

fipe

zap

ÍNDICE



---

fipe zap

---

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

INFORME DE FEVEREIRO DE 2024

- [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 \(SP\)](#)
  - [CURITIBA \(PR\)](#)
  - [GOIÂNIA \(GO\)](#)
  - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
  - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
  - [OUTRAS CIDADES](#) 
  - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
  - [RECIFE \(PE\)](#)
  - [SALVADOR \(BA\)](#)
  - [FORTALEZA \(CE\)](#)
  - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
  - [FLORIANÓPOLIS \(SC\)](#)
- [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>

# Aluguel de imóveis residenciais sobe 1,28% em fevereiro

*Segundo Índice FipeZap, imóveis de um dormitório registraram valorização acima da média (+1,60%)*

■ **Análise do último mês:** a partir do comportamento dos preços de locação residencial em 25 cidades brasileiras \*, o Índice FipeZAP registrou alta de 1,28% no aluguel residencial em fevereiro, o que representou uma nova e discreta aceleração dos preços em relação às variações de outubro (+0,70%), novembro (+0,85%), dezembro (+1,00%) e janeiro (+1,26%). A apuração revelou que imóveis com um dormitório registraram a maior elevação no último mês (+1,60%), contrastando com o incremento relativamente menor entre unidades com quatro ou mais dormitórios (+0,47%). Em termos comparativos, o comportamento mensal do Índice FipeZAP superou as variações do IPCA/IBGE (+0,83%) e do IGP-M/FGV (-0,52%). Considerando as 25 cidades que integram o índice, 22 registraram valorização mensal do aluguel, incluindo as 10 das 11 capitais monitoradas: Brasília (+3,24%); Curitiba (+2,21%); Salvador (+1,88%); Recife (+1,77%); Florianópolis (+1,67%); Goiânia (+1,64%); Rio de Janeiro (+1,32%); Belo Horizonte (+0,95%); Porto Alegre (+0,90%); São Paulo (+0,83%); Fortaleza (-0,11%). A exceção foi Fortaleza, onde os preços de locação recuaram 0,11% em fevereiro.

■ **Balanco parcial de 2024:** ao final do primeiro bimestre, o Índice FipeZAP destacou uma alta acumulada de 2,56% no aluguel residencial – resultado que supera as variações do IPCA/IBGE (+1,25%) e do IGP-M/FGV (-0,45%). Em termos de abrangência, a alta nominal no valor do aluguel no início de 2024 também abrangeu 10 das 11 capitais monitoradas: Brasília (+6,60%); Salvador (+4,24%); Curitiba (+3,89%); Recife (+3,37%); Florianópolis (+2,78%); Rio de Janeiro (+2,65%); Goiânia (+2,51%); Belo Horizonte (+2,06%); Porto Alegre (+1,87%); e São Paulo (+1,73%). Em Fortaleza, os preços de imóveis residenciais para locação apresentaram queda de 0,60% no primeiro bimestre.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** com base nos primeiros resultados do ano, o Índice FipeZAP de Locação Residencial acumula uma alta de 15,85% nos últimos 12 meses. Comparativamente, a variação do índice nesse recorte temporal se manteve acima dos resultados acumulados pelo IPCA/IBGE (+4,50%) e pelo IGP-M/FGV (-3,76%). Imóveis com um dormitório se valorizaram bem acima da média nesse intervalo (+18,95%), contrastando com o aumento relativamente menor entre unidades residenciais de quatro ou mais dormitórios (+10,57%). Em termos de abrangência, todas as 25 cidades que integram a cesta do índice registraram valorização nos últimos 12 meses, incluindo as 11 capitais já mencionadas, cujas altas podem ser ordenadas da seguinte forma: Goiânia (+30,98%); Florianópolis (+23,41%); Curitiba (+21,07%); Rio de Janeiro (+17,93%); Fortaleza (+17,19%); Brasília (+16,82%); Belo Horizonte (+15,43%); Porto Alegre (+14,75%); Salvador (+14,07%); Recife (+13,42%); e São Paulo (+13,14%).

■ **Preço médio de locação residencial:** com base em dados de 25 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Locação Residencial em fevereiro de 2024, o preço médio do aluguel de imóveis residenciais foi calculado em R\$ 43,66/m<sup>2</sup>. Os maiores valores médios foram observados no aluguel de imóveis de um dormitório (R\$ 56,85/m<sup>2</sup>) e os menores, entre unidades com três dormitórios (R\$ 38,22/m<sup>2</sup>). Comparando-se os resultados apurados nas 11 capitais, a cidade de São Paulo (SP) apresentou o preço médio mais elevado (R\$ 52,54/m<sup>2</sup>), sendo seguida por: Florianópolis (R\$ 51,18/m<sup>2</sup>); Recife (R\$ 48,90/m<sup>2</sup>), Rio de Janeiro (R\$ 46,39/m<sup>2</sup>); Brasília (R\$ 43,55/m<sup>2</sup>); Curitiba (R\$ 37,71/m<sup>2</sup>); Belo Horizonte (R\$ 37,40/m<sup>2</sup>); Goiânia (R\$ 37,14/m<sup>2</sup>); Salvador (R\$ 34,64/m<sup>2</sup>); Porto Alegre (R\$ 32,26/m<sup>2</sup>); e Fortaleza (R\$ 28,27/m<sup>2</sup>).

■ **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 o aluguel residencial. Com base em dados de fevereiro de 2024, o retorno médio do aluguel residencial foi avaliado em 5,79% ao ano, patamar ligeiramente inferior à rentabilidade média projetada para aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses. Em termos comparativos, a rentabilidade projetada do aluguel residencial foi relativamente maior entre imóveis com apenas um dormitório (6,48% a.a.), contrastando com o menor percentual de retorno entre unidades com quatro ou mais dormitórios (4,45% a.a.). Individualmente, destacaram-se as taxas apuradas para as seguintes capitais monitoradas: Recife (7,46% a.a.); Salvador (6,64% a.a.); Goiânia (6,01% a.a.); São Paulo (5,88% a.a.); e Brasília (5,79% 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 2024 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)	Rental Yield (% a.a.)
		fevereiro/2024	janeiro/2024				
IPCA	IBGE	+0,83%	+0,42%	+1,25%	+4,50%	-	-
IGP-M	FGV	-0,52%	+0,07%	-0,45%	-3,76%	-	-
Índice FipeZAP		+1,28%	+1,26%	+2,56%	+15,85%	43,66	5,79%
São Paulo	SP	+0,83%	+0,89%	+1,73%	+13,14%	52,54	5,88%
Rio de Janeiro	RJ	+1,32%	+1,31%	+2,65%	+17,93%	46,39	5,47%
Brasília	DF	+3,24%	+3,26%	+6,60%	+16,82%	43,55	5,79%
Salvador	BA	+1,88%	+2,32%	+4,24%	+14,07%	34,64	6,64%
Porto Alegre	RS	+0,90%	+0,97%	+1,87%	+14,75%	32,26	5,75%
Curitiba	PR	+2,21%	+1,65%	+3,89%	+21,07%	37,71	4,75%
Belo Horizonte	MG	+0,95%	+1,09%	+2,06%	+15,43%	37,40	4,96%
Recife	PE	+1,77%	+1,57%	+3,37%	+13,42%	48,90	7,46%
Fortaleza	CE	-0,11%	-0,49%	-0,60%	+17,19%	28,27	4,50%
Florianópolis	SC	+1,67%	+1,09%	+2,78%	+23,41%	51,18	5,61%
Goiânia	GO	+1,64%	+0,86%	+2,51%	+30,98%	37,14	6,01%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

# ÚLTIMOS RESULTADOS



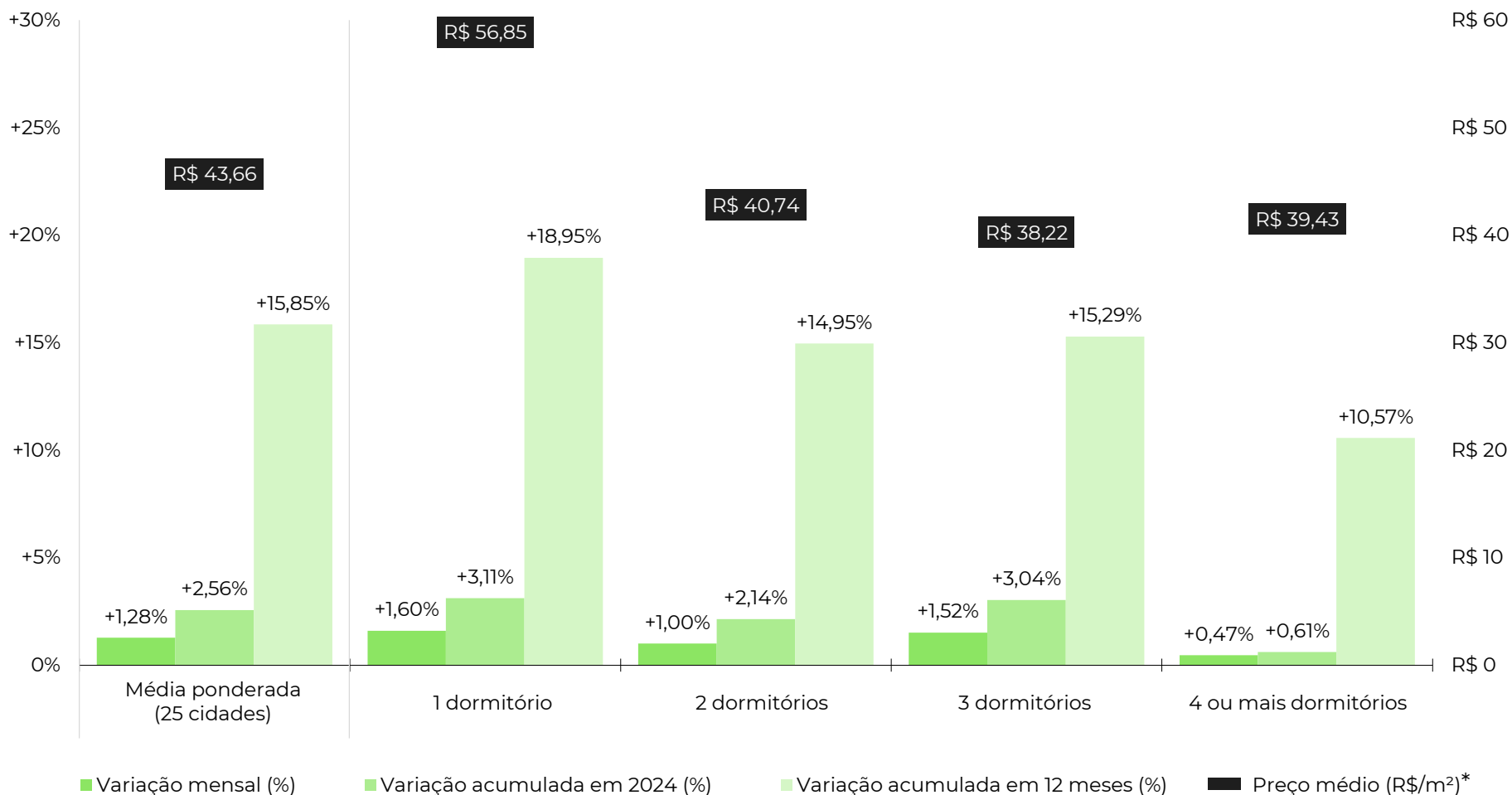
Comportamento recente do preço de locação de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e demais cidades monitoradas

Cidade		Variação Mensal		Variação em 2024 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m <sup>2</sup> )	Rental Yield (% a.a.)
		fevereiro/2024	janeiro/2024				
IPCA	IBGE	+0,83%	+0,42%	+1,25%	+4,50%	-	-
IGP-M	FGV	-0,52%	+0,07%	-0,45%	-3,76%	-	-
Índice FipeZAP		+1,28%	+1,26%	+2,56%	+15,85%	43,66	5,79%
Barueri	SP	+0,50%	+1,00%	+1,50%	+16,25%	59,95	7,23%
Campinas	SP	+0,60%	+1,47%	+2,07%	+24,78%	35,64	6,85%
Guarulhos	SP	-0,21%	-0,73%	-0,94%	+13,01%	32,98	6,40%
Praia Grande	SP	+2,01%	+2,00%	+4,05%	+11,62%	36,31	7,74%
Ribeirão Preto	SP	+0,43%	-0,39%	+0,04%	+11,20%	23,99	6,35%
Santo André	SP	+1,18%	+1,23%	+2,43%	+14,03%	34,92	6,08%
Santos	SP	+0,32%	+1,17%	+1,49%	+15,38%	46,28	8,37%
São Bernardo do Campo	SP	+1,77%	+0,69%	+2,47%	+13,63%	30,60	6,08%
São José do Rio Preto	SP	+3,26%	+2,09%	+5,42%	+16,12%	23,14	5,94%
São José dos Campos	SP	+1,83%	+1,17%	+3,02%	+15,14%	39,06	6,09%
Niterói	RJ	+1,95%	+1,31%	+3,28%	+12,06%	27,88	4,72%
Pelotas	RS	-0,04%	-0,87%	-0,91%	+7,60%	17,28	5,06%
Joinville	SC	+0,34%	+2,34%	+2,69%	+14,17%	28,88	5,15%
São José	SC	+2,83%	+1,45%	+4,31%	+15,73%	39,49	6,30%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV.

# RESULTADOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

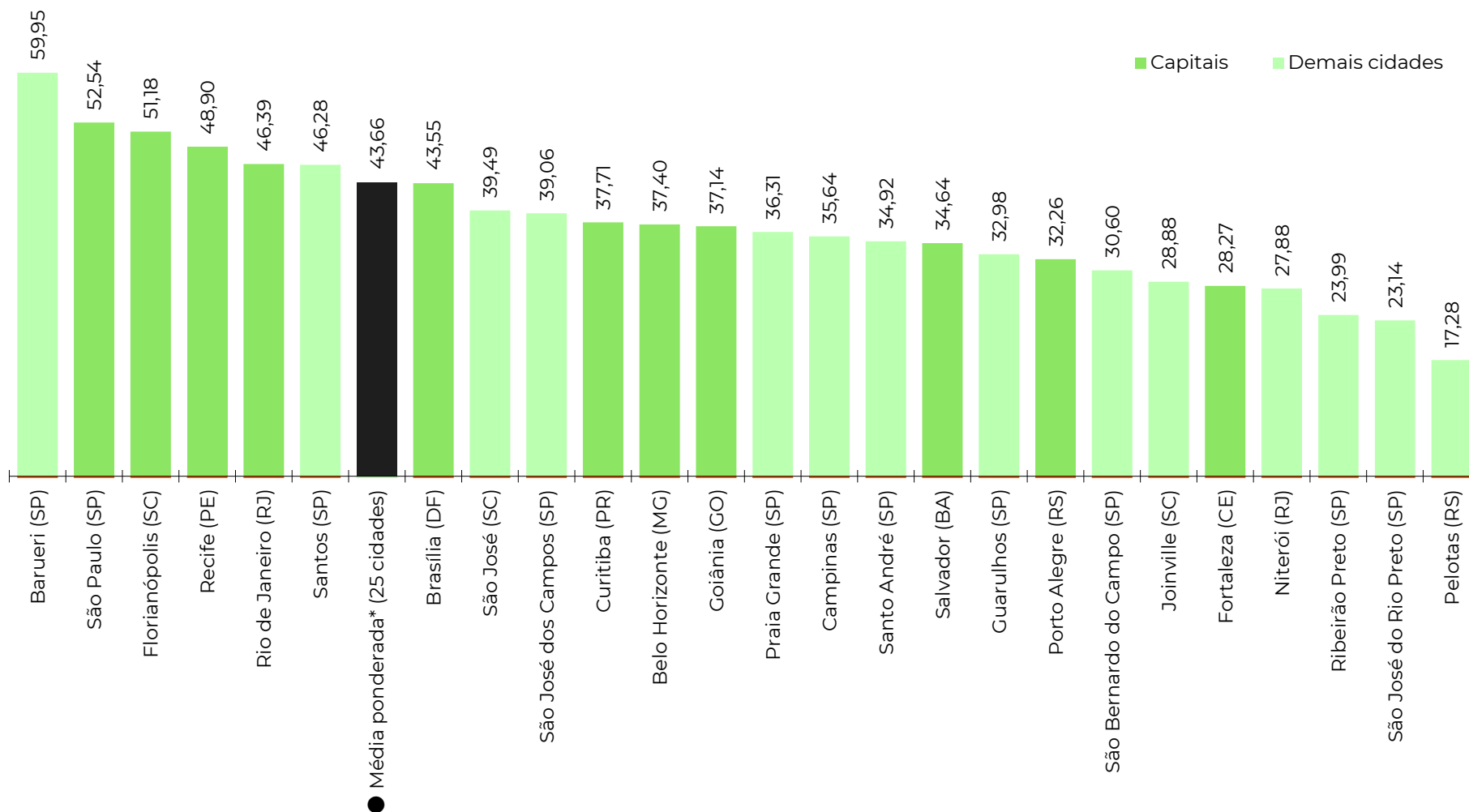
Varição do Índice FipeZAP e preço médio\* de locação residencial de acordo com o número de dormitórios



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

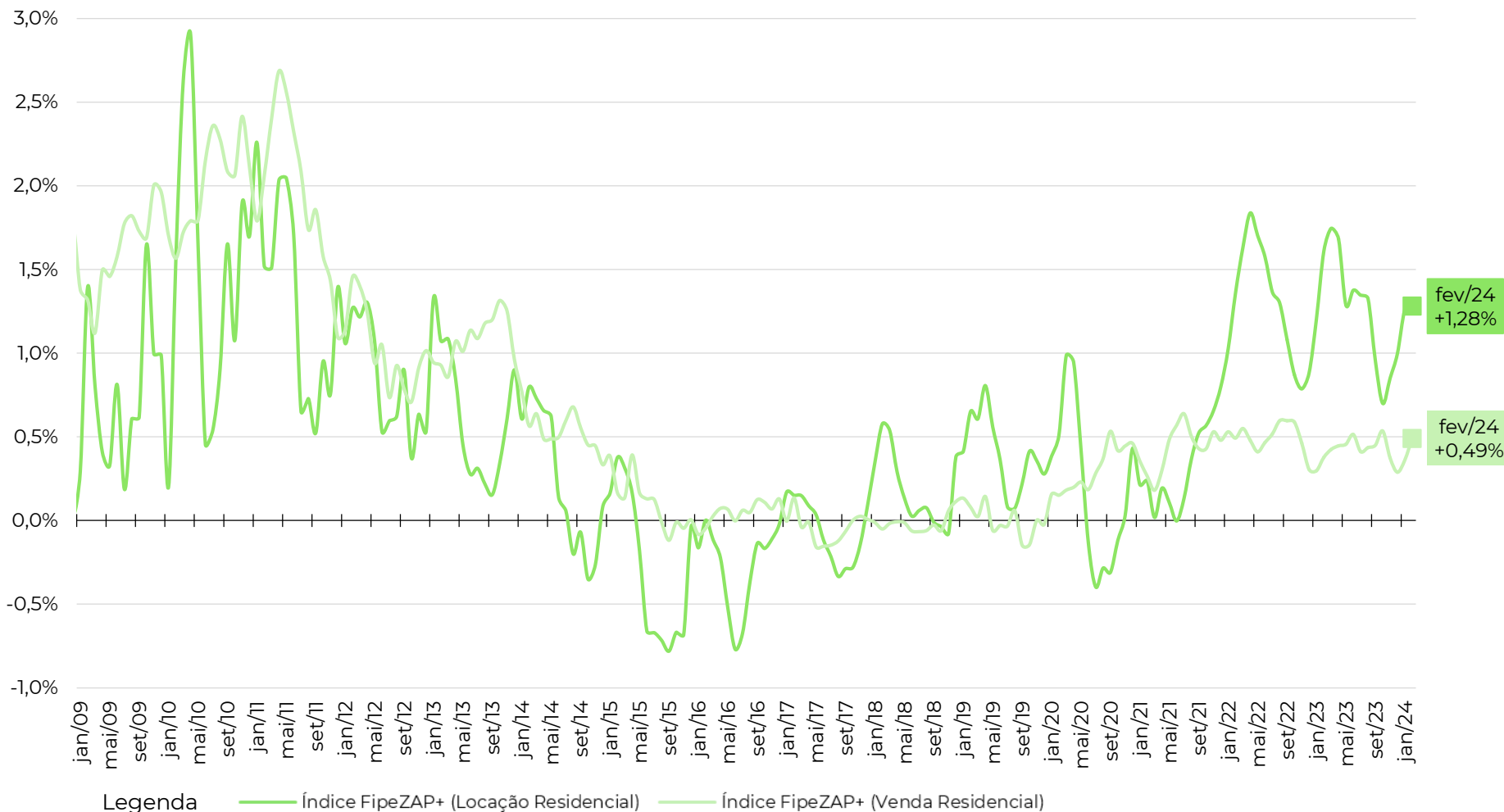
Comparativo do preço médio de locação de imóveis residenciais no último mês (R\$/m<sup>2</sup>)



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.

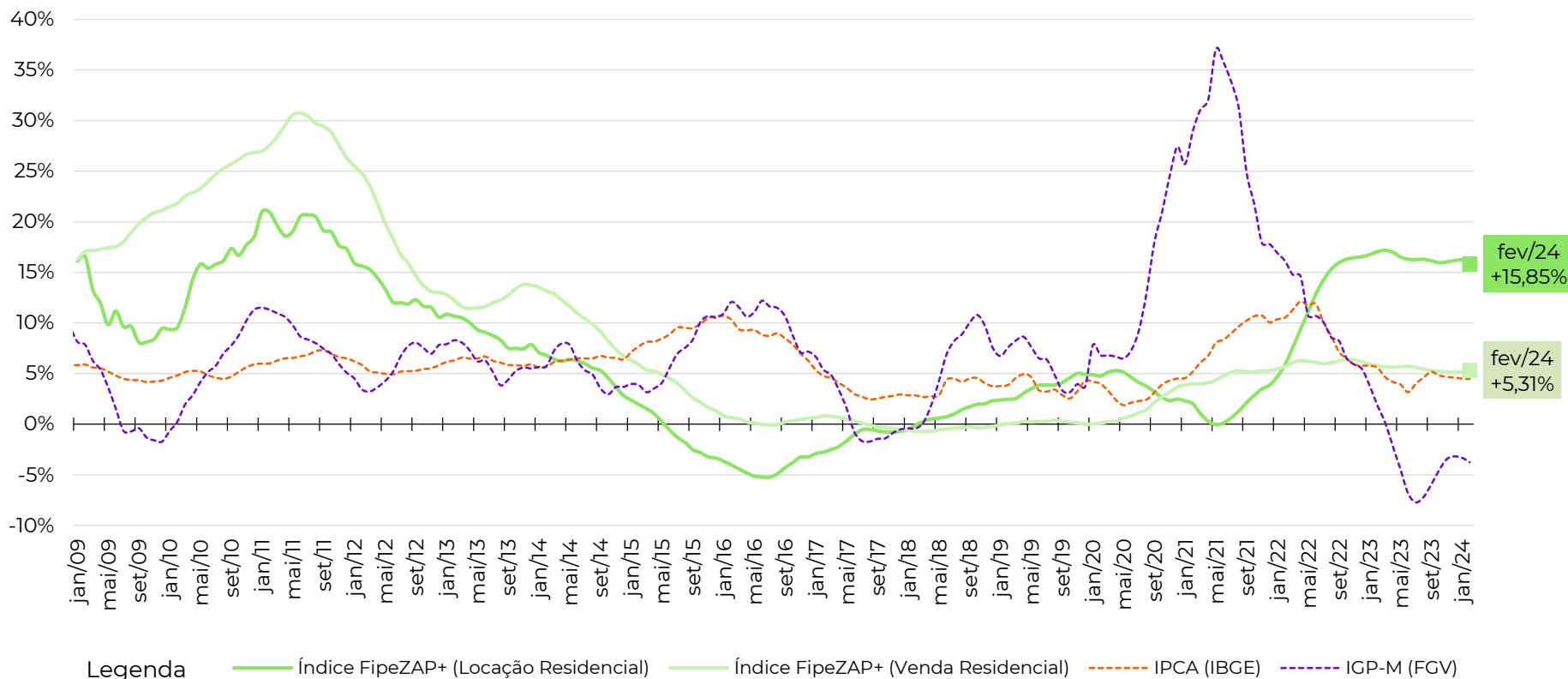


# EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP



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	2024*
● 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%	+16,16%	+15,85%
● 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%	+5,13%	+5,31%
● 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%	+4,62%	+4,50%
● 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%	-3,18%	-3,76%



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

# VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP



Variação anual dos preços 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	2024*
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%	+4,62%	+4,50%
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%	-3,18%	-3,76%
● 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%	+16,16%	+15,85%
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%	+13,28%	+13,14%
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%	+19,79%	+17,93%
Brasília (DF)	-	-	-	-	-	-	+0,74%	-2,42%	+1,20%	+4,97%	+7,81%	+4,91%	+4,42%	+9,15%	+11,37%	+16,82%
Salvador (BA)	-	-	-	-	-	-	+2,18%	-4,46%	+2,48%	+3,75%	-1,96%	+4,96%	+4,73%	+16,56%	+12,31%	+14,07%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	-	-	+0,96%	-3,81%	-1,25%	+1,37%	+7,06%	+1,27%	+0,27%	+11,14%	+13,88%	+14,75%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	-	-	+0,02%	-0,81%	+3,99%	+6,21%	+12,39%	-0,37%	+14,17%	+24,47%	+20,70%	+21,07%
Belo Horizonte (MG)	-	-	-	-	-	-	-	-3,53%	+2,47%	+5,73%	+0,21%	+6,24%	+7,17%	+20,01%	+17,11%	+15,43%
Recife (PE)	-	-	-	-	-	-	-	-1,29%	+4,98%	+7,21%	+7,18%	+5,00%	+11,19%	+17,07%	+12,40%	+13,42%
Fortaleza (CE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,34%	-1,17%	+6,35%	+0,26%	+9,55%	+21,33%	+21,95%	+17,19%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,15%	+3,89%	+14,79%	+0,82%	+11,59%	+30,56%	+27,68%	+23,41%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,02%	+5,17%	+2,46%	+8,87%	+4,01%	+32,93%	+37,28%	+30,98%

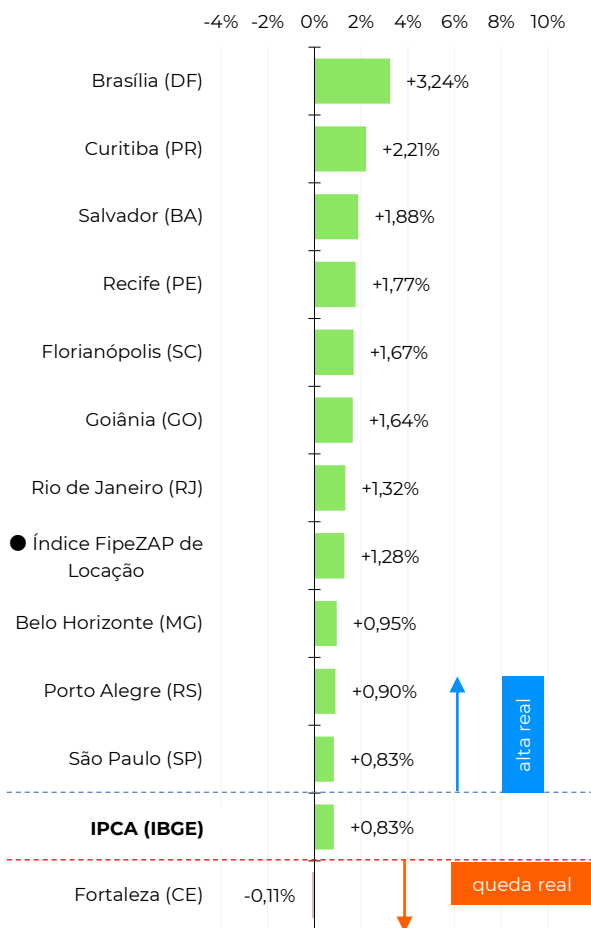
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV. Nota: (\*) variação acumulada nos últimos 12 meses.

# VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALIS

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

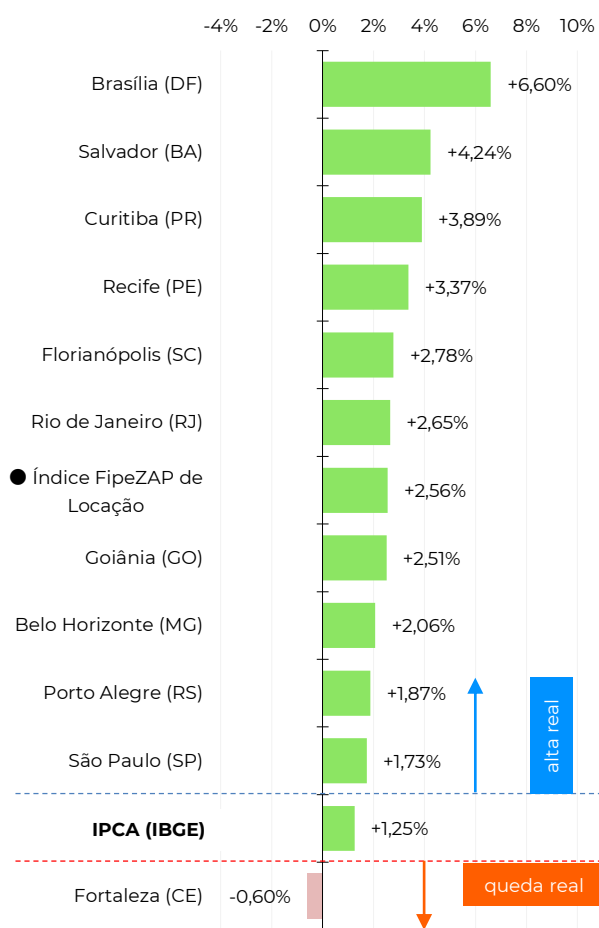
## ■ Variação no último mês

Comparativo entre capitais no período (%)



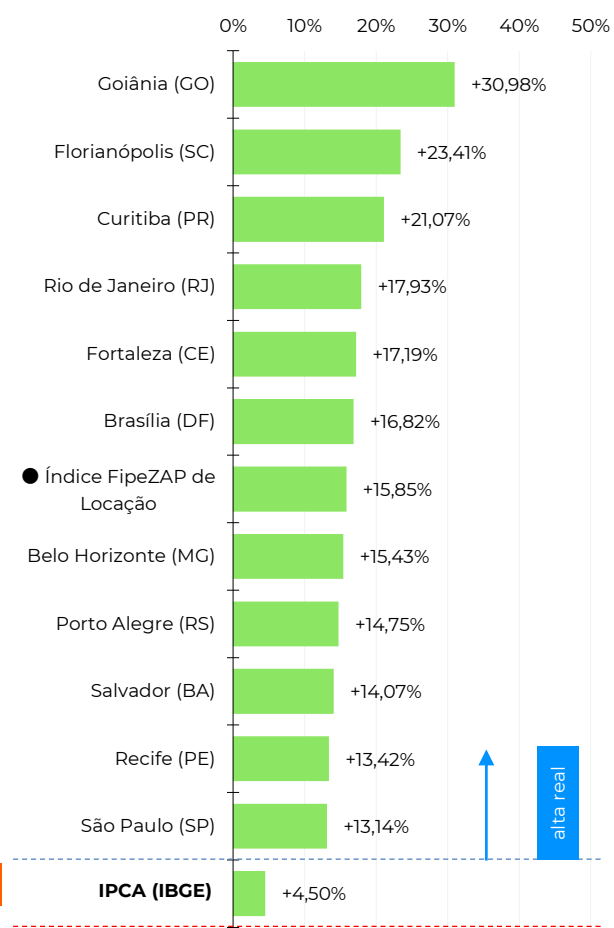
## ■ Variação acumulada no ano (2024)

Comparativo entre capitais no período (%)



## ■ Variação acumulada em 12 meses\*

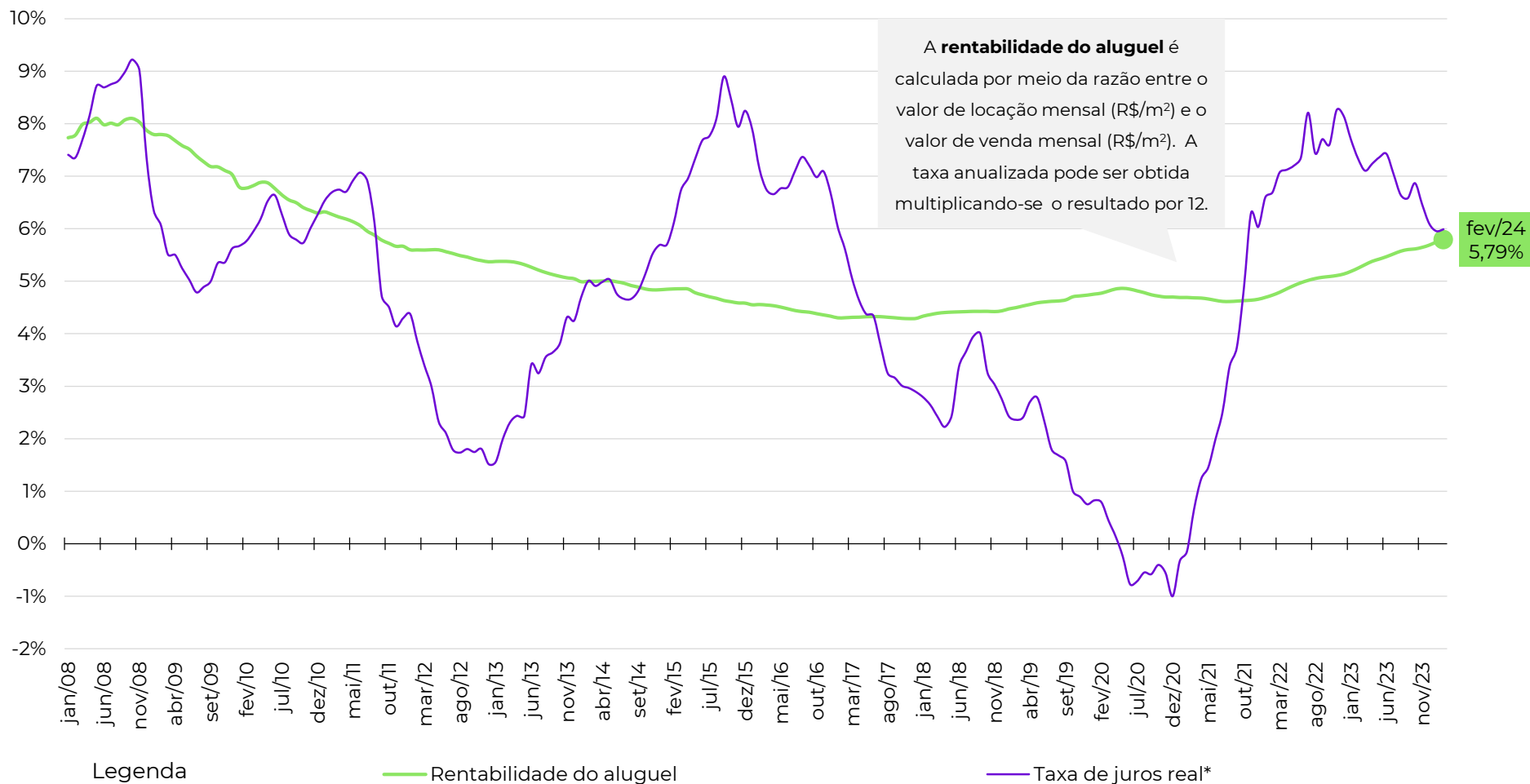
Comparativo entre capitais no período (%)



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

# EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

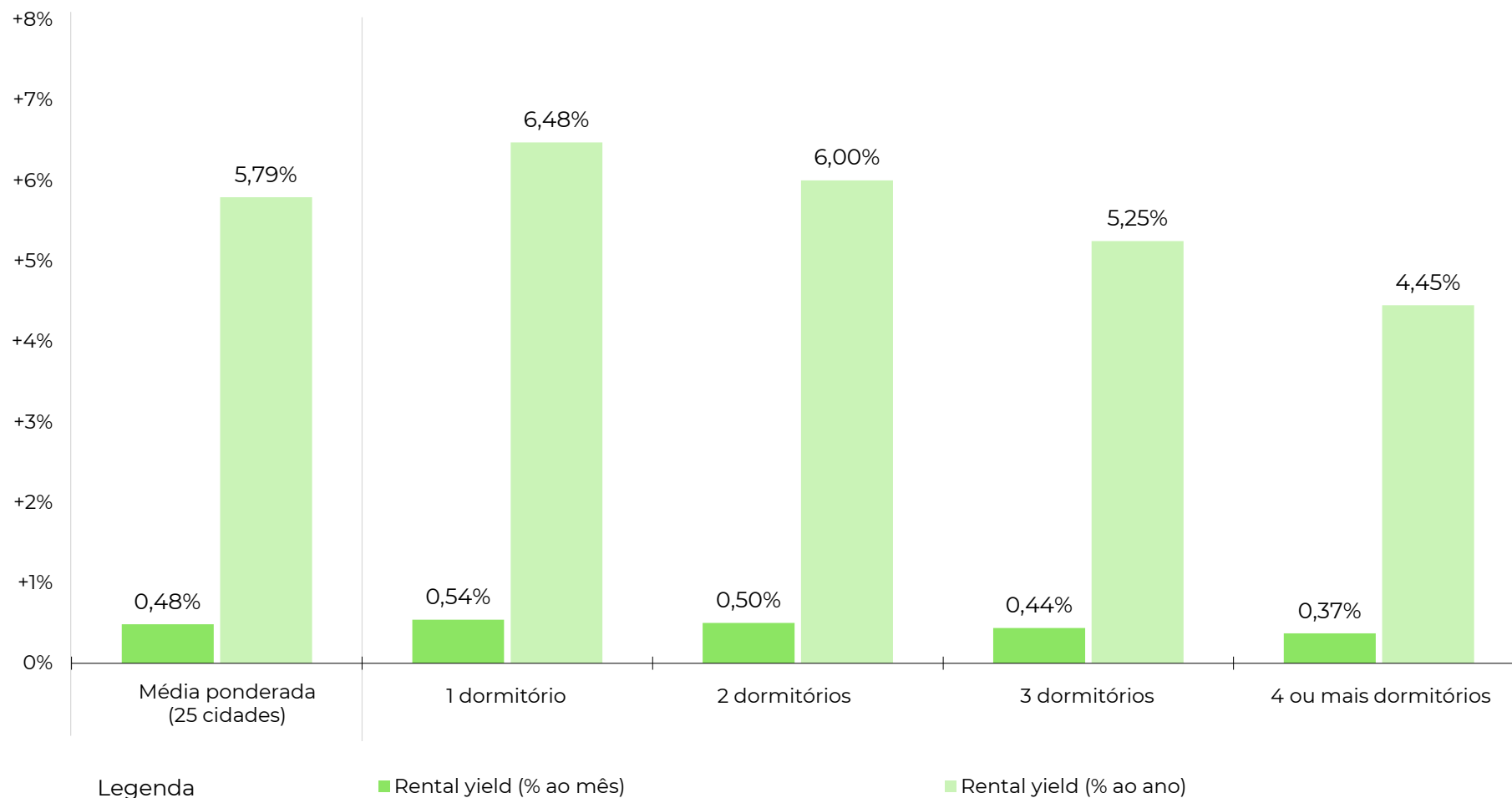
Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel anualizada (em % a.a.)



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

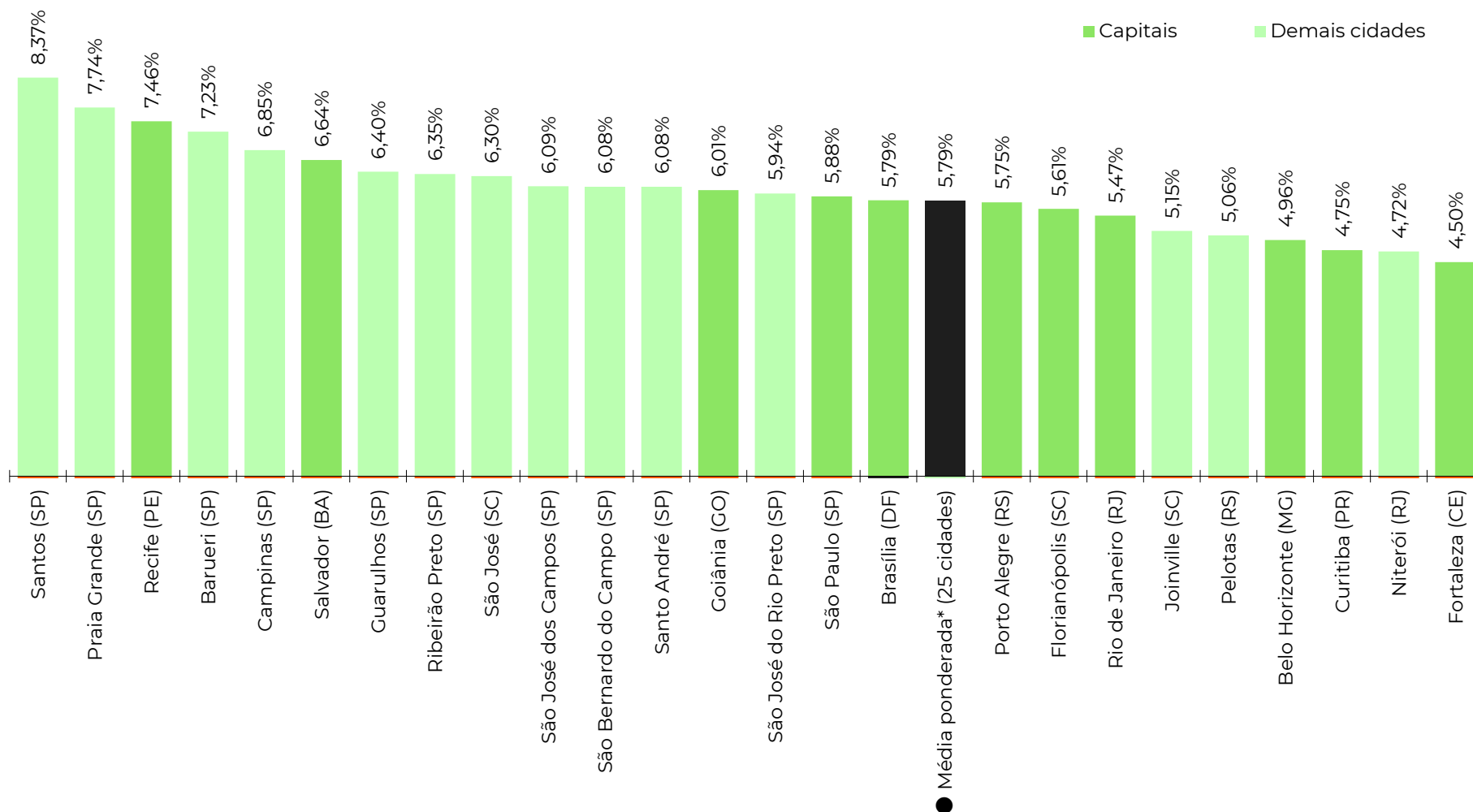
Comparativo do *rental yield* no último mês, de acordo com número de dormitórios (taxas mensais e anualizadas)



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 (2022)	11.452,0 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.521,2 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 60.750 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	4.307,7 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	1.436,0 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.814 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice FipecZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	114.279 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+0,83% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,73% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,14% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 52,54 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,49% a.m./ 5,88% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

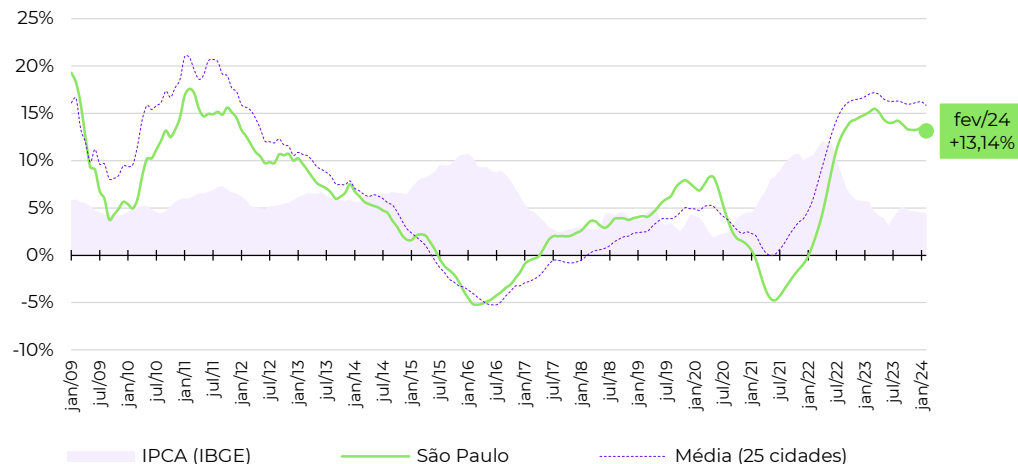
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
ITAIM BIBI	R\$ 88,6 / m <sup>2</sup>	+21,0%
PINHEIROS	R\$ 83,3 / m <sup>2</sup>	+17,4%
MOEMA	R\$ 67,0 / m <sup>2</sup>	+11,4%
PARAISO	R\$ 66,1 / m <sup>2</sup>	+13,6%
JARDINS	R\$ 65,0 / m <sup>2</sup>	+11,4%
VILA MARIANA	R\$ 64,3 / m <sup>2</sup>	+22,4%
BELA VISTA	R\$ 60,6 / m <sup>2</sup>	+16,2%
PERDIZES	R\$ 55,3 / m <sup>2</sup>	+20,1%
VILA ANDRADE	R\$ 42,8 / m <sup>2</sup>	+13,4%
SANTANA	R\$ 36,3 / m <sup>2</sup>	+8,6%

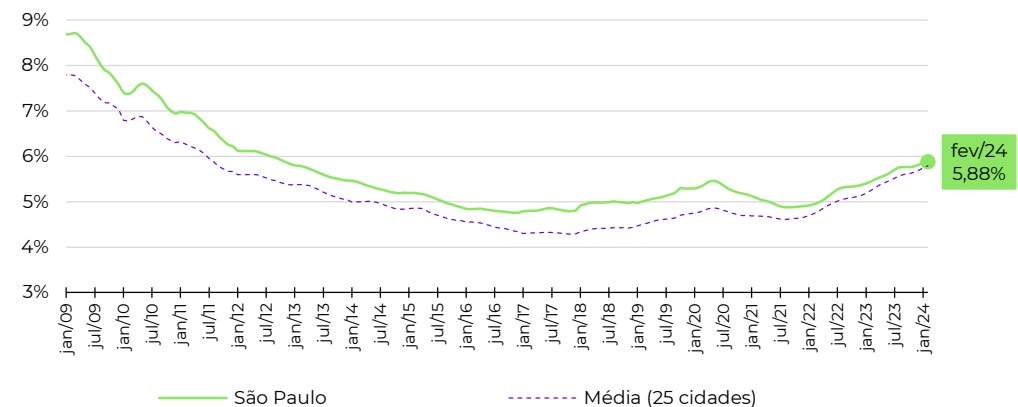
## Varição acumulada do Índice FipecZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipec.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2022)	6.211,2 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.200,3 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 49.094 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	2.437,0 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	963,0 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.201 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice FipecZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	14.185 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+1,32% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+2,65% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+17,93% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 46,39 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,46% a.m./ 5,47% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

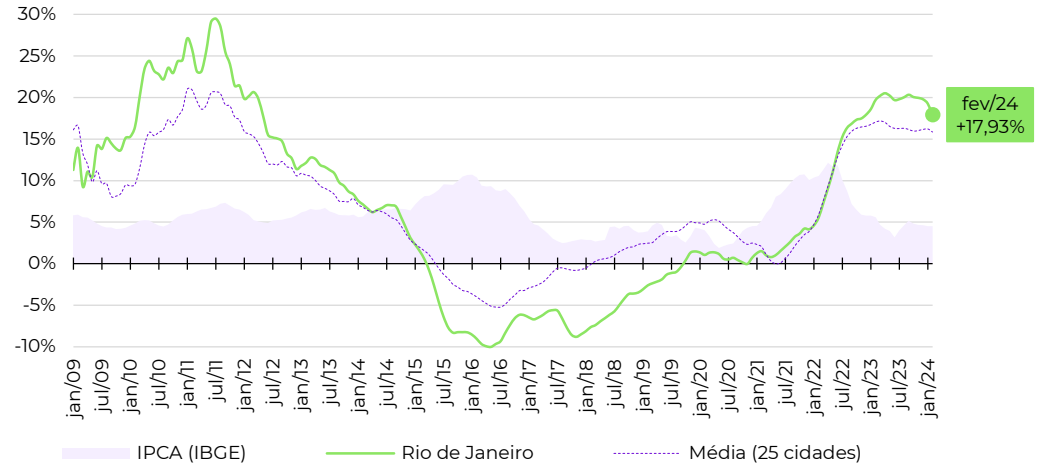
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
LEBLON	R\$ 103,3 /m <sup>2</sup>	+24,3%
IPANEMA	R\$ 101,0 /m <sup>2</sup>	+16,3%
BARRA DA TIJUCA	R\$ 62,7 /m <sup>2</sup>	+23,6%
LAGOA	R\$ 59,7 /m <sup>2</sup>	+16,1%
BOTAFOGO	R\$ 55,6 /m <sup>2</sup>	+25,9%
FLAMENGO	R\$ 51,7 /m <sup>2</sup>	+22,7%
COPACABANA	R\$ 50,8 /m <sup>2</sup>	+22,0%
LARANJEIRAS	R\$ 42,2 /m <sup>2</sup>	+11,0%
RECREIO DOS BANDEIRANTES	R\$ 38,0 /m <sup>2</sup>	+13,4%
TIJUCA	R\$ 30,0 /m <sup>2</sup>	+13,8%

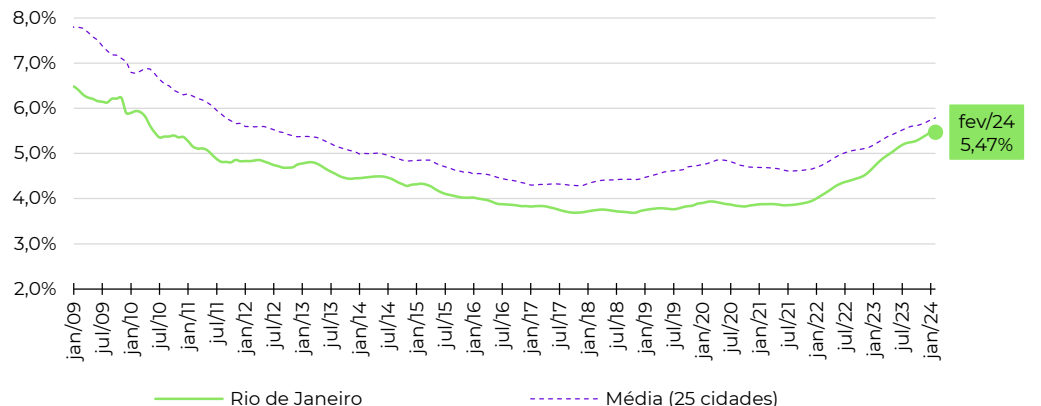
## Varição acumulada do Índice FipecZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipec.org.br).



## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.817,4 mil pessoas
Área territorial (2022)	5.760,8 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 87.016 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	988,2 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	338,3 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 9.136 por domicílio

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

## ■ Últimos resultados do Índice FipecZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	1.545 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2024)	+3,24% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+6,60% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+16,82% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 43,55 /m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,48% a.m./ 5,79% a.a.

Fonte: Índice FipecZAP.

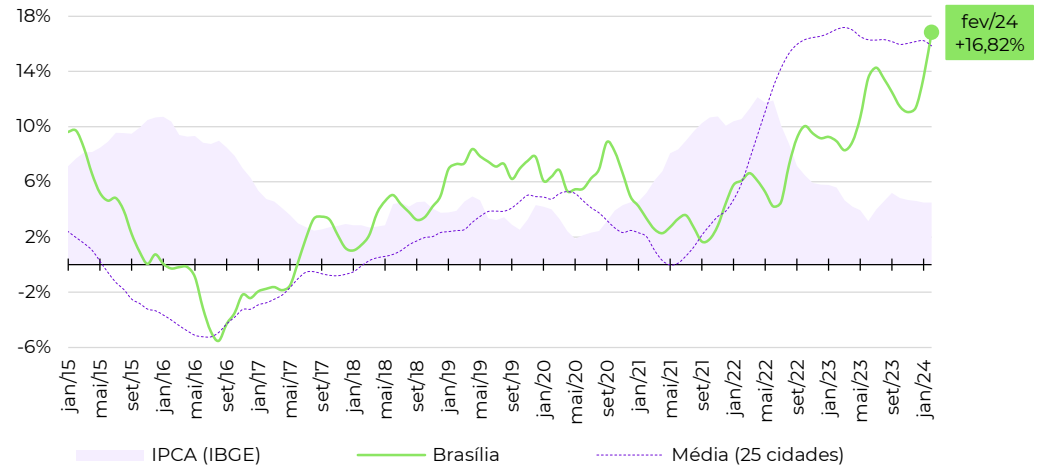
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 56,3 /m <sup>2</sup>	+31,7%
ASA NORTE	R\$ 51,0 /m <sup>2</sup>	+22,8%
ASA SUL	R\$ 43,9 /m <sup>2</sup>	+15,2%
AGUAS CLARAS	R\$ 38,5 /m <sup>2</sup>	+3,6%
GUARA NORTE	R\$ 31,8 /m <sup>2</sup>	+15,6%
GUARA SUL	R\$ 28,2 /m <sup>2</sup>	+16,9%
TAGUATINGA SUL	R\$ 27,8 /m <sup>2</sup>	-13,1%
GAMA	R\$ 23,4 /m <sup>2</sup>	+7,6%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 21,6 /m <sup>2</sup>	+4,3%
CEILANDIA SUL	R\$ 21,2 /m <sup>2</sup>	+15,5%

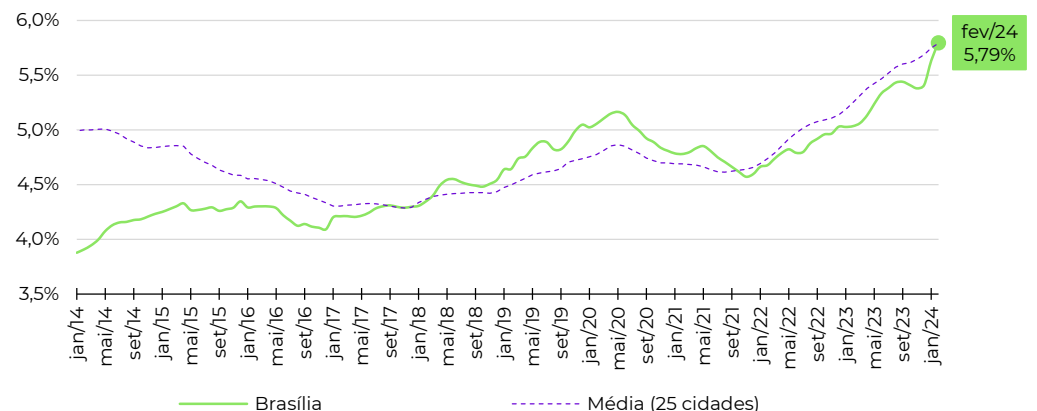
## ■ Variação acumulada do Índice FipecZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipec.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.417,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	693,4 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 20.417 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	958,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	270,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.699 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	3.833 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+1,88% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+4,24% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,07% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 34,64 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,55% a.m./ 6,64% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

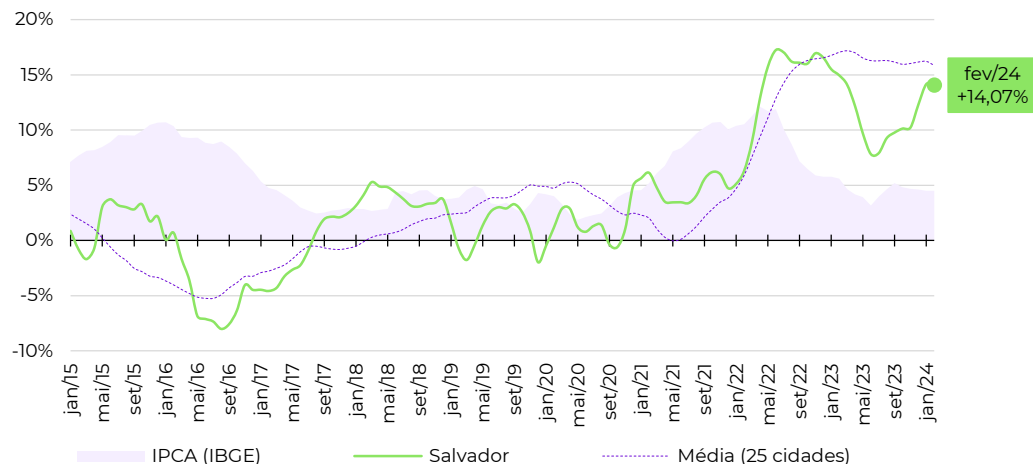
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
BARRA R\$ 50,7 /m <sup>2</sup>	+19,1%
ONDINA R\$ 46,4 /m <sup>2</sup>	+35,0%
CAMINHO DAS ARVORES R\$ 41,4 /m <sup>2</sup>	+9,3%
PERNAMBUES R\$ 37,2 /m <sup>2</sup>	-11,9%
GRACA R\$ 36,6 /m <sup>2</sup>	+11,6%
IMBUI R\$ 35,4 /m <sup>2</sup>	+15,2%
PITUBA R\$ 33,9 /m <sup>2</sup>	+18,3%
RIO VERMELHO R\$ 33,8 /m <sup>2</sup>	+6,4%
ITAIGARA R\$ 31,6 /m <sup>2</sup>	+9,9%
BROTAS R\$ 27,7 /m <sup>2</sup>	+10,5%

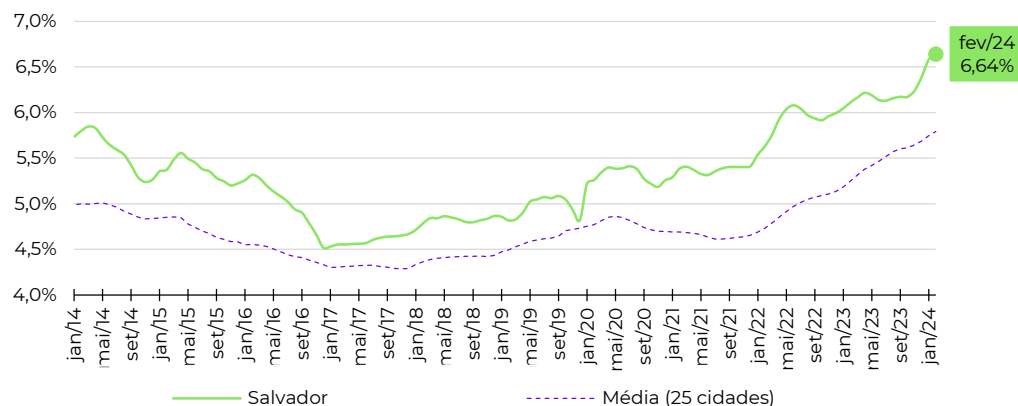
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.332,8 mil pessoas
Área territorial (2022)	495,4 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 5.117 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	558,3 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	276,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.880 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	12.034 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+0,90% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+1,87% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+14,75% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 32,26 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,48% a.m./ 5,75% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

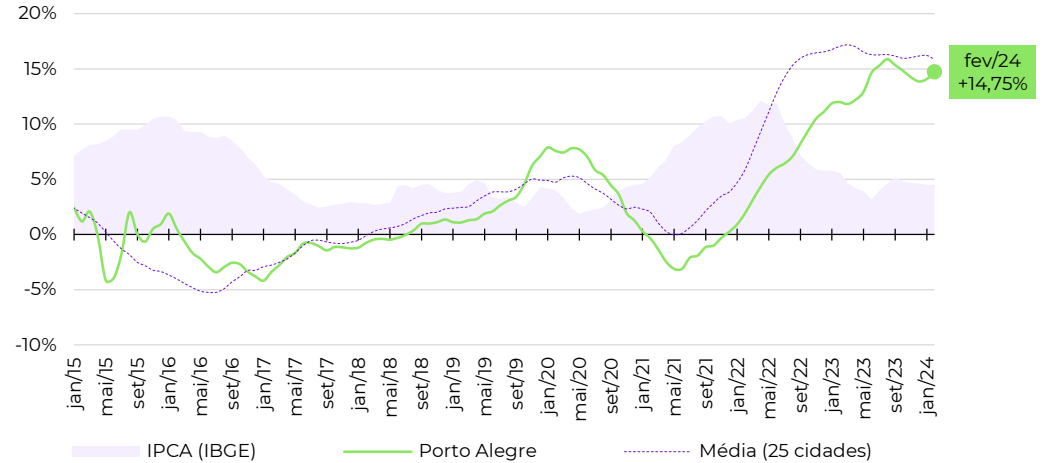
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
PRAIA DE BELAS	R\$ 53,3 / m <sup>2</sup>	+9,4%
MOINHOS DE VENTO	R\$ 40,8 / m <sup>2</sup>	+10,4%
PETROPOLIS	R\$ 39,2 / m <sup>2</sup>	+25,7%
RIO BRANCO	R\$ 36,6 / m <sup>2</sup>	+20,8%
BELA VISTA	R\$ 36,4 / m <sup>2</sup>	-4,4%
MENINO DEUS	R\$ 31,2 / m <sup>2</sup>	+17,9%
PARTENON	R\$ 30,7 / m <sup>2</sup>	+27,0%
CENTRO HISTORICO	R\$ 26,8 / m <sup>2</sup>	+12,6%
SANTA TEREZA	R\$ 22,9 / m <sup>2</sup>	+13,8%
NONOAI	R\$ 22,6 / m <sup>2</sup>	+8,9%

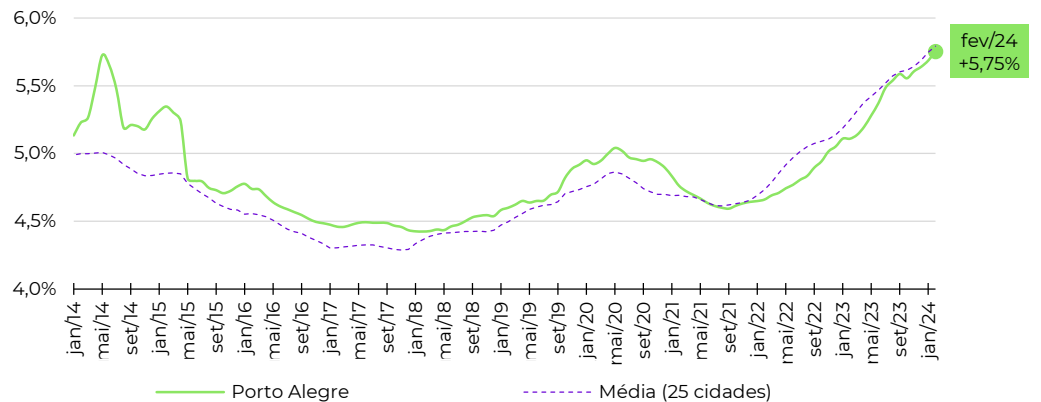
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.773,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	434,9 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 45.318 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	685,9 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	230,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.168 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	3.224 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+2,21% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+3,89% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+21,07% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 37,71 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,40% a.m./ 4,75% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

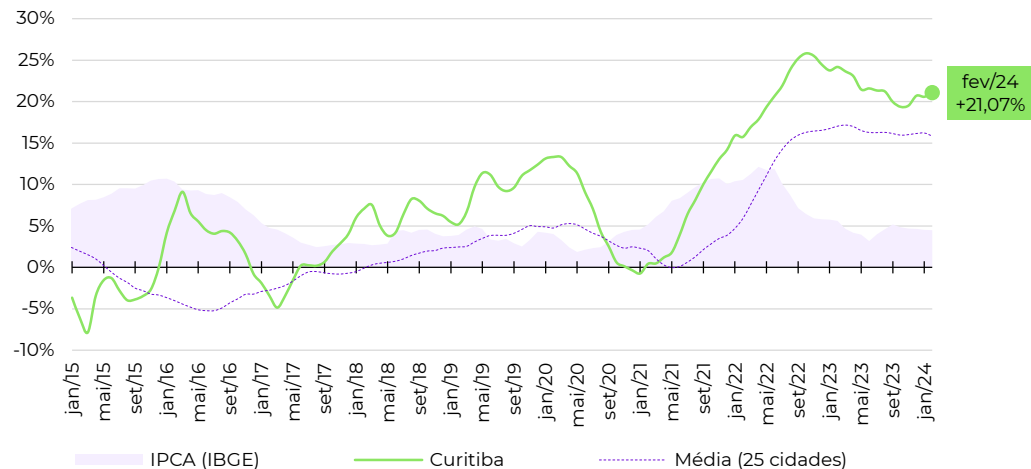
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
CENTRO CIVICO	R\$ 41,0 /m <sup>2</sup>	+9,2%
BATEL	R\$ 39,4 /m <sup>2</sup>	+12,6%
AGUA VERDE	R\$ 39,3 /m <sup>2</sup>	+16,1%
BIGORRILHO	R\$ 38,6 /m <sup>2</sup>	+21,6%
JUVEVE	R\$ 38,2 /m <sup>2</sup>	+16,6%
CENTRO	R\$ 37,7 /m <sup>2</sup>	+11,6%
PORTAO	R\$ 37,3 /m <sup>2</sup>	+8,8%
BACACHERI	R\$ 37,3 /m <sup>2</sup>	+17,8%
CABRAL	R\$ 33,9 /m <sup>2</sup>	+7,9%
CIDADE INDUSTRIAL DE CURITIBA	R\$ 31,7 /m <sup>2</sup>	-5,9%

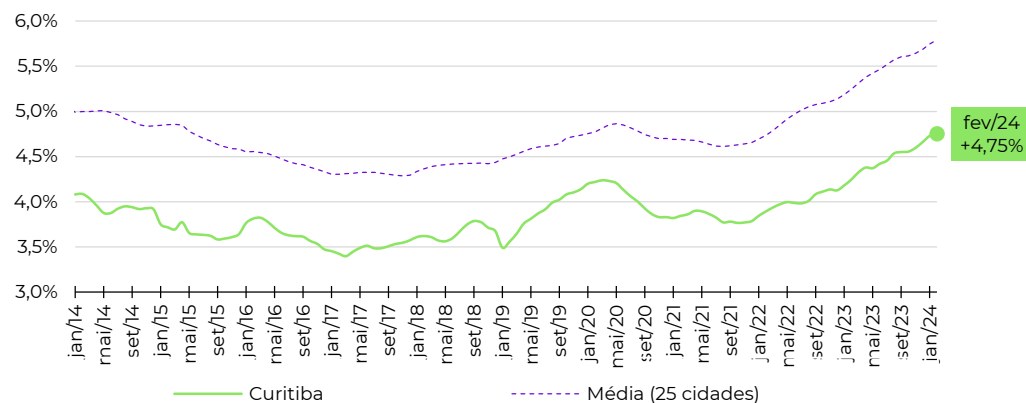
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## ■ Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.315,6 mil pessoas
Área territorial (2022)	331,4 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 38.670 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	889,6 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	345,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.233 por domicílio

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

## ■ Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	6.358 anúncios
Varição no mês (fevereiro/2024)	+0,95% ▲
Varição acumulada no ano (2024)	+2,06% ▲
Varição acumulada em 12 meses	+15,43% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 37,40 /m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,41% a.m./ 4,96% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

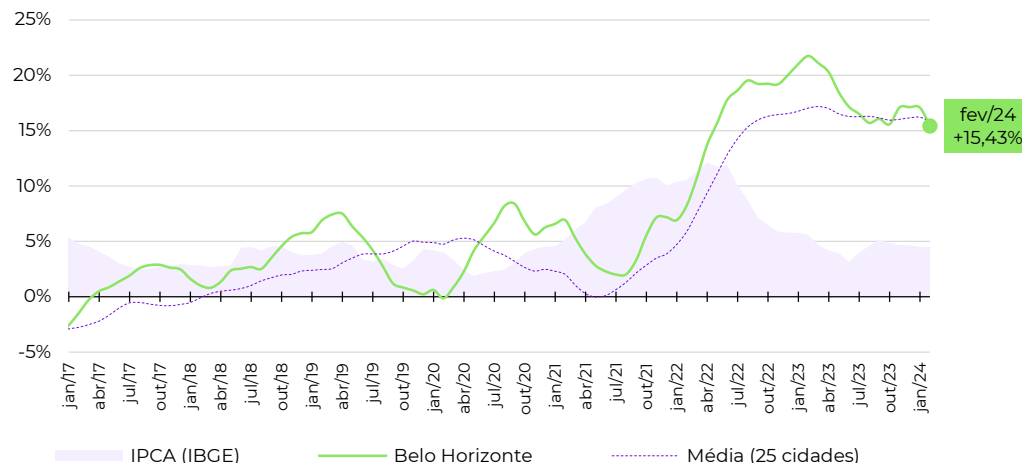
## ■ Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
SAVASSI	R\$ 53,8 /m <sup>2</sup>	+9,2%
BELVEDERE	R\$ 53,0 /m <sup>2</sup>	+12,6%
LOURDES	R\$ 50,2 /m <sup>2</sup>	+16,1%
FUNCIONARIOS	R\$ 49,4 /m <sup>2</sup>	+21,6%
SANTO AGOSTINHO	R\$ 46,7 /m <sup>2</sup>	+16,6%
BURITIS	R\$ 41,9 /m <sup>2</sup>	+11,6%
SERRA	R\$ 38,6 /m <sup>2</sup>	+8,8%
GUTIERREZ	R\$ 36,7 /m <sup>2</sup>	+17,8%
SION	R\$ 34,4 /m <sup>2</sup>	+7,9%
SANTO ANTONIO	R\$ 28,2 /m <sup>2</sup>	-5,9%

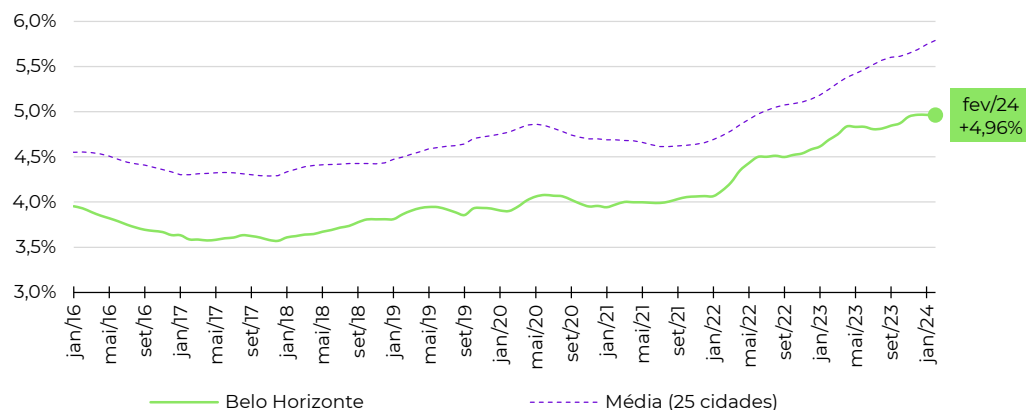
## ■ Variação acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.488,9 mil pessoas
Área territorial (2022)	218,8 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 30.428 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	547,5 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	165,6 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.804 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	4.449 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+1,77% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+3,37% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,42% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 48,90 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,62% a.m./ 7,46% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

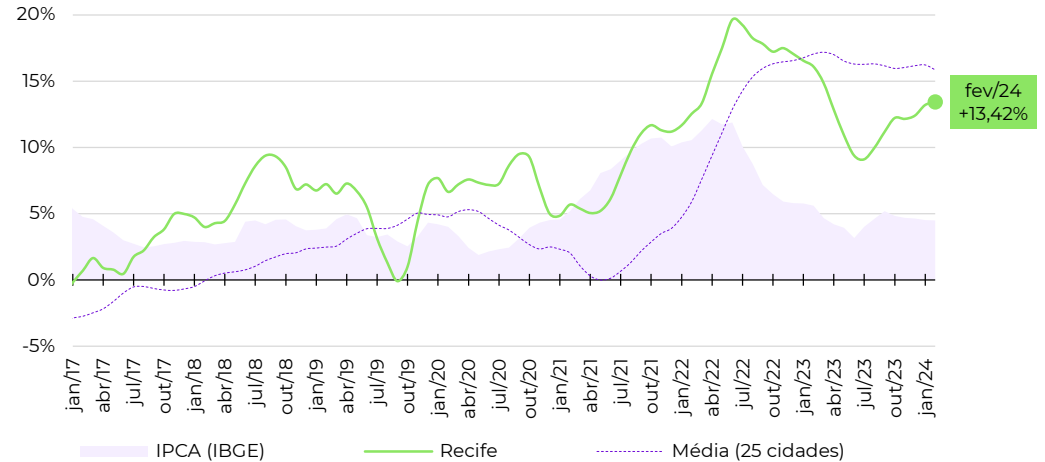
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
PINA R\$ 62,9 /m <sup>2</sup>	+9,3%
TAMARINEIRA R\$ 53,7 /m <sup>2</sup>	+34,8%
BOA VIAGEM R\$ 53,5 /m <sup>2</sup>	+15,0%
PARNAMIRIM R\$ 52,4 /m <sup>2</sup>	-35,7%
SANTO AMARO R\$ 50,2 /m <sup>2</sup>	+5,1%
ESPINHEIRO R\$ 46,4 /m <sup>2</sup>	+14,7%
CASA AMARELA R\$ 44,6 /m <sup>2</sup>	-0,9%
GRACAS R\$ 44,4 /m <sup>2</sup>	+7,4%
MADALENA R\$ 42,2 /m <sup>2</sup>	+16,1%
CORDEIRO R\$ 21,9 /m <sup>2</sup>	+17,2%

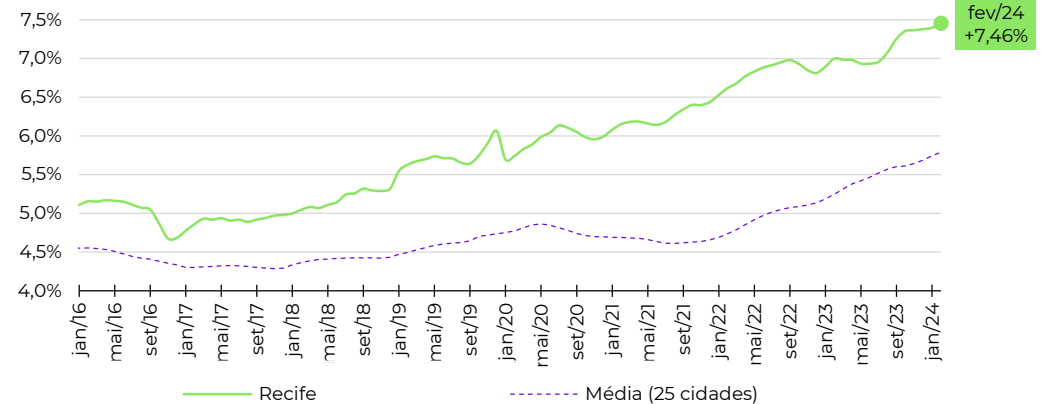
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.428,7 mil pessoas
Área territorial (2022)	312,4 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 24.254 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	860,1 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	203,5 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 5.029 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice Fipezap de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	3.030 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	-0,11% ▼
Variação acumulada no ano (2024)	-0,60% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+17,19% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 28,27 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,37% a.m./ 4,50% a.a.

Fonte: Índice Fipezap.

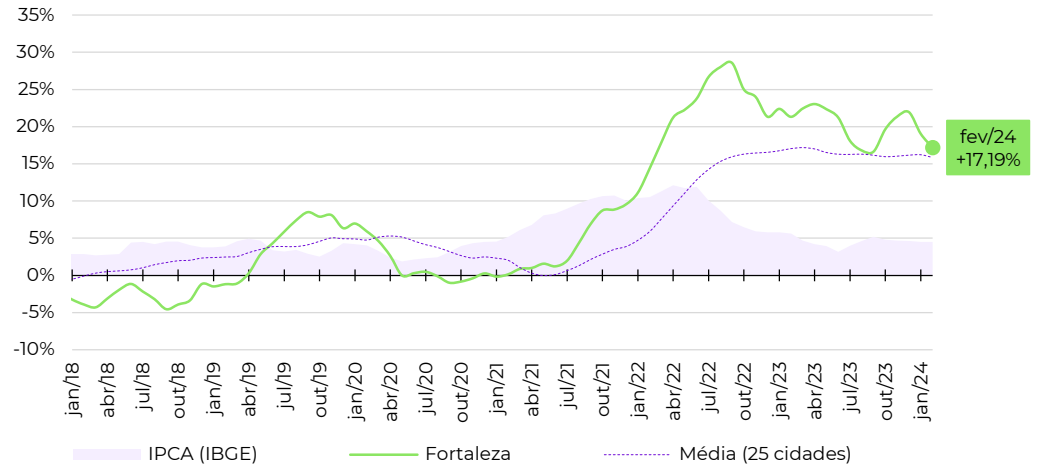
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
MUCURIBE	R\$ 38,3 / m <sup>2</sup>	+5,6%
MEIRELES	R\$ 36,5 / m <sup>2</sup>	+11,9%
ENG. LUCIANO CAVALCANTE	R\$ 36,5 / m <sup>2</sup>	+50,3%
ALDEOTA	R\$ 28,7 / m <sup>2</sup>	+29,2%
COCO	R\$ 28,7 / m <sup>2</sup>	+18,2%
PAPICU	R\$ 23,8 / m <sup>2</sup>	+25,3%
CENTRO	R\$ 21,5 / m <sup>2</sup>	+3,3%
FATIMA	R\$ 21,5 / m <sup>2</sup>	+30,2%
SAO JOAO DO TAUAPE	R\$ 17,1 / m <sup>2</sup>	+9,5%
JOAQUIM TAVORA	R\$ 16,5 / m <sup>2</sup>	-0,5%

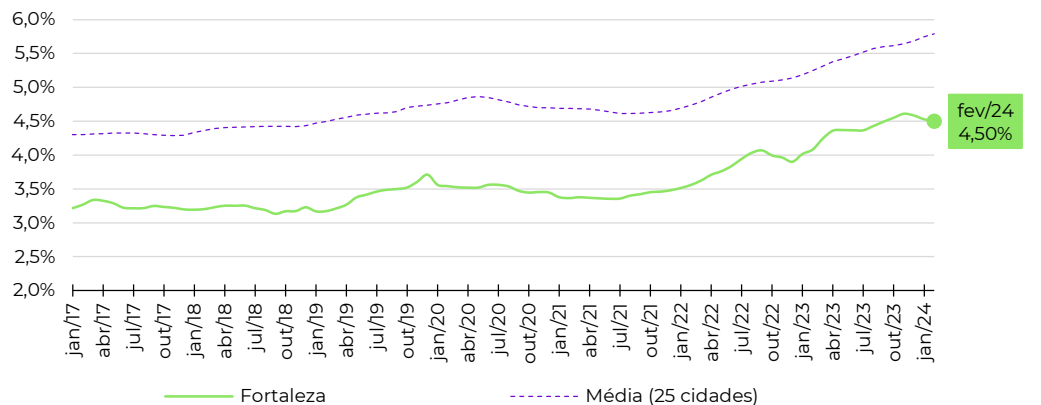
## Varição acumulada do Índice Fipezap de Locação em 12 meses

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 Fipezap não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: [fipezap@fipezap.org.br](mailto:fipezap@fipezap.org.br).

## Informações socioeconômicas

População residente (2022)	537,2 mil pessoas
Área territorial (2022)	674,8 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 41.886 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	219,7 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	96,7 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 9.918 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	2.743 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+1,67% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+2,78% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+23,41% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 51,18 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,47% a.m./ 5,61% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

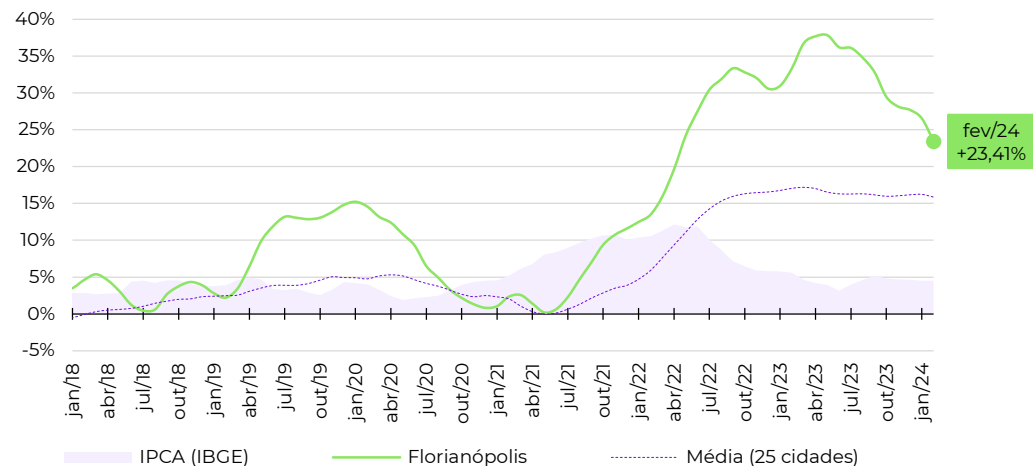
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
AGRONOMICA	R\$ 59,4 /m <sup>2</sup>	+23,9%
CENTRO	R\$ 53,1 /m <sup>2</sup>	+36,3%
SACO DOS LIMOES	R\$ 51,0 /m <sup>2</sup>	+19,9%
ITACORUBI	R\$ 50,3 /m <sup>2</sup>	+21,8%
TRINDADE	R\$ 47,8 /m <sup>2</sup>	+13,8%
CORREGO GRANDE	R\$ 47,7 /m <sup>2</sup>	+4,4%
INGLESES DO RIO VERMELHO	R\$ 42,7 /m <sup>2</sup>	+24,3%
ESTREITO	R\$ 42,5 /m <sup>2</sup>	+30,3%
COQUEIROS	R\$ 39,0 /m <sup>2</sup>	+26,6%
CAPOEIRAS	R\$ 36,2 /m <sup>2</sup>	+28,0%

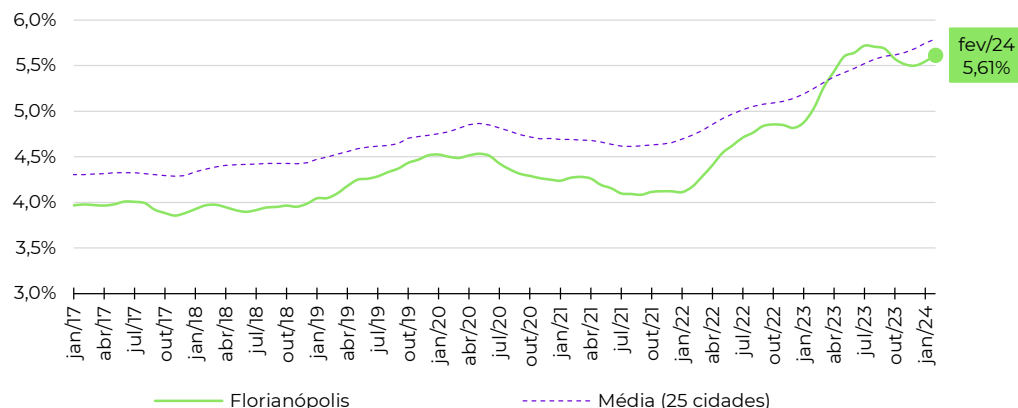
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).



## Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.437,4 mil pessoas
Área territorial (2022)	729,3 km <sup>2</sup>
PIB per capita (2020)	R\$ 33.827 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	549,1 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	153,0 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 7.133 por domicílio

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

## Últimos resultados do Índice FipeZAP de Locação

Amostra (fevereiro/2024)	2.950 anúncios
Variação no mês (fevereiro/2024)	+1,64% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+2,51% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+30,98% ▲
Preço médio (fevereiro/2024)	R\$ 37,14 / m <sup>2</sup>
Rental yield (fevereiro/2024)	0,50% a.m./ 6,01% a.a.

Fonte: Índice FipeZAP.

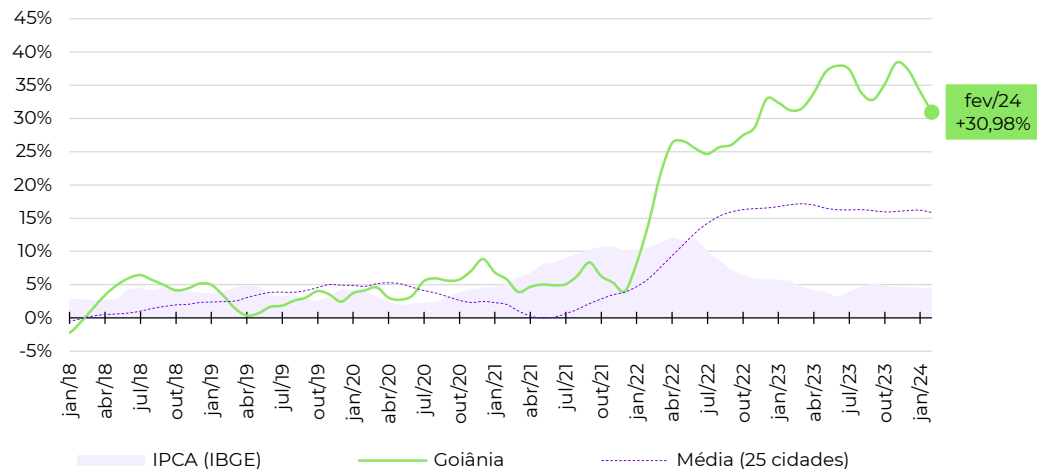
## Zonas, distritos ou bairros mais representativos no índice

Nível e variação do preço médio de locação residencial

	preço médio em fevereiro/2024	variação em 12 meses
MARISTA	R\$ 55,6 /m <sup>2</sup>	+11,7%
JARDIM GOIAS	R\$ 50,6 /m <sup>2</sup>	+6,0%
BUENO	R\$ 45,8 /m <sup>2</sup>	+36,9%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS OESTE	R\$ 36,9 /m <sup>2</sup>	+20,9%
NOVA SUICA	R\$ 32,8 /m <sup>2</sup>	+61,3%
SUL	R\$ 32,7 /m <sup>2</sup>	+55,4%
JARDIM AMERICA	R\$ 28,5 /m <sup>2</sup>	+18,3%
SUDOESTE	R\$ 24,0 /m <sup>2</sup>	+32,3%
CENTRAL	R\$ 21,2 /m <sup>2</sup>	+7,2%
		+22,7%

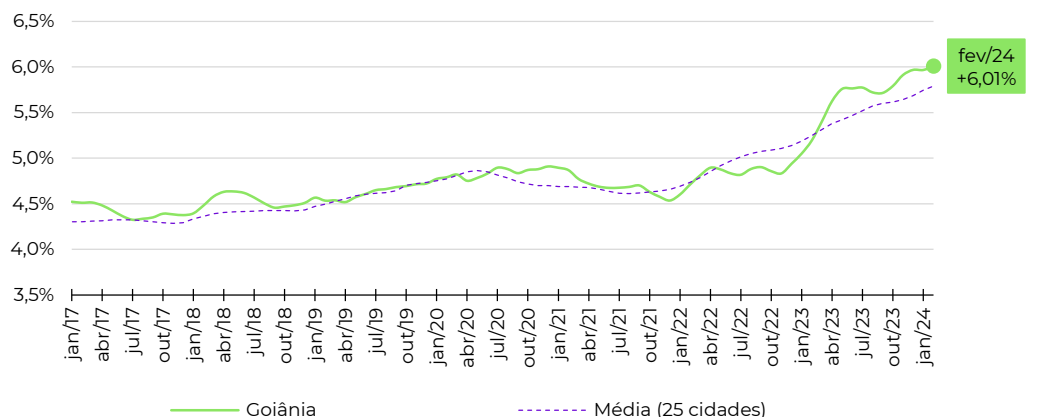
## Varição acumulada do Índice FipeZAP de Locação em 12 meses

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](mailto:fipezap@fipe.org.br).

fipe

zap

ÍNDICE

---

fipe zap

---

DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS

metodologia, informes e séries históricas: [www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)

outras informações e indicadores: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

contato: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br)