

fipe



zap

ÍNDICE

fipe zap

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE OUTUBRO DE 2023

- [DESTAQUES DO MÊS](#)
- [ÚLTIMOS RESULTADOS](#)
- [PREÇO MÉDIO POR CIDADE](#)
- [EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS](#)
- [EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL](#)
- [RENTABILIDADE DO ALUGUEL RESIDENCIAL POR CIDADE](#)
- RESUMO POR CIDADE:
 - [SÃO PAULO \(SP\)](#)
 - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
 - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
 - [SALVADOR \(BA\)](#)
 - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
 - [CURITIBA \(PR\)](#)
 - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
 - [RECIFE \(PE\)](#)
 - [FORTALEZA \(CE\)](#)
 - [FLORIANÓPOLIS \(SC\)](#)
 - [GOIÂNIA \(GO\)](#)
 - [OUTRAS CIDADES](#) 
- [INFORMES ANTERIORES](#) 

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo ZAP, o **Índice FipeZAP de Locação Residencial** acompanha o preço médio de locação de apartamentos prontos em 25 cidades brasileiras, com base em anúncios veiculados na Internet. A metodologia está disponível em <http://www.fipe.org.br>

Índice FipeZAP registra alta de 0,70% no aluguel residencial

No balanço parcial de 2023, preços de locação já sobem 14,05%, superando os resultados do IPCA e do IGP-M

■ **Análise do último mês:** com base no comportamento dos preços de locação em 25 cidades brasileiras* em outubro de 2023, o Índice FipeZAP registrou uma alta mensal de 0,70% no aluguel residencial, resultado que representa uma nova desaceleração dos preços em relação aos meses anteriores. Imóveis residenciais de um dormitório registraram a maior elevação do aluguel residencial nesse mês (+0,76%), contrastando com o incremento mais modesto entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+0,28%). Em termos comparativos, o comportamento do Índice FipeZAP de Locação Residencial se manteve acima das variações mensais do IPCA/IBGE (+0,24%) e do IGP-M/FGV (+0,50%). Das 25 cidades que integram o índice, 20 registraram valorização do aluguel, incluindo 9 das 11 capitais monitoradas: Goiânia (+2,60%); Fortaleza (+1,59%); Recife (+1,59%); Porto Alegre (+1,07%); Curitiba (+0,90%); Belo Horizonte (+0,86%); Rio de Janeiro (+0,64%); São Paulo (+0,46%); e Salvador (+0,21%).

■ **Balanço parcial de 2023:** considerando-se os resultados, o Índice FipeZAP de Locação Residencial acumula uma alta de 14,05% no balanço parcial de 2023 (até outubro), superando nesse recorte temporal as variações acumuladas pelo IPCA/IBGE (+3,75%) e IGP-M/FGV (-4,46%). Individualmente, todas as 25 cidades monitoradas acompanharam o resultado positivo do índice, incluindo as 11 capitais que integram sua cesta de cálculo: Goiânia (+29,04%); Florianópolis (+27,98%); Fortaleza (+20,56%); Rio de Janeiro (+17,77%); Curitiba (+16,87%); Belo Horizonte (+13,63%); Porto Alegre (+11,81%); São Paulo (+11,76%); Recife (+10,71%); Brasília (+10,67%); e Salvador (+9,16%).

■ **Análise dos últimos 12 meses:** comparativamente, o Índice FipeZAP de Locação Residencial registra uma alta nominal de 15,96% nos 12 meses encerrados em outubro de 2023, resultado que também supera, nesse horizonte temporal, as variações acumuladas pelo IPCA/IBGE (+4,82%) e pelo IGP-M/FGV (-4,57%). A valorização mais expressiva abrange, neste horizonte temporal, imóveis de apenas um dormitório (+18,74%), contrastando com o aumento menos expressivo entre unidades residenciais de quatro ou mais dormitórios (+12,56%) nesse mesmo intervalo. Em termos de abrangência, todas as 25 cidades que integram a cesta do índice registraram incrementos nos preços do aluguel residencial, incluindo as 11 capitais anteriormente mencionadas: Goiânia (+35,15%); Florianópolis (+29,45%); Rio de Janeiro (+20,06%); Fortaleza (+19,67%); Curitiba (+19,36%); Belo Horizonte (+15,55%); Porto Alegre (+14,85%); São Paulo (+13,35%); Recife (+12,22%); Brasília (+11,45%); e Salvador (+10,14%).

■ **Preço médio de locação residencial:** com base em dados de 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial em outubro de 2023, o preço médio do aluguel de imóveis residenciais foi apurado em R\$ 41,79/m². Os maiores valores médios foram observados no aluguel de imóveis residenciais de um dormitório (R\$ 53,54/m²) e os menores, entre unidades com três dormitórios (R\$ 36,47/m²). Comparando-se os resultados apurados para as capitais envolvidas no cálculo do índice, a cidade de São Paulo (SP) apresentou o preço médio mais elevado (R\$ 50,92/m²), seguida por: Florianópolis (R\$ 49,92/m²); Recife (R\$ 47,06/m²), Rio de Janeiro (R\$ 44,34/m²); Brasília (R\$ 40,31/m²); Belo Horizonte (R\$ 35,67/m²) e Curitiba (R\$ 35,03/m²). Em contraponto, as capitais monitoradas com os menores valores de locação residencial em outubro envolveram as seguintes localidades: Fortaleza (R\$ 28,03/m²); Porto Alegre (R\$ 31,10/m²); Salvador (R\$ 32,17/m²); e Goiânia (R\$ 33,91/m²).

■ **Rentabilidade do aluguel:** a razão entre o preço médio de locação e o preço médio de venda dos imóveis é uma medida de rentabilidade (*rental yield*) para o investidor que opta em adquirir o imóvel com a finalidade de obter renda com aluguel. Com base em dados de outubro de 2023, o retorno médio do aluguel residencial foi avaliado em 5,61% ao ano, patamar que, a despeito do incremento registrado nos últimos meses, manteve-se abaixo da rentabilidade média projetada para aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Em termos comparativos, a rentabilidade projetada do aluguel residencial no mês de referência foi maior entre imóveis com apenas um dormitório (6,17% a.a.), ao passo que o menor percentual do retorno foi apurado entre unidades com quatro ou mais dormitórios (4,43% a.a.). Entre as 11 capitais, destacaram-se os retornos em: Recife (7,36% a.a.); Salvador (6,17% a.a.); Goiânia (5,79% a.a.); São Paulo (5,76% a.a.); e Florianópolis (5,57% a.a.).

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

ÚLTIMOS RESULTADOS



Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023	Variação Anual	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		outubro/2023	setembro/2023	(acumulada no ano)	(últimos 12 meses)		
IPCA	IBGE	+0,24%	+0,26%	+3,75%	+4,82%	-	-
IGP-M	FGV	+0,50%	+0,37%	-4,46%	-4,57%	-	-
Índice FipeZAP		+0,70%	+0,96%	+14,05%	+15,96%	41,79	5,61%
São Paulo	SP	+0,46%	+0,64%	+11,76%	+13,35%	50,92	5,76%
Rio de Janeiro	RJ	+0,64%	+1,09%	+17,77%	+20,06%	44,34	5,25%
Brasília	DF	-0,13%	+0,59%	+10,67%	+11,45%	40,31	5,41%
Salvador	BA	+0,21%	+0,66%	+9,16%	+10,14%	32,17	6,17%
Porto Alegre	RS	+1,07%	+1,05%	+11,81%	+14,85%	31,10	5,56%
Curitiba	PR	+0,90%	+1,15%	+16,87%	+19,36%	35,03	4,55%
Belo Horizonte	MG	+0,86%	+1,11%	+13,63%	+15,55%	35,67	4,87%
Recife	PE	+1,59%	+2,24%	+10,71%	+12,22%	47,06	7,36%
Fortaleza	CE	+1,59%	+1,56%	+20,56%	+19,67%	28,03	4,55%
Florianópolis	SC	-1,06%	+0,87%	+27,98%	+29,45%	49,92	5,57%
Goiânia	GO	+2,60%	+0,99%	+29,04%	+35,15%	33,91	5,79%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

ÚLTIMOS RESULTADOS



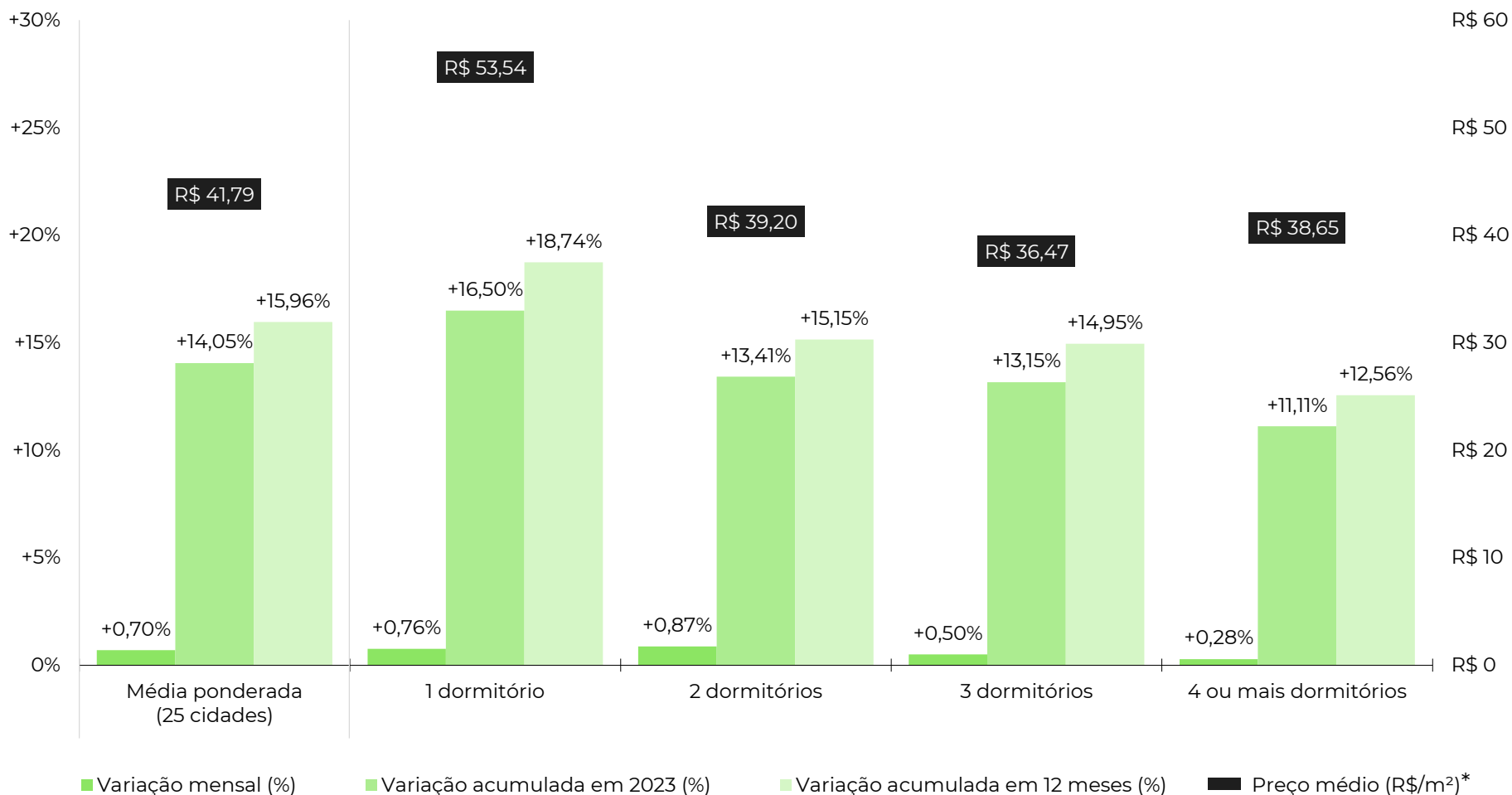
Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2023 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)	Rental Yield (% a.a.)
		outubro/2023	setembro/2023				
IPCA	IBGE	+0,24%	+0,26%	+3,75%	+4,82%	-	-
IGP-M	FGV	+0,50%	+0,37%	-4,46%	-4,57%	-	-
Índice FipeZAP		+0,70%	+0,96%	+14,05%	+15,96%	41,79	5,61%
Barueri	SP	+2,68%	+1,45%	+10,80%	+15,46%	56,47	7,00%
Campinas	SP	+0,99%	+1,30%	+26,33%	+29,97%	34,01	6,60%
Guarulhos	SP	+0,88%	+1,56%	+12,70%	+13,06%	33,41	6,60%
Praia Grande	SP	+0,55%	+0,63%	+5,87%	+10,16%	34,17	7,51%
Ribeirão Preto	SP	+0,83%	+0,17%	+15,14%	+18,14%	23,58	6,34%
Santo André	SP	+1,35%	+1,06%	+9,98%	+11,77%	33,27	5,86%
Santos	SP	+2,72%	+2,59%	+11,10%	+13,23%	43,53	8,13%
São Bernardo do Campo	SP	+2,18%	+1,99%	+11,48%	+11,90%	29,35	5,94%
São José do Rio Preto	SP	+0,27%	+1,49%	+12,43%	+14,52%	21,71	5,73%
São José dos Campos	SP	-0,33%	-0,06%	+14,78%	+18,05%	37,65	6,11%
Niterói	RJ	+0,50%	+0,29%	+7,09%	+9,71%	26,09	4,48%
Pelotas	RS	-1,03%	+0,22%	+11,33%	+14,00%	17,84	5,12%
Joinville	SC	-1,27%	-0,28%	+12,97%	+15,11%	27,97	5,11%
São José	SC	+1,07%	+0,01%	+12,17%	+21,04%	37,84	6,28%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

RESULTADOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

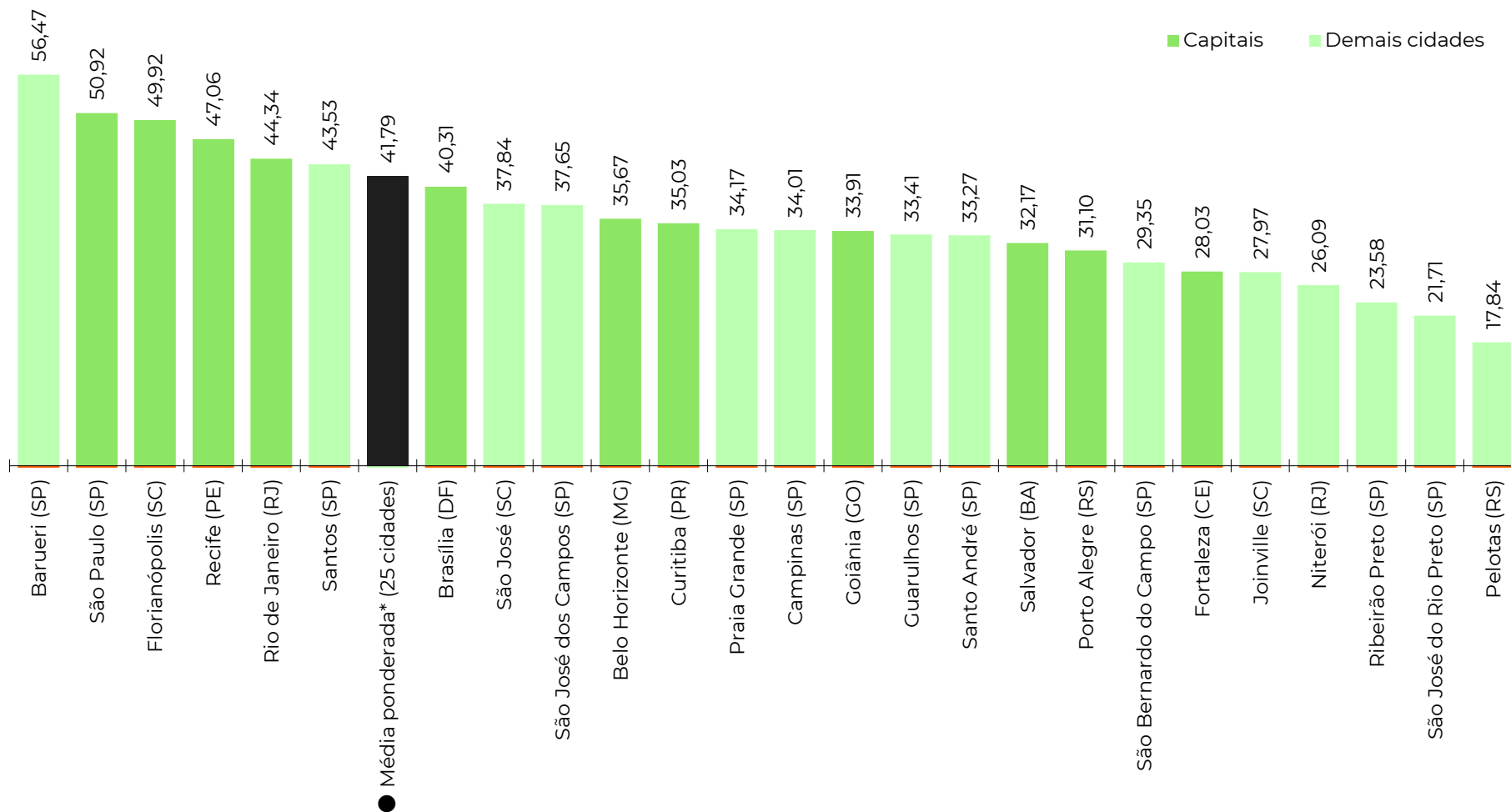
Varição do Índice FipeZAP e preço médio* de locação residencial de acordo com o número de dormitórios



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO POR CIDADE

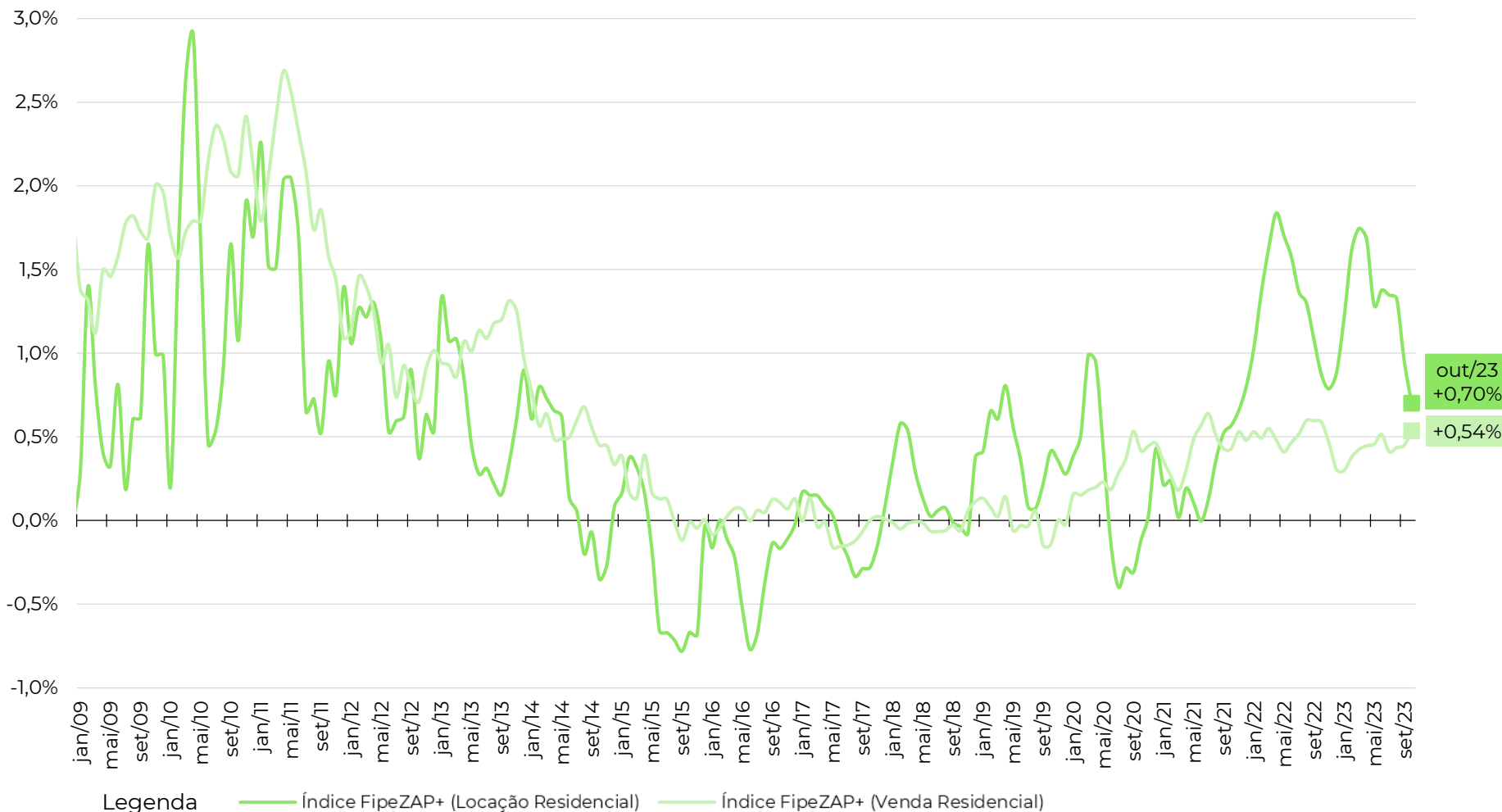
Comparativo do preço médio de locação de imóveis residenciais no último mês (R\$/m²)



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

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

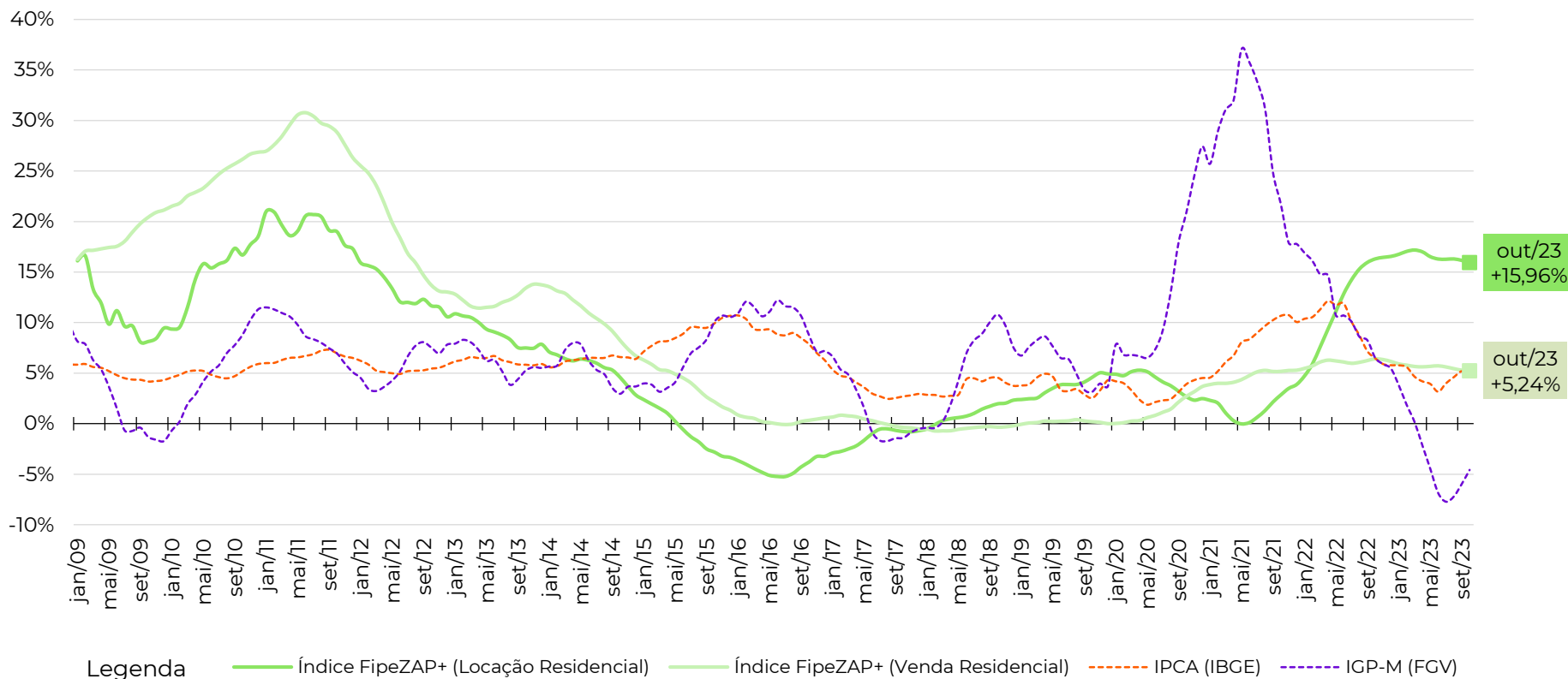


Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Índice FipeZAP+ (Locação Residencial)	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+15,96%
Índice FipeZAP+ (Venda Residencial)	+21,13%	+26,86%	+26,32%	+13,03%	+13,74%	+6,70%	+1,32%	+0,57%	-0,53%	-0,21%	+0,00%	+3,67%	+5,29%	+6,16%	+5,24%
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,82%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-4,57%



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

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP



Variação anual do preço médio de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
IPCA (IBGE)	+4,31%	+5,91%	+6,50%	+5,84%	+5,91%	+6,41%	+10,67%	+6,29%	+2,95%	+3,75%	+4,31%	+4,52%	+10,06%	+5,79%	+4,82%
IGP-M (FGV)	-1,72%	+11,32%	+5,10%	+7,82%	+5,51%	+3,69%	+10,54%	+7,17%	-0,52%	+7,54%	+3,70%	+27,42%	+17,78%	+5,45%	-4,57%
● Índice FipeZAP de Locação	+9,46%	+18,56%	+17,30%	+10,58%	+7,86%	+2,83%	-3,34%	-3,23%	-0,69%	+2,33%	+4,93%	+2,48%	+3,87%	+16,55%	+15,96%
São Paulo (SP)	+5,66%	+14,56%	+14,50%	+10,01%	+7,52%	+1,66%	-3,70%	-1,80%	+2,38%	+3,93%	+7,60%	+1,14%	-0,92%	+14,63%	+13,35%
Rio de Janeiro (RJ)	+15,12%	+24,53%	+21,45%	+11,40%	+8,34%	+3,12%	-8,27%	-6,21%	-8,49%	-3,48%	+1,47%	+0,70%	+4,14%	+17,93%	+20,06%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,74%	-2,42%	+1,20%	+4,97%	+7,81%	+4,91%	+4,42%	+9,15%	+11,45%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	+2,18%	-4,46%	+2,48%	+3,75%	-1,96%	+4,96%	+4,73%	+16,56%	+10,14%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	-	-	+0,96%	-3,81%	-1,25%	+1,37%	+7,06%	+1,27%	+0,27%	+11,14%	+14,85%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+0,02%	-0,81%	+3,99%	+6,21%	+12,39%	-0,37%	+14,17%	+24,47%	+19,36%
Belo Horizonte (MG)	-	-	-	-	-	-	-	-3,53%	+2,47%	+5,73%	+0,21%	+6,24%	+7,17%	+20,01%	+15,55%
Recife (PE)	-	-	-	-	-	-	-	-1,29%	+4,98%	+7,21%	+7,18%	+5,00%	+11,19%	+17,07%	+12,22%
Fortaleza (CE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,34%	-1,17%	+6,35%	+0,26%	+9,55%	+21,33%	+19,67%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,15%	+3,89%	+14,79%	+0,82%	+11,59%	+30,56%	+29,45%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,02%	+5,17%	+2,46%	+8,87%	+4,01%	+32,93%	+35,15%

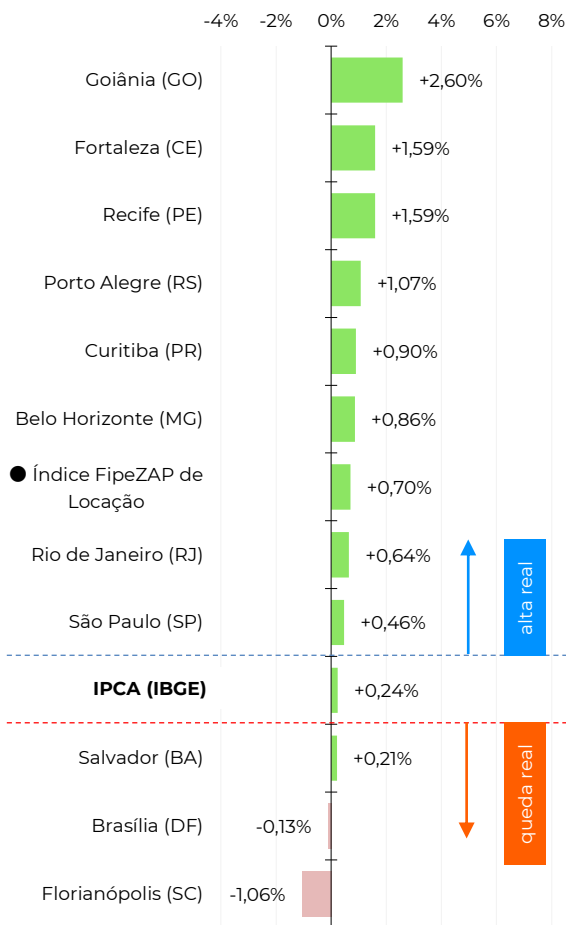
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE, FGV e Banco Central do Brasil. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALIS

Comparação da variação do preço médio de locação residencial em diferentes recortes temporais

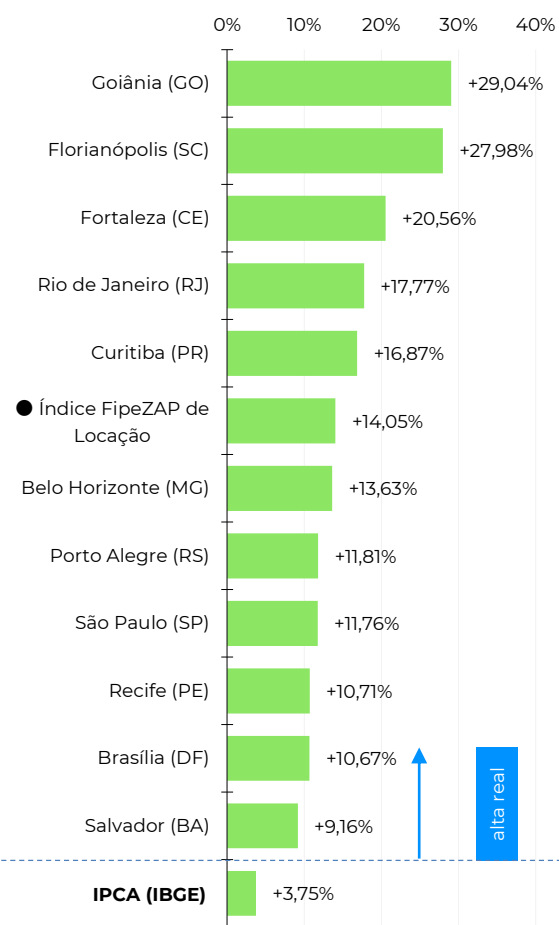
■ Variação no último mês

Comparativo entre capitais no período (%)



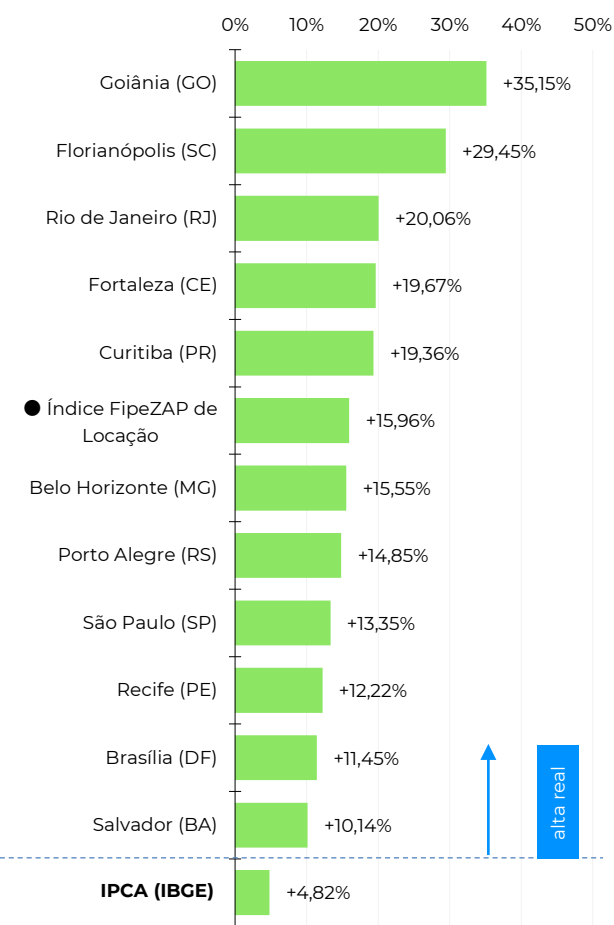
■ Variação acumulada no ano (2023)

Comparativo entre capitais no período (%)



■ Variação acumulada em 12 meses*

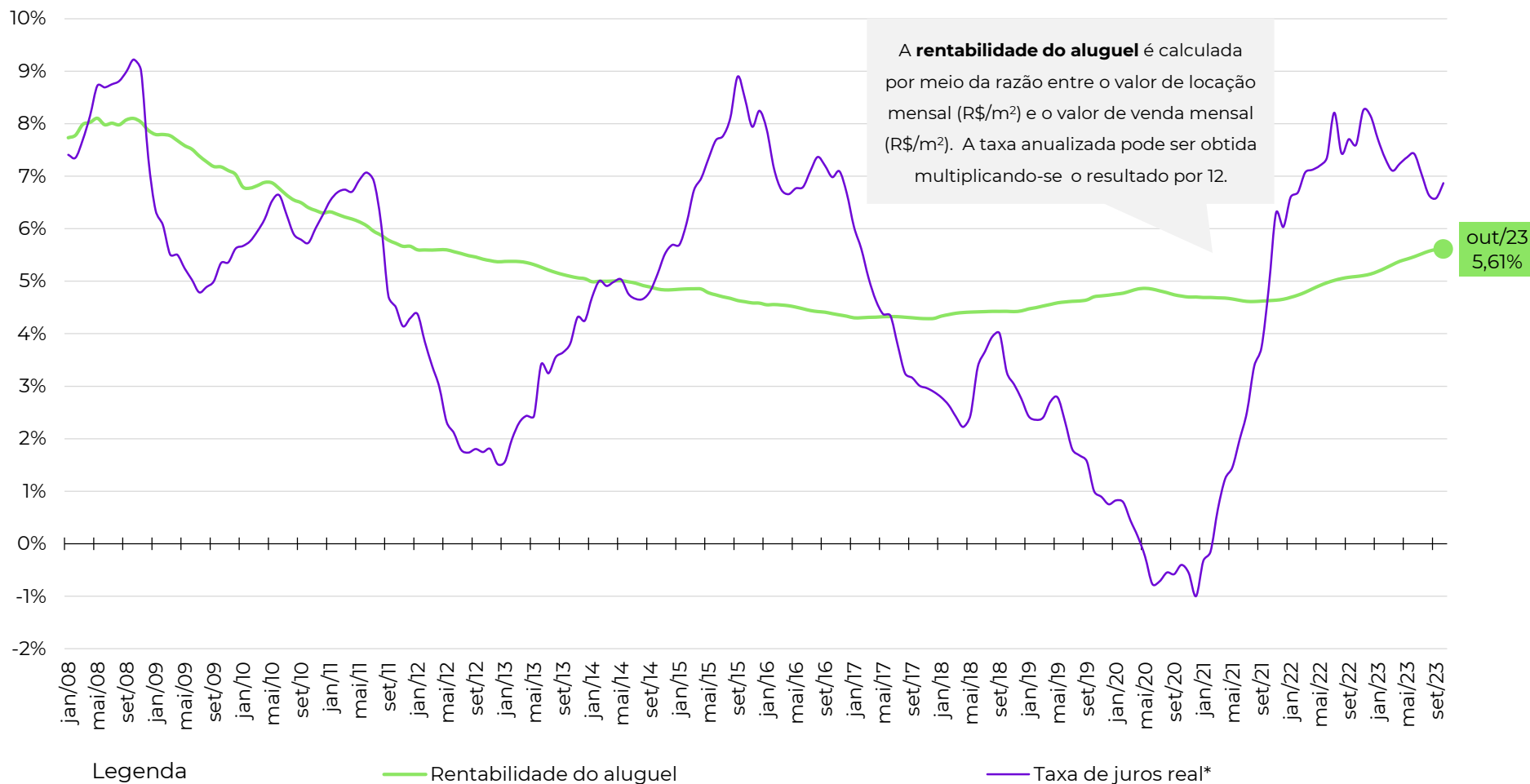
Comparativo entre capitais no período (%)



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

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

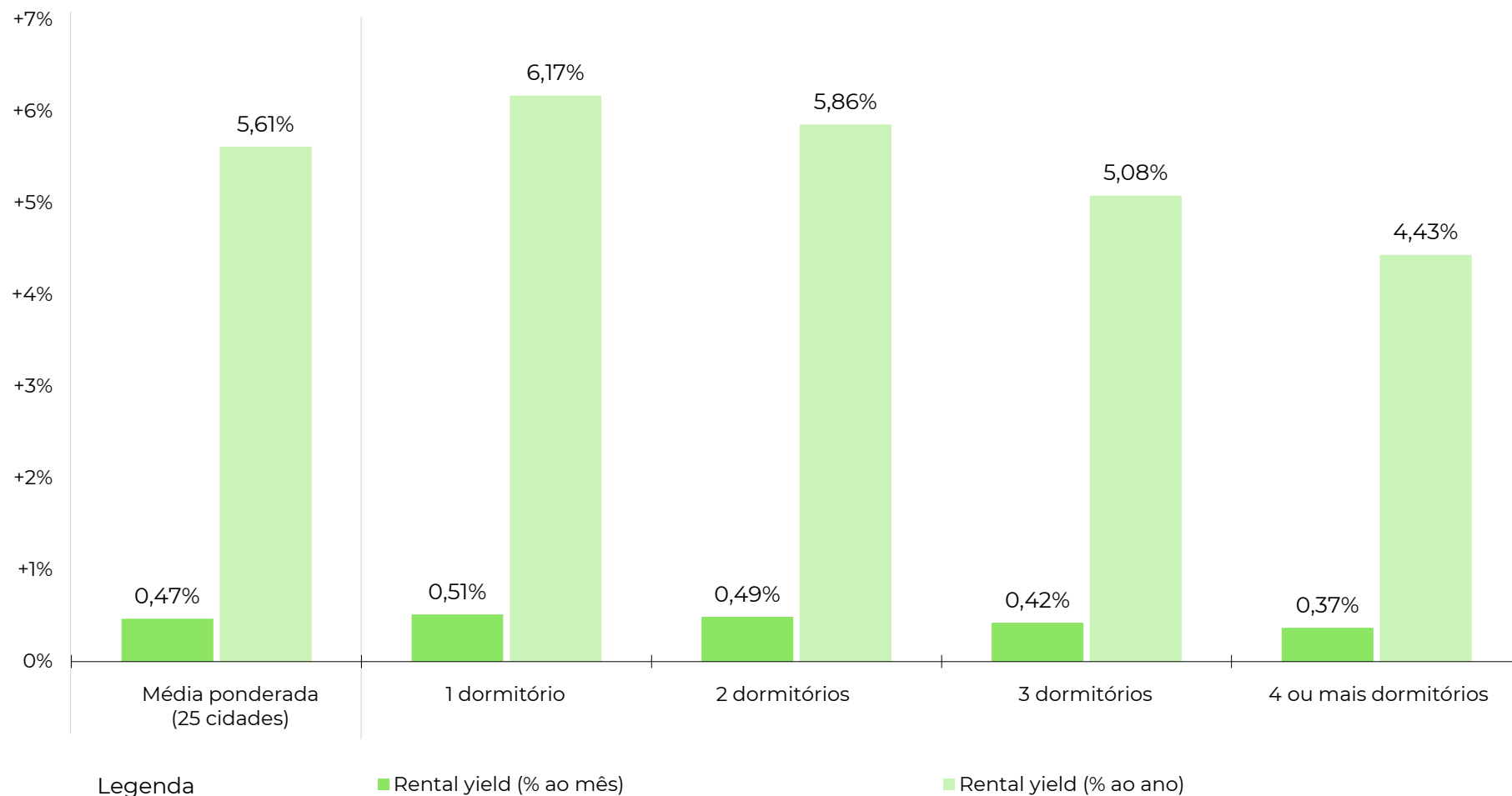
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel anualizada (em % a.a.)



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

RENTABILIDADE POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

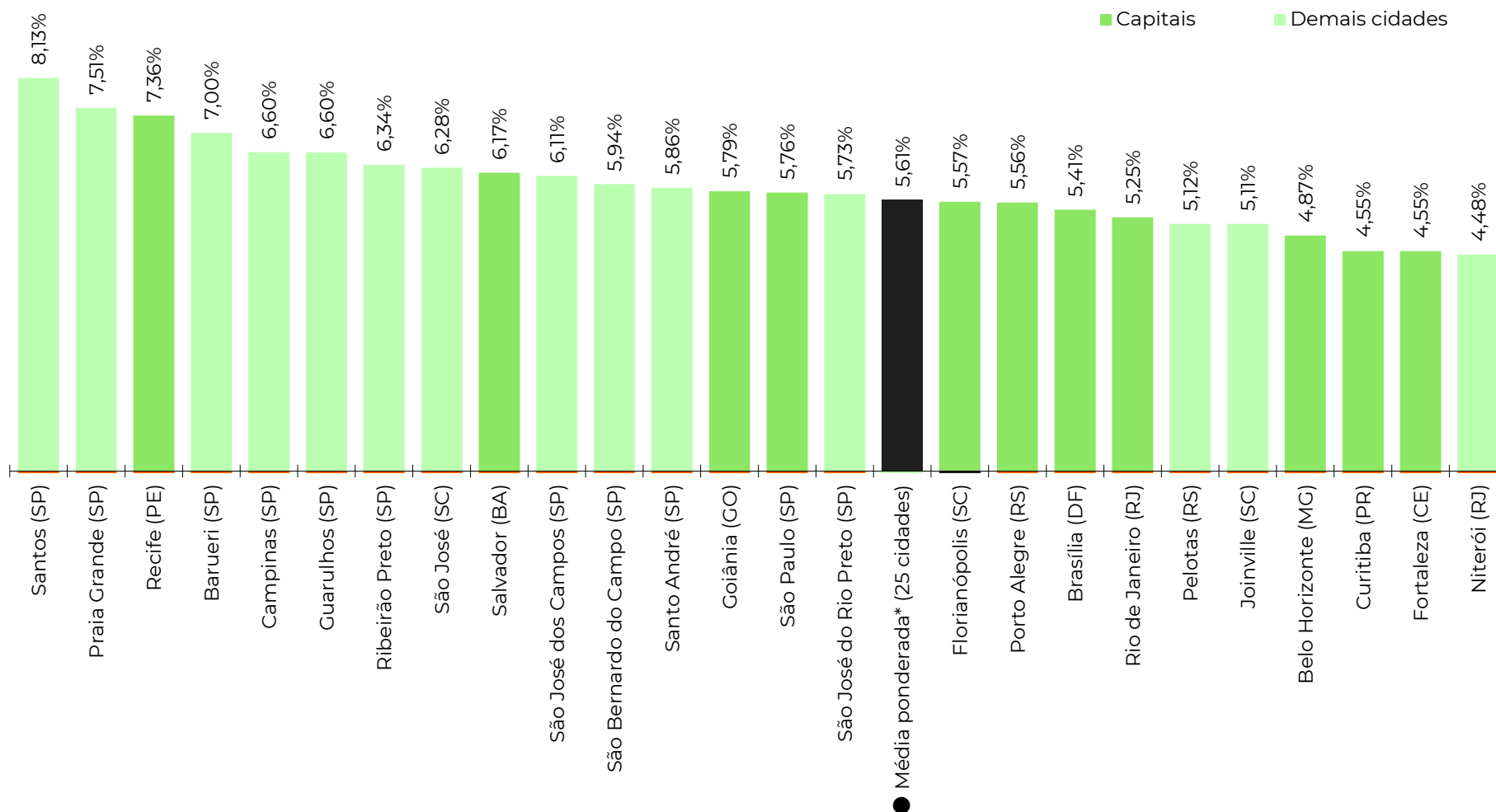
Comparativo do *rental yield* no último mês, de acordo com número de dormitórios (taxas mensais e anualizadas)



Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial.

RENTABILIDADE DO ALUGUEL POR CIDADE

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



Fonte: Índice FipeZAP.

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	12.396,4 mil pessoas
Área territorial (2021)	1.521,2 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 60.750 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	4.508,3 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	1.479,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.376 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	130.971 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,46% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+11,76% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,35% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 50,92 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,48% a.m./ 5,76% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

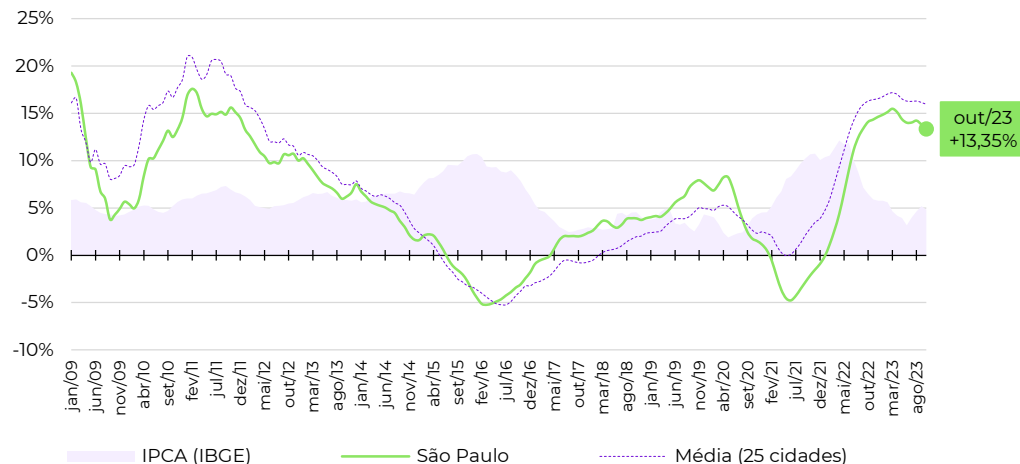
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 85,6 /m ²	+20,9%
PINHEIROS	R\$ 80,7 /m ²	+16,9%
PARAISO	R\$ 64,0 /m ²	+9,2%
JARDINS	R\$ 63,0 /m ²	+8,8%
MOEMA	R\$ 62,9 /m ²	+6,7%
VILA MARIANA	R\$ 60,8 /m ²	+19,5%
BELA VISTA	R\$ 59,8 /m ²	+14,9%
PERDIZES	R\$ 55,0 /m ²	+24,6%
VILA ANDRADE	R\$ 41,6 /m ²	+11,0%
SANTANA	R\$ 35,8 /m ²	+11,5%

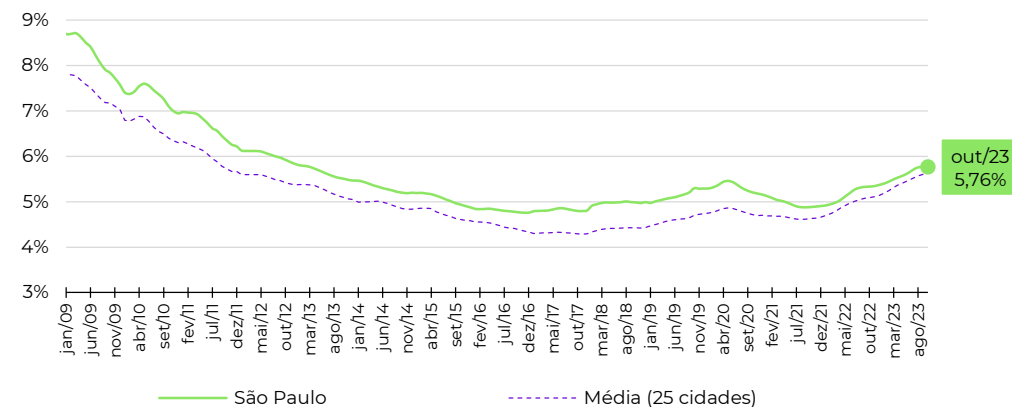
Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	6.775,6 mil pessoas
Área territorial (2021)	1.200,3 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 49.094 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	2.589,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	1.237,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 6.742 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipecZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	17.419 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,64% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+17,77% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+20,06% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 44,34 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,44% a.m./ 5,25% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

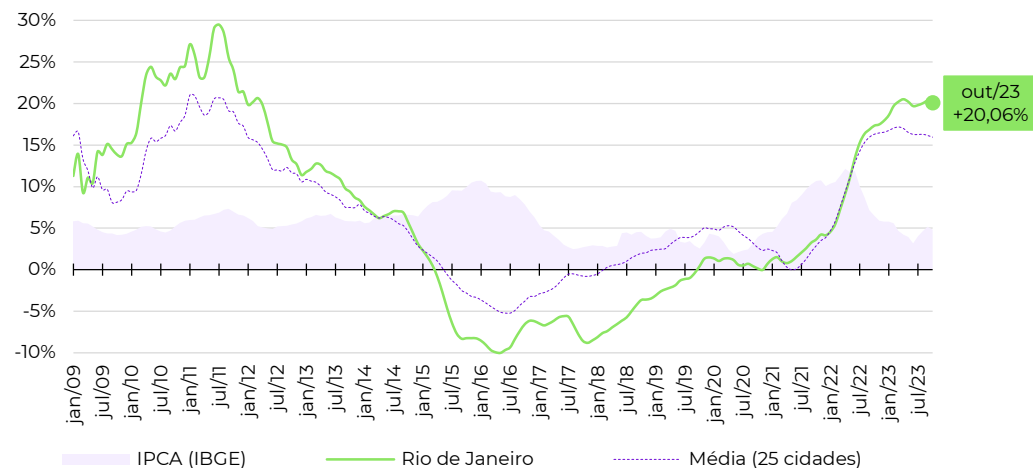
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 99,1 / m ²	+30,4%
IPANEMA	R\$ 98,3 / m ²	+33,8%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 59,0 / m ²	+22,0%
LAGOA	R\$ 57,8 / m ²	+13,1%
BOTAFOGO	R\$ 52,2 / m ²	+26,9%
FLAMENGO	R\$ 49,5 / m ²	+22,3%
COPACABANA	R\$ 48,8 / m ²	+21,6%
LARANJEIRAS	R\$ 42,7 / m ²	+19,5%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 35,3 / m ²	+8,5%
TIJUCA	R\$ 28,4 / m ²	+13,6%

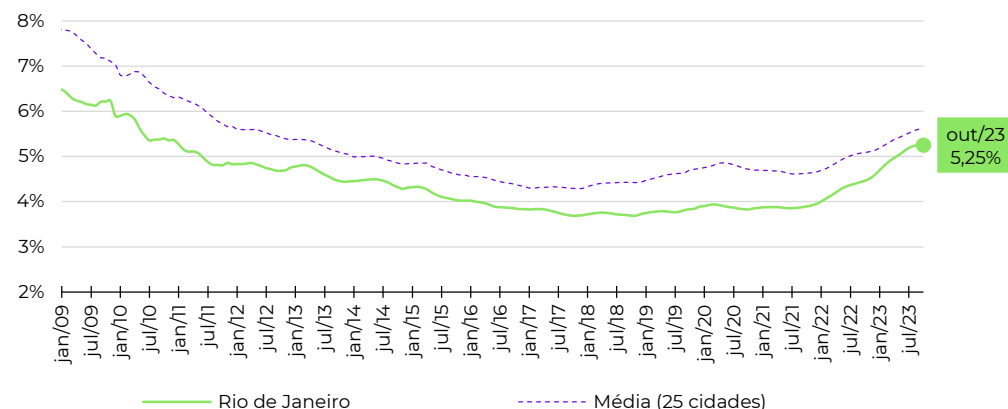
Varição acumulada do Índice FipecZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	3.094,3 mil pessoas
Área territorial (2021)	5.760,8 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 87.016 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	1.017,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	299,9 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.948 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	1.899 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	-0,13% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+10,67% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,45% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 40,31 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,45% a.m./ 5,41% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

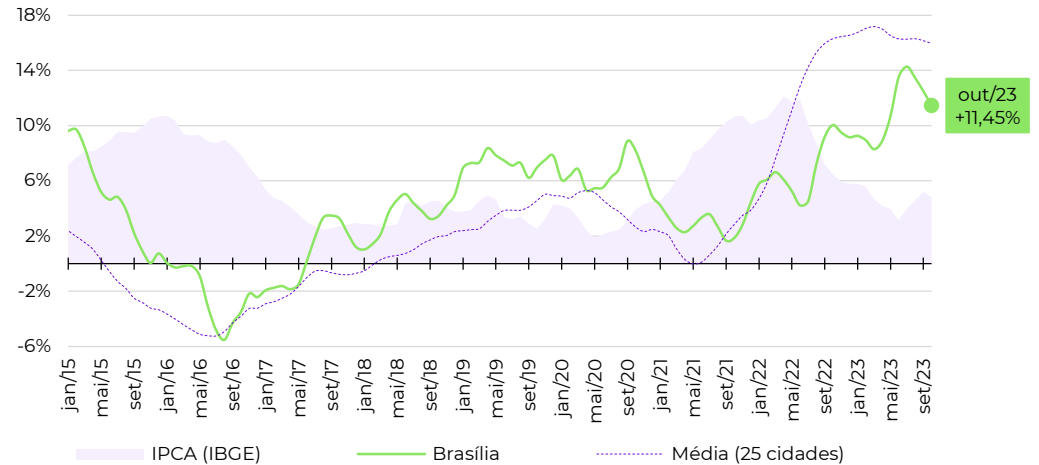
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 47,4 /m ²	+12,5%
ASA NORTE	R\$ 47,0 /m ²	+13,2%
LAGO NORTE	R\$ 45,5 /m ²	+17,6%
ASA SUL	R\$ 41,3 /m ²	+12,9%
AGUAS CLARAS	R\$ 38,3 /m ²	+5,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 29,1 /m ²	+16,3%
GUARA NORTE	R\$ 26,9 /m ²	+4,3%
GAMA	R\$ 21,7 /m ²	-8,2%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 20,3 /m ²	-0,3%
CEILANDIA SUL	R\$ 19,7 /m ²	+7,7%

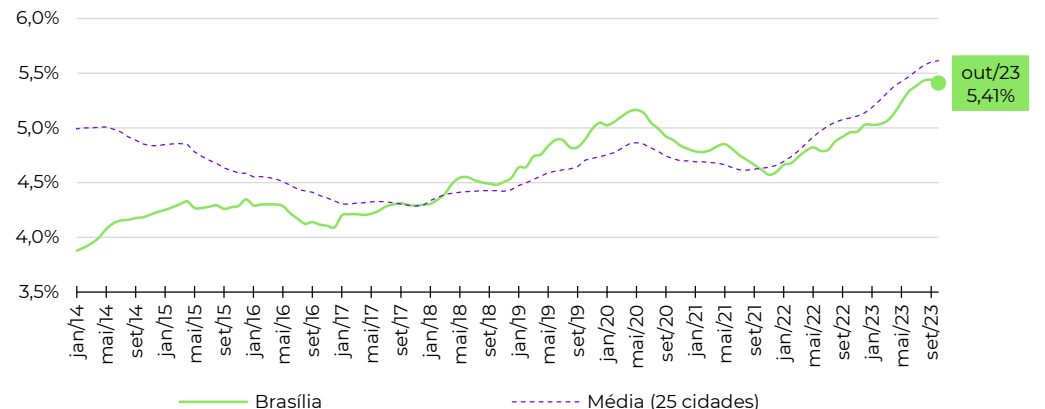
Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	2.900,3 mil pessoas
Área territorial (2021)	693,5 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 20.417 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	1.073,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	388,8 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.238 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice Fipezap de Locação

Amostra (outubro/2023)	5.581 anúncios
Varição no mês (outubro/2023)	+0,21% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+9,16% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+10,14% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 32,17 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,51% a.m./ 6,17% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

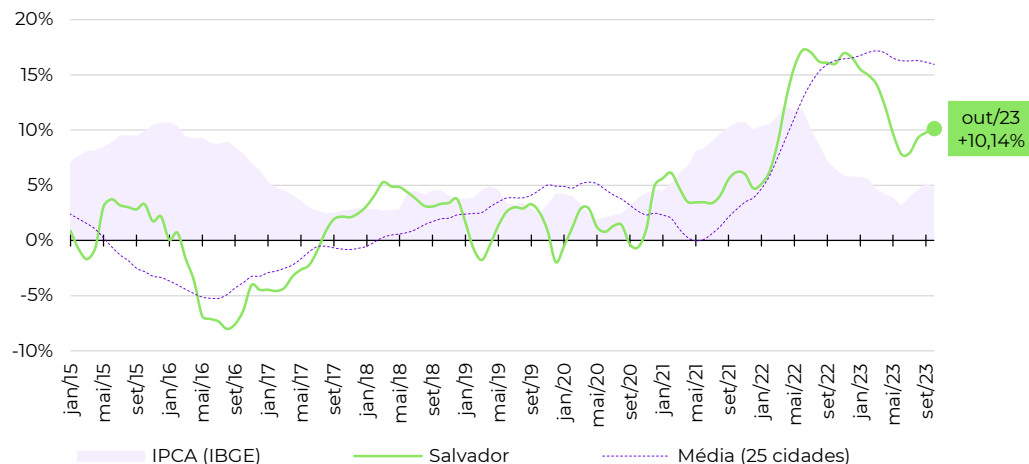
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
PERNAMBUES R\$ 43,0 /m ²	+13,5%
BARRA R\$ 42,1 /m ²	+12,9%
CAMINHO DAS ARVORES R\$ 41,2 /m ²	+16,8%
ONDINA R\$ 39,0 /m ²	+25,2%
ITAIGARA R\$ 32,6 /m ²	+15,5%
IMBUI R\$ 32,5 /m ²	+19,5%
PITUBA R\$ 32,3 /m ²	+11,1%
GRACA R\$ 31,9 /m ²	-5,9%
RIO VERMELHO R\$ 31,1 /m ²	+7,6%
BROTAS R\$ 27,9 /m ²	+6,8%

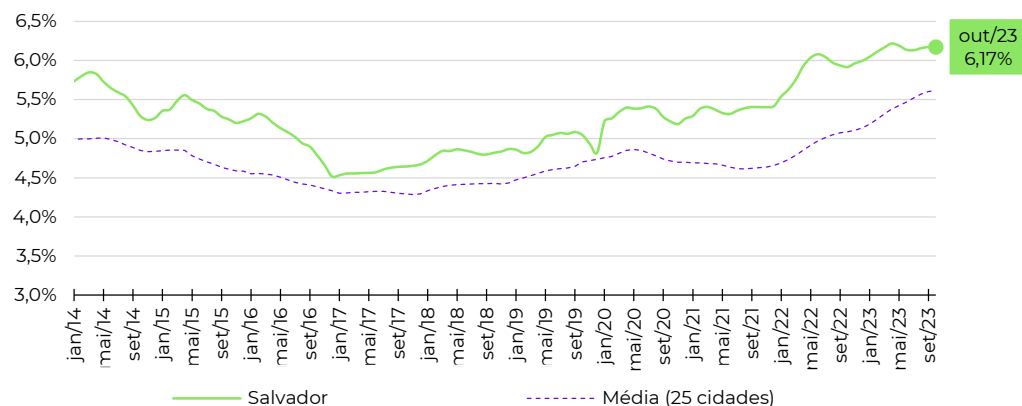
Varição acumulada do Índice Fipezap de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	1.492,5 mil pessoas
Área territorial (2021)	495,4 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 51.117 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	624,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	276,2 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.864 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	14.760 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+1,07% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+11,81% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,85% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 31,10 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,46% a.m./ 5,56% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

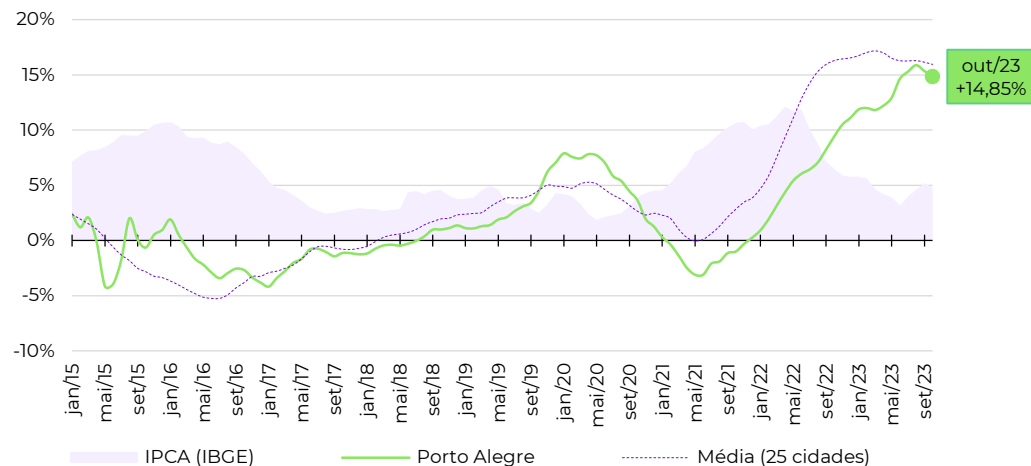
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
PRAIA DE BELAS	R\$ 54,7 /m ²	+14,2%
MONTSERRAT	R\$ 41,0 /m ²	+20,5%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 40,8 /m ²	+23,7%
PETROPOLIS	R\$ 37,6 /m ²	+31,3%
BELA VISTA	R\$ 37,4 /m ²	+1,2%
RIO BRANCO	R\$ 32,5 /m ²	+8,6%
MENINO DEUS	R\$ 29,9 /m ²	+16,6%
CENTRO HISTORICO	R\$ 25,8 /m ²	+14,8%
NONOAI	R\$ 22,1 /m ²	+17,4%
SANTA TEREZA	R\$ 21,7 /m ²	+12,0%

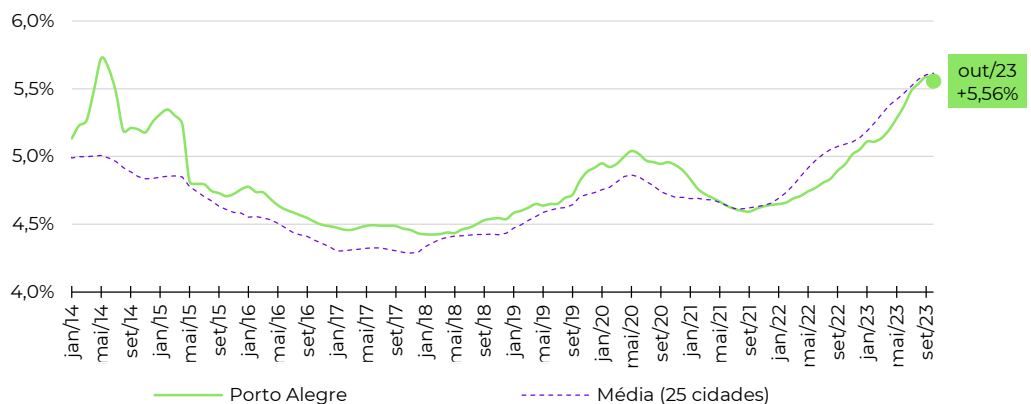
Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

■ Informações socioeconômicas

População residente (2021)	1.963,7 mil pessoas
Área territorial (2021)	434,9 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 45.318 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	723,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	223,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 6.953 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

■ Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	3.879 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,90% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+16,87% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+19,36% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 35,03 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,38% a.m./ 4,55% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

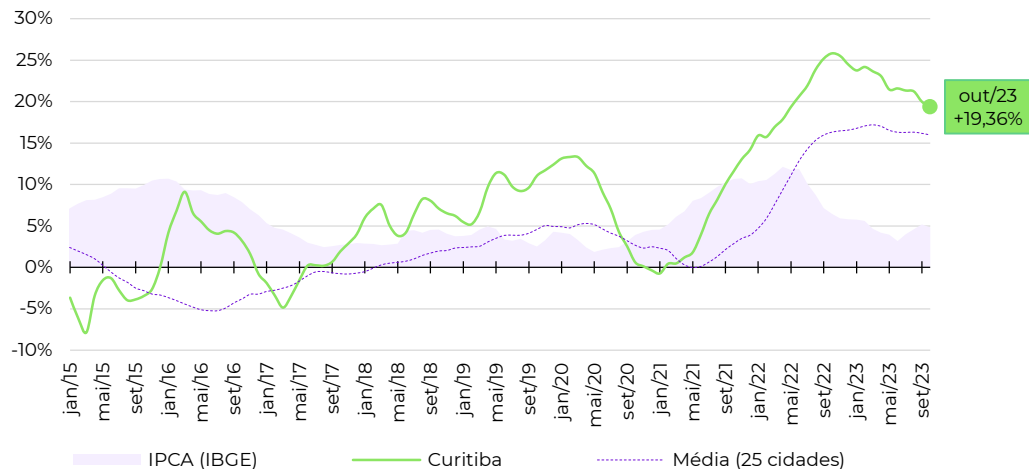
■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
BATEL	R\$ 39,8 /m ²	+24,9%
JUVEVE	R\$ 37,4 /m ²	-5,6%
CENTRO	R\$ 37,1 /m ²	-0,5%
BIGORRILHO	R\$ 35,9 /m ²	+16,5%
PORTAO	R\$ 34,3 /m ²	+20,2%
AGUA VERDE	R\$ 33,9 /m ²	+12,3%
BACACHERI	R\$ 32,2 /m ²	+18,8%
NOVO MUNDO	R\$ 31,9 /m ²	+17,8%
CABRAL	R\$ 31,2 /m ²	+14,1%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 28,4 /m ²	+24,3%

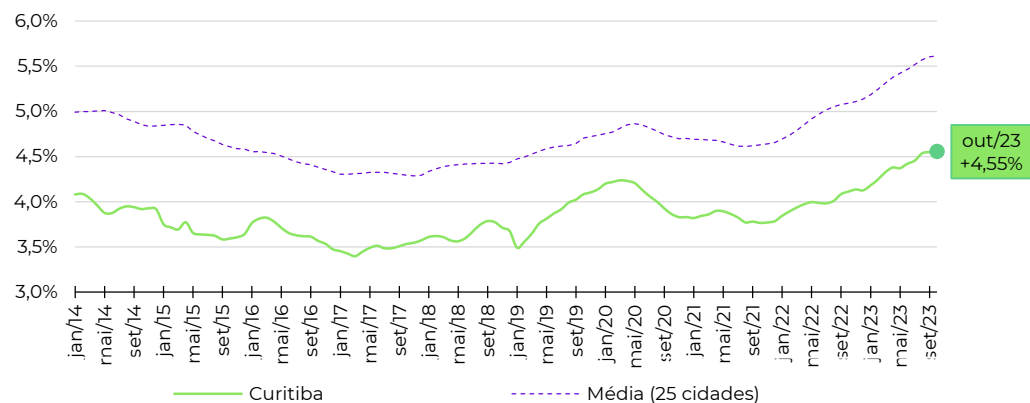
■ Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



■ Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	2.530,7 mil pessoas
Área territorial (2021)	331,4 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 38.670 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	956,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	392,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 7.046 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	7.564 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+0,86% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+13,63% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,55% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 35,67 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,41% a.m./ 4,87% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

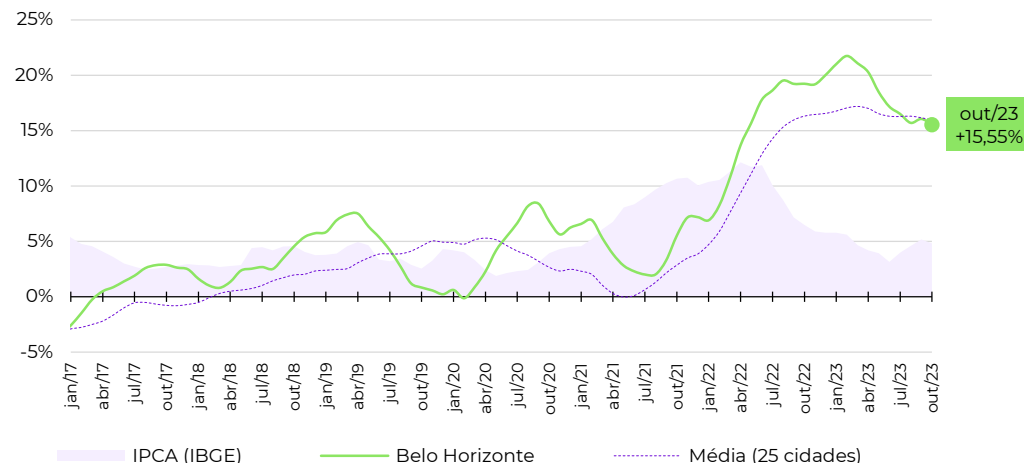
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
LOURDES	R\$ 49,6 / m ²	+24,9%
SAVASSI	R\$ 48,5 / m ²	-5,6%
BELVEDERE	R\$ 48,3 / m ²	-0,5%
FUNCIONARIOS	R\$ 46,0 / m ²	+16,5%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 45,9 / m ²	+20,2%
BURITIS	R\$ 40,2 / m ²	+12,3%
SERRA	R\$ 35,3 / m ²	+18,8%
SANTO ANTONIO	R\$ 33,3 / m ²	+17,8%
SION	R\$ 32,4 / m ²	+14,1%
GUTIERREZ	R\$ 30,5 / m ²	+24,3%

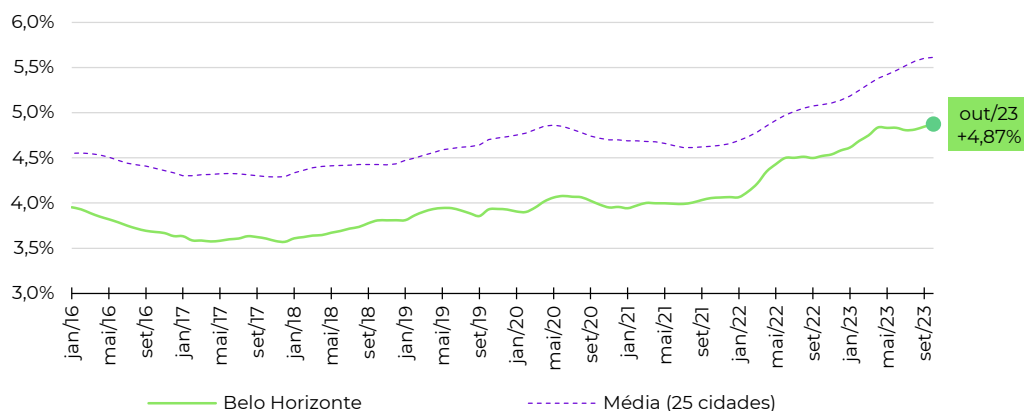
Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	1.661,0 mil pessoas
Área territorial (2021)	218,8 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 30.428 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	582,8 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	164,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.334 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	5.120 anúncios
Varição no mês (outubro/2023)	+1,59% ▲
Varição acumulada no ano (2023)	+10,71% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+12,22% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 47,06 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,61% a.m./ 7,36% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

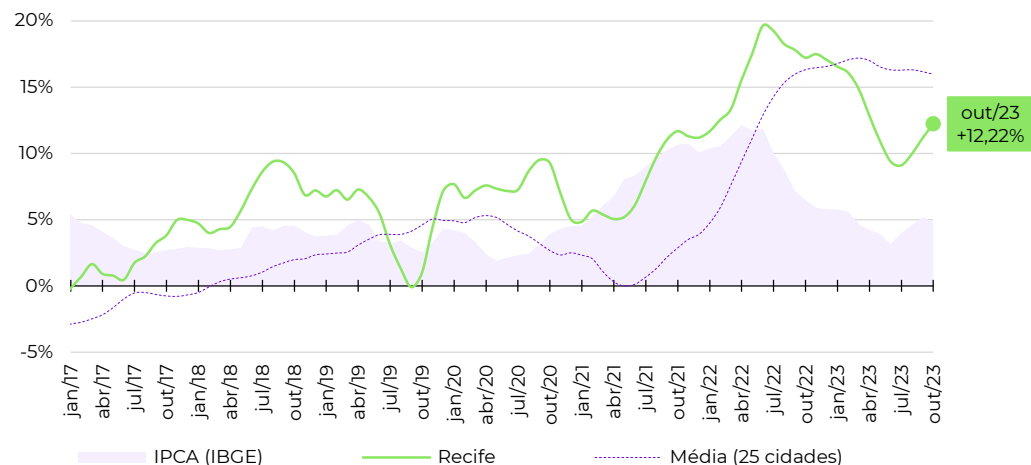
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
PINA R\$ 61,3 /m ²	+9,0%
BOA VIAGEM R\$ 50,8 /m ²	+11,7%
SANTO AMARO R\$ 49,6 /m ²	+11,3%
TAMARINEIRA R\$ 45,7 /m ²	+22,6%
CASA AMARELA R\$ 43,8 /m ²	+9,9%
ESPINHEIRO R\$ 43,3 /m ²	+16,6%
IMBIRIBEIRA R\$ 42,6 /m ²	+34,2%
GRACAS R\$ 42,2 /m ²	+10,4%
MADALENA R\$ 39,6 /m ²	+13,2%
CORDEIRO R\$ 20,7 /m ²	+9,8%

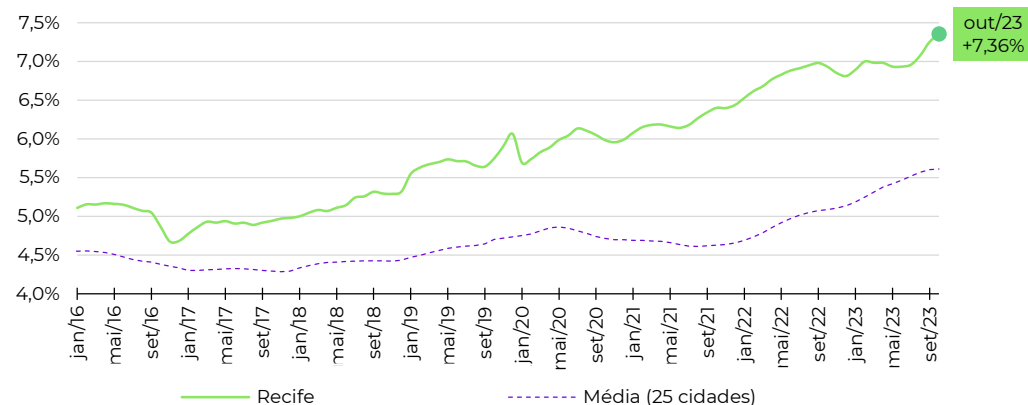
Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	2.703,4 mil pessoas
Área territorial (2021)	312,4 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 24.254 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	894,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	194,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 4.578 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FiZeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	3.722 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+1,59% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+20,56% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+19,67% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 28,03 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,38% a.m./ 4,55% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

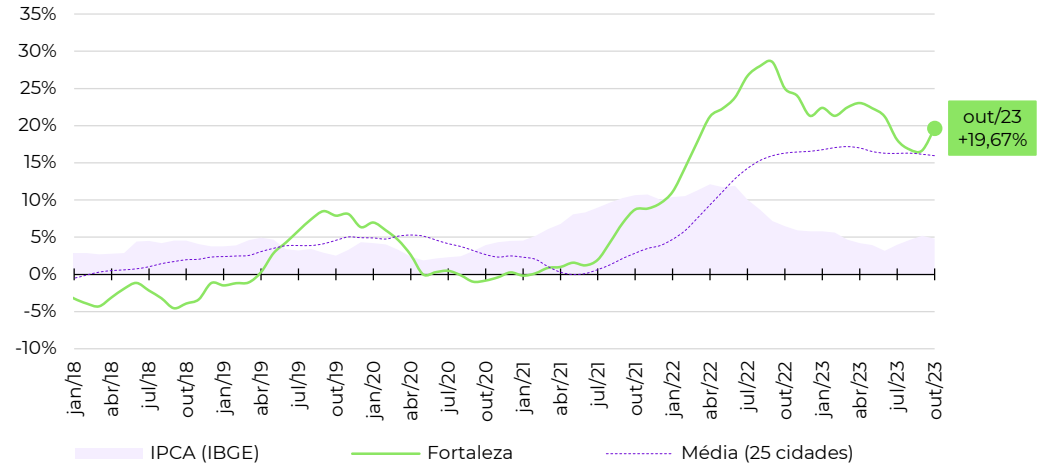
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
MUCURIPE	R\$ 39,9 /m ²	+21,7%
MEIRELES	R\$ 37,6 /m ²	+14,2%
ENG. LUCIANO CAVALCANTE	R\$ 33,6 /m ²	+47,3%
COCO	R\$ 29,0 /m ²	+18,2%
ALDEOTA	R\$ 28,3 /m ²	+39,5%
CENTRO	R\$ 22,4 /m ²	+3,3%
PAPICU	R\$ 21,7 /m ²	+10,5%
FATIMA	R\$ 19,2 /m ²	+4,1%
SAO JOAO DO TAUAPE	R\$ 18,6 /m ²	+32,3%
JOAQUIM TAVORA	R\$ 17,8 /m ²	+12,1%

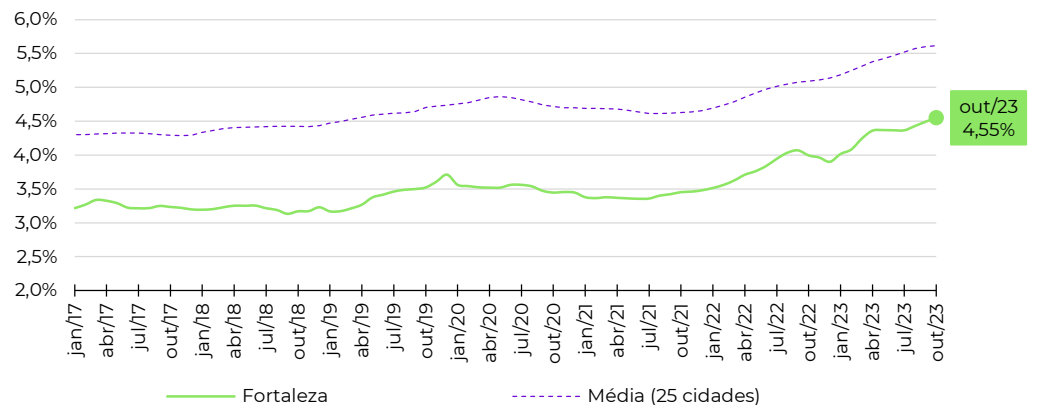
Varição acumulada do Índice FiZeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	516,5 mil pessoas
Área territorial (2021)	674,8 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 41.886 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	205,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	92,9 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 8.630 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	2.977 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	-1,06% ▼
Variação acumulada no ano (2023)	+27,98% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+29,45% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 49,92 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,46% a.m./ 5,57% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

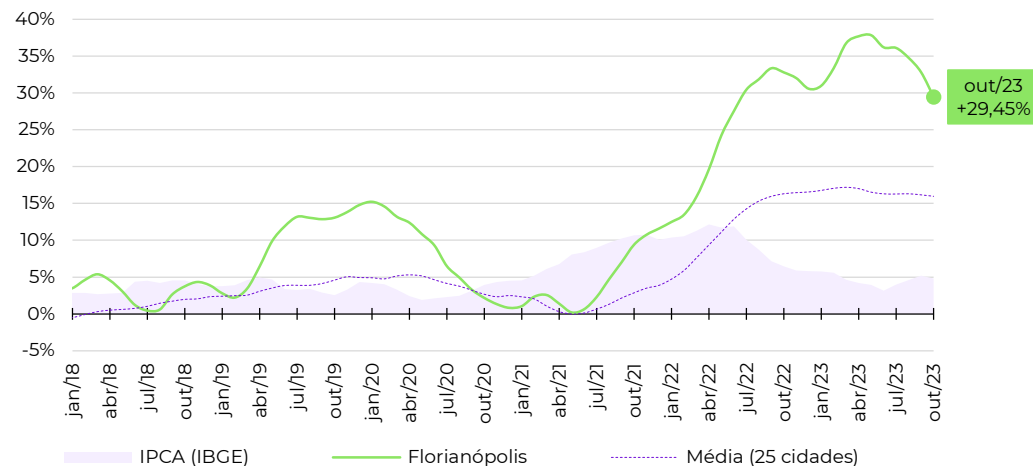
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
AGRONOMICA	R\$ 57,0 /m ²	+8,4%
CENTRO	R\$ 55,8 /m ²	+42,7%
SACO DOS LIMOES	R\$ 52,3 /m ²	+30,2%
ITACORUBI	R\$ 48,4 /m ²	+27,1%
CORREGO GRANDE	R\$ 46,7 /m ²	+9,4%
TRINDADE	R\$ 45,2 /m ²	+25,2%
COQUEIROS	R\$ 38,1 /m ²	+26,7%
ESTREITO	R\$ 37,2 /m ²	+17,2%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 36,9 /m ²	+24,1%
CAPOEIRAS	R\$ 35,8 /m ²	+28,1%

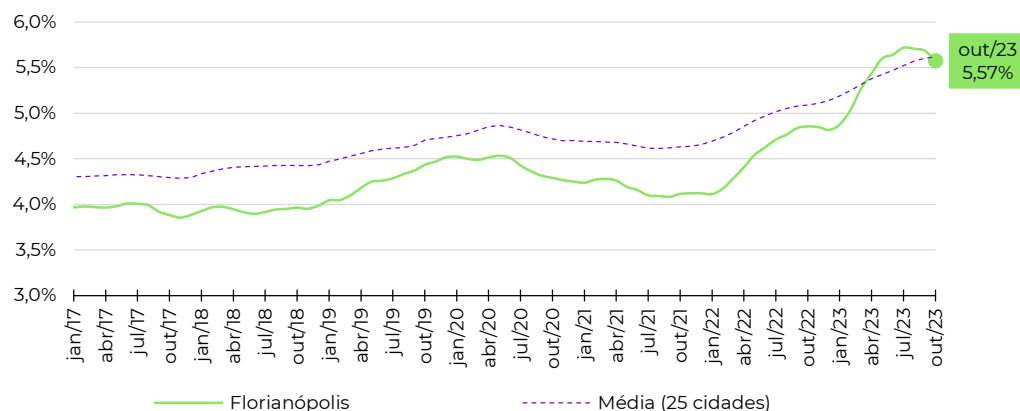
Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

Informações socioeconômicas

População residente (2021)	1.555,6 mil pessoas
Área territorial (2021)	729,3 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 33.827 per capita
Quantidade de domicílios (2021)	561,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2021*)	108,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2021)	R\$ 5.753 por domicílio

Fonte: IBGE. Nota: quantidade de apartamentos em 2021 foi estimada.

Últimos resultados do Índice FiZeZAP de Locação

Amostra (outubro/2023)	2.995 anúncios
Variação no mês (outubro/2023)	+2,60% ▲
Variação acumulada no ano (2023)	+29,04% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+35,15% ▲
Preço médio (outubro/2023)	R\$ 33,91 / m ²
Rental yield (outubro/2023)	0,48% a.m./ 5,79% a.a.

Fonte: Índice FiZeZAP.

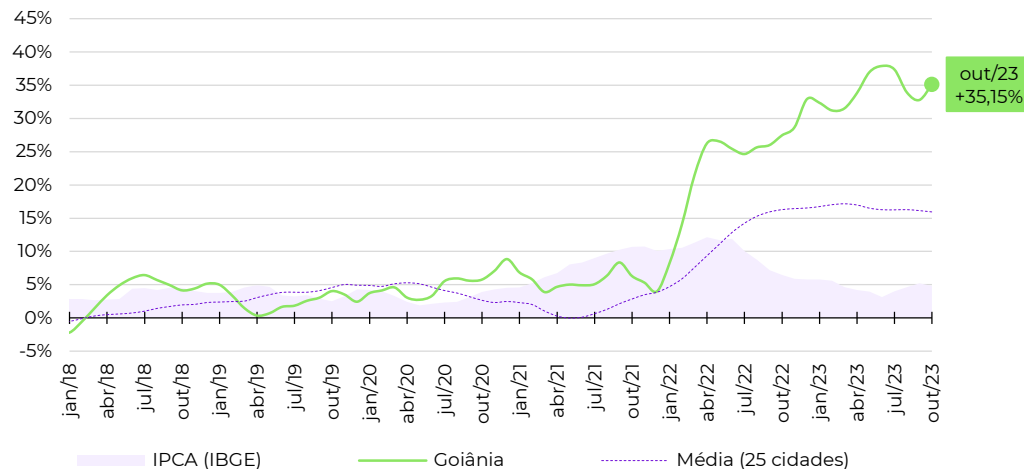
Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em outubro/2023	variação em 12 meses
MARISTA	R\$ 53,7 /m ²	+26,5%
JARDIM GOIAS	R\$ 50,7 /m ²	+19,8%
BUENO	R\$ 40,2 /m ²	+35,2%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS SUL	R\$ 33,6 /m ²	+32,0%
OESTE	R\$ 32,7 /m ²	+95,1%
NOVA SUICA	R\$ 32,0 /m ²	+55,8%
JARDIM AMERICA	R\$ 25,6 /m ²	+26,5%
SUDOESTE	R\$ 23,3 /m ²	+38,0%
CENTRAL	R\$ 19,9 /m ²	+13,0%

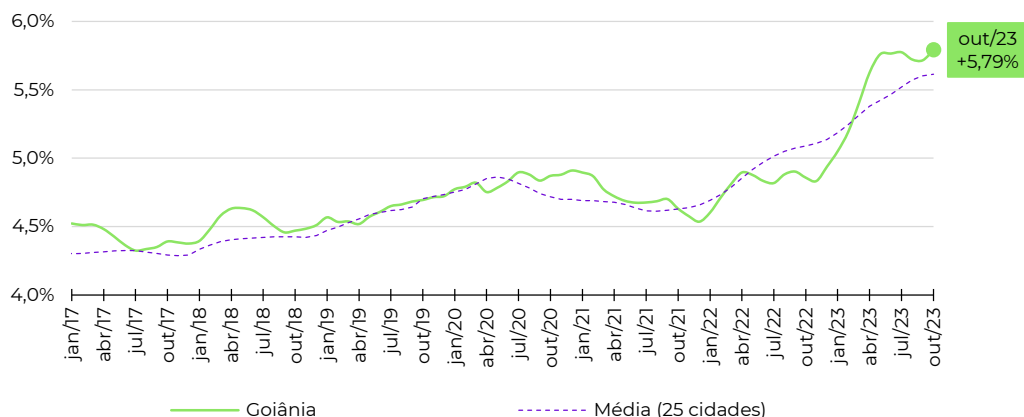
Varição acumulada do Índice FiZeZAP de Locação em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de locação de imóveis residenciais (%)



Evolução da rentabilidade do aluguel residencial (rental yield)

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



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

fipe

zap

ÍNDICE

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