

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JULHO 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 de salas e conjuntos comerciais sobem 0,56% em julho

Com o resultado, Índice FipeZAP de Locação Comercial acumula alta de 11,26% nos últimos 12 meses, superando a inflação

■ **Análise do último mês:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² avançaram 0,18% em julho de 2026, enquanto os preços de locação do segmento registraram aumento médio de 0,56%*. Considerando outros índices de referência utilizados pelo mercado, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação ao consumidor de apenas 0,07%, ao passo que o IGP-M/FGV apurou queda média de 1,16% nos preços da economia brasileira. Entre as 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado pelo Índice FipeZAP, foram apuradas as seguintes variações nos preços de venda de imóveis comerciais: Salvador (+0,88%); Florianópolis (+0,56%); Campinas (+0,40%); São Paulo (+0,35%); Brasília (+0,28%); Belo Horizonte (+0,24%); Niterói (+0,09%); Rio de Janeiro (+0,05%); Curitiba (-0,16%); e Porto Alegre (-1,02%). Quanto aos preços do aluguel do segmento, as variações mensais se distribuíram da seguinte forma em julho: Curitiba (+1,36%); Rio de Janeiro (+1,21%); Campinas (+1,00%); Belo Horizonte (+0,64%); São Paulo (+0,44%); Salvador (+0,31%); Niterói (+0,20%); Porto Alegre (-0,17%); Florianópolis (-0,52%); e Brasília (-2,14%).

■ **Balanço parcial de 2026:** os preços de venda de salas e conjuntos comerciais avançaram 1,46% nos primeiros sete meses de 2026, enquanto o aluguel comercial registrou incremento médio de 7,42% na parcial do ano. Comparativamente, o IPCA/IBGE e o IGP-M/FGV acumularam altas de 3,44% e 2,08% no ano, respectivamente.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** os preços de venda de imóveis comerciais exibiram aumento médio de 2,05% nos últimos 12 meses, enquanto os preços de locação cresceram 11,26% nessa janela temporal. Para fins comparativos, os índices de preço de referência apresentaram as seguintes variações em 12 meses: +4,44% (IPCA/IBGE) e +2,76% (IGP-M/FGV). Considerando as cidades, as variações nos preços de venda se distribuíram da seguinte forma: Salvador (+7,88%); Florianópolis (+6,10%); Curitiba (+4,29%); Campinas (+4,07%); Belo Horizonte (+2,59%); Niterói (+2,53%); São Paulo (+1,94%); Brasília (+0,55%); Rio de Janeiro (-0,12%); e Porto Alegre (-1,20%). Quanto à locação do segmento, todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP Comercial apresentaram valorização no período: Rio de Janeiro (+21,34%); Salvador (+18,86%); Curitiba (+12,85%); Belo Horizonte (+8,79%); São Paulo (+7,82%); Brasília (+7,66%); Campinas (+7,57%); Florianópolis (+7,44%); Niterói (+5,06%); e Porto Alegre (+2,85%).

■ **Preço médio de venda e locação:** na amostra do Índice FipeZAP Comercial de julho de 2026, o valor médio de salas e conjuntos comerciais com até 200 m² foi de R\$ 8.792/m² no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 53,68/m² entre unidades comerciais destinadas à locação. Na avaliação individual das 10 localidades, os preços médios de venda foram os seguintes: São Paulo (R\$ 10.602/m²); Curitiba (R\$ 9.188/m²); Florianópolis (R\$ 9.185/m²); Rio de Janeiro (R\$ 8.559/m²); Niterói (R\$ 8.097/m²); Brasília (R\$ 6.980/m²); Campinas (R\$ 6.813/m²); Belo Horizonte (R\$ 6.597/m²); Porto Alegre (R\$ 6.327/m²); e Salvador (R\$ 5.655/m²). Já os valores médios de locação se distribuíram da seguinte maneira na última amostra mensal: São Paulo (R\$ 61,74/m²); Rio de Janeiro (R\$ 56,98/m²); Salvador (R\$ 54,15/m²); Florianópolis (R\$ 51,78/m²); Campinas (R\$ 49,35/m²); Niterói (R\$ 48,27/m²); Curitiba (R\$ 46,23/m²); Brasília (R\$ 44,20/m²); Belo Horizonte (R\$ 37,86/m²); e Porto Alegre (R\$ 34,73/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 explorar 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 comparação a alternativas de investimento disponíveis no mercado. Em julho de 2026, especificamente, o retorno médio anualizado do aluguel de imóveis comerciais atingiu a marca de 7,59% ao ano, mantendo-se acima da rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (6,14% ao ano). Contudo, quando colocadas em perspectiva, ambas as taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses, que continua a oscilar em patamar historicamente elevado. Considerando as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados, as taxas de retorno anualizadas foram as seguintes: Salvador (11,36% a.a.); Campinas (8,90% a.a.); Rio de Janeiro (8,02% a.a.); Brasília (7,76% a.a.); São Paulo (7,34% a.a.); Niterói (7,10% a.a.); Belo Horizonte (6,71% a.a.); Porto Alegre (6,63% a.a.); Florianópolis (6,60% a.a.); e Curitiba (6,30% 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.)
		julho/2026	junho/2026				
IPCA	IBGE	+0,07%	+0,16%	+3,44%	+4,44%	-	-
IGP-M	FGV	-1,16%	-0,50%	+2,08%	+2,76%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,18%	+0,18%	+1,46%	+2,05%	8.792	7,59%
São Paulo	SP	+0,35%	+0,25%	+1,30%	+1,94%	10.602	7,34%
Rio de Janeiro	RJ	+0,05%	+0,34%	+1,42%	-0,12%	8.559	8,02%
Belo Horizonte	MG	+0,24%	+0,16%	+1,58%	+2,59%	6.597	6,71%
Porto Alegre	RS	-1,02%	-0,91%	+0,13%	-1,20%	6.327	6,63%
Curitiba	PR	-0,16%	+0,36%	+2,06%	+4,29%	9.188	6,30%
Florianópolis	SC	+0,56%	+1,28%	+4,13%	+6,10%	9.185	6,60%
Brasília	DF	+0,28%	-0,33%	+0,40%	+0,55%	6.980	7,76%
Salvador	BA	+0,88%	+0,13%	+2,11%	+7,88%	5.655	11,36%
Campinas	SP	+0,40%	+0,04%	+2,28%	+4,07%	6.813	8,90%
Niterói	RJ	+0,09%	-0,26%	+0,69%	+2,53%	8.097	7,10%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS



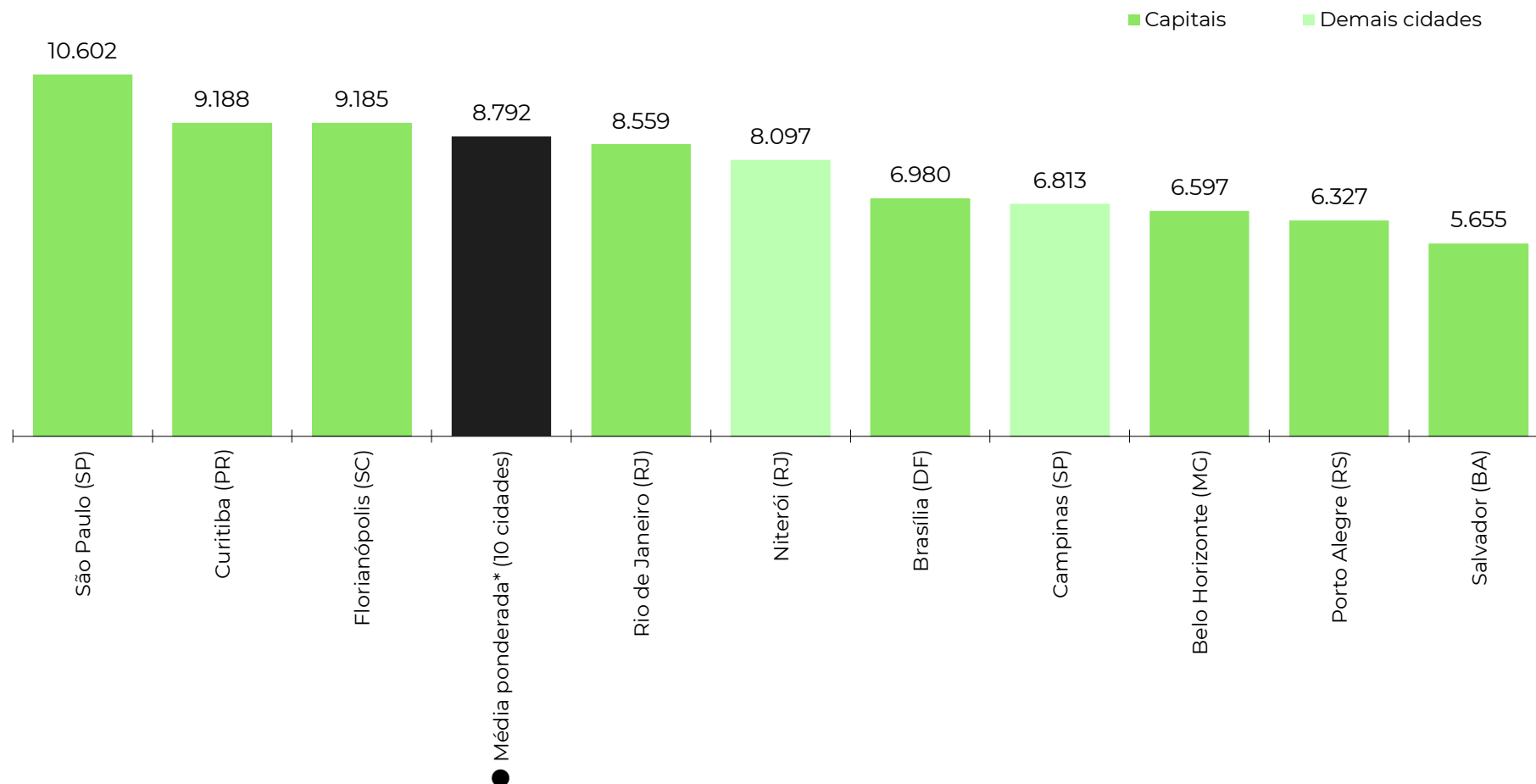
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		julho/2026	junho/2026				
IPCA	IBGE	+0,07%	+0,16%	+3,44%	+4,44%	-	-
IGP-M	FGV	-1,16%	-0,50%	+2,08%	+2,76%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,56%	+1,38%	+7,42%	+11,26%	53,68	7,59%
São Paulo	SP	+0,44%	+0,80%	+4,49%	+7,82%	61,74	7,34%
Rio de Janeiro	RJ	+1,21%	+2,57%	+14,29%	+21,34%	56,98	8,02%
Belo Horizonte	MG	+0,64%	+1,18%	+4,65%	+8,79%	37,86	6,71%
Porto Alegre	RS	-0,17%	+0,46%	+1,94%	+2,85%	34,73	6,63%
Curitiba	PR	+1,36%	+1,82%	+12,08%	+12,85%	46,23	6,30%
Florianópolis	SC	-0,52%	-0,85%	+2,31%	+7,44%	51,78	6,60%
Brasília	DF	-2,14%	+5,32%	+4,06%	+7,66%	44,20	7,76%
Salvador	BA	+0,31%	+1,42%	+15,70%	+18,86%	54,15	11,36%
Campinas	SP	+1,00%	+0,07%	+3,29%	+7,57%	49,35	8,90%
Niterói	RJ	+0,20%	+2,42%	+3,67%	+5,06%	48,27	7,10%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

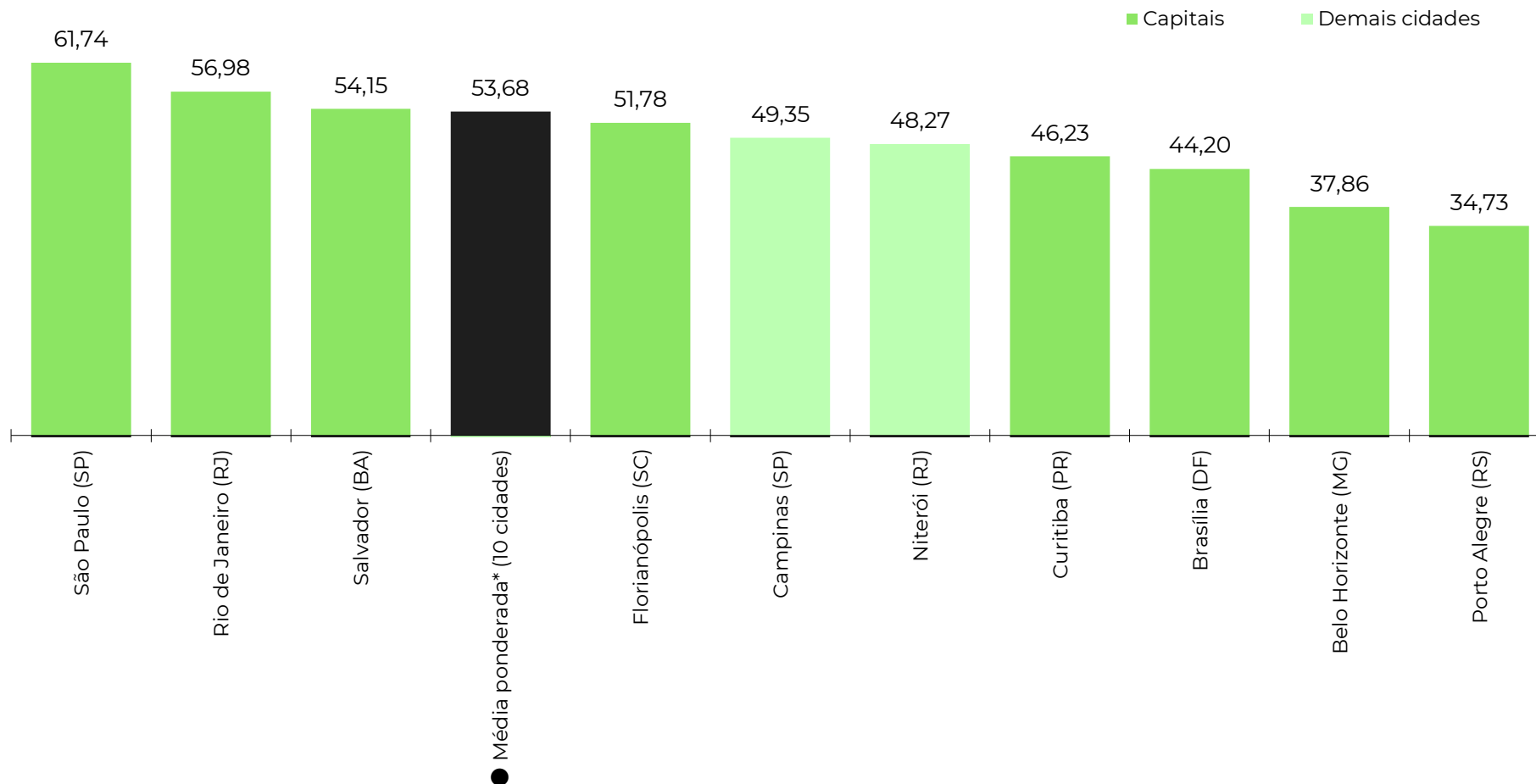
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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

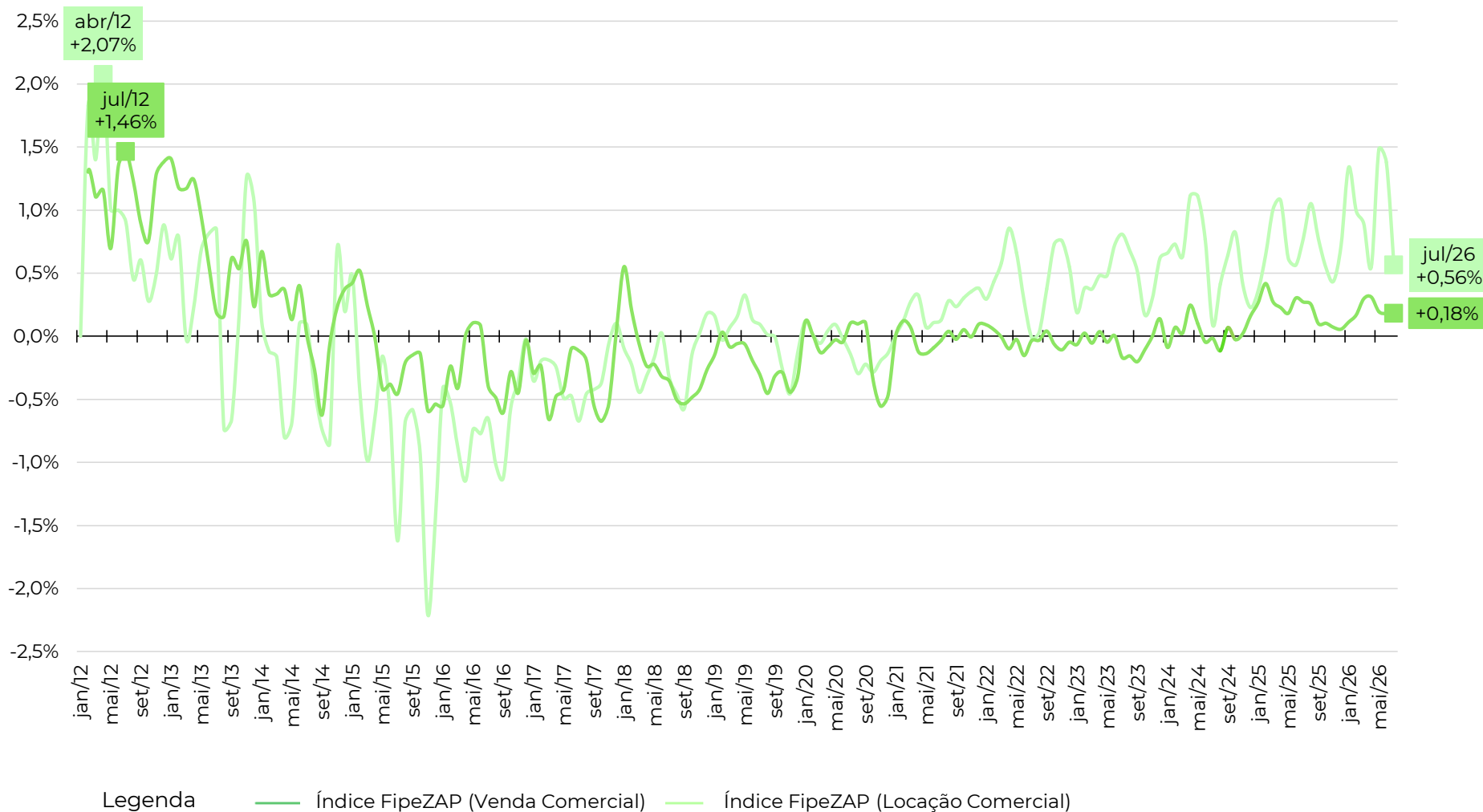
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R\$/m²)



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)

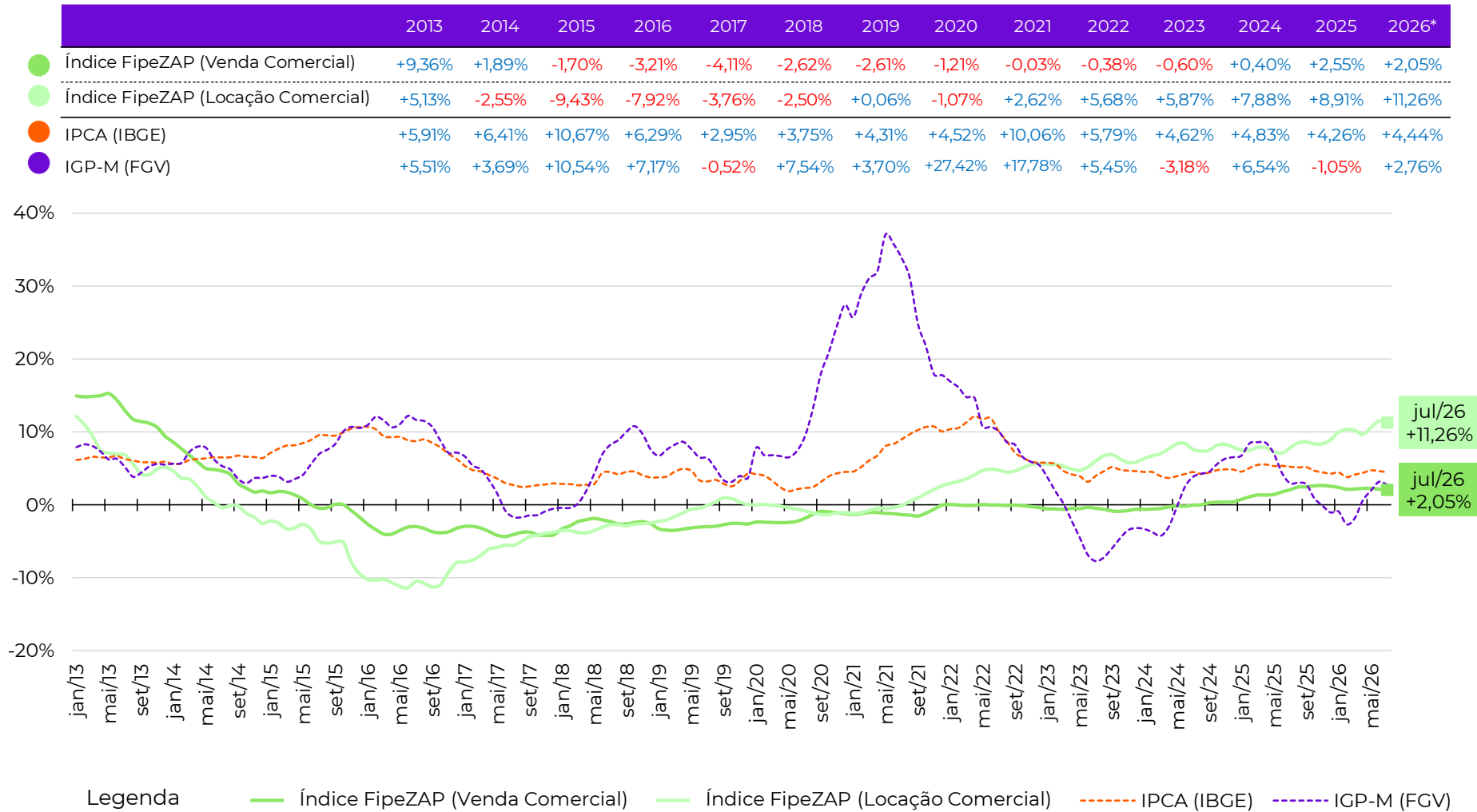


Fonte: Índice FipeZAP.

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)



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%	+4,44%
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%	+2,76%
● 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%	+2,05%
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%	+1,94%
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%	-0,12%
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%	+2,59%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	-0,76%	-1,20%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+9,76%	+4,29%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+3,67%	+6,10%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	+4,46%	+0,55%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+6,56%	+7,88%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	+2,08%	+4,07%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+2,74%	+2,53%

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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL



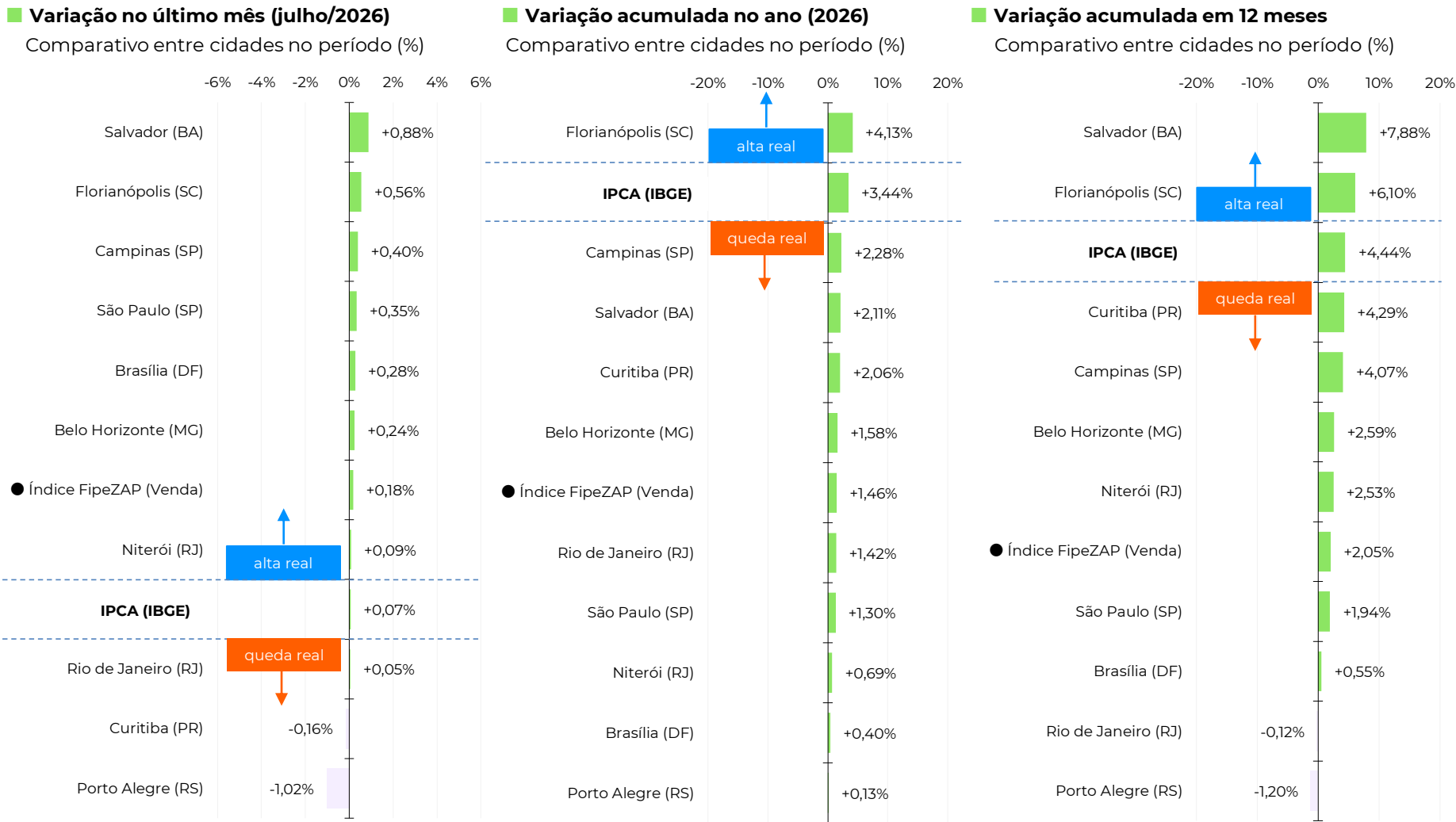
Variação anual dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

	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%	+4,44%
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%	+2,76%
● 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%	+11,26%
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%	+7,82%
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%	+21,34%
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%	+8,79%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+0,39%	+2,85%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+9,28%	+12,85%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+11,75%	+7,44%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+18,80%	+7,66%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+8,18%	+18,86%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+16,12%	+7,57%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+15,48%	+5,06%

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 cidades para diferentes recortes temporais



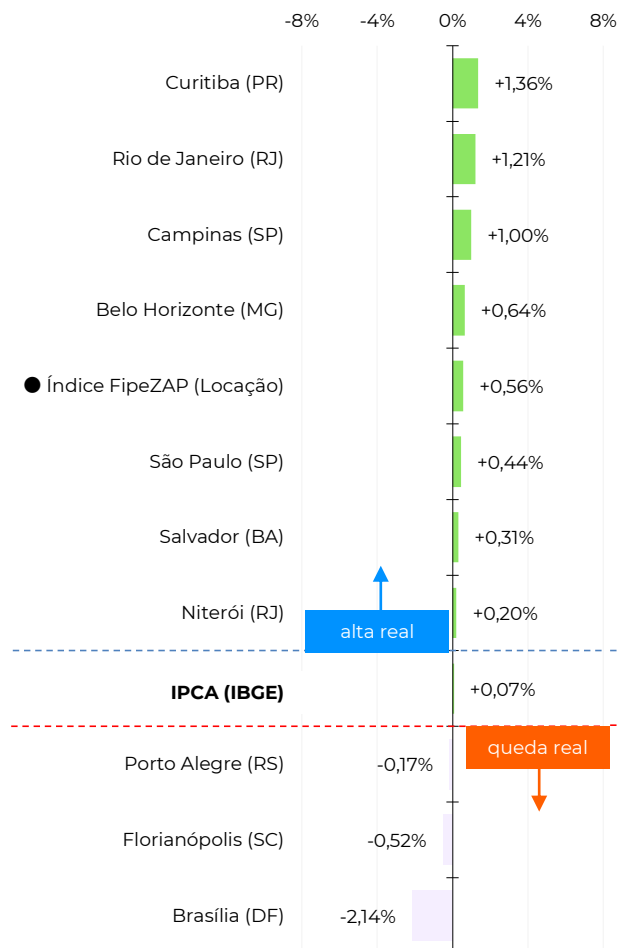
Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

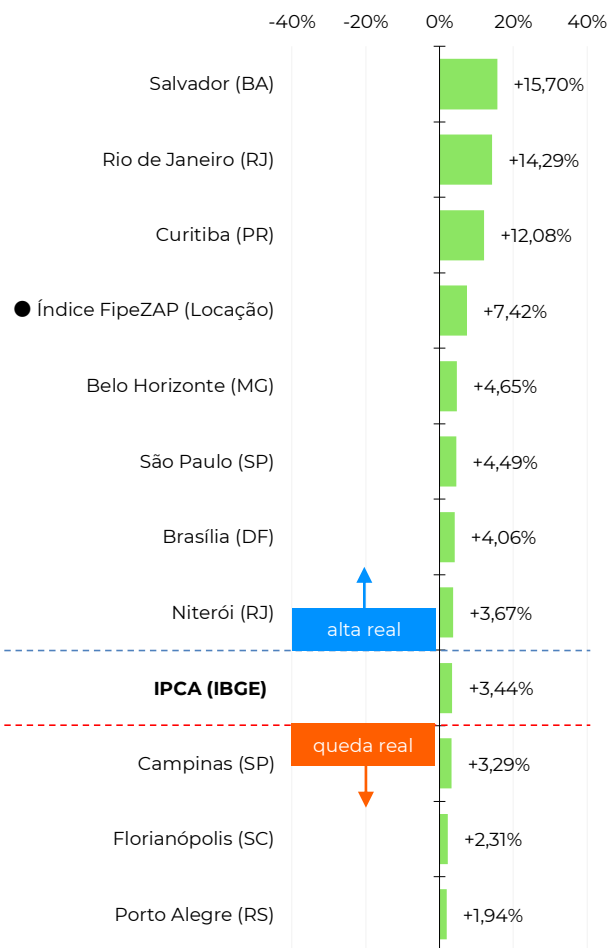
Variação no último mês (julho/2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



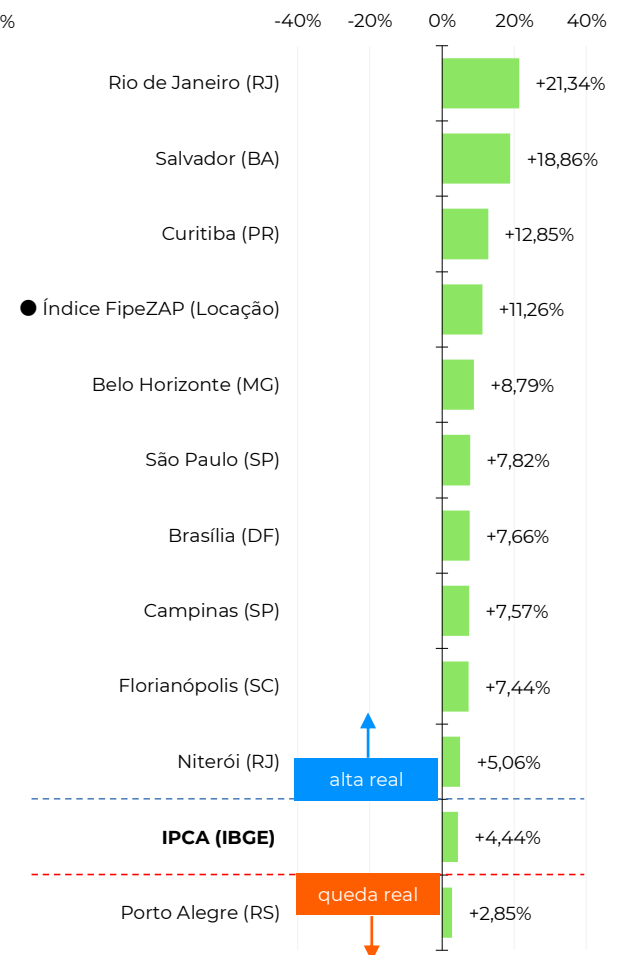
Variação acumulada no ano (2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

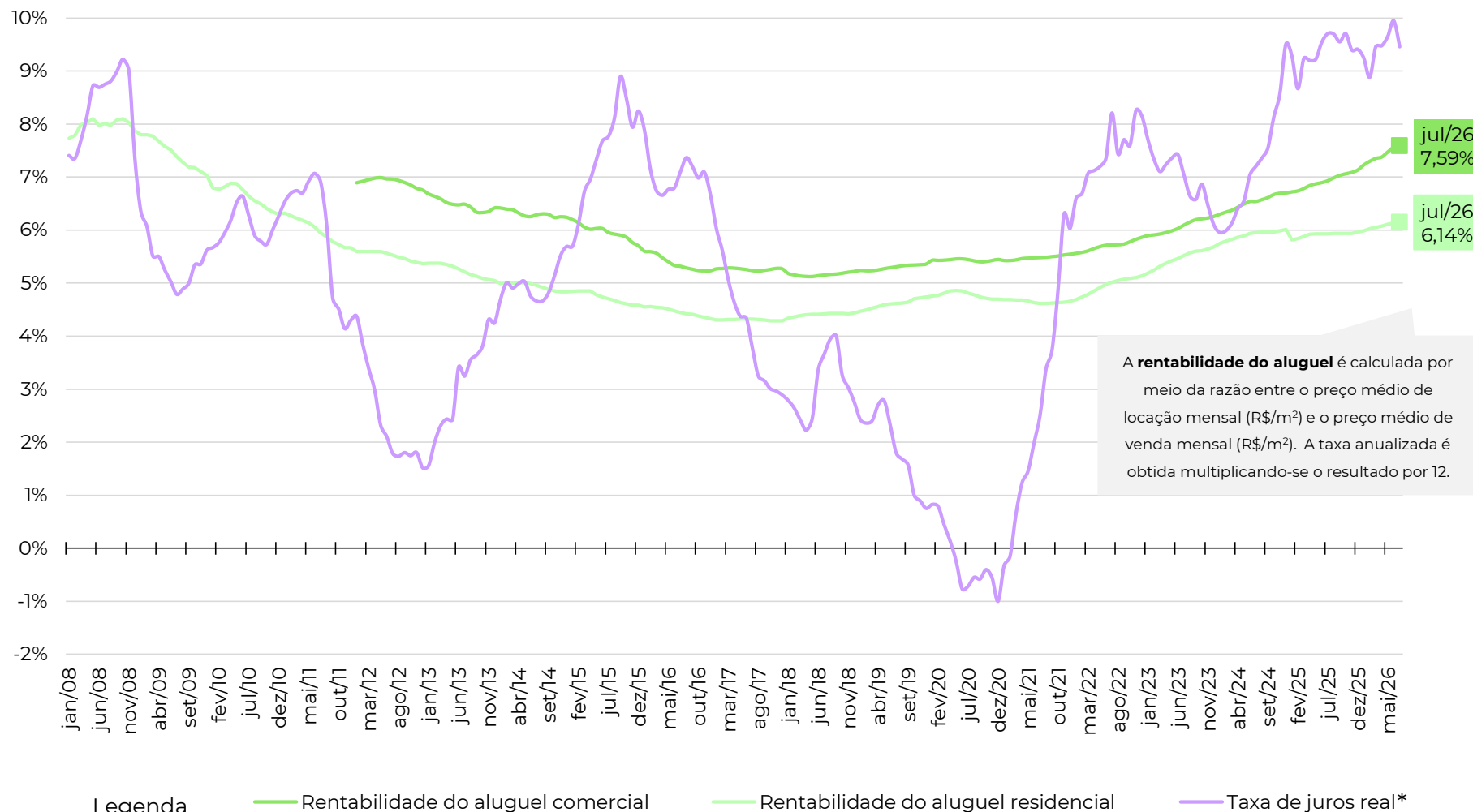
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

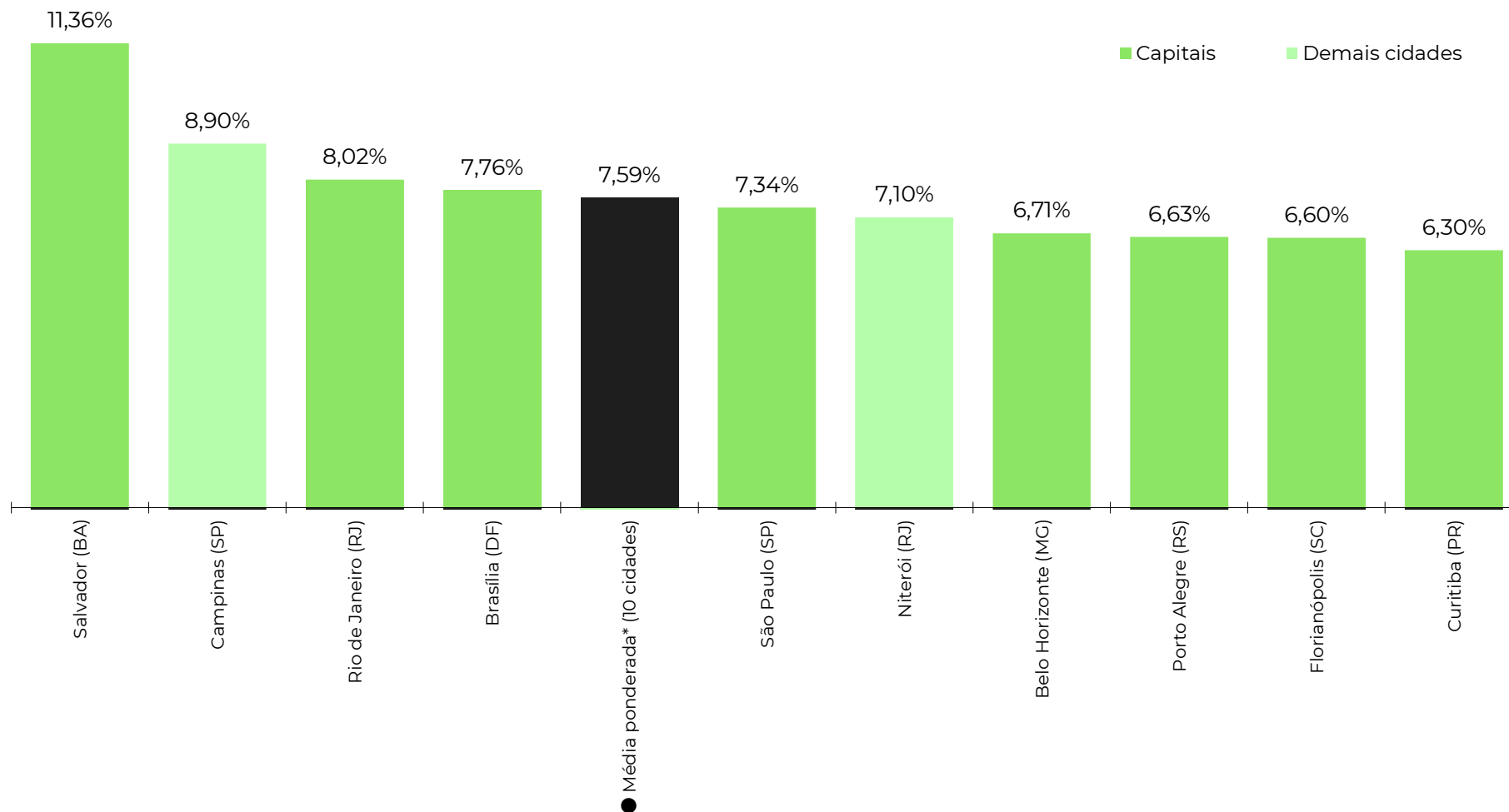
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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 mercado para a inflação medida pelo IPCA para os 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)	23.101 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,35% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,30% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,94% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 10.602 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	27.498 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,44% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+4,49% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,82% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 61,74 / m²
Rental yield (julho/2026)	0,61% a.m./ 7,34% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

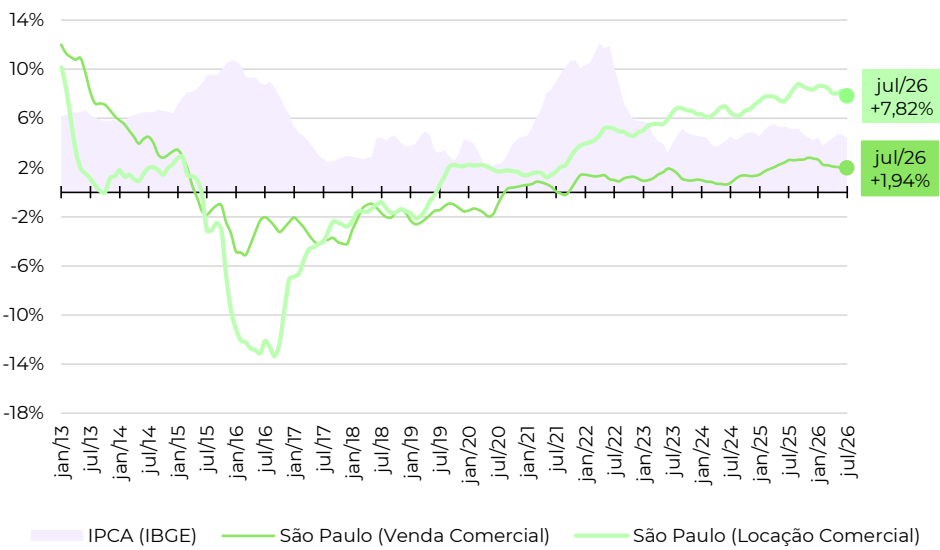
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 13.744 / m²	+1,5%
PINHEIROS	R\$ 13.032 / m²	+1,2%
JARDINS	R\$ 12.492 / m²	-0,1%
BELA VISTA	R\$ 12.132 / m²	+4,0%
VILA OLIMPIA	R\$ 12.105 / m²	-0,4%
MOEMA	R\$ 12.058 / m²	+0,2%
VILA MARIANA	R\$ 10.634 / m²	+2,2%
SANTANA	R\$ 9.284 / m²	-3,5%
SE	R\$ 4.378 / m²	+1,0%
REPUBLICA	R\$ 3.980 / m²	-0,3%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 100,00 / m²	+11,6%
VILA OLIMPIA	R\$ 95,23 / m²	+15,0%
PINHEIROS	R\$ 88,83 / m²	+13,4%
MOEMA	R\$ 83,38 / m²	+5,1%
JARDINS	R\$ 77,61 / m²	+6,9%
BELA VISTA	R\$ 75,86 / m²	+5,2%
VILA MARIANA	R\$ 55,32 / m²	+8,2%
SANTANA	R\$ 50,00 / m²	+6,7%
SE	R\$ 30,32 / m²	+0,5%
REPUBLICA	R\$ 27,98 / m²	+3,7%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	10.229 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,05% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,42% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,12% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 8.559 / m²

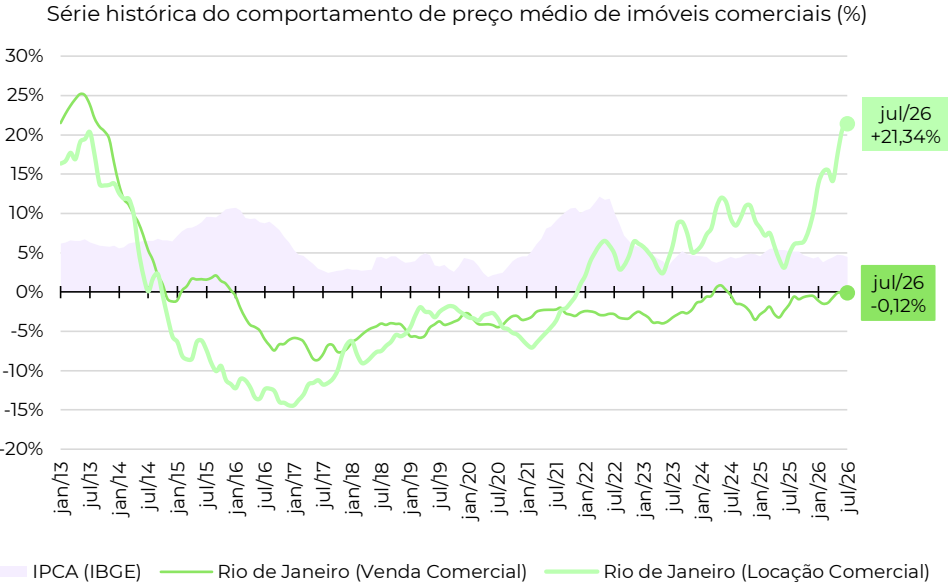
Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.861 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+1,21% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+14,29% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+21,34% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 56,98 / m²
Rental yield (julho/2026)	0,67% a.m./ 8,02% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 35.235 / m²	-4,9%
IPANEMA	R\$ 26.081 / m²	+14,2%
BOTAFOGO	R\$ 13.038 / m²	-0,8%
COPACABANA	R\$ 8.993 / m²	+1,4%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 8.580 / m²	+1,3%
TIJUCA	R\$ 7.438 / m²	-7,7%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 6.702 / m²	+1,5%
CAMPO GRANDE	R\$ 5.540 / m²	+1,2%
MEIER	R\$ 4.364 / m²	-11,9%
CENTRO	R\$ 4.086 / m²	-2,5%

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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 256,93 / m²	+12,8%
IPANEMA	R\$ 184,03 / m²	+61,8%
BOTAFOGO	R\$ 96,34 / m²	+17,1%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 53,07 / m²	+6,0%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 44,54 / m²	+7,4%
COPACABANA	R\$ 42,91 / m²	+15,3%
TIJUCA	R\$ 39,76 / m²	+3,6%
CAMPO GRANDE	R\$ 37,28 / m²	+6,9%
MEIER	R\$ 27,29 / m²	+3,4%
CENTRO	R\$ 19,19 / m²	+6,5%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	3.705 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,24% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,58% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,59% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 6.597 /m²

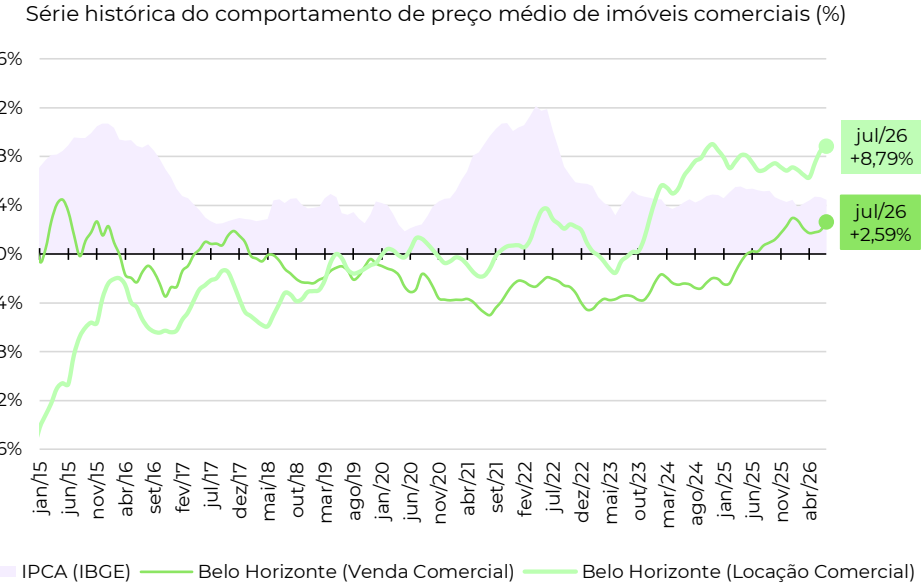
Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.145 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,64% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+4,65% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,79% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 37,86 /m²
Rental yield (julho/2026)	0,56% a.m./ 6,71% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
PRADO	R\$ 10.508 /m²	+17,9%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 8.307 /m²	-1,4%
SAVASSI	R\$ 7.796 /m²	+3,0%
FUNCIONARIOS	R\$ 7.618 /m²	-0,4%
SERRA	R\$ 7.571 /m²	+4,6%
LOURDES	R\$ 7.215 /m²	+2,3%
SANTO ANTONIO	R\$ 6.996 /m²	+14,7%
BARRO PRETO	R\$ 6.759 /m²	-0,8%
SANTA EFIGENIA	R\$ 6.073 /m²	+1,2%
CENTRO	R\$ 2.912 /m²	-1,2%

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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 50,35 /m²	+5,1%
FUNCIONARIOS	R\$ 46,52 /m²	+11,0%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 45,37 /m²	+15,0%
LOURDES	R\$ 37,89 /m²	+12,3%
SERRA	R\$ 37,10 /m²	+30,3%
PRADO	R\$ 35,85 /m²	+13,1%
SANTO ANTONIO	R\$ 34,37 /m²	+8,2%
SANTA EFIGENIA	R\$ 31,70 /m²	+10,5%
BARRO PRETO	R\$ 26,79 /m²	+6,7%
CENTRO	R\$ 20,00 /m²	0,0%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	8.937 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	-1,02% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	+0,13% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-1,20% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 6.327 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

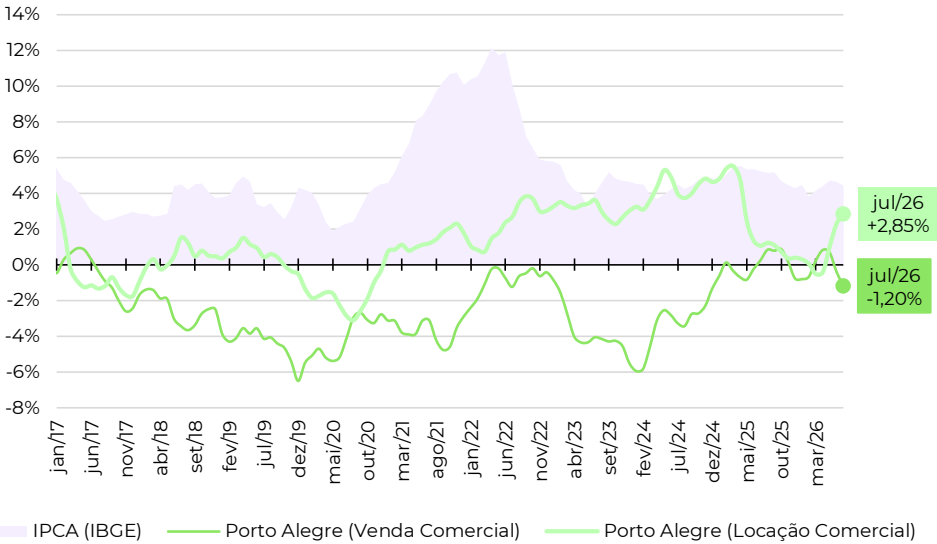
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.624 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	-0,17% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	+1,94% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,85% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 34,73 / m²
Rental yield (julho/2026)	0,55% a.m./ 6,63% 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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R\$ 7.672 / m²	-2,9%
MENINO DEUS	R\$ 7.622 / m²	-1,8%
AUXILIADORA	R\$ 7.566 / m²	-1,8%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 7.561 / m²	+5,2%
PETROPOLIS	R\$ 5.740 / m²	+1,2%
FLORESTA	R\$ 4.382 / m²	-15,3%
SAO GERALDO	R\$ 4.362 / m²	-0,3%
SARANDI	R\$ 4.236 / m²	-2,7%
PARTENON	R\$ 3.722 / m²	-31,9%
CENTRO HISTORICO	R\$ 3.388 / m²	-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 julho/2026	variação em 12 meses
MENINO DEUS	R\$ 40,00 / m²	+6,7%
AUXILIADORA	R\$ 39,22 / m²	+0,4%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 39,18 / m²	+8,9%
RIO BRANCO	R\$ 36,58 / m²	-1,1%
PETROPOLIS	R\$ 33,10 / m²	+0,7%
SAO GERALDO	R\$ 28,41 / m²	+12,2%
FLORESTA	R\$ 27,97 / m²	-2,4%
CENTRO HISTORICO	R\$ 21,85 / m²	+2,3%
PARTENON	R\$ 20,88 / m²	+3,0%
SARANDI	R\$ 20,74 / m²	-10,5%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	389 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,28% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,40% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+0,55% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 6.980 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

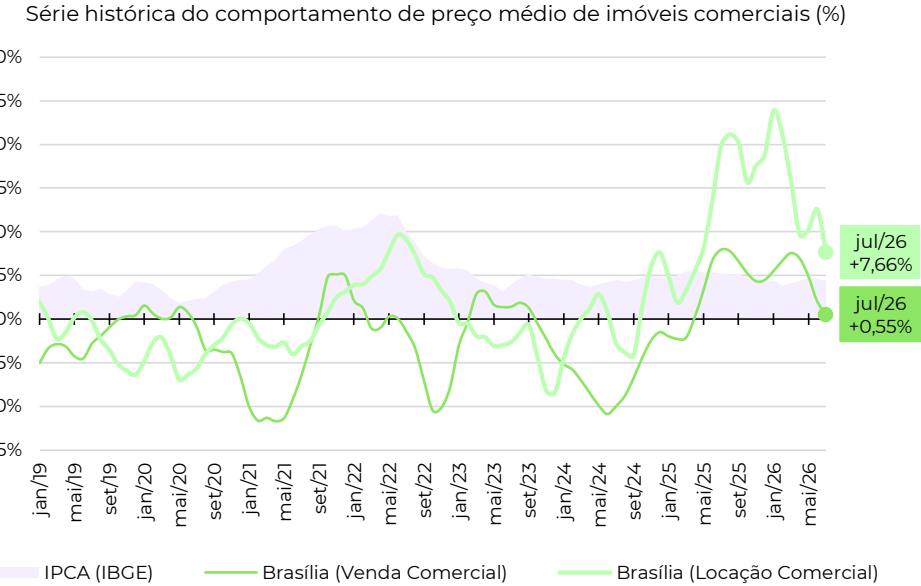
Amostra (Locação Comercial)	378 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	-2,14% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	+4,06% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,66% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 44,20 / m²
Rental yield (julho/2026)	0,65% a.m./ 7,76% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
AGUAS CLARAS	R\$ 8.274 / m²	+1,7%
ASA NORTE	R\$ 8.190 / m²	-3,0%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.667 / m²	+9,7%
ASA SUL	R\$ 6.444 / m²	+3,8%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 5.452 / m²	-5,8%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
ASA NORTE	R\$ 64,03 / m²	+15,8%
AGUAS CLARAS	R\$ 62,60 / m²	+15,3%
TAGUATINGA SUL	R\$ 51,88 / m²	+14,4%
ASA SUL	R\$ 31,15 / m²	-7,5%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 29,90 / m²	+9,4%
SIA	R\$ 22,15 / m²	-11,4%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.036 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,88% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+2,11% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,88% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 5.655 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	874 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,31% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+15,70% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+18,86% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 54,15 /m²
Rental yield (julho/2026)	0,95% a.m./ 11,36% a.a.

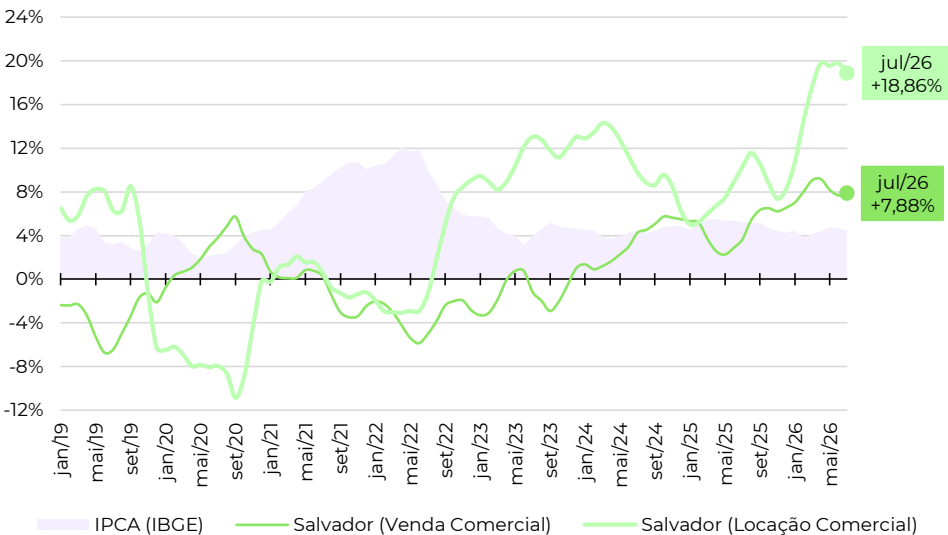
Fonte: Índice FipeZAP.

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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 9.345 /m²	+20,3%
ONDINA	R\$ 7.568 /m²	-2,4%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 7.228 /m²	-0,9%
RIO VERMELHO	R\$ 5.906 /m²	+14,5%
PITUBA	R\$ 5.419 /m²	-2,0%
GRACA	R\$ 5.019 /m²	+14,7%
BARRA	R\$ 4.936 /m²	+38,1%
BROTAS	R\$ 4.403 /m²	-4,2%
CENTRO	R\$ 2.415 /m²	-7,1%
COMERCIO	R\$ 1.976 /m²	-5,7%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R\$ 83,19 /m²	+38,0%
BARRA	R\$ 75,28 /m²	+84,5%
ONDINA	R\$ 69,49 /m²	+54,8%
CAMINHO DAS ARVORES	R\$ 68,19 /m²	+4,7%
PITUBA	R\$ 49,29 /m²	+7,0%
BROTAS	R\$ 43,38 /m²	-5,4%
RIO VERMELHO	R\$ 39,35 /m²	-4,5%
FEDERACAO	R\$ 36,36 /m²	-19,4%
CENTRO	R\$ 30,41 /m²	+23,1%
COMERCIO	R\$ 23,82 /m²	+10,3%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.336 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	-0,16% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	+2,06% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,29% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 9.188 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.327 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+1,36% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+12,08% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+12,85% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 46,23 / m²
Rental yield (julho/2026)	0,52% a.m./ 6,30% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

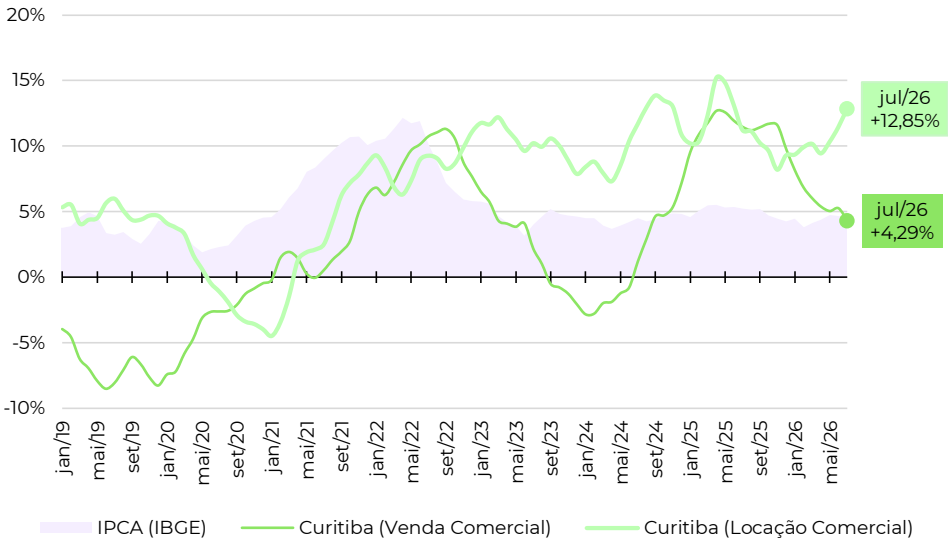
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R\$ 14.843 /m²	+13,9%
AGUA VERDE	R\$ 10.496 /m²	+10,2%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 10.426 /m²	-9,6%
BATEL	R\$ 10.024 /m²	-5,0%
BIGORRILHO	R\$ 10.000 /m²	+10,5%
CENTRO CIVICO	R\$ 9.764 /m²	-5,5%
REBOUCAS	R\$ 9.089 /m²	-16,8%
MERCES	R\$ 9.015 /m²	-0,1%
PORTAO	R\$ 8.554 /m²	+3,0%
CENTRO	R\$ 6.101 /m²	+7,0%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
BIGORRILHO	R\$ 68,08 /m²	+40,1%
BATEL	R\$ 58,53 /m²	+14,8%
AGUA VERDE	R\$ 55,88 /m²	+5,6%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 48,32 /m²	+11,7%
PORTAO	R\$ 42,76 /m²	+2,0%
CENTRO CIVICO	R\$ 42,39 /m²	+7,6%
REBOUCAS	R\$ 38,03 /m²	+10,2%
BOQUEIRAO	R\$ 37,03 /m²	+22,3%
SAO FRANCISCO	R\$ 35,11 /m²	+12,5%
CENTRO	R\$ 29,91 /m²	+10,3%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.630 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,56% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+4,13% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,10% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 9.185 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.115 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	-0,52% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	+2,31% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,44% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 51,78 / m²
Rental yield (julho/2026)	0,55% a.m./ 6,60% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

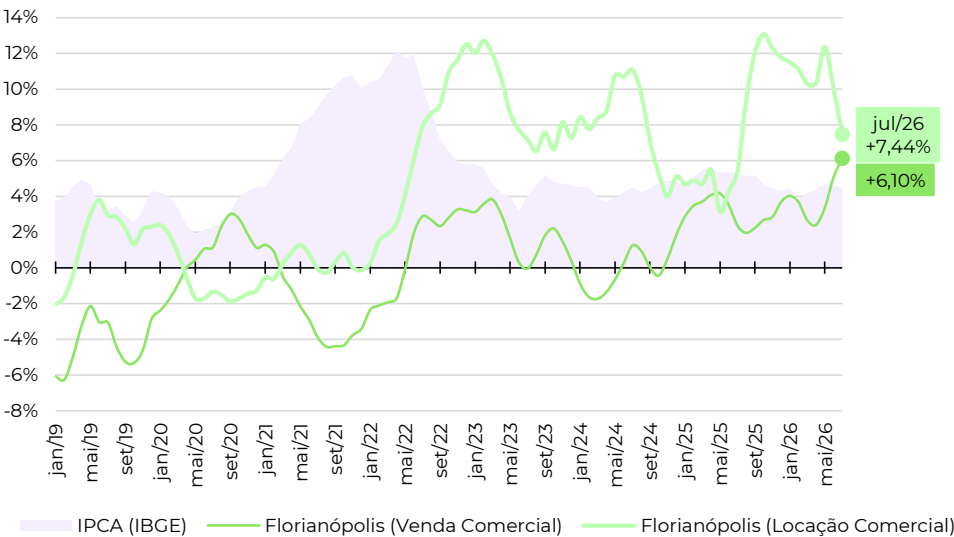
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
CAMPECHE	R\$ 18.290 / m²	+2,3%
CANTO	R\$ 12.239 / m²	-6,3%
AGRONOMICA	R\$ 11.013 / m²	+6,9%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 10.847 / m²	-3,0%
COQUEIROS	R\$ 10.231 / m²	+7,3%
CORREGO GRANDE	R\$ 9.189 / m²	+2,3%
SACO DOS LIMOES	R\$ 9.131 / m²	+2,9%
CAPOEIRAS	R\$ 8.915 / m²	+6,6%
TRINDADE	R\$ 8.498 / m²	+7,8%
CENTRO	R\$ 8.202 / m²	+7,9%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
CAMPECHE	R\$ 103,01 / m²	+21,3%
CANTO	R\$ 76,78 / m²	-4,3%
LAGOA DA CONCEICAO	R\$ 71,23 / m²	+15,9%
SANTA MONICA	R\$ 68,14 / m²	-9,8%
ITACORUBI	R\$ 64,81 / m²	+6,4%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 63,89 / m²	-18,7%
ESTREITO	R\$ 60,06 / m²	-8,0%
TRINDADE	R\$ 56,88 / m²	+4,0%
CAPOEIRAS	R\$ 45,31 / m²	-3,1%
CENTRO	R\$ 41,77 / m²	+19,1%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	4.175 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,40% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+2,28% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,07% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 6.813 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

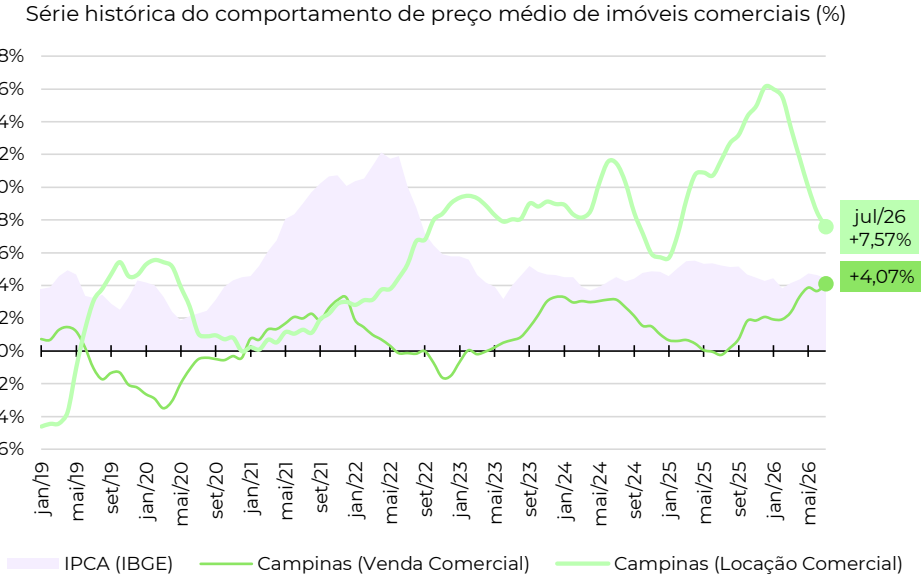
Amostra (Locação Comercial)	4.451 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+1,00% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+3,29% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,57% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 49,35 / m²
Rental yield (julho/2026)	0,74% a.m./ 8,90% a.a.

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 julho/2026	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.502 /m²	-1,1%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 10.476 /m²	+4,8%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 10.039 /m²	+4,8%
VILA COSTA E SILVA	R\$ 9.714 /m²	+7,9%
BONFIM	R\$ 8.761 /m²	+3,3%
VILA NOVA	R\$ 6.808 /m²	-3,1%
CAMBUI	R\$ 6.079 /m²	+2,5%
BARAO GERALDO	R\$ 5.885 /m²	+15,4%
CENTRO	R\$ 4.536 /m²	+6,6%
JARDIM PROENÇA	R\$ 4.111 /m²	+10,8%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (locação)*
Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 140,22 /m²	+17,0%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 64,23 /m²	-8,7%
BONFIM	R\$ 48,74 /m²	-5,2%
VILA NOVA	R\$ 47,61 /m²	+5,8%
CAMBUI	R\$ 46,07 /m²	+17,6%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 44,02 /m²	-8,3%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 41,63 /m²	-14,2%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 37,16 /m²	-6,8%
JARDIM PROENÇA	R\$ 31,89 /m²	+10,2%
CENTRO	R\$ 28,56 /m²	+7,0%

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

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.721 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,09% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,69% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,53% ▲
Preço médio de Venda Comercial (julho/2026)	R\$ 8.097 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	493 anúncios
Variação no mês (julho/2026)	+0,20% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+3,67% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,06% ▲
Preço médio de Locação Comercial (julho/2026)	R\$ 48,27 / m²
Rental yield (julho/2026)	0,59% a.m./ 7,10% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

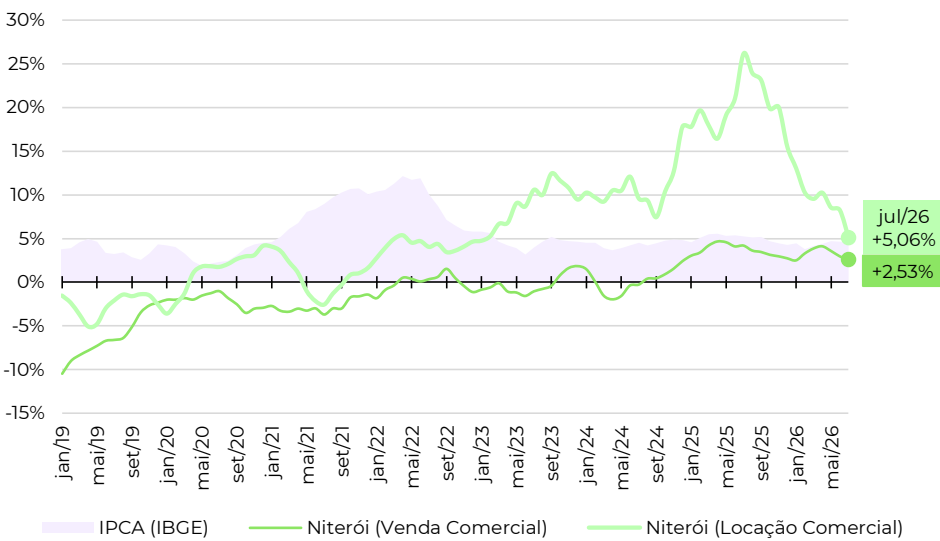
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 11.536 / m²	+2,8%
SAO FRANCISCO	R\$ 8.810 / m²	+30,0%
SANTA ROSA	R\$ 8.436 / m²	+1,4%
SAO DOMINGOS	R\$ 7.200 / m²	+0,8%
INGA	R\$ 7.170 / m²	-2,5%
PIRATININGA	R\$ 6.685 / m²	+1,7%
CENTRO	R\$ 4.983 / m²	+0,5%

Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em julho/2026	variação em 12 meses
ICARAI	R\$ 67,16 / m²	+46,5%
PIRATININGA	R\$ 62,86 / m²	+29,4%
SAO FRANCISCO	R\$ 57,13 / m²	0,0%
SAO DOMINGOS	R\$ 34,00 / m²	0,0%
CENTRO	R\$ 27,04 / m²	+8,2%

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

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