fipe zap

ÍNDICE

fipezap

VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE SETEMBRO DE 2026

SUMÁRIO

- 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

Índice FipeZAP registra desaceleração na alta dos preços comerciais em setembro

Preços de venda subiram 0,19%, ante alta de 0,75% na locação. Em agosto, avanços foram de 0,40% e 1,01%, respectivamente

■ **Análise do último mês:** de acordo com o Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² avançaram 0,19% em setembro de 2026, enquanto os preços de locação do segmento registraram aumento médio de 0,75%*. Em ambos os casos, apesar das altas, houve desaceleração das variações em relação aos resultados observados em agosto: +0,40% na venda e +1,01% na locação. Considerando outros índices de referência, o IPCA/IBGE avançou 0,82%, ao passo que o IGP-M/FGV apresentou alta de 1,57%. Entre as 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado pelo Índice FipeZAP, as variações nos preços de venda foram: Curitiba (+1,16%); Brasília (+0,73%); Campinas (+0,56%); Niterói (+0,50%); Florianópolis (+0,36%); Salvador (+0,25%); São Paulo (+0,18%); Rio de Janeiro (0,00%); Porto Alegre (-0,10%); e Belo Horizonte (-0,32%). Quanto à locação comercial, houve alta em nove localidades: Niterói (+2,19%); Campinas (+1,84%); Brasília (+0,90%); Belo Horizonte (+0,89%); São Paulo (+0,85%); Florianópolis (+0,79%); Salvador (+0,71%); Curitiba (+0,59%); e Rio de Janeiro (+0,50%), enquanto Porto Alegre registrou recuo de 0,31%.

■ **Balanço parcial de 2026:** considerando os últimos resultados mensais do Índice FipeZAP, os preços de venda de salas e conjuntos comerciais acumularam alta de 2,06% no ano até setembro, enquanto os preços de locação comercial registraram aumento médio de 9,31% no mesmo recorte temporal. A título de comparação e referência, o IPCA/IBGE acumulou alta de 3,95% no balanço parcial do ano, enquanto o IGP-M/FGV apresentou avanço de 3,45% no mesmo recorte de nove meses.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** os preços de venda de imóveis comerciais exibiram aumento médio de 2,29% nos últimos 12 meses encerrados em setembro, enquanto os preços de locação cresceram 11,18% nessa janela temporal. Para fins comparativos, os índices de preços de referência apresentaram variações de +4,58% (IPCA/IBGE) e +3,34% (IGP-M/FGV). Considerando as cidades, as variações nos preços de venda foram: Florianópolis (+7,14%); Salvador (+6,40%); Campinas (+4,70%); Curitiba (+4,32%); Niterói (+2,81%); Belo Horizonte (+2,29%); São Paulo (+2,24%); Brasília (+1,15%); Rio de Janeiro (+1,06%); e Porto Alegre (-2,42%). Quanto à locação do segmento, todas as 10 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP Comercial apresentaram valorização nesse período: Salvador (+20,65%); Rio de Janeiro (+20,01%); Brasília (+13,51%); Curitiba (+11,03%); Niterói (+10,52%); Campinas (+8,88%); Belo Horizonte (+8,54%); São Paulo (+7,95%); Florianópolis (+4,06%); e Porto Alegre (+1,96%).

■ **Preço médio de venda e locação:** adotando como referência a amostra de anúncios de setembro de 2026, o preço médio de salas e conjuntos comerciais com até 200 m² foi de R$ 8.846/m² no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R$ 54,64/m² entre unidades destinadas à locação. Na avaliação individual das 10 localidades monitoradas, os preços médios de venda foram os seguintes: São Paulo (R$ 10.662/m²); Curitiba (R$ 9.434/m²); Florianópolis (R$ 9.266/m²); Rio de Janeiro (R$ 8.574/m²); Niterói (R$ 8.178/m²); Brasília (R$ 7.097/m²); Campinas (R$ 6.905/m²); Belo Horizonte (R$ 6.575/m²); Porto Alegre (R$ 6.282/m²); e Salvador (R$ 5.732/m²). Já os valores médios anunciados para locação se distribuíram da seguinte maneira: São Paulo (R$ 62,87/m²); Rio de Janeiro (R$ 57,80/m²); Salvador (R$ 55,88/m²); Florianópolis (R$ 52,00/m²); Campinas (R$ 50,73/m²); Niterói (R$ 50,11/m²); Brasília (R$ 46,98/m²); Curitiba (R$ 46,61/m²); Belo Horizonte (R$ 38,48/m²); e Porto Alegre (R$ 34,59/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 setembro de 2026, especificamente, o retorno médio anualizado do aluguel de imóveis comerciais medido pelo Índice FipeZAP atingiu 7,66% ao ano, mantendo-se acima da rentabilidade do aluguel residencial (6,13% ao ano), mas abaixo da taxa de juros real de referência projetada para os próximos 12 meses. Considerando as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados, as taxas de retorno foram as seguintes: Salvador (11,56% a.a.); Campinas (8,90% a.a.); Rio de Janeiro (8,14% a.a.); Brasília (8,02% a.a.); São Paulo (7,43% a.a.); Niterói (7,30% a.a.); Belo Horizonte (6,78% a.a.); Porto Alegre (6,65% a.a.); Florianópolis (6,60% a.a.); e Curitiba (6,16% 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	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		setembro/2026	agosto/2026	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R$/m²)	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+0,82%	-0,32%	+3,95%	+4,58%	-	-
IGP-M	FGV	+1,57%	-0,22%	+3,45%	+3,34%	-	-
Índice FipeZAP (Venda Comercial)		+0,19%	+0,40%	+2,06%	+2,29%	8.846	7,66%
São Paulo	SP	+0,18%	+0,38%	+1,88%	+2,24%	10.662	7,43%
Rio de Janeiro	RJ	-0,00%	+0,18%	+1,60%	+1,06%	8.574	8,14%
Belo Horizonte	MG	-0,32%	-0,02%	+1,23%	+2,29%	6.575	6,78%
Porto Alegre	RS	-0,10%	-0,60%	-0,57%	-2,42%	6.282	6,65%
Curitiba	PR	+1,16%	+1,51%	+4,81%	+4,32%	9.434	6,16%
Florianópolis	SC	+0,36%	+0,51%	+5,03%	+7,14%	9.266	6,60%
Brasília	DF	+0,73%	+0,94%	+2,09%	+1,15%	7.097	8,02%
Salvador	BA	+0,25%	+1,12%	+3,51%	+6,40%	5.732	11,56%
Campinas	SP	+0,56%	+0,78%	+3,65%	+4,70%	6.905	8,90%
Niterói	RJ	+0,50%	+0,50%	+1,71%	+2,81%	8.178	7,30%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

ÚLTIMOS RESULTADOS

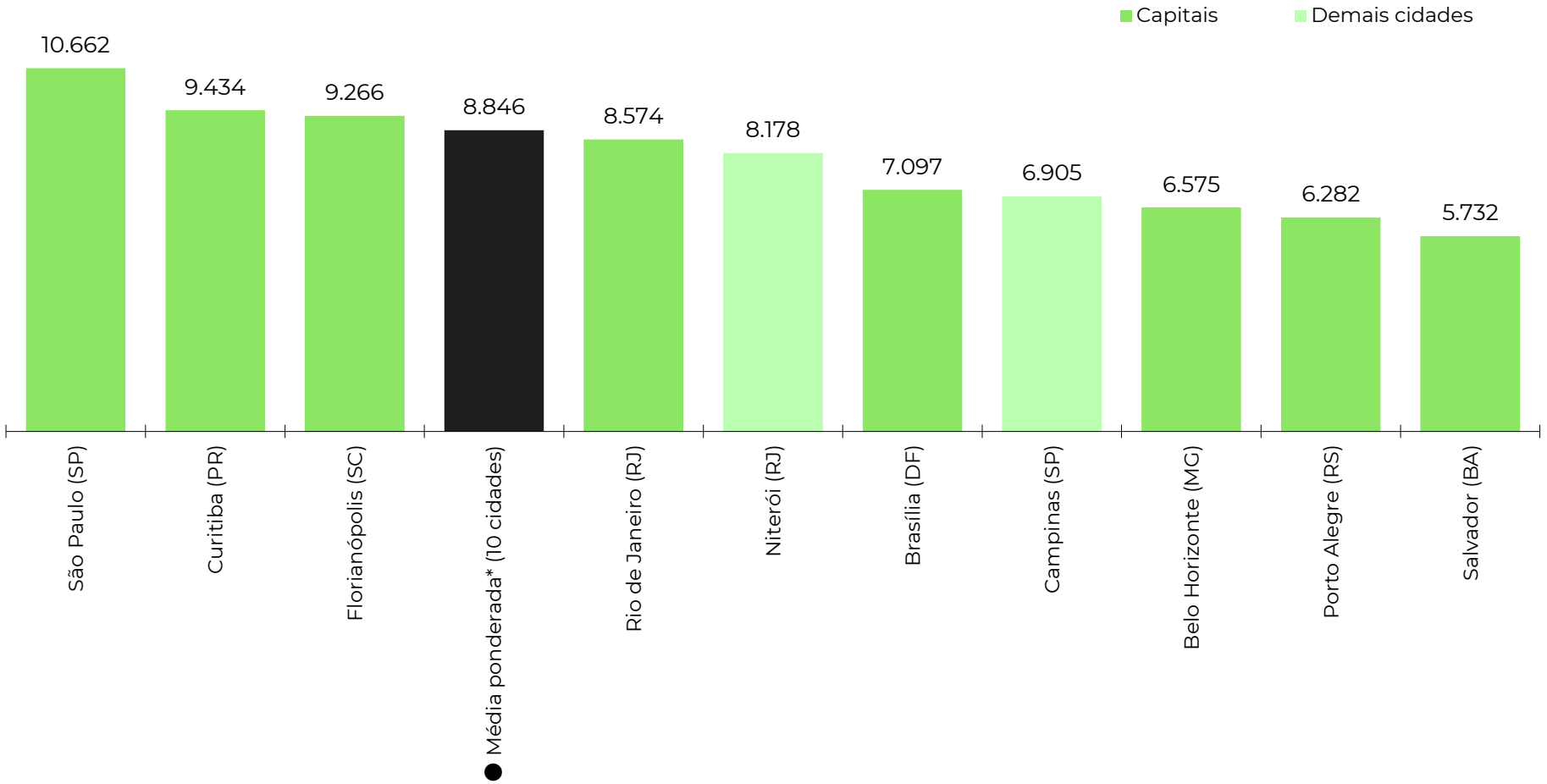
Comportamento recente dos preços de locação de imóveis comerciais (%) – Índice FipeZAP e cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026	Variação Anual	Preço médio	Rental Yield
		setembro/2026	agosto/2026	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)	(R$/m²)	(% a.a.)
IPCA	IBGE	+0,82%	-0,32%	+3,95%	+4,58%	-	-
IGP-M	FGV	+1,57%	-0,22%	+3,45%	+3,34%	-	-
Índice FipeZAP (Locação Comercial)		+0,75%	+1,01%	+9,31%	+11,18%	54,64	7,66%
São Paulo	SP	+0,85%	+0,97%	+6,41%	+7,95%	62,87	7,43%
Rio de Janeiro	RJ	+0,50%	+0,93%	+15,92%	+20,01%	57,80	8,14%
Belo Horizonte	MG	+0,89%	+0,75%	+6,37%	+8,54%	38,48	6,78%
Porto Alegre	RS	-0,31%	-0,09%	+1,54%	+1,96%	34,59	6,65%
Curitiba	PR	+0,59%	+0,22%	+12,99%	+11,03%	46,61	6,16%
Florianópolis	SC	+0,79%	-0,35%	+2,75%	+4,06%	52,00	6,60%
Brasília	DF	+0,90%	+5,36%	+10,62%	+13,51%	46,98	8,02%
Salvador	BA	+0,71%	+2,48%	+19,41%	+20,65%	55,88	11,56%
Campinas	SP	+1,84%	+0,94%	+6,18%	+8,88%	50,73	8,90%
Niterói	RJ	+2,19%	+1,60%	+7,63%	+10,52%	50,11	7,30%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

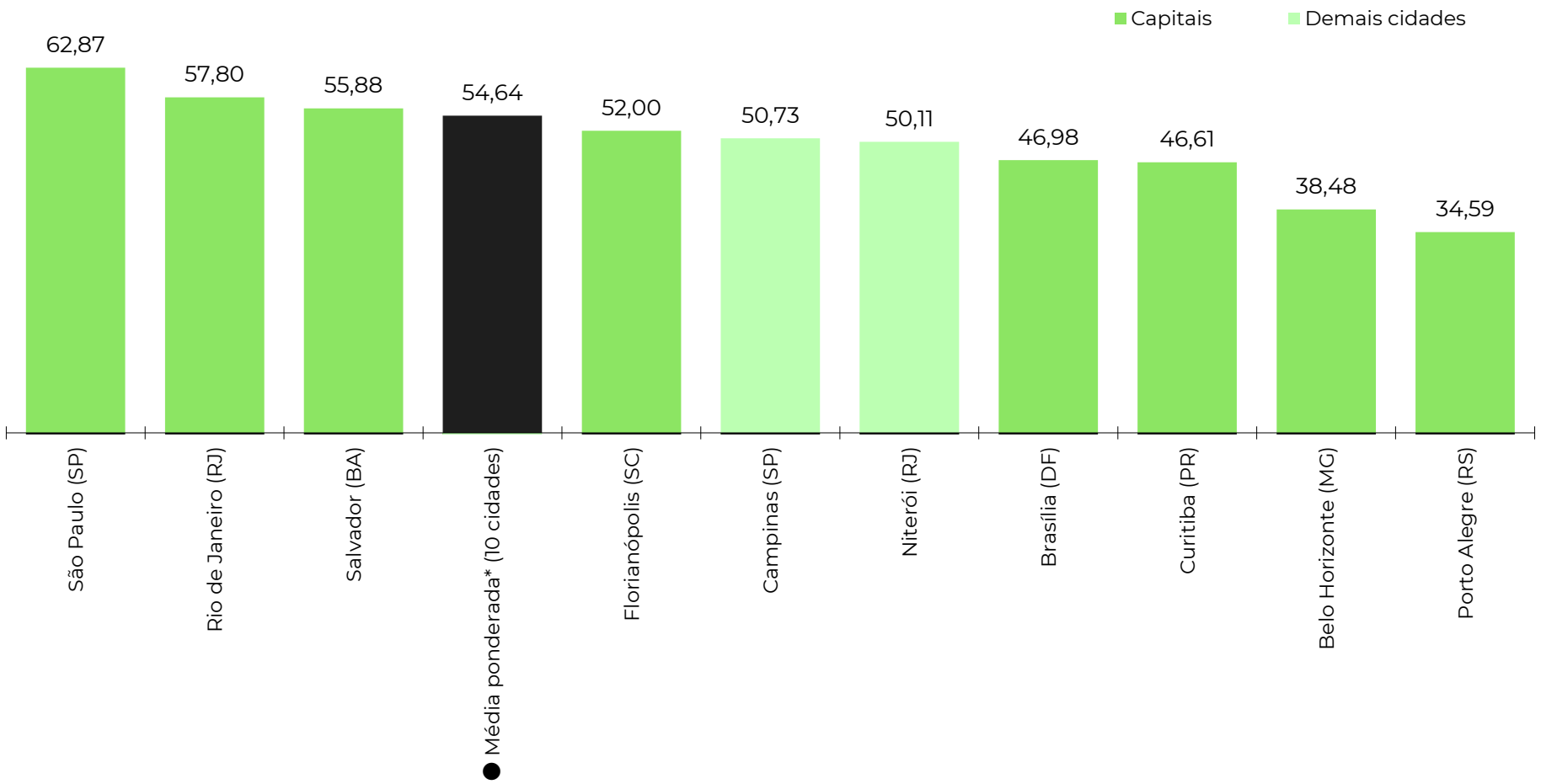
Comparativo do preço médio de venda de imóveis comerciais no último mês (R$/m²)



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

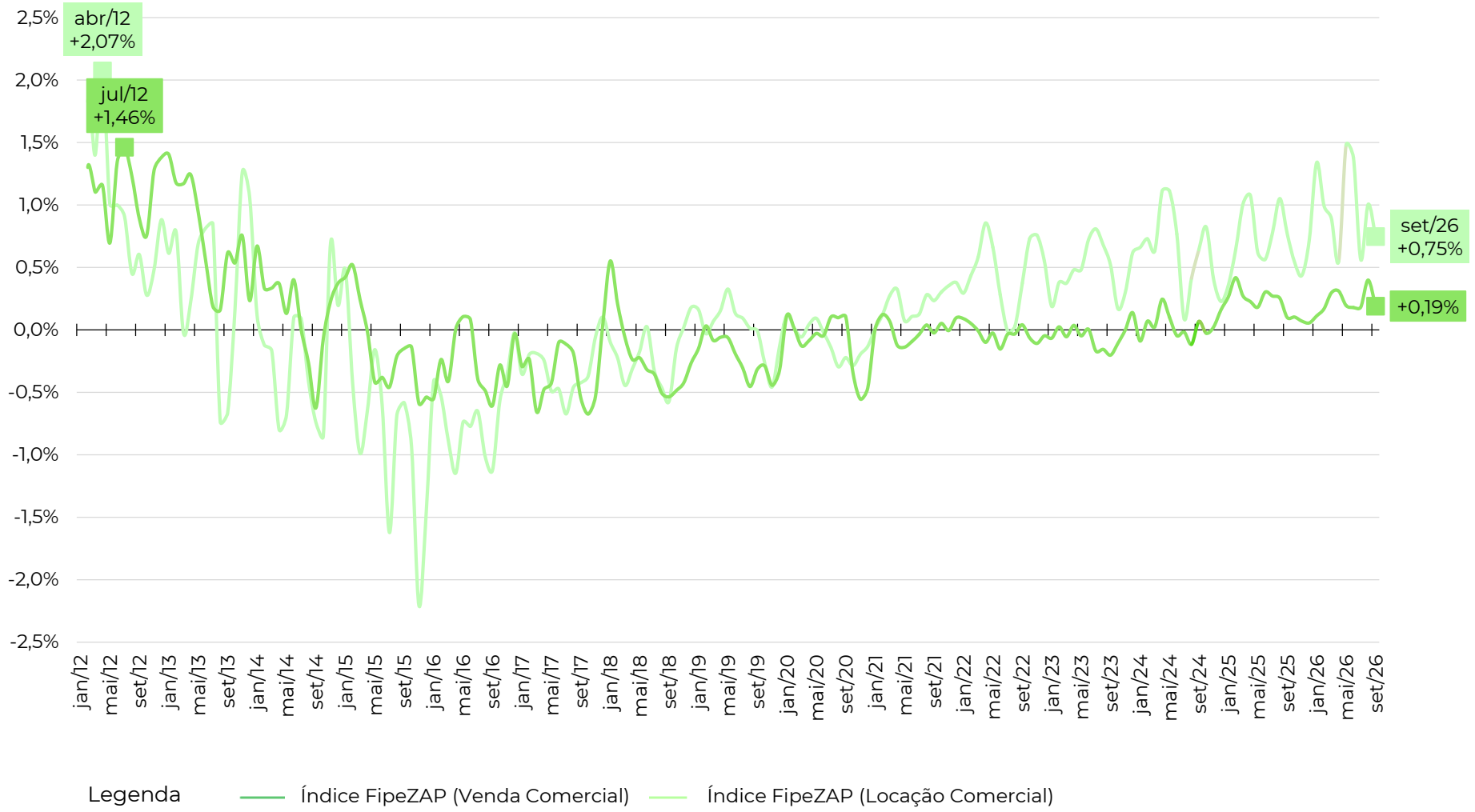
Comparativo do preço médio de locação de imóveis comerciais no último mês (R$/m²)



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)

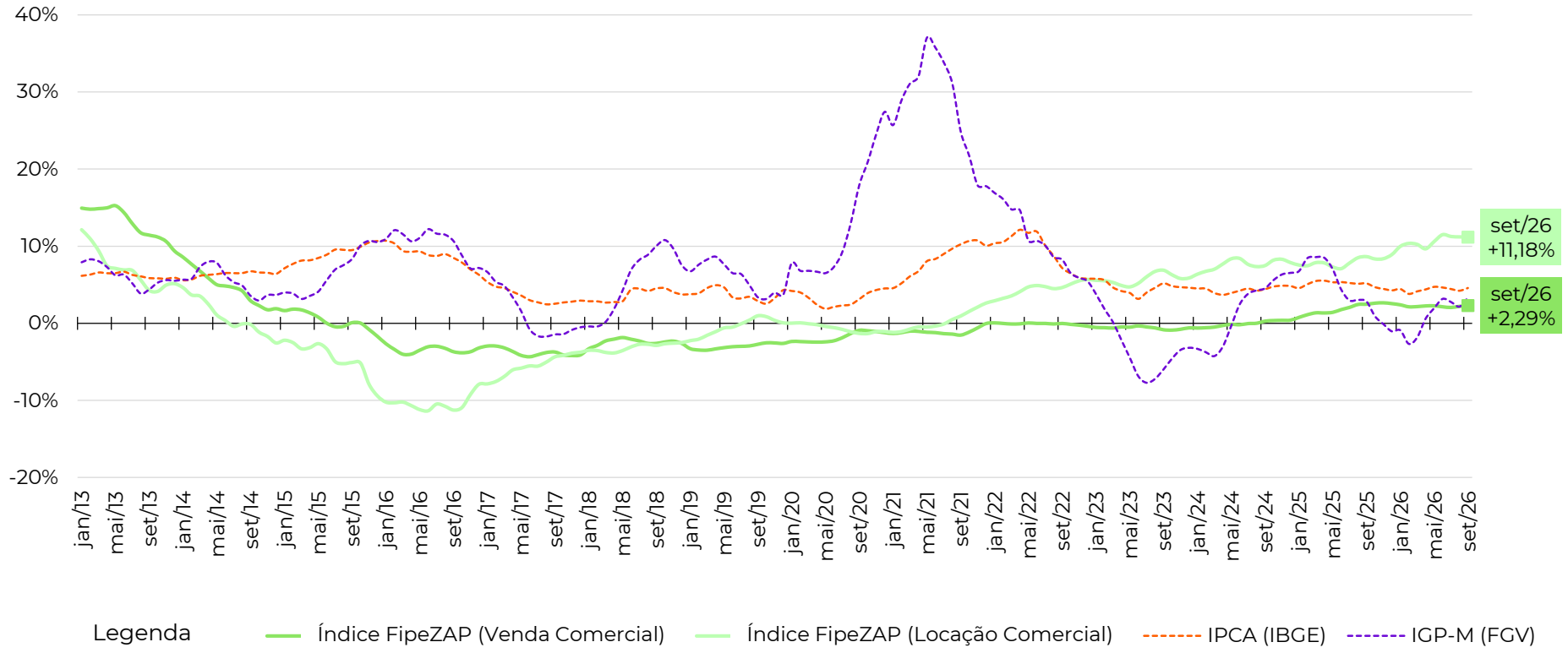


Fonte: Índice FipeZAP.

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	2026*
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%	+2,29%
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%	+11,18%
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%	+4,58%
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%	+3,34%



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%	+4,58%
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%	+3,34%
● 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%	+2,29%
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%	+2,24%
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%	+1,06%
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%	+2,29%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-0,20%	-2,45%	-2,49%	-6,50%	-2,77%	-2,89%	-0,42%	-5,51%	-1,33%	-0,76%	-2,42%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	-8,29%	-0,49%	+6,30%	+7,63%	-2,09%	+7,16%	+9,76%	+4,32%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-2,85%	+1,11%	-3,42%	+3,20%	+0,38%	+1,80%	+3,67%	+7,14%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,45%	-6,60%	+4,98%	-7,80%	-4,07%	-1,50%	+4,46%	+1,15%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-2,11%	+2,31%	-2,44%	-2,86%	+1,01%	+5,50%	+6,56%	+6,40%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	-2,23%	-0,43%	+3,27%	-1,51%	+3,30%	+1,02%	+2,08%	+4,70%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,33%	-2,92%	-1,41%	-1,12%	+1,85%	+2,40%	+2,74%	+2,81%

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%	+4,58%
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%	+3,34%
● 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%	+11,18%
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%	+7,95%
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%	+20,01%
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%	+8,54%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	+4,52%	-1,75%	+0,47%	-0,54%	-0,31%	+1,75%	+3,04%	+3,03%	+4,63%	+0,39%	+1,96%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+4,67%	-3,97%	+8,68%	+11,09%	+7,86%	+10,89%	+9,28%	+11,03%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	+2,29%	-1,28%	-0,13%	+12,50%	+7,25%	+5,11%	+11,75%	+4,06%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	-6,38%	+0,03%	+3,14%	+1,97%	-8,40%	+7,62%	+18,80%	+13,51%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	-6,35%	-0,19%	-1,23%	+9,07%	+13,03%	+6,23%	+8,18%	+20,65%
Campinas (SP)	-	-	-	-	-	-	+4,64%	-0,03%	+2,99%	+9,03%	+8,96%	+5,71%	+16,12%	+8,88%
Niterói (RJ)	-	-	-	-	-	-	-2,61%	+4,15%	+1,62%	+4,64%	+9,46%	+17,84%	+15,48%	+10,52%

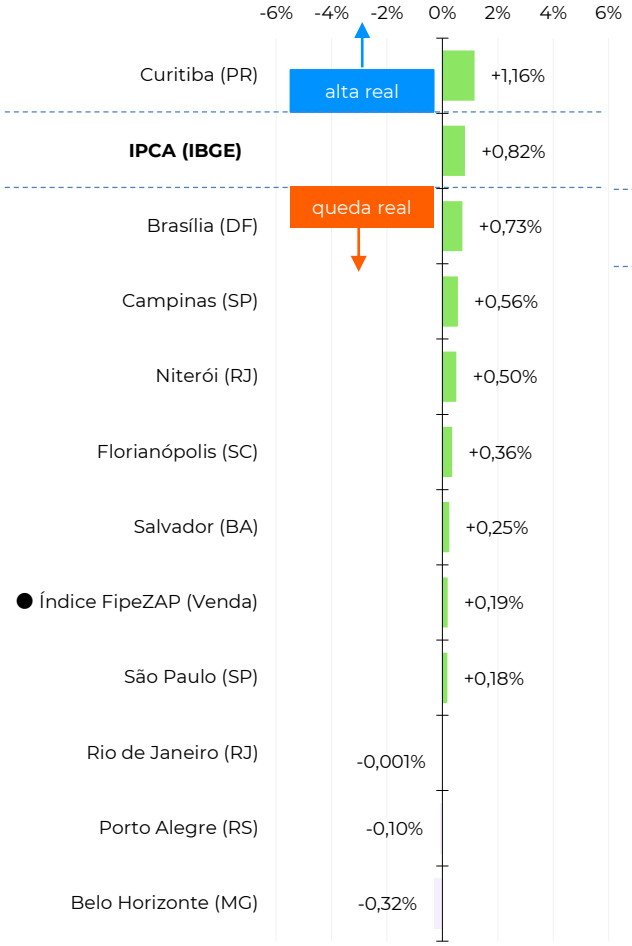
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (VENDA)

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

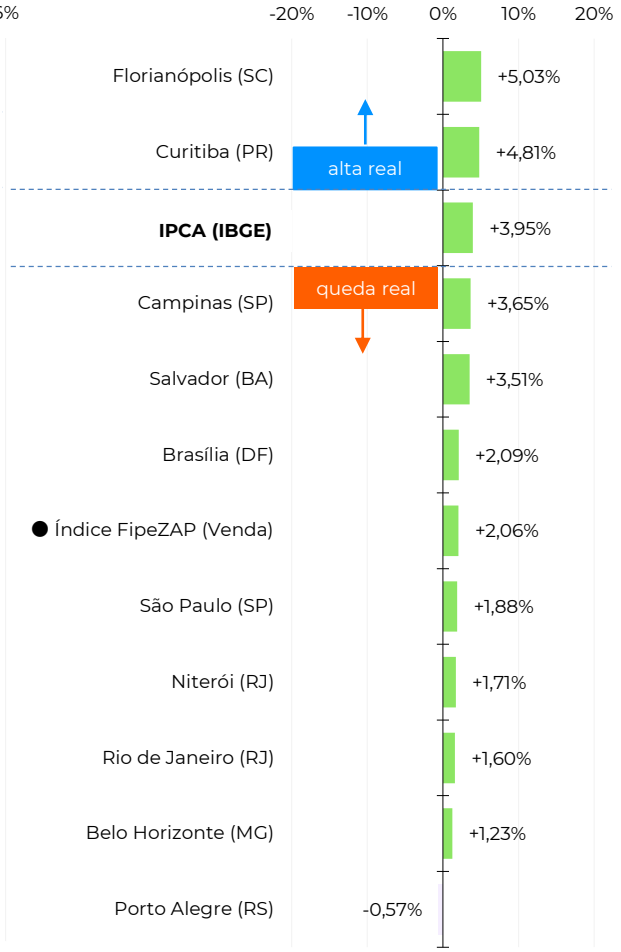
Variação no último mês (setembro/2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



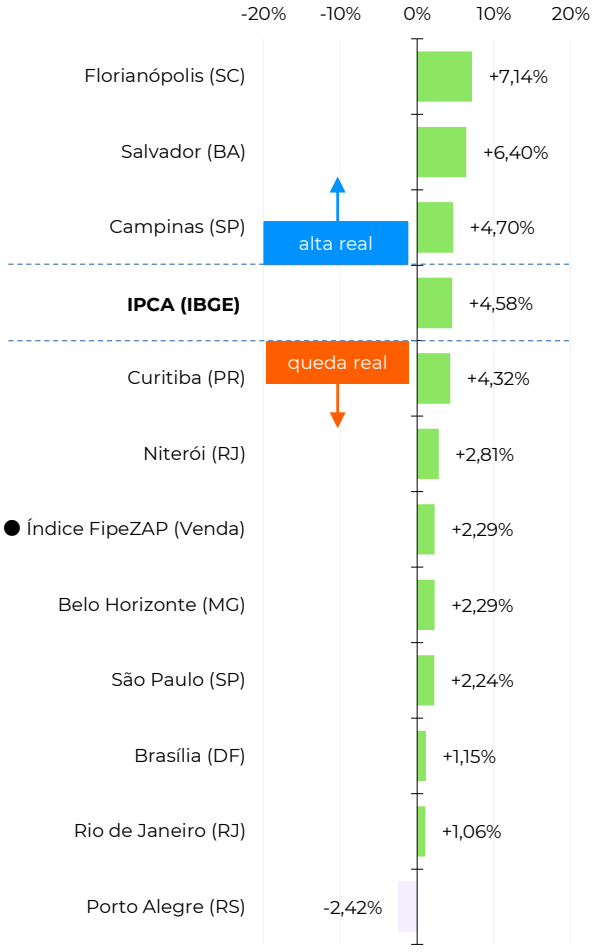
Variação acumulada no ano (2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

Comparativo entre cidades no período (%)



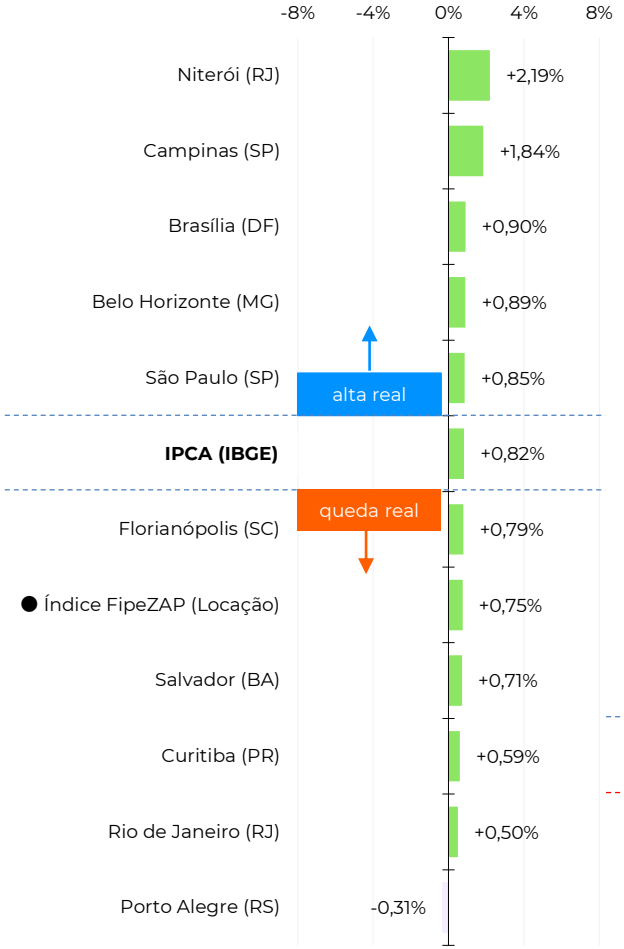
Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL (LOCAÇÃO)

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

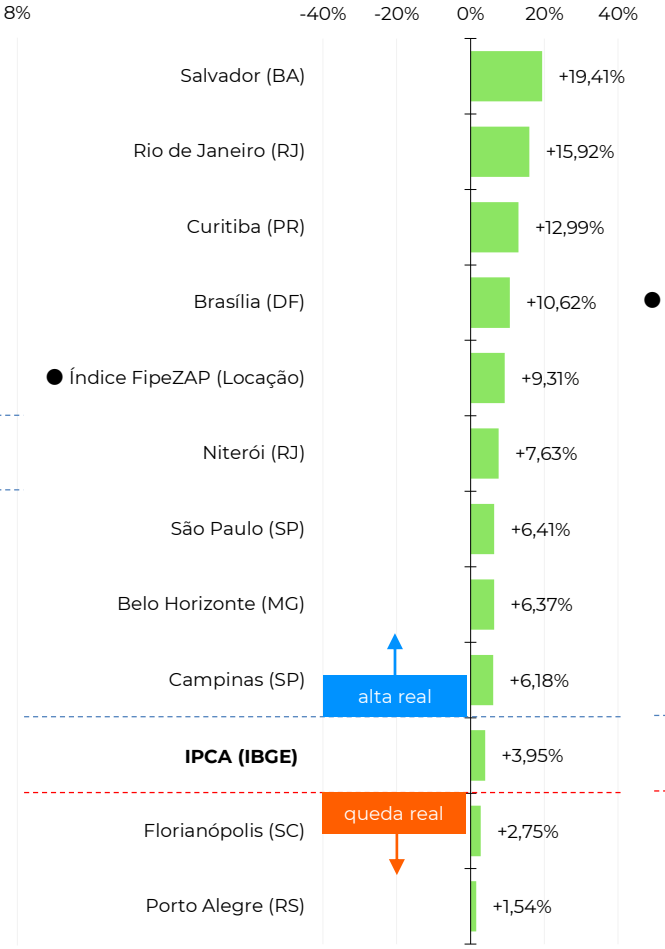
Variação no último mês (setembro/2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



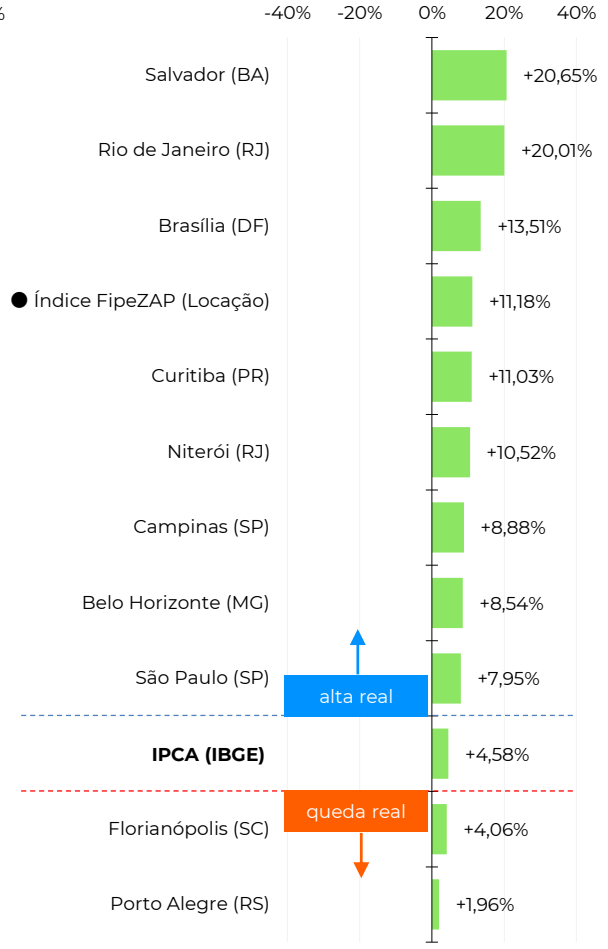
Variação acumulada no ano (2026)

Comparativo entre cidades no período (%)



Variação acumulada em 12 meses

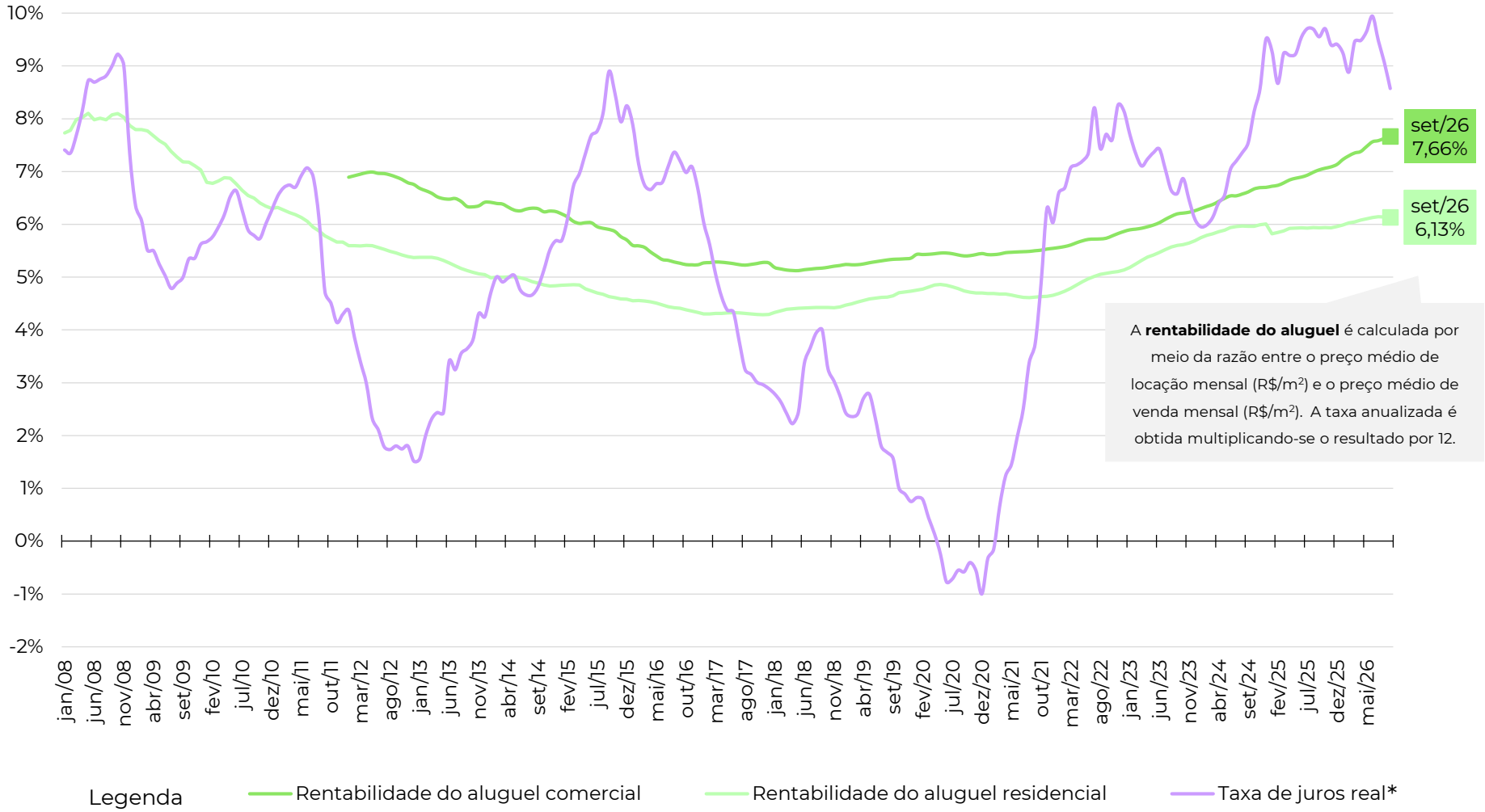
Comparativo entre cidades no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE.

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

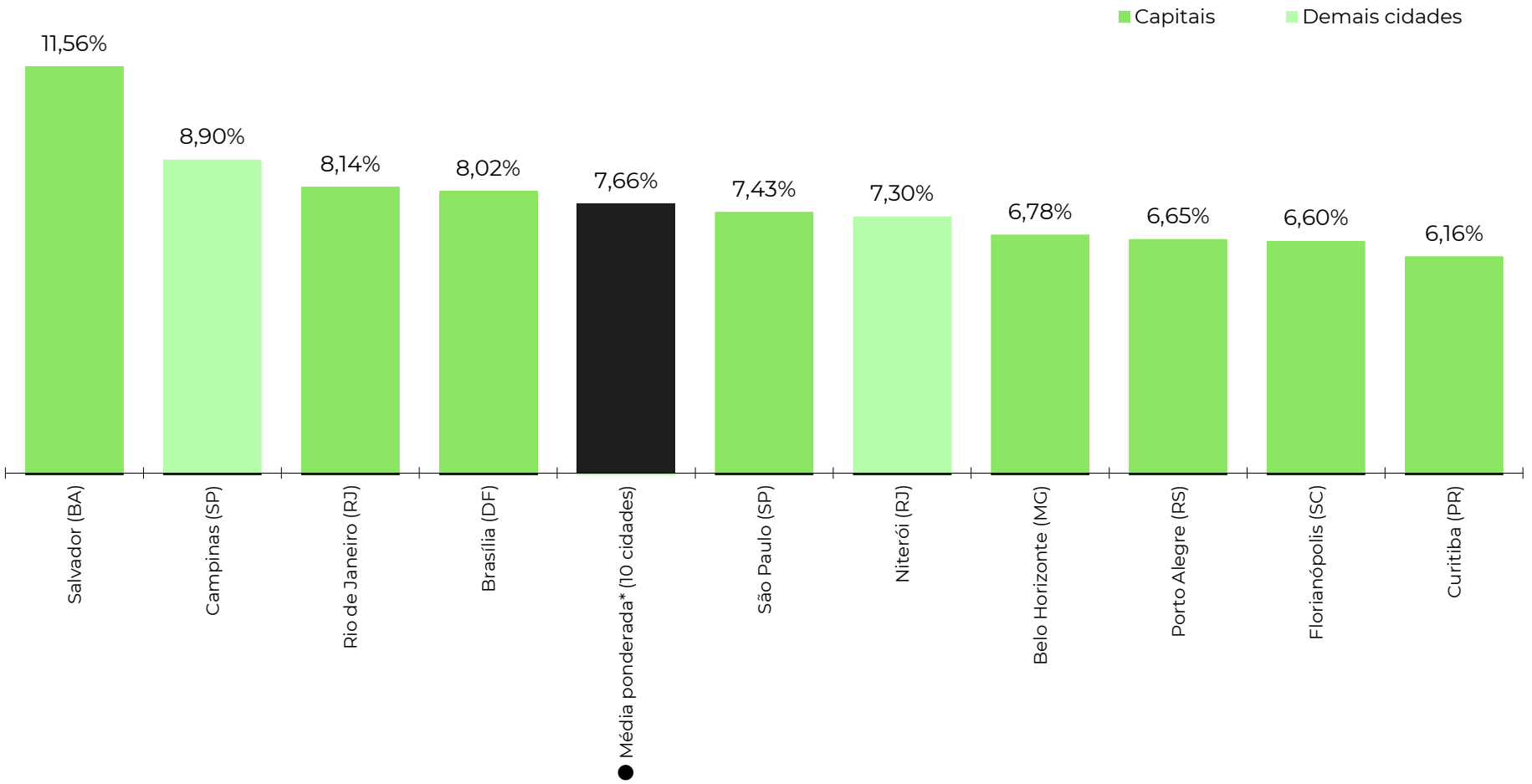
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel de imóveis comerciais (em % a.a.)



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

SÃO PAULO (SP)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	25.194 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,18% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,88% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,24% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 10.662 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

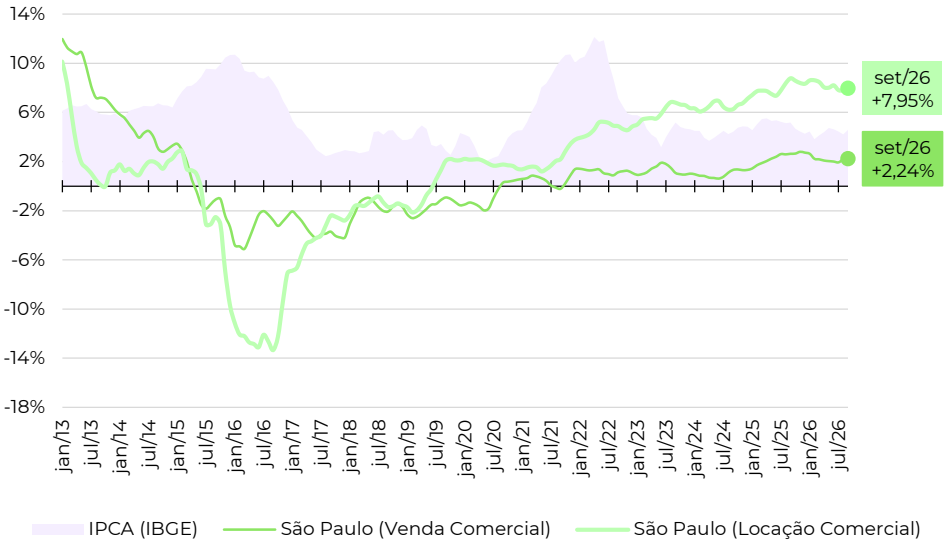
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	27.645 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,85% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+6,41% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+7,95% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 62,87 / m²
Rental yield (setembro/2026)	0,62% a.m./ 7,43% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

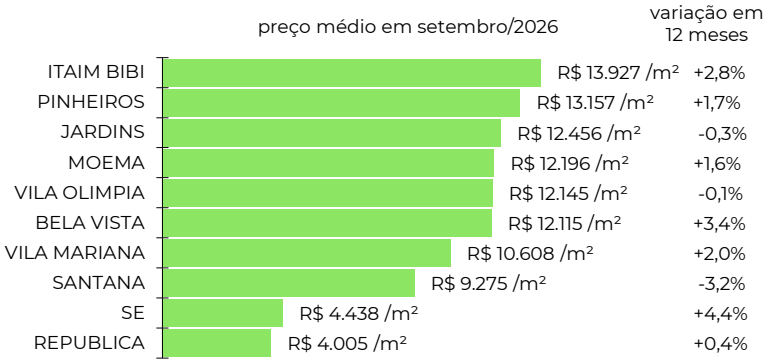
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



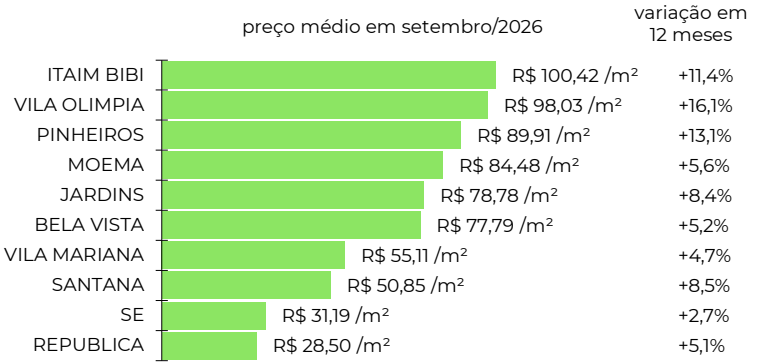
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

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.

RIO DE JANEIRO (RJ)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	10.587 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	-0,00% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	+1,60% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,06% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 8.574 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

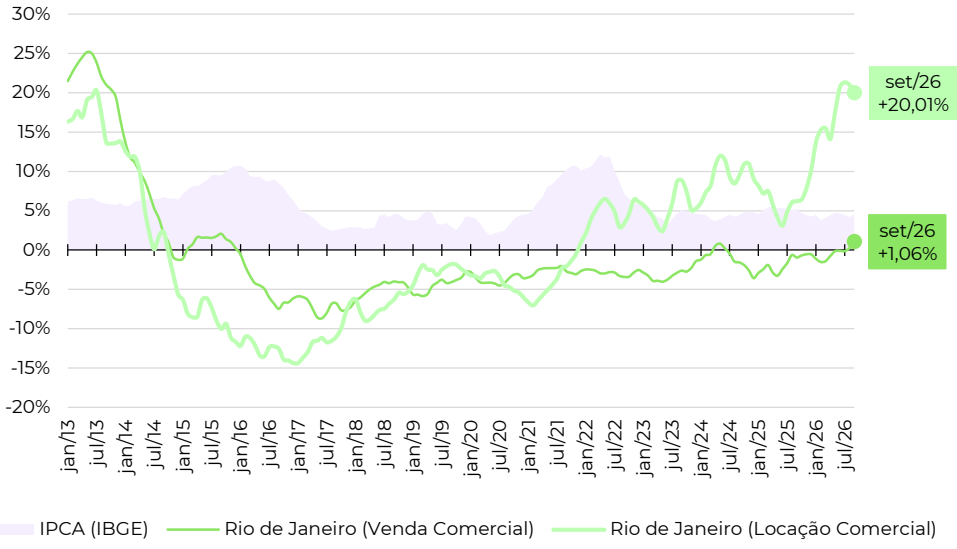
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	4.918 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,50% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+15,92% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+20,01% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 57,80 / m²
Rental yield (setembro/2026)	0,68% a.m./ 8,14% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

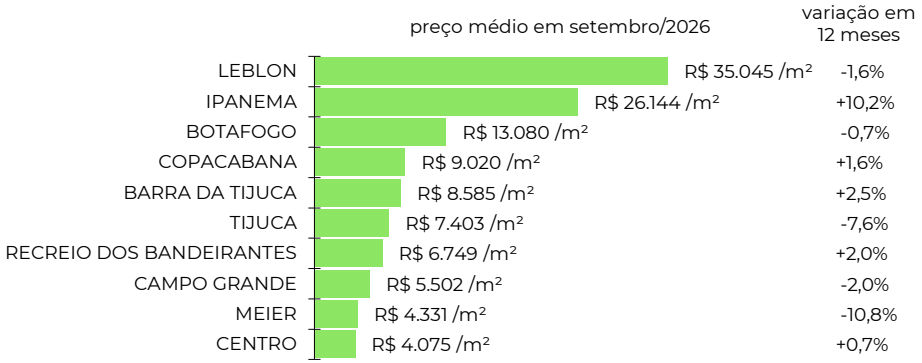
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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.

BELO HORIZONTE (MG)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	3.540 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	-0,32% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	+1,23% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,29% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 6.575 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

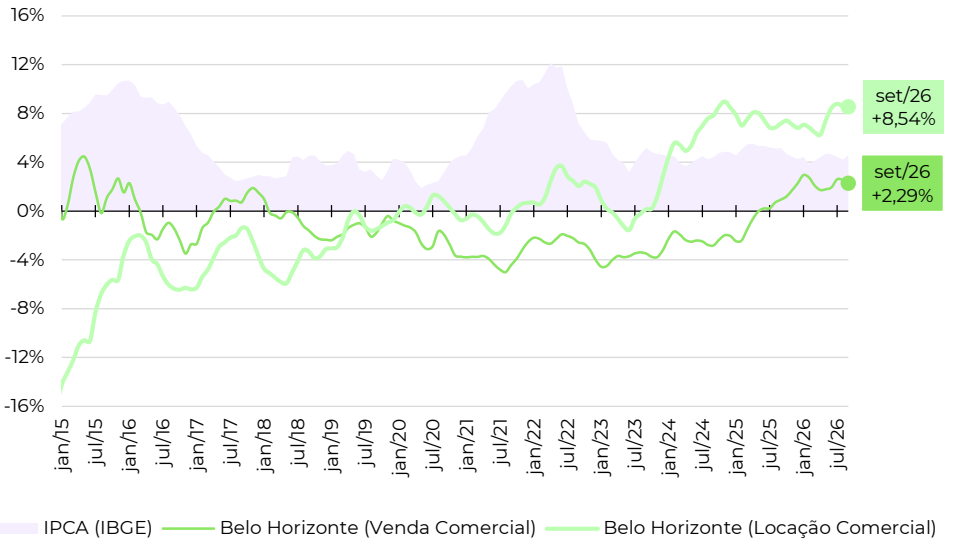
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	2.986 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,89% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+6,37% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,54% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 38,48 / m²
Rental yield (setembro/2026)	0,56% a.m./ 6,78% 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 setembro/2026	variação em 12 meses
PRADO	R$ 9.548 /m²	+12,5%
SANTO AGOSTINHO	R$ 8.309 /m²	-1,4%
SAVASSI	R$ 7.776 /m²	+4,2%
FUNCIONARIOS	R$ 7.672 /m²	-0,6%
SERRA	R$ 7.533 /m²	+5,7%
LOURDES	R$ 7.204 /m²	+3,7%
BARRO PRETO	R$ 6.727 /m²	-3,5%
SANTO ANTONIO	R$ 6.722 /m²	+7,2%
SANTA EFIGENIA	R$ 5.982 /m²	-1,1%
CENTRO	R$ 2.966 /m²	-0,1%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2026	variação em 12 meses
SAVASSI	R$ 50,00 /m²	+3,8%
FUNCIONARIOS	R$ 47,62 /m²	+4,0%
SANTO AGOSTINHO	R$ 46,96 /m²	+13,4%
LOURDES	R$ 39,97 /m²	+16,6%
PRADO	R$ 37,08 /m²	+10,6%
SANTO ANTONIO	R$ 36,07 /m²	+7,6%
SERRA	R$ 35,00 /m²	+26,6%
SANTA EFIGENIA	R$ 32,10 /m²	+9,0%
BARRO PRETO	R$ 27,93 /m²	+6,7%
CENTRO	R$ 20,47 /m²	+2,4%

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.

PORTO ALEGRE (RS)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	9.498	anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	-0,10% ▼	
Variação acumulada no ano (2026)	-0,57% ▼	
Variação acumulada em 12 meses	-2,42% ▼	
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 6.282	/ m²

Fonte: Índice FipeZAP.

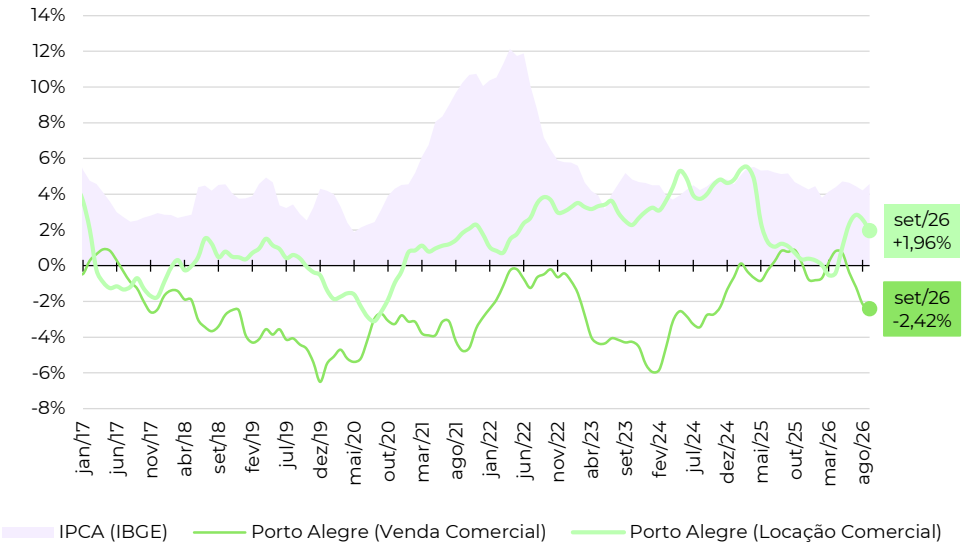
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	6.412	anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	-0,31% ▼	
Variação acumulada no ano (2026)	+1,54% ▲	
Variação acumulada em 12 meses	+1,96% ▲	
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 34,59	/ m²
Rental yield (setembro/2026)	0,55% a.m./ 6,65% 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 setembro/2026	variação em 12 meses
RIO BRANCO	R$ 7.760 /m²	-3,8%
MENINO DEUS	R$ 7.588 /m²	-0,2%
MOINHOS DE VENTO	R$ 7.500 /m²	+1,2%
AUXILIADORA	R$ 7.356 /m²	-6,1%
PETROPOLIS	R$ 5.736 /m²	-0,1%
SAO GERALDO	R$ 4.543 /m²	+5,3%
FLORESTA	R$ 4.329 /m²	-14,1%
SARANDI	R$ 3.833 /m²	-12,7%
CENTRO HISTORICO	R$ 3.371 /m²	-0,8%
PARTENON	R$ 3.327 /m²	-39,5%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2026	variação em 12 meses
AUXILIADORA	R$ 40,03 /m²	+2,4%
MOINHOS DE VENTO	R$ 39,90 /m²	+10,4%
MENINO DEUS	R$ 39,85 /m²	+2,8%
RIO BRANCO	R$ 36,92 /m²	-0,2%
PETROPOLIS	R$ 33,47 /m²	+1,6%
SAO GERALDO	R$ 29,26 /m²	+15,2%
FLORESTA	R$ 27,96 /m²	-4,0%
CENTRO HISTORICO	R$ 21,76 /m²	+0,4%
PARTENON	R$ 20,87 /m²	+3,1%
SARANDI	R$ 20,11 /m²	-8,7%

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.

BRASÍLIA (DF)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	351 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,73% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+2,09% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+1,15% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 7.097 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

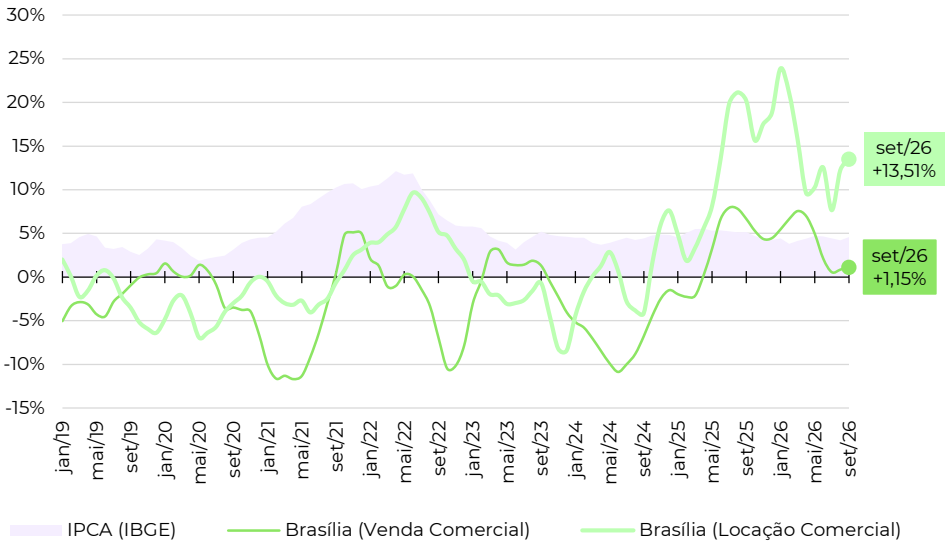
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	455 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,90% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+10,62% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,51% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 46,98 / m²
Rental yield (setembro/2026)	0,67% a.m./ 8,02% 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.

SALVADOR (BA)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.064 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,25% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+3,51% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+6,40% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 5.732 / m²

Fonte: Índice FipeZAP.

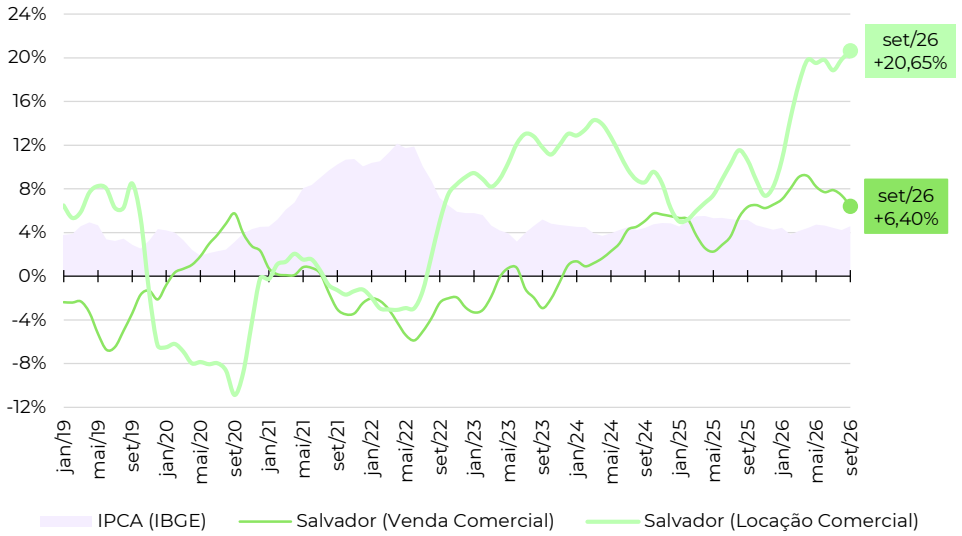
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	889 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,71% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+19,41% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+20,65% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 55,88 / m²
Rental yield (setembro/2026)	0,96% a.m./ 11,56% 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 setembro/2026	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R$ 9.423 /m²	+15,6%
CAMINHO DAS ARVORES	R$ 7.882 /m²	+3,4%
ONDINA	R$ 7.673 /m²	+8,3%
PITUBA	R$ 5.632 /m²	+2,6%
RIO VERMELHO	R$ 5.364 /m²	+4,3%
GRACA	R$ 4.976 /m²	+4,7%
BARRA	R$ 4.594 /m²	+2,4%
BROTAS	R$ 4.221 /m²	-9,7%
CENTRO	R$ 2.401 /m²	-5,1%
COMERCIO	R$ 1.999 /m²	+1,8%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2026	variação em 12 meses
PERNAMBUES	R$ 83,89 /m²	+45,6%
CAMINHO DAS ARVORES	R$ 78,83 /m²	+28,6%
BARRA	R$ 73,15 /m²	+43,4%
ONDINA	R$ 68,98 /m²	+58,9%
BROTAS	R$ 48,82 /m²	+1,7%
PITUBA	R$ 47,96 /m²	+2,3%
RIO VERMELHO	R$ 45,66 /m²	+4,3%
FEDERACAO	R$ 35,32 /m²	-23,1%
CENTRO	R$ 34,37 /m²	+38,4%
COMERCIO	R$ 23,98 /m²	+4,5%

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.

CURITIBA (PR)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.382	anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+1,16% ▲	
Variação acumulada no ano (2026)	+4,81% ▲	
Variação acumulada em 12 meses	+4,32% ▲	
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 9.434	/ m²

Fonte: Índice FipeZAP.

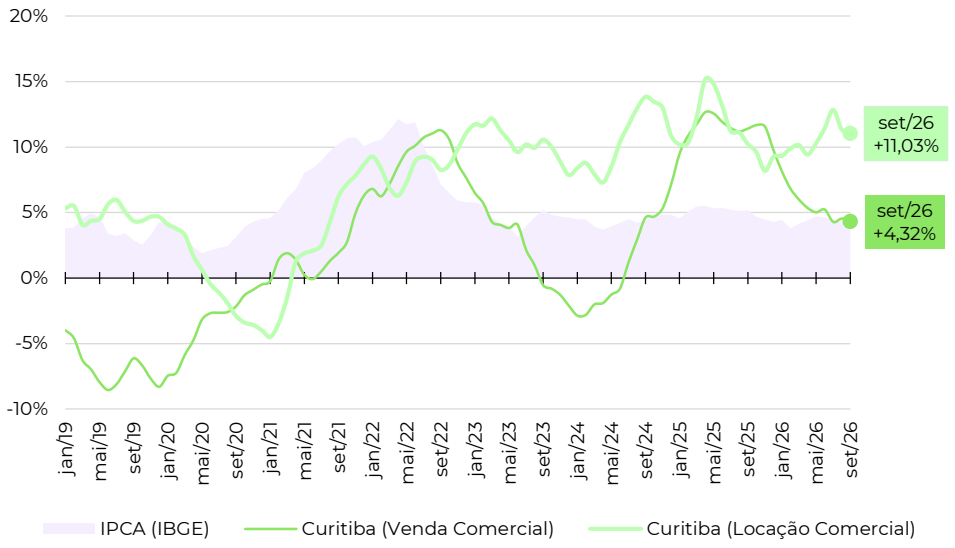
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.445	anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,59% ▲	
Variação acumulada no ano (2026)	+12,99% ▲	
Variação acumulada em 12 meses	+11,03% ▲	
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 46,61	/ m²
Rental yield (setembro/2026)	0,51% a.m./ 6,16% 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 setembro/2026	variação em 12 meses
ALTO DA RUA XV	R$ 14.843 /m²	+9,7%
REBOUCAS	R$ 11.390 /m²	-4,4%
BATEL	R$ 11.093 /m²	+3,3%
AGUA VERDE	R$ 10.816 /m²	+9,1%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R$ 10.426 /m²	-7,1%
BIGORRILHO	R$ 10.000 /m²	+9,8%
MERCES	R$ 9.015 /m²	-3,9%
CENTRO CIVICO	R$ 8.572 /m²	-24,0%
PORTAO	R$ 8.444 /m²	+1,6%
CENTRO	R$ 6.120 /m²	+6,7%

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

Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais

	preço médio em setembro/2026	variação em 12 meses
BIGORRILHO	R$ 67,29 /m²	+35,7%
BATEL	R$ 57,95 /m²	+10,7%
AGUA VERDE	R$ 55,36 /m²	+9,0%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R$ 45,58 /m²	-1,4%
CENTRO CIVICO	R$ 44,36 /m²	+14,1%
PORTAO	R$ 41,06 /m²	-2,4%
REBOUCAS	R$ 37,04 /m²	+12,0%
BOQUEIRAO	R$ 35,66 /m²	+9,7%
CENTRO	R$ 31,66 /m²	+11,8%
SAO FRANCISCO	R$ 31,14 /m²	-12,6%

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.

FLORIANÓPOLIS (SC)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.626	anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,36% ▲	
Variação acumulada no ano (2026)	+5,03% ▲	
Variação acumulada em 12 meses	+7,14% ▲	
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 9.266	/ m²

Fonte: Índice FipeZAP.

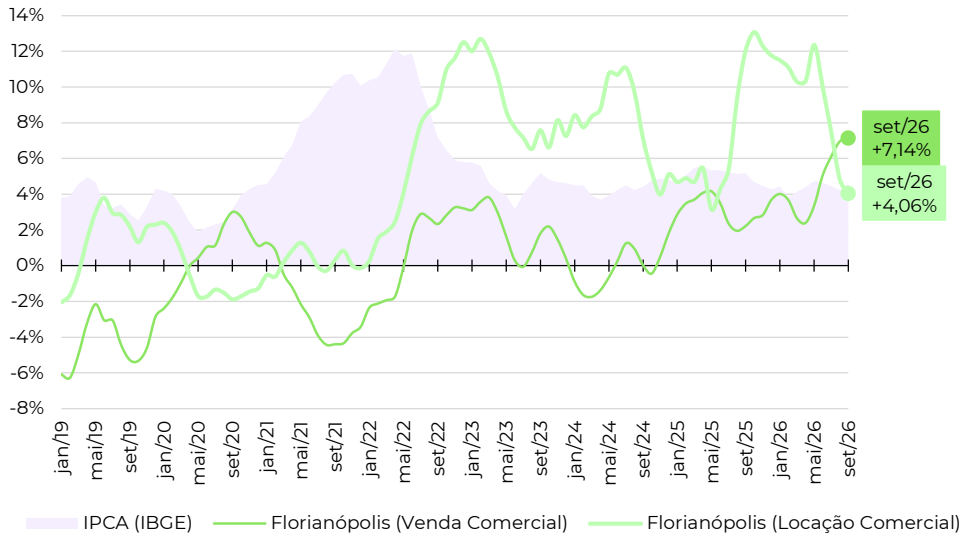
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	1.104	anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,79% ▲	
Variação acumulada no ano (2026)	+2,75% ▲	
Variação acumulada em 12 meses	+4,06% ▲	
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 52,00	/ m²
Rental yield (setembro/2026)	0,55% a.m./ 6,60% a.a.	

Fonte: Índice FipeZAP.

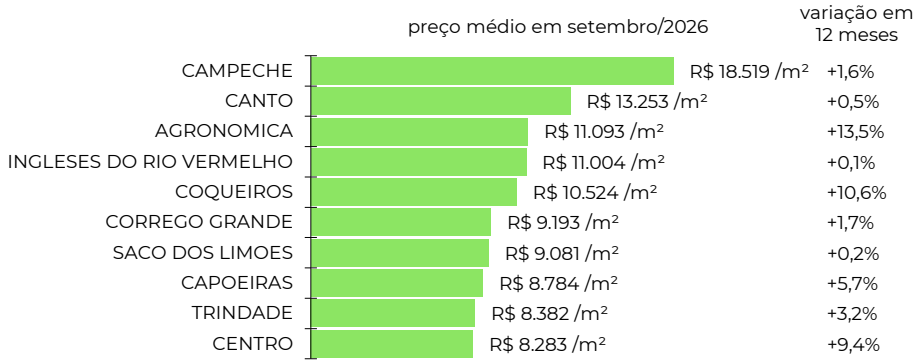
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



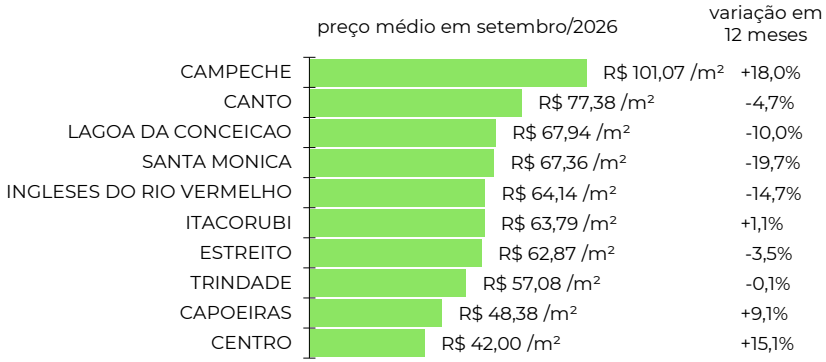
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

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.

CAMPINAS (SP)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	3.916	anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,56% ▲	
Variação acumulada no ano (2026)	+3,65% ▲	
Variação acumulada em 12 meses	+4,70% ▲	
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 6.905	/ m²

Fonte: Índice FipeZAP.

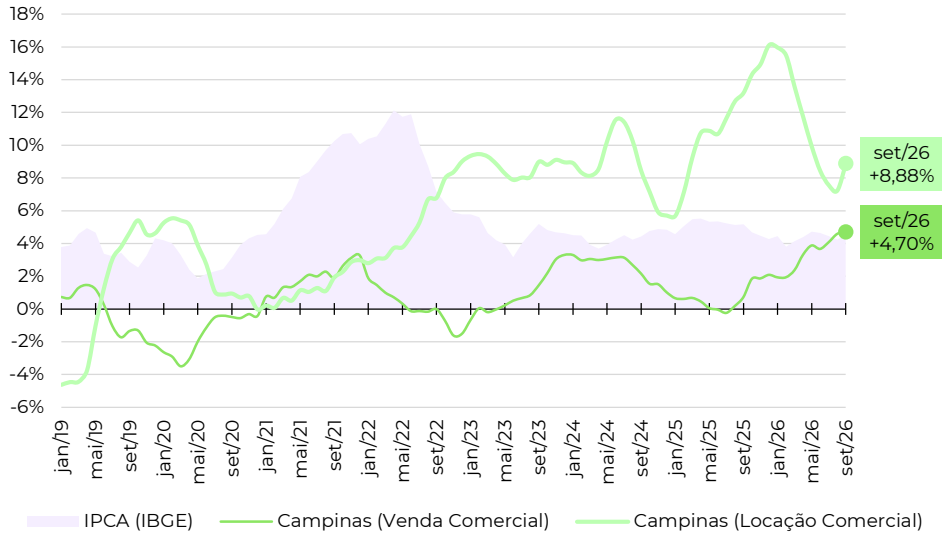
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	3.907	anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+1,84% ▲	
Variação acumulada no ano (2026)	+6,18% ▲	
Variação acumulada em 12 meses	+8,88% ▲	
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 50,73	/ m²
Rental yield (setembro/2026)	0,74% a.m./ 8,90% a.a.	

Fonte: Índice FipeZAP.

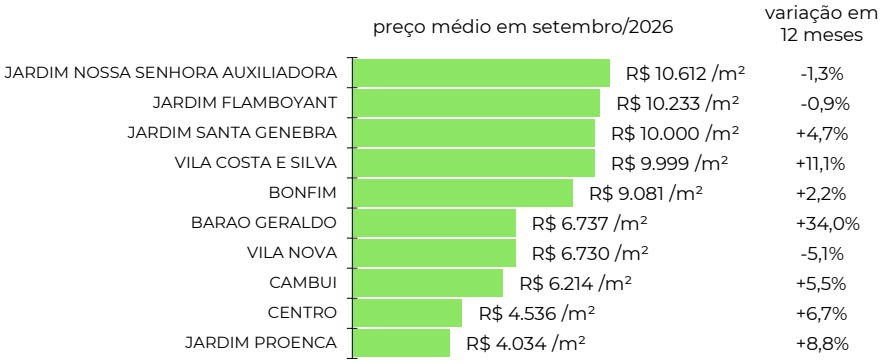
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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.

NITERÓI (RJ)

Últimos resultados do Índice FipeZAP (Venda Comercial)

Amostra (Venda Comercial)	1.777 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+0,50% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,71% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,81% ▲
Preço médio de Venda Comercial (setembro/2026)	R$ 8.178 /m²

Fonte: Índice FipeZAP.

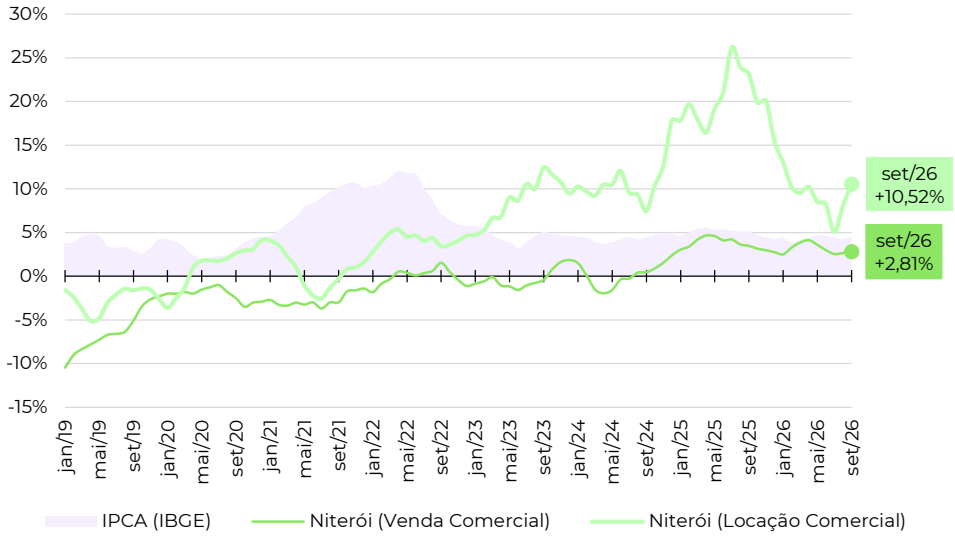
Últimos resultados do Índice FipeZAP (Locação Comercial)

Amostra (Locação Comercial)	477 anúncios
Variação no mês (setembro/2026)	+2,19% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+7,63% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,52% ▲
Preço médio de Locação Comercial (setembro/2026)	R$ 50,11 /m²
Rental yield (setembro/2026)	0,61% a.m./ 7,30% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

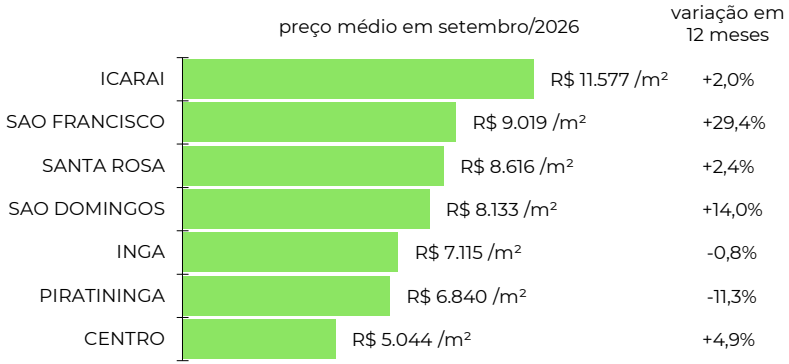
Variação acumulada do Índice FipeZAP Comercial em 12 meses

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



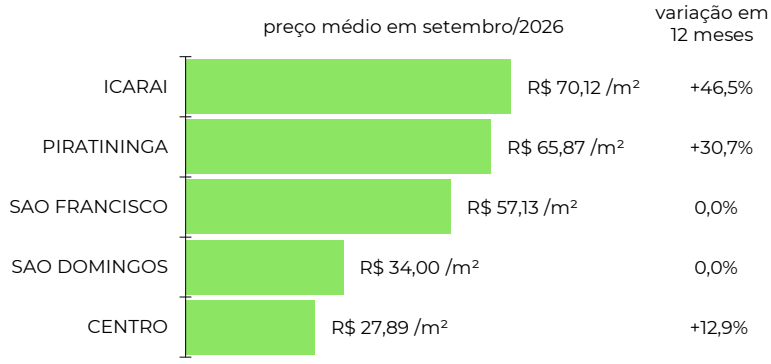
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice (venda)*

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.

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