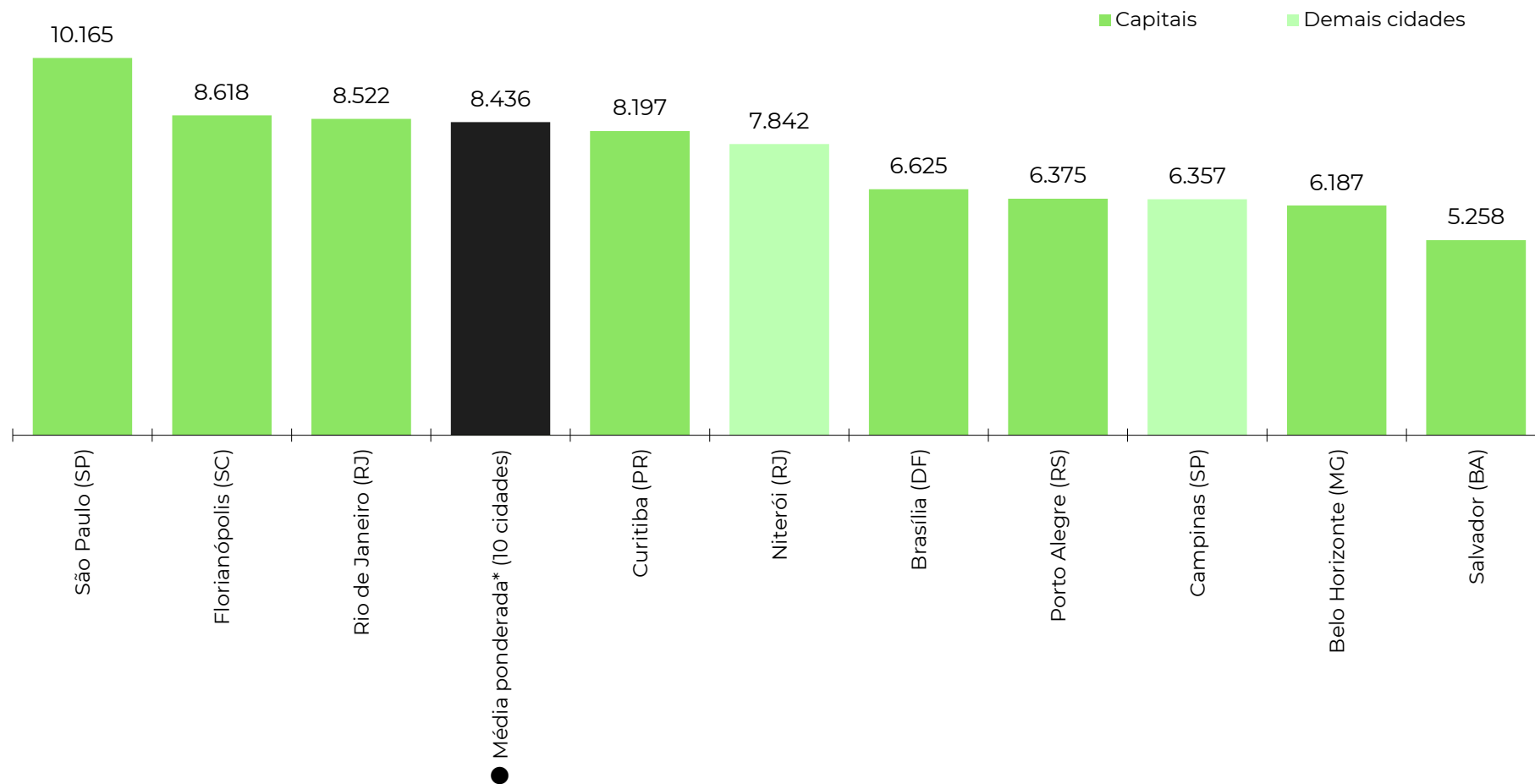
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2025 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		janeiro/2025	dezembro/2024				
IPCA	IBGE	+0,16%	+0,52%	+0,16%	+4,56%	-	-
IGP-M	FGV	+0,27%	+0,94%	+0,27%	+6,75%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,36%	+0,23%	+0,36%	+7,56%	45,77	6,72%
São Paulo	SP	+0,60%	+0,70%	+0,60%	+7,44%	54,84	6,76%
Rio de Janeiro	RJ	-0,15%	-1,00%	-0,15%	+8,14%	45,17	6,35%
Belo Horizonte	MG	+0,20%	+0,64%	+0,20%	+7,87%	32,40	6,25%
Porto Alegre	RS	+0,22%	+0,03%	+0,22%	+4,81%	34,54	6,50%
Curitiba	PR	+0,91%	-1,16%	+0,91%	+10,20%	37,28	5,74%
Florianópolis	SC	+0,93%	+1,31%	+0,93%	+4,67%	46,01	6,29%
Brasília	DF	+0,93%	+0,73%	+0,93%	+4,87%	35,56	6,59%
Salvador	BA	-0,65%	+0,39%	-0,65%	+5,01%	41,98	9,64%
Campinas	SP	+0,39%	+0,31%	+0,39%	+5,69%	41,07	7,86%
Niterói	RJ	+1,54%	+4,29%	+1,54%	+17,80%	40,78	6,25%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

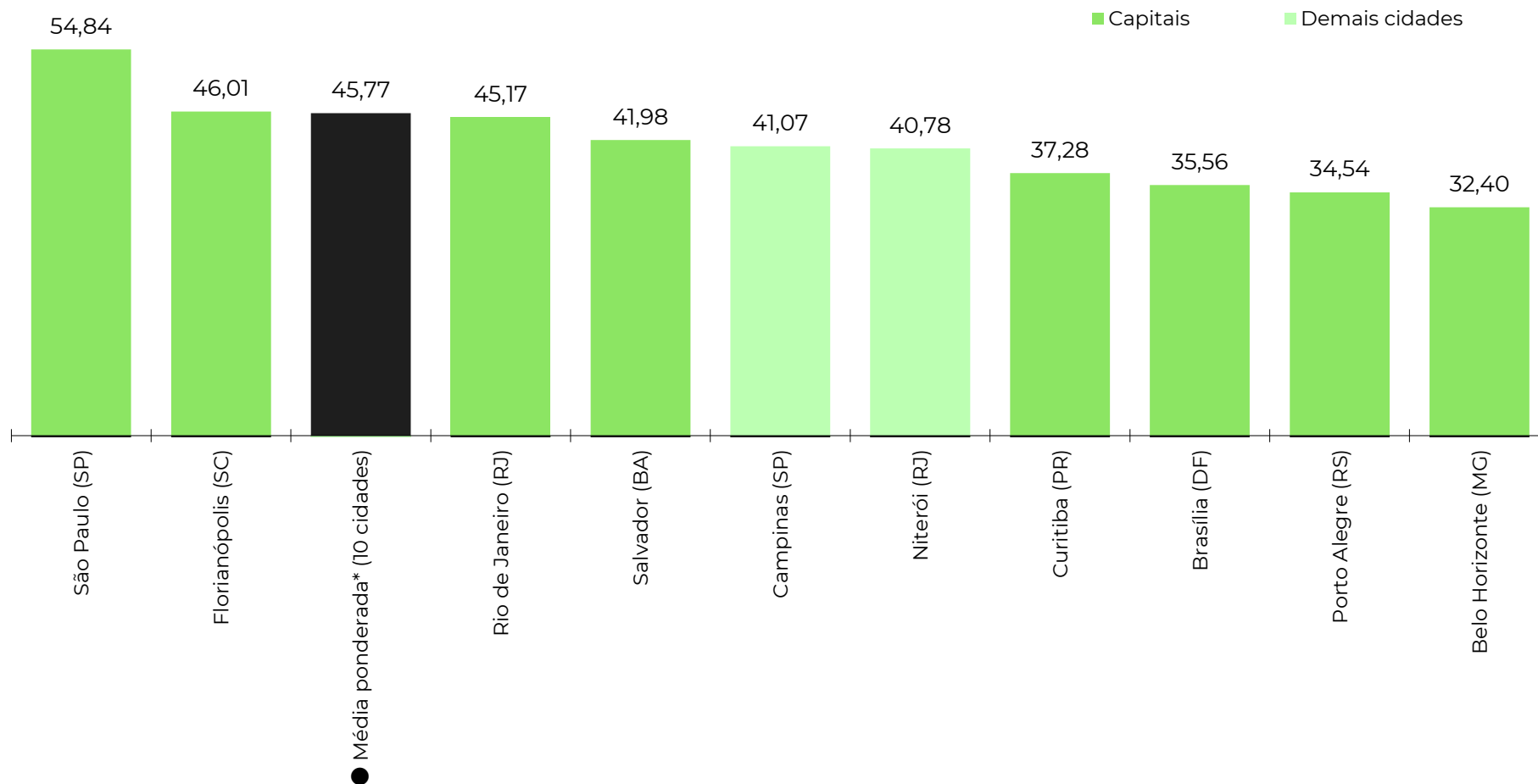
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

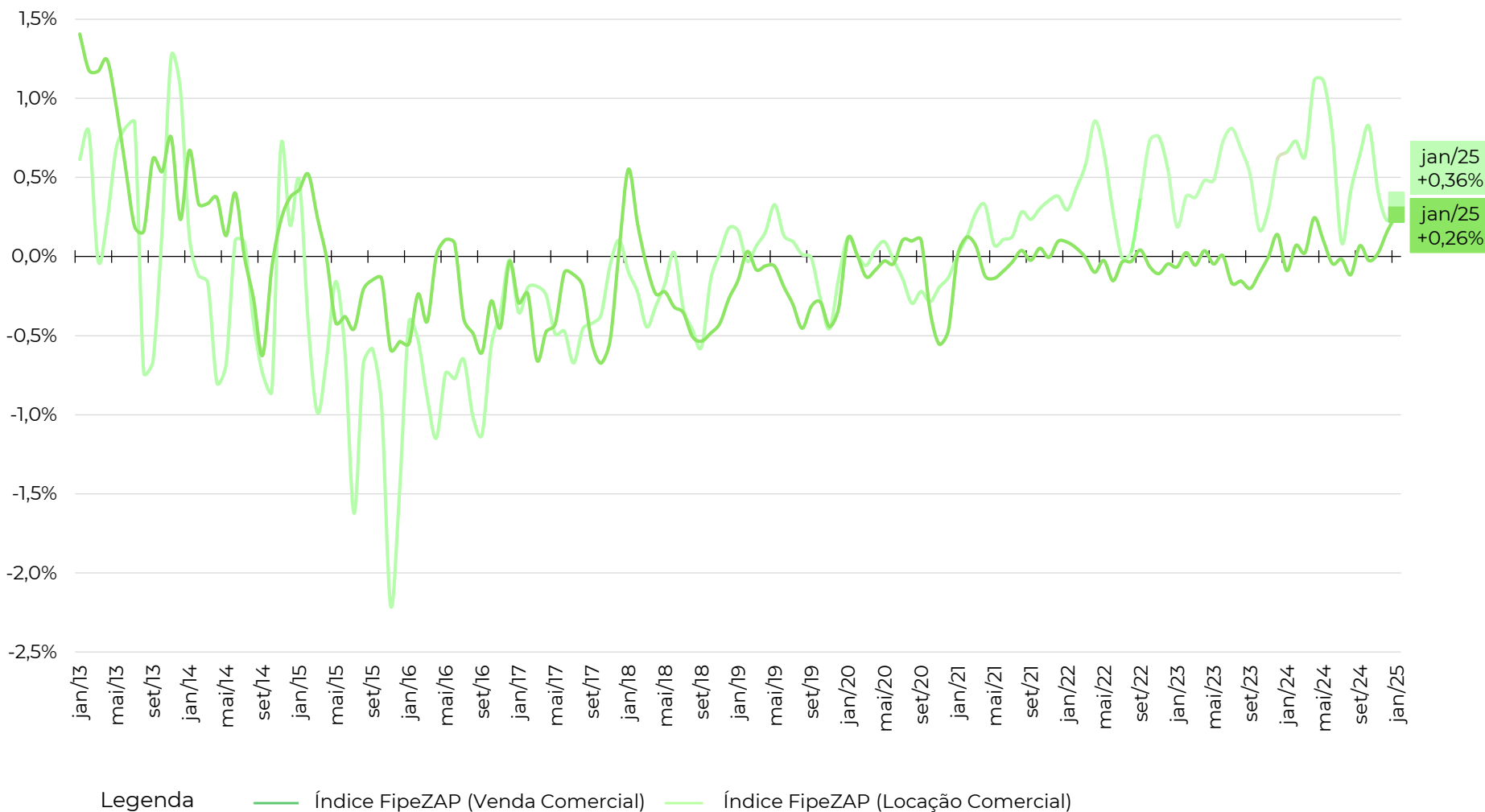
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

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

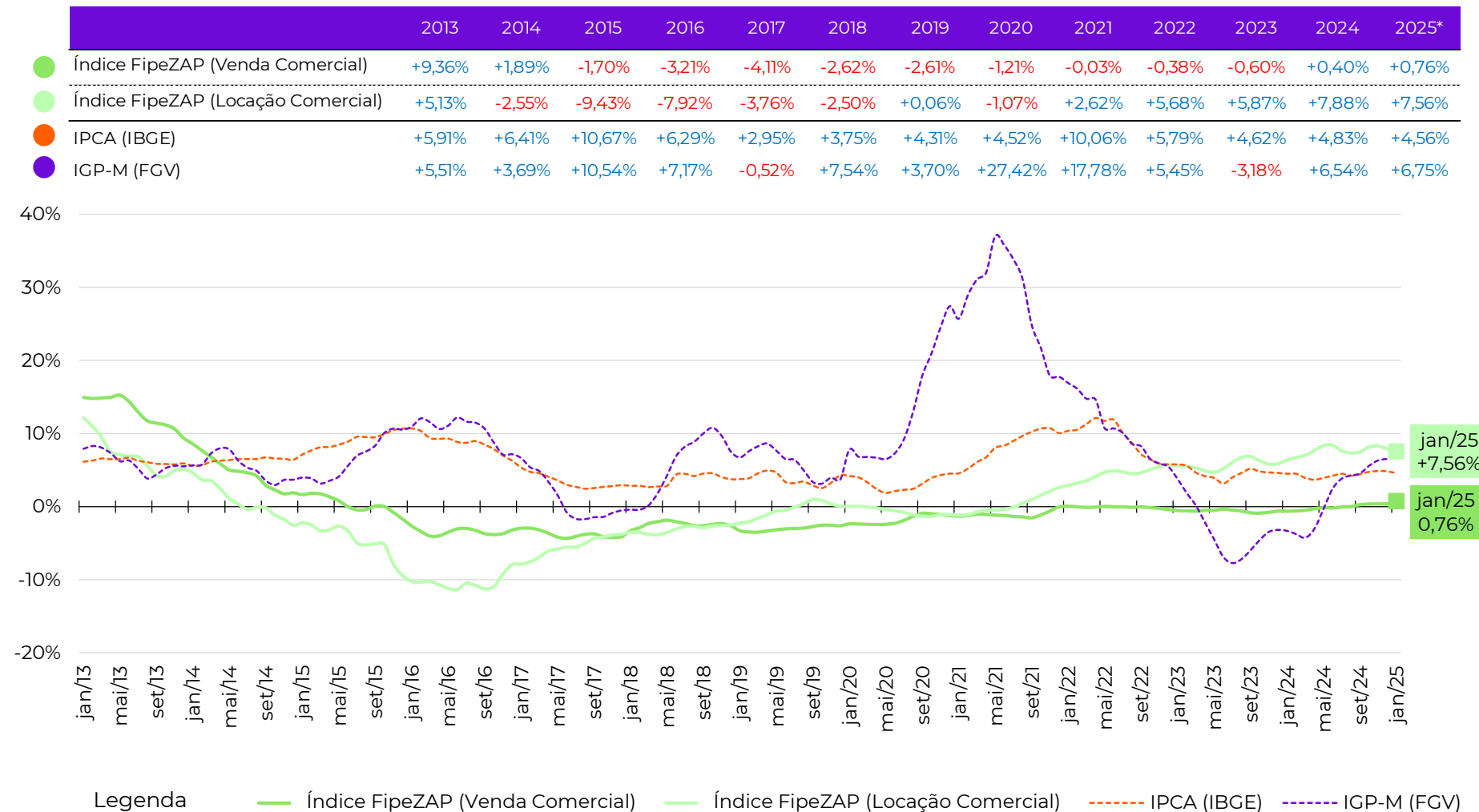


Fonte: Índice FipeZAP.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



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



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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%	+4,83%	+4,56%
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%	+6,75%
● 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%	+0,76%
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%	+1,44%
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%	-2,89%
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%	-2,47%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	-0,64%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+9,51%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+2,86%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	-1,97%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+5,32%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	+0,66%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+3,04%

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
IPCA (IBGE)	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,62%	+4,83%	+4,56%
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%	+6,75%
● 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%	+7,56%
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%	+7,44%
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%	+8,14%
Belo Horizonte (MG)	-	-15,97%	-3,65%	-6,41%	-3,67%	-3,12%	-0,73%	-0,74%	+0,69%	+1,93%	+2,91%	+8,47%	+7,87%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+4,81%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+10,20%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+4,67%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+4,87%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+5,01%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+5,69%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+17,80%

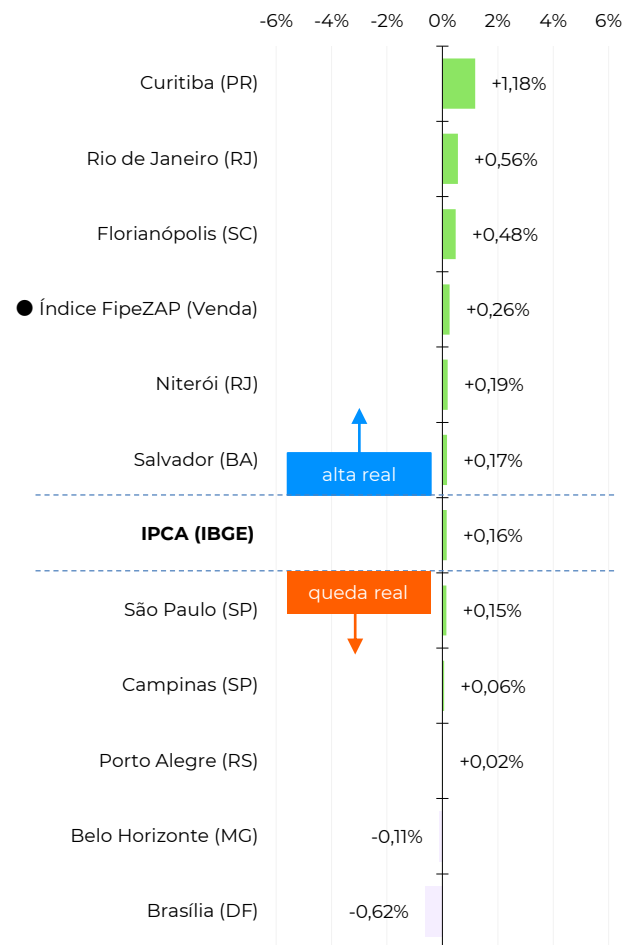
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

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

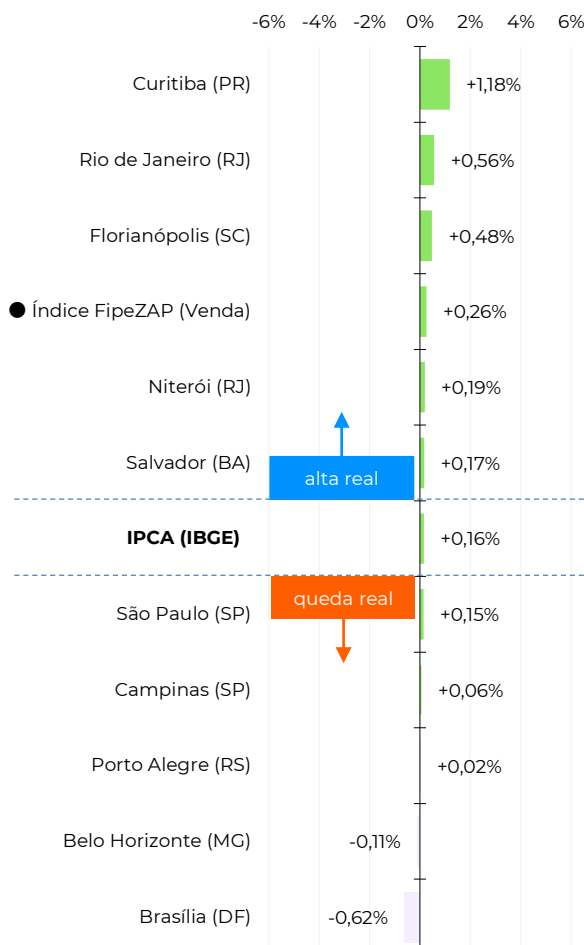
■ Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



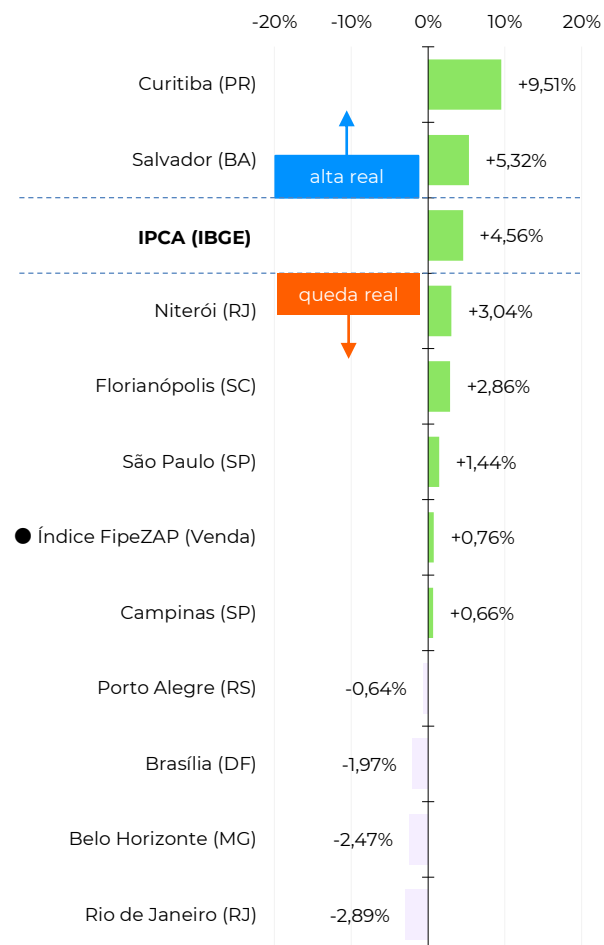
■ Variação acumulada no ano (2025)

Comparativo entre cidades no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



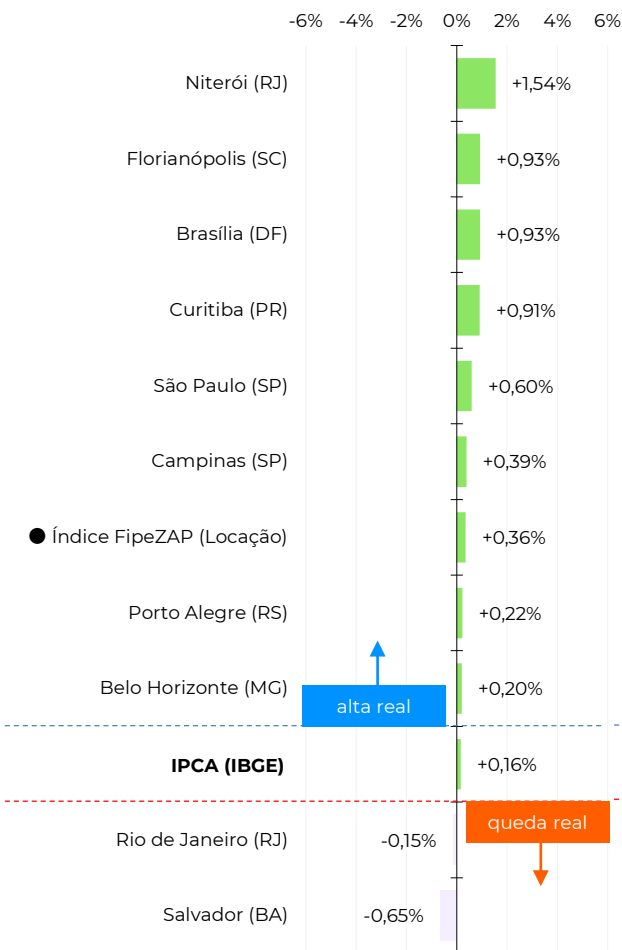
Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

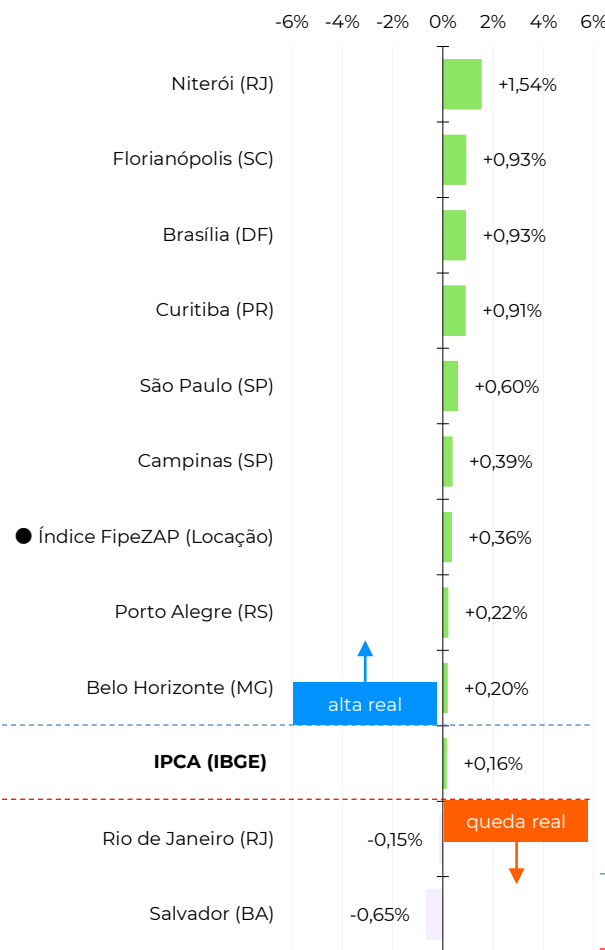
Variação no último mês

Comparativo entre cidades no período (%)



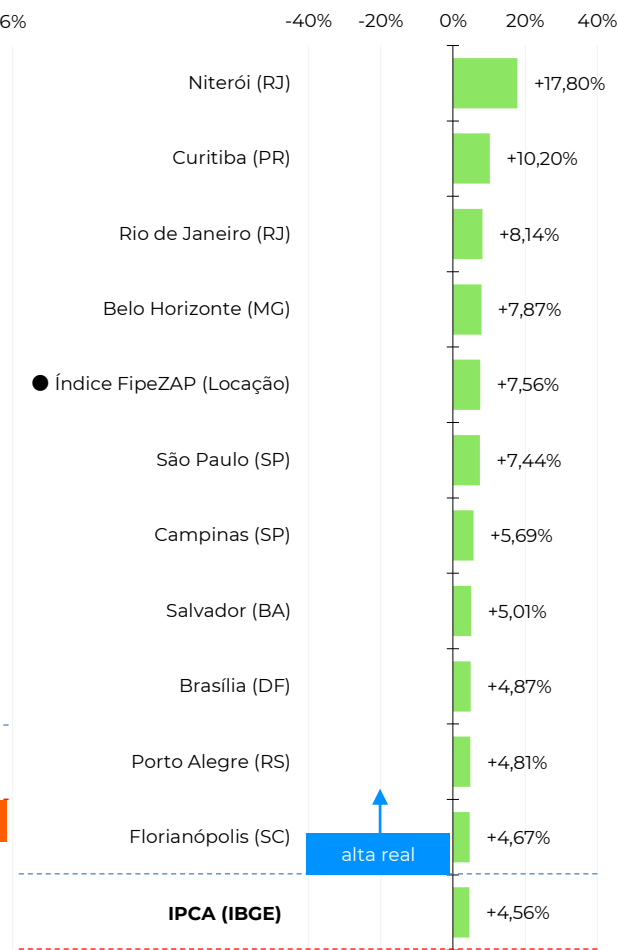
Variação acumulada no ano (2025)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

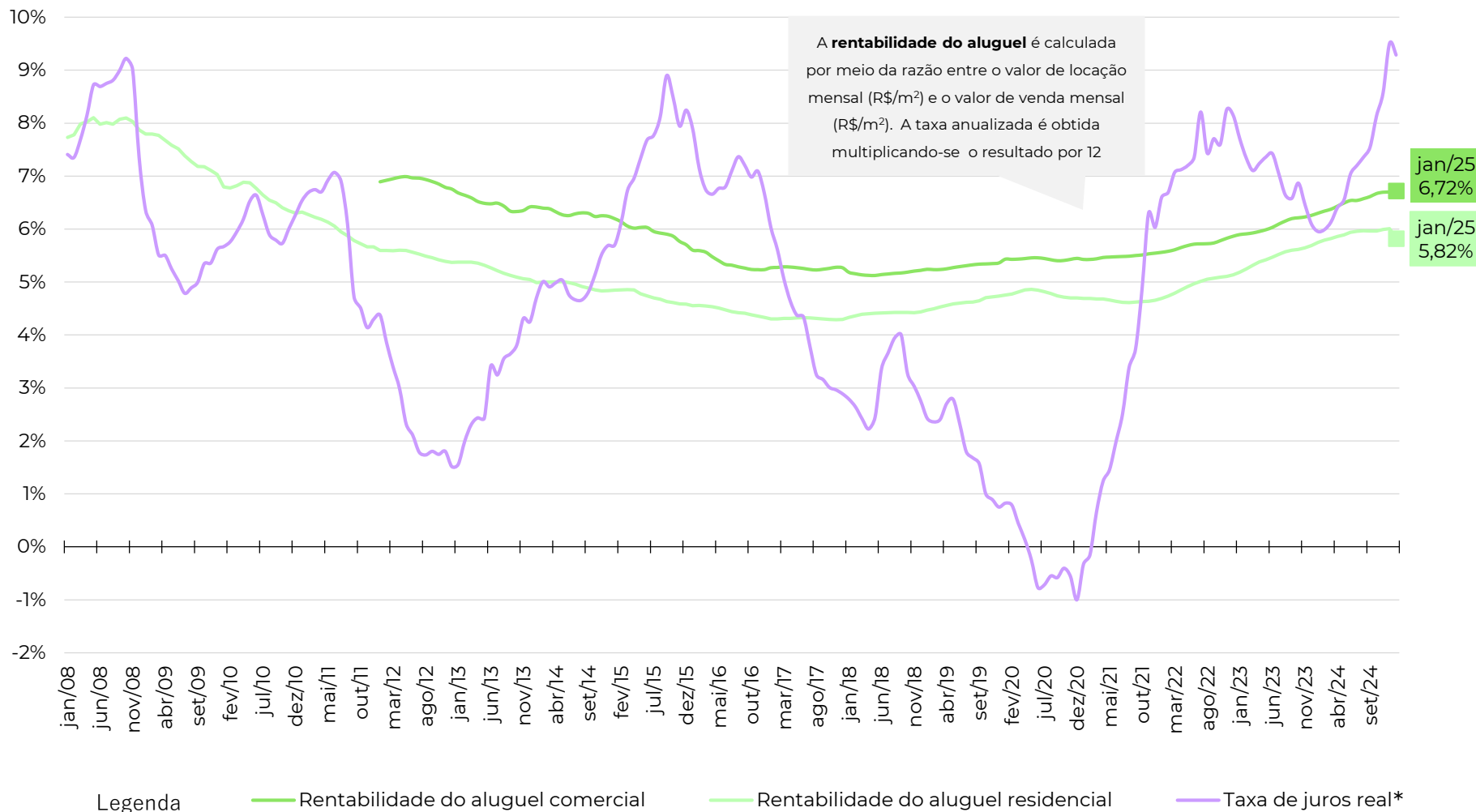
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

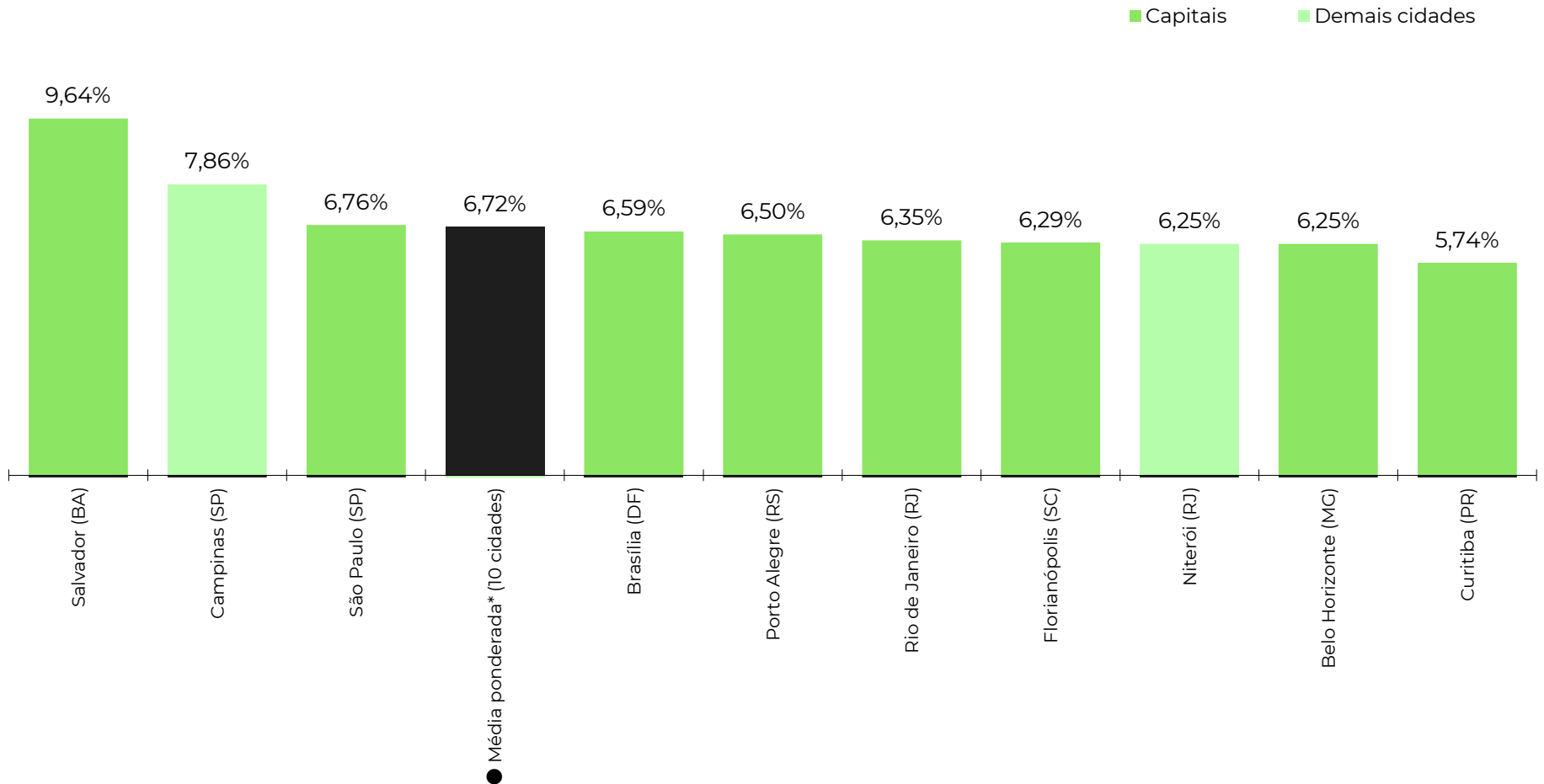
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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

RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

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



Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice Fipezap (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	25.970 anúncios
Variação no mês (janeiro/2025)	+0,15% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,15% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,44% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 10.165 / m ²

Fonte: Índice Fipezap.

Últimos resultados do Índice Fipezap (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	32.042 anúncios
Variação no mês (janeiro/2025)	+0,60% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,60% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,44% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 54,84 / m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,56% a.m./ 6,76% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

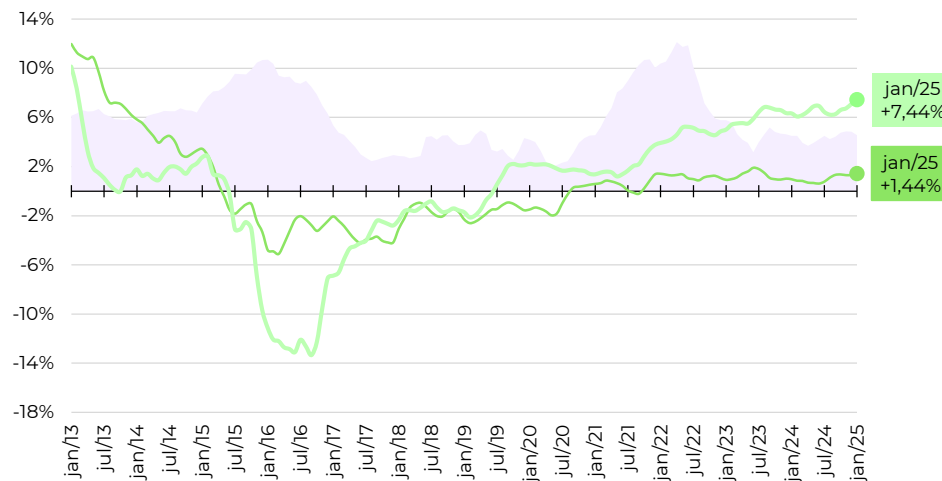
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 13.072 /m ²	+5,6%
PINHEIROS	R\$ 12.827 /m ²	+5,4%
JARDINS	R\$ 12.126 /m ²	+2,1%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.046 /m ²	+0,7%
MOEMA	R\$ 11.849 /m ²	+1,3%
BELA VISTA	R\$ 11.507 /m ²	+3,9%
VILA MARIANA	R\$ 10.083 /m ²	-2,1%
SANTANA	R\$ 9.631 /m ²	+0,9%
SE	R\$ 4.343 /m ²	-4,2%
REPUBLICA	R\$ 4.000 /m ²	-0,5%

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 (locação)*

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 85,79 /m ²	+11,9%
VILA OLIMPIA	R\$ 76,08 /m ²	+5,9%
PINHEIROS	R\$ 75,65 /m ²	+8,7%
JARDINS	R\$ 71,04 /m ²	+6,6%
MOEMA	R\$ 70,83 /m ²	+9,0%
BELA VISTA	R\$ 70,71 /m ²	+11,4%
VILA MARIANA	R\$ 51,55 /m ²	+3,1%
SANTANA	R\$ 44,88 /m ²	+6,1%
SE	R\$ 28,89 /m ²	-0,9%
REPUBLICA	R\$ 26,31 /m ²	+0,8%

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 FipecZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	12.293 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,56% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,56% ▲
Varição acumulada em 12 meses	-2,89% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 8.522 /m ²

Fonte: Índice FipecZAP.

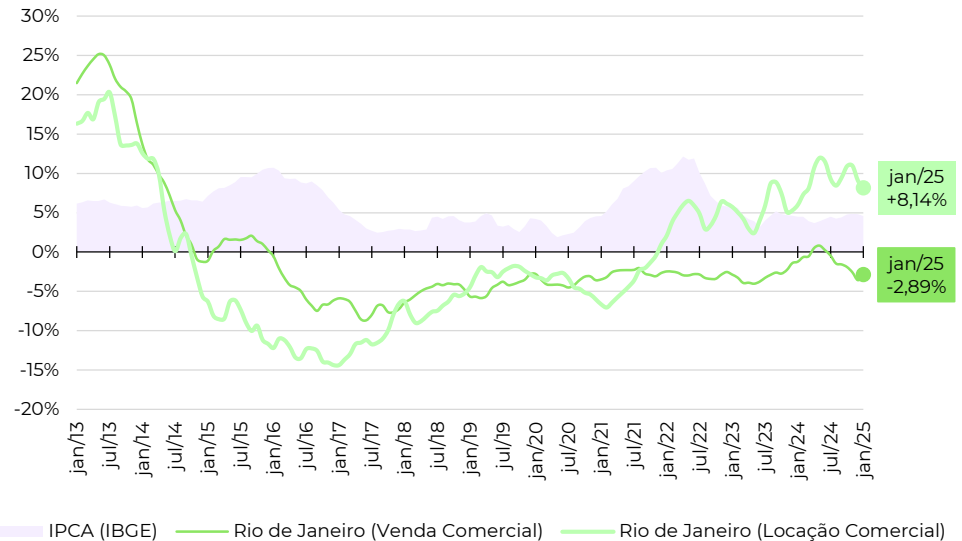
Últimos resultados do Índice FipecZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.713 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	-0,15% ▼
Varição acumulada no ano (2025)	-0,15% ▼
Varição acumulada em 12 meses	+8,14% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 45,17 /m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,53% a.m./ 6,35% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

Varição acumulada do Índice FipecZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 33.690 /m ²	-6,3%
IPANEMA	R\$ 22.313 /m ²	+1,8%
BOTAFOGO	R\$ 13.000 /m ²	-3,1%
COPACABANA	R\$ 9.092 /m ²	-3,8%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.576 /m ²	+0,4%
TIJUCA	R\$ 8.248 /m ²	-6,4%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.519 /m ²	-5,2%
CAMPO GRANDE	R\$ 5.681 /m ²	-6,5%
MEIER	R\$ 4.944 /m ²	-1,5%
CENTRO	R\$ 4.367 /m ²	-1,3%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 201,27 /m ²	+7,0%
IPANEMA	R\$ 129,88 /m ²	+32,6%
BOTAFOGO	R\$ 74,31 /m ²	+15,9%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 46,17 /m ²	+6,6%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 41,18 /m ²	+4,9%
TIJUCA	R\$ 36,62 /m ²	+4,4%
CAMPO GRANDE	R\$ 35,54 /m ²	+2,7%
COPACABANA	R\$ 35,22 /m ²	+3,2%
MEIER	R\$ 27,35 /m ²	-0,1%
CENTRO	R\$ 18,29 /m ²	-1,5%

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

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.038 anúncios
Variação no mês (janeiro/2025)	-0,11% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	-0,11% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-2,47% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 6.187 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

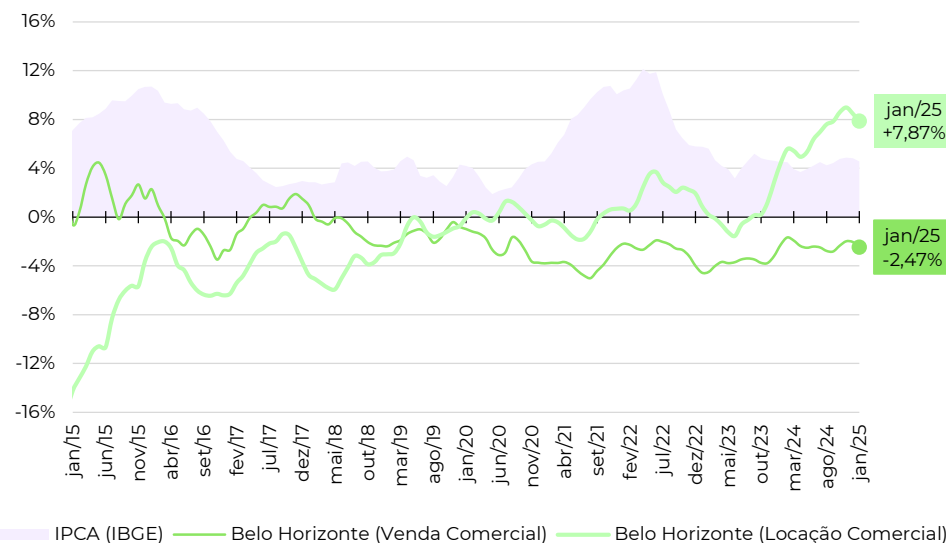
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.703 anúncios
Variação no mês (janeiro/2025)	+0,20% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,20% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,87% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 32,40 / m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,52% a.m./ 6,25% 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

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.548 /m ²	+0,3%
PRADO	R\$ 8.404 /m ²	-15,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.536 /m ²	-5,2%
SAVASSI	R\$ 7.477 /m ²	+3,7%
SERRA	R\$ 7.348 /m ²	+5,7%
LOURDES	R\$ 6.971 /m ²	+2,1%
BARRO PRETO	R\$ 6.445 /m ²	-6,7%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.000 /m ²	-7,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 5.976 /m ²	+0,8%
CENTRO	R\$ 3.006 /m ²	-6,0%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 45,62 /m ²	+16,1%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 38,23 /m ²	+4,9%
FUNCIONARIOS	R\$ 36,59 /m ²	-5,5%
LOURDES	R\$ 32,68 /m ²	+1,4%
SANTO ANTONIO	R\$ 31,49 /m ²	+15,2%
PRADO	R\$ 29,38 /m ²	-1,6%
SANTA EFIGENIA	R\$ 29,17 /m ²	+4,4%
SERRA	R\$ 28,33 /m ²	+0,8%
BARRO PRETO	R\$ 25,77 /m ²	-7,7%
CENTRO	R\$ 20,04 /m ²	+2,1%

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)	10.703 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,02% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,02% ▲
Varição acumulada em 12 meses	-0,64% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 6.375 /m ²

Fonte: Índice FipezAP.

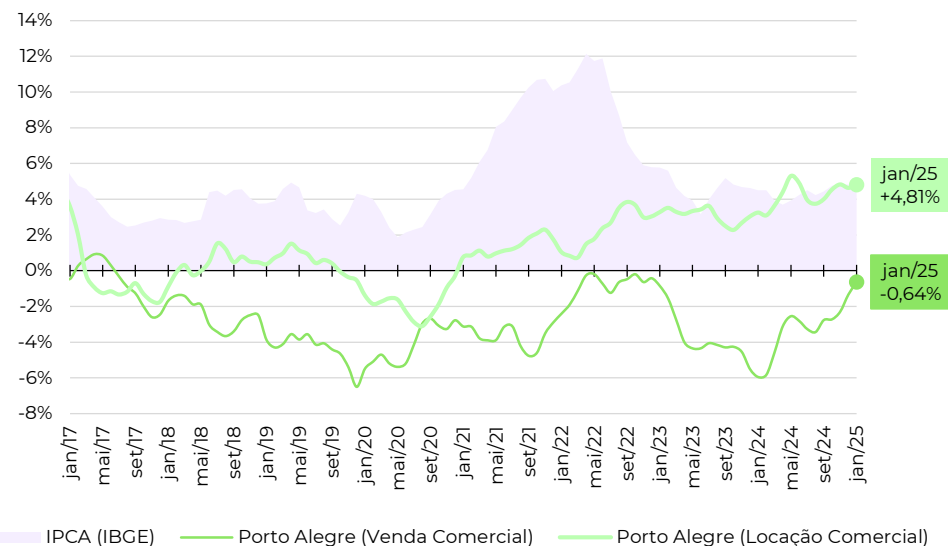
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	9.107 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,22% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,22% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,81% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 34,54 /m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,54% a.m./ 6,50% 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

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 8.011 /m ²	+1,5%
AUXILIADORA	R\$ 7.698 /m ²	-0,1%
RIO BRANCO	R\$ 7.657 /m ²	-5,0%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.376 /m ²	-2,7%
PETROPOLIS	R\$ 5.712 /m ²	-6,6%
PARTENON	R\$ 5.385 /m ²	+37,1%
FLORESTA	R\$ 5.356 /m ²	-2,0%
SAO GERALDO	R\$ 4.556 /m ²	+7,2%
SARANDI	R\$ 3.981 /m ²	-5,3%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.538 /m ²	-1,1%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

Zona/Distrito/Bairro	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 38,08 /m ²	+8,7%
MENINO DEUS	R\$ 37,14 /m ²	+0,7%
AUXILIADORA	R\$ 36,90 /m ²	-1,7%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 36,48 /m ²	-0,6%
PETROPOLIS	R\$ 33,76 /m ²	+12,8%
FLORESTA	R\$ 28,81 /m ²	+6,3%
SAO GERALDO	R\$ 25,27 /m ²	+13,5%
PARTENON	R\$ 22,75 /m ²	-2,9%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,39 /m ²	+6,8%
SARANDI	R\$ 21,17 /m ²	+4,6%

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)	527 anúncios
Variação no mês (janeiro/2025)	-0,62% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	-0,62% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-1,97% ▼
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 6.625 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

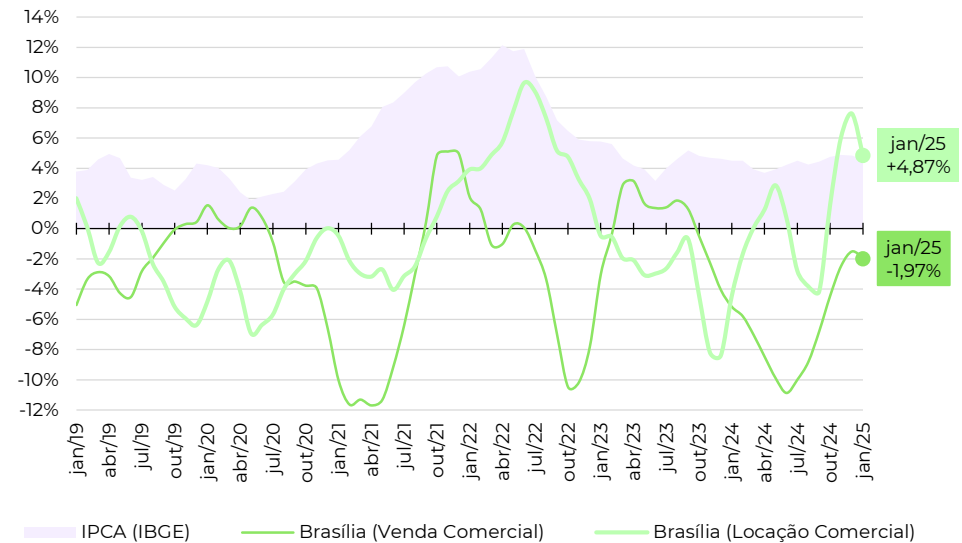
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	574 anúncios
Variação no mês (janeiro/2025)	+0,93% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,93% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,87% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 35,56 / m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,55% a.m./ 6,59% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

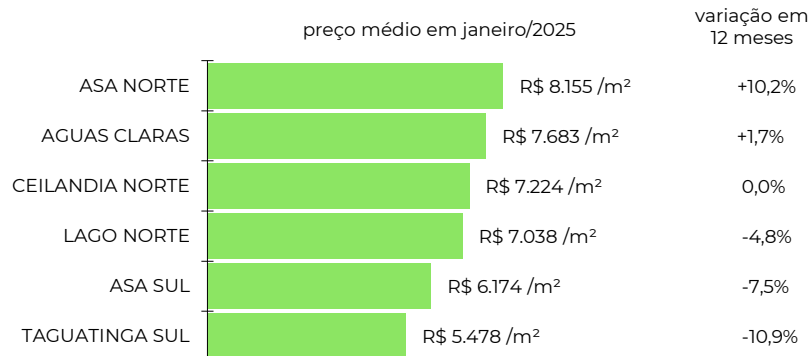
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



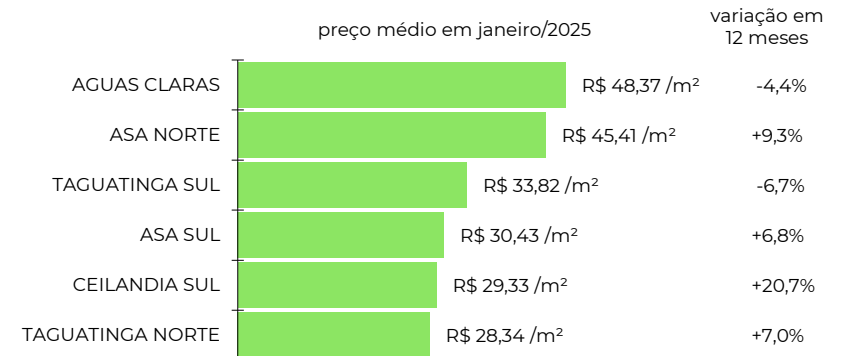
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

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

Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.459 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,17% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,17% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+5,32% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 5.258 /m ²

Fonte: Índice FiZeZAP.

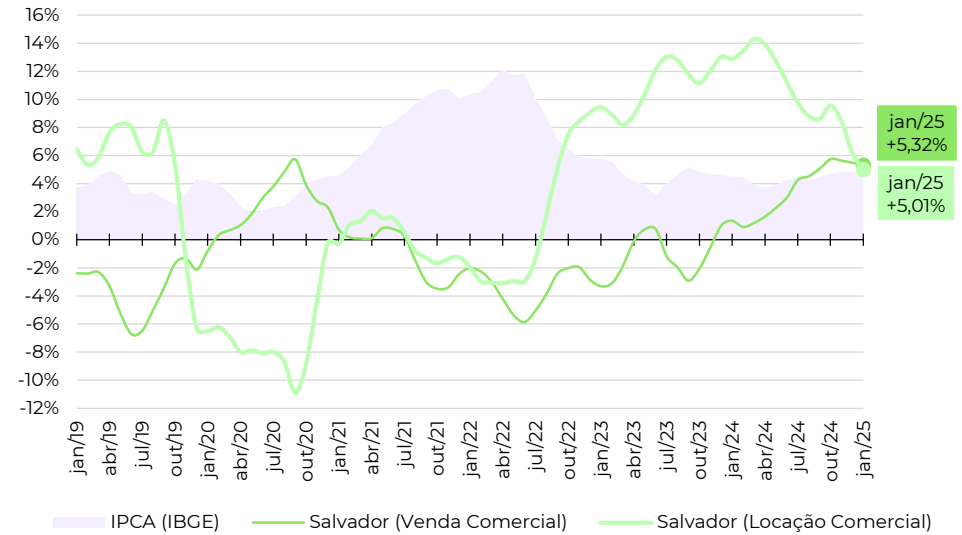
Últimos resultados do Índice FiZeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.132 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	-0,65% ▼
Varição acumulada no ano (2025)	-0,65% ▼
Varição acumulada em 12 meses	+5,01% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 41,98 /m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,80% a.m./ 9,64% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

Varição acumulada do Índice FiZeZAP 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 janeiro/2025	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 8.027 /m ²	+39,5%
PERNAMBUES	R\$ 7.486 /m ²	+12,5%
ONDINA	R\$ 6.750 /m ²	+3,5%
RIO VERMELHO	R\$ 5.351 /m ²	+0,6%
PITUBA	R\$ 5.326 /m ²	-2,2%
BROTAS	R\$ 4.717 /m ²	+1,9%
GRACA	R\$ 4.454 /m ²	-5,4%
BARRA	R\$ 3.865 /m ²	0,0%
CENTRO	R\$ 2.608 /m ²	+5,6%
COMERCIO	R\$ 1.939 /m ²	-7,5%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 54,28 /m ²	+2,1%
PERNAMBUES	R\$ 53,81 /m ²	+3,2%
RIO VERMELHO	R\$ 47,27 /m ²	+9,0%
BARRA	R\$ 45,33 /m ²	-15,2%
PITUBA	R\$ 43,99 /m ²	+3,4%
ONDINA	R\$ 43,44 /m ²	-3,3%
BROTAS	R\$ 42,96 /m ²	+28,9%
ITAIGARA	R\$ 42,73 /m ²	+0,0%
CENTRO	R\$ 24,95 /m ²	-5,6%
COMERCIO	R\$ 19,56 /m ²	+1,7%

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

Últimos resultados do Índice FipezAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.696 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+1,18% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+1,18% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+9,51% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 8.197 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

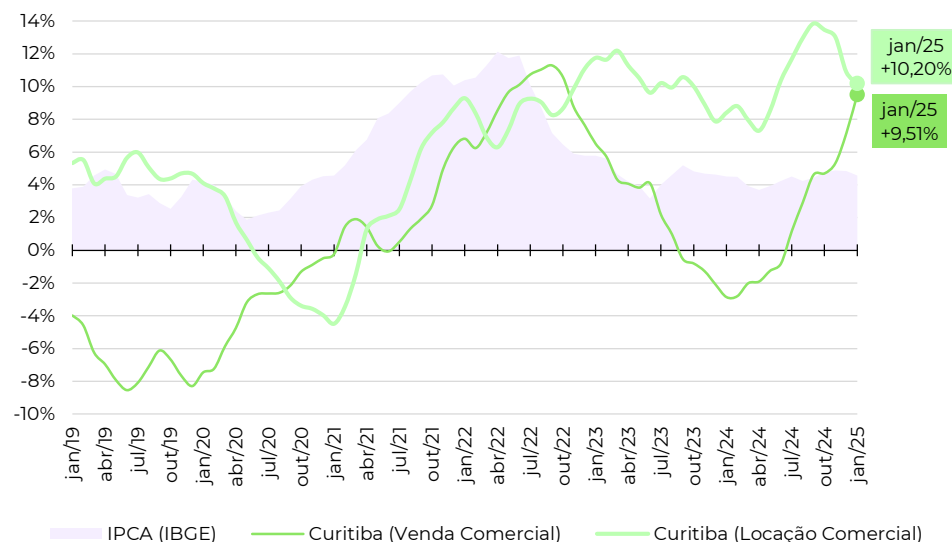
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.491 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,91% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,91% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+10,20% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 37,28 / m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,48% a.m./ 5,74% 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

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 12.343 /m ²	+11,0%
REBOUCAS	R\$ 10.838 /m ²	+61,6%
CABRAL	R\$ 10.510 /m ²	+5,7%
CENTRO CIVICO	R\$ 9.302 /m ²	+39,3%
BATEL	R\$ 9.286 /m ²	+2,7%
AGUA VERDE	R\$ 9.029 /m ²	+6,1%
BIGORRILHO	R\$ 8.719 /m ²	+1,6%
JUVEVE	R\$ 8.584 /m ²	+12,5%
PORTAO	R\$ 8.005 /m ²	+4,7%
CENTRO	R\$ 5.409 /m ²	+3,6%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
AGUA VERDE	R\$ 50,54 /m ²	+23,0%
BIGORRILHO	R\$ 45,19 /m ²	+9,5%
BATEL	R\$ 43,53 /m ²	-8,6%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 40,83 /m ²	-11,6%
PORTAO	R\$ 40,00 /m ²	+18,2%
CENTRO CIVICO	R\$ 36,36 /m ²	+18,4%
REBOUCAS	R\$ 32,17 /m ²	+20,2%
BOQUEIRAO	R\$ 28,00 /m ²	+4,2%
CENTRO	R\$ 25,35 /m ²	+11,6%
SAO FRANCISCO	R\$ 21,74 /m ²	+10,1%

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)	1.780 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,48% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,48% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+2,86% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 8.618 / m ²

Fonte: Índice FipezAP.

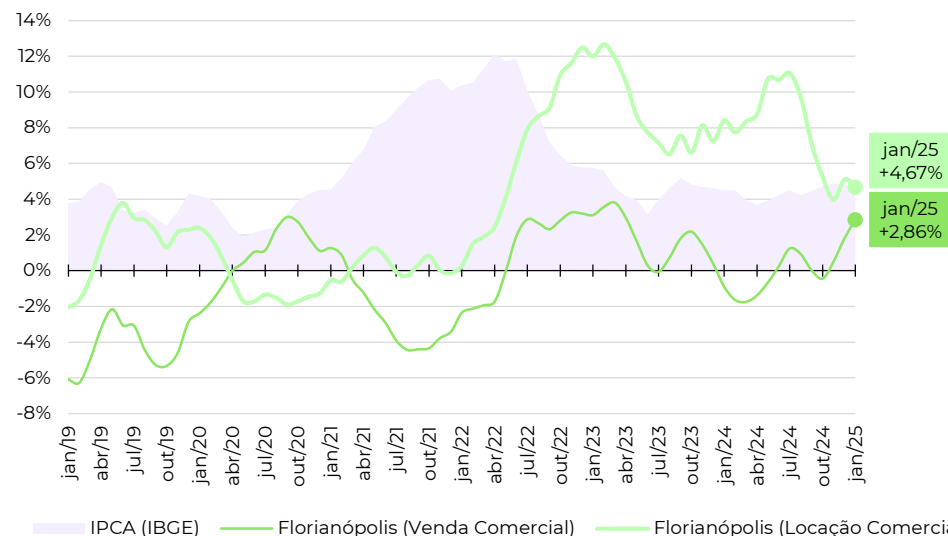
Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.125 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,93% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,93% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+4,67% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 46,01 / m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,52% a.m./ 6,29% 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 janeiro/2025	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 12.857 /m ²	+9,9%
SACO GRANDE	R\$ 12.524 /m ²	+1,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 10.968 /m ²	+10,7%
ESTREITO	R\$ 9.581 /m ²	+12,2%
COQUEIROS	R\$ 8.900 /m ²	-1,6%
AGRONOMICA	R\$ 8.898 /m ²	+3,6%
CORREGO GRANDE	R\$ 8.847 /m ²	-1,8%
ITACORUBI	R\$ 8.785 /m ²	+4,1%
TRINDADE	R\$ 7.759 /m ²	+4,1%
CENTRO	R\$ 7.547 /m ²	-0,2%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
CANTO	R\$ 77,23 /m ²	+15,7%
CAMPECHE	R\$ 75,78 /m ²	-12,4%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 64,58 /m ²	+20,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 61,78 /m ²	-3,8%
ITACORUBI	R\$ 59,06 /m ²	+0,7%
ESTREITO	R\$ 57,23 /m ²	-7,1%
TRINDADE	R\$ 56,09 /m ²	+19,5%
SACO GRANDE	R\$ 55,01 /m ²	+16,2%
CAPOEIRAS	R\$ 49,40 /m ²	+10,1%
CENTRO	R\$ 33,24 /m ²	+1,2%

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)	4.346 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,06% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,06% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+0,66% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 6.357 / m ²

Fonte: Índice Fipezap.

Últimos resultados do Índice Fipezap (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	5.339 anúncios
Varição no mês (janeiro/2025)	+0,39% ▲
Varição acumulada no ano (2025)	+0,39% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+5,69% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 41,07 / m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,66% a.m./ 7,86% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

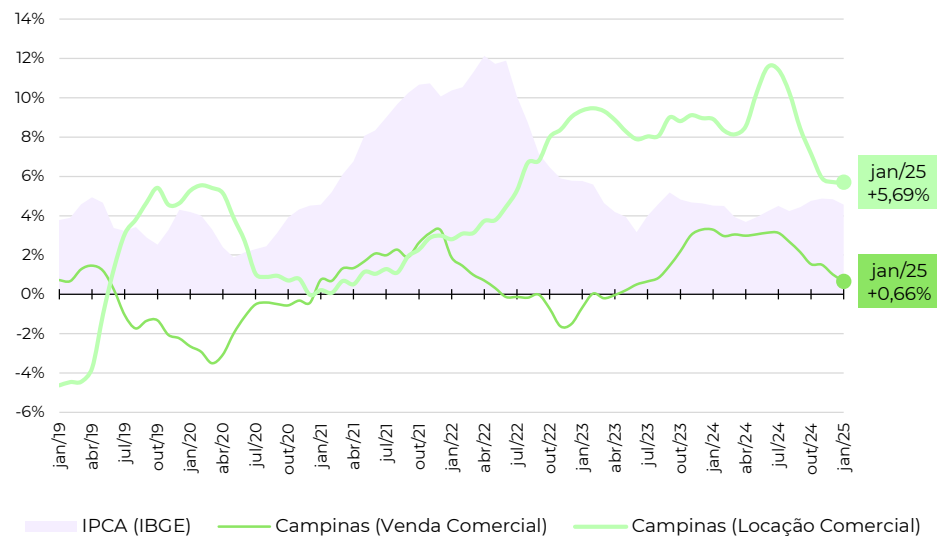
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em janeiro/2025	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.795 /m ²	+9,7%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.842 /m ²	+2,2%
JARDIM SANTA GENEVRA	R\$ 9.116 /m ²	-3,4%
JARDIM MIRIAM	R\$ 7.969 /m ²	+9,3%
BONFIM	R\$ 7.646 /m ²	+0,5%
VILA NOVA	R\$ 7.134 /m ²	+4,9%
CAMBUI	R\$ 5.990 /m ²	-0,4%
BARAO GERALDO	R\$ 5.422 /m ²	-16,7%
CENTRO	R\$ 4.338 /m ²	-3,8%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.746 /m ²	-0,5%

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 janeiro/2025	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 70,07 /m ²	+17,4%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 69,01 /m ²	+11,3%
BONFIM	R\$ 45,54 /m ²	-2,2%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 42,86 /m ²	+4,8%
VILA NOVA	R\$ 41,16 /m ²	+15,9%
CAMBUI	R\$ 40,07 /m ²	-1,5%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 37,28 /m ²	+7,7%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 37,07 /m ²	+19,2%
JARDIM PROENCA	R\$ 29,12 /m ²	+16,5%
CENTRO	R\$ 27,35 /m ²	+4,3%

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)	1.896 anúncios
Variação no mês (janeiro/2025)	+0,19% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,19% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,04% ▲
Preço médio de Venda Comercial (janeiro/2025)	R\$ 7.842 / m ²

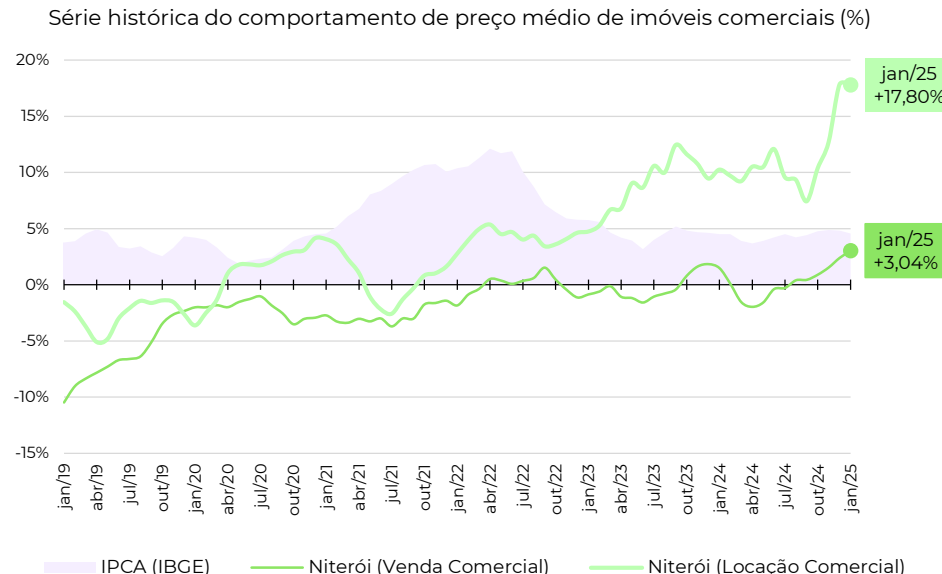
Fonte: Índice FipezAP.

Últimos resultados do Índice FipezAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	593 anúncios
Variação no mês (janeiro/2025)	+1,54% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+1,54% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,80% ▲
Preço médio de Locação Comercial (janeiro/2025)	R\$ 40,78 / m ²
Rental yield (janeiro/2025)	0,52% a.m./ 6,25% a.a.

Fonte: Índice FipezAP.

Variação acumulada do Índice FipezAP Comercial em 12 meses



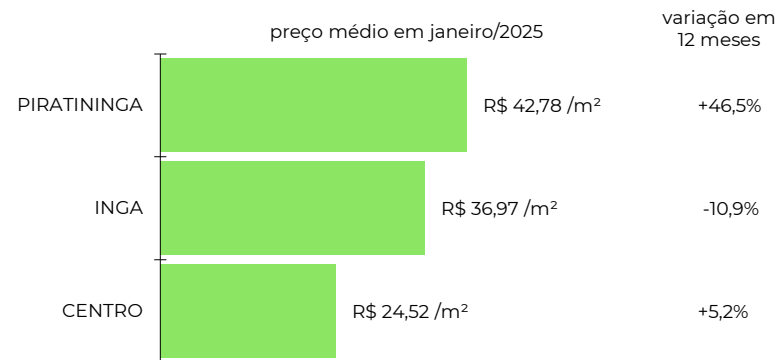
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais



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@fipez.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