

fipe

zap

ÍNDICE

fipe zap

VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JANEIRO DE 2026

- [DESTAQUES DO MÊS](#)
- [ÚLTIMOS RESULTADOS](#)
- [PREÇO MÉDIO POR CIDADE](#)
- [EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP](#)
- [VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITAIS](#)
- [RESUMO POR CIDADE](#)
 - [SÃO PAULO \(SP\)](#)
 - [RIO DE JANEIRO \(RJ\)](#)
 - [BELO HORIZONTE \(MG\)](#)
 - [BRASÍLIA \(DF\)](#)
 - [SALVADOR \(BA\)](#)
 - [FORTALEZA \(CE\)](#)
 - [RECIFE \(PE\)](#)
 - [PORTO ALEGRE \(RS\)](#)
- [INFORMES ANTERIORES !\[\]\(95b42f0077faf7439a26242a54e021ec_img.jpg\)](#)

Desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo Grupo OLX (Zap, Viva Real e Olx);

o **Índice FipeZAP de Venda Residencial** acompanha a variação dos preços de imóveis residenciais em 56 cidades brasileiras, com base em informações de anúncios veiculados na *Internet*.

A metodologia está disponível em: <http://www.fipe.org.br>

[SÃO LUÍS \(MA\)](#)

[TERESINA \(PI\)](#)

[ARACAJU \(SE\)](#)

[BELÉM \(PA\)](#)

[CUIABÁ \(MT\)](#)

[NATAL \(RN\)](#)

[OUTRAS CIDADES !\[\]\(9c2e8d1b5bd77cb5c9f83b7a9cff79fd_img.jpg\)](#)

Índice FipeZAP abre 2026 com alta de 0,20% em janeiro

Resultado representou a menor variação mensal dos preços residenciais desde março de 2021 (+0,18%)

■ **Análise do último mês:** com base em informações sobre preços de venda de imóveis residenciais em 56 cidades brasileiras, o Índice FipeZAP registrou um aumento médio de 0,20% em janeiro de 2026, o que representou uma desaceleração em relação aos dois meses anteriores: novembro (+0,58%) e dezembro (+0,28%). Além disso, a variação também foi inferior ao registro de janeiro de 2025, quando os preços residenciais avançaram, em média, 0,59%. Em um contexto histórico ampliado, o último resultado mensal representou a menor variação do Índice FipeZAP desde março de 2021 (+0,18%). Na comparação com outros índices de referência do mercado, a prévia da inflação ao consumidor de janeiro, dada pelo IPCA-15/IBGE, também apresentou uma alta de 0,20%, enquanto o IGP-M/FGV mostrou uma elevação de 0,41% dos preços da economia brasileira. Considerando as diferentes tipologias, o maior avanço mensal ocorreu em imóveis com um dormitório (+0,46%), enquanto unidades com três dormitórios registraram a menor variação mensal (-0,16%). No tocante à sua abrangência geográfica, 47 das 56 cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP exibiram valorização em janeiro, incluindo 16 das 22 capitais que integram essa lista: Belém (+2,19%); Manaus (+1,07%); Salvador (+1,07%); Florianópolis (+0,82%); Brasília (+0,65%); Natal (+0,62%); Fortaleza (+0,53%); Vitória (+0,40%); Rio de Janeiro (+0,17%); Teresina (+0,17%); São Paulo (+0,15%); Goiânia (+0,14%); Aracaju (+0,10%); Campo Grande (+0,08%); Maceió (+0,04%); João Pessoa (+0,03%). Em contrapartida, houve recuos nos preços em: São Luís (-1,02%); Curitiba (-0,66%); Belo Horizonte (-0,24%); Recife (-0,23%); Cuiabá (-0,23%); e Porto Alegre (-0,12%).

■ **Últimos 12 meses:** o Índice FipeZAP passou a acumular uma alta de 6,12% nos últimos 12 meses encerrados em janeiro de 2026. Com esse resultado, o índice se manteve acima da variação do IGP-M (-0,91%) e da inflação ao consumidor, dada provisoriamente pela variação do IPCA/IBGE nos 11 meses encerrados em dezembro, acrescida da prévia de janeiro, dada pelo IPCA-15* (+4,31%). No recorte tipológico, imóveis com um dormitório registraram a maior valorização nos últimos 12 meses (+7,77%), contrastando com a menor variação média dos preços de unidades que contavam com quatro ou mais dormitórios (+5,09%). Em termos de abrangência geográfica, a valorização dos imóveis foi amplamente disseminada, alcançando todas as 56 cidades que compõem a cesta do Índice FipeZAP, incluindo as capitais: Salvador (+15,60%); Belém (+13,72%); João Pessoa (+13,40%); Vitória (+13,11%); Fortaleza (+11,74%); São Luís (+11,71%); Belo Horizonte (+10,63%); Natal (+9,34%); Florianópolis (+8,71%); Curitiba (+7,87%); Maceió (+5,33%); Rio de Janeiro (+5,02%); Cuiabá (+5,01%); Manaus (+4,81%); Teresina (+4,64%); Porto Alegre (+4,58%); Recife (+4,52%); São Paulo (+4,30%); Campo Grande (+3,89%); Brasília (+3,47%); Goiânia (+2,61%); e Aracaju (+2,59%).

■ **Preço médio de venda residencial:** a partir de informações da amostra de anúncios de imóveis residenciais (apartamentos prontos) para venda em janeiro de 2026, o preço médio apurado no âmbito do Índice FipeZAP foi de R\$ 9.642/m². Entre os tipos de imóveis analisados, imóveis com um dormitório apresentaram o maior preço médio (R\$ 11.717/m²), enquanto as unidades com dois dormitórios registraram o menor valor (R\$ 8.653/m²). Considerando as 56 localidades monitoradas, os maiores valores amostrais foram identificados em duas cidades catarinenses: Balneário Camboriú (R\$ 15.030/m²) e Itapema (R\$ 14.944/m²); e os menores, em Pelotas/RS (R\$ 4.334/m²) e Betim/MG (R\$ 4.814/m²). Restringindo essa análise às 22 capitais que integram a amostra do Índice FipeZAP, Vitória (ES) apresentou o maior preço médio no mês (R\$ 14.253/m²), sendo seguida por: Florianópolis (R\$ 12.864/m²); São Paulo (R\$ 11.915/m²); Curitiba (R\$ 11.646/m²); Rio de Janeiro (R\$ 10.850/m²); Belo Horizonte (R\$ 10.640/m²); Brasília (R\$ 9.857/m²); Maceió (R\$ 9.636/m²); Fortaleza (R\$ 9.043/m²); Belém (R\$ 8.688/m²); Recife (R\$ 8.464/m²); São Luís (R\$ 8.412/m²); Salvador (R\$ 8.153/m²); Goiânia (R\$ 8.106/m²); João Pessoa (R\$ 7.988/m²); Porto Alegre (R\$ 7.500/m²); Manaus (R\$ 7.298/m²); Cuiabá (R\$ 6.791/m²); Campo Grande (R\$ 6.563/m²); Natal (R\$ 6.151/m²); Teresina (R\$ 5.725/m²); e Aracaju (R\$ 5.392/m²).

Nota: (*) informação de janeiro/2026 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma prévia para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE).

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

Comportamento recente dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)
		janeiro/2026	dezembro/2025			
IPCA *	IBGE	+0,20%	+0,33%	+0,20%	+4,31%	-
IGP-M	FGV	+0,41%	-0,01%	+0,41%	-0,91%	-
Índice FipeZAP		+0,20%	+0,28%	+0,20%	+6,12%	9.642
São Paulo	SP	+0,15%	+0,15%	+0,15%	+4,30%	11.915
Rio de Janeiro	RJ	+0,17%	+0,27%	+0,17%	+5,02%	10.850
Belo Horizonte	MG	-0,24%	-0,22%	-0,24%	+10,63%	10.640
Brasília	DF	+0,65%	+1,09%	+0,65%	+3,47%	9.857
Salvador	BA	+1,07%	+1,25%	+1,07%	+15,60%	8.153
Fortaleza	CE	+0,53%	+0,89%	+0,53%	+11,74%	9.043
Recife	PE	-0,23%	-0,23%	-0,23%	+4,52%	8.464
Porto Alegre	RS	-0,12%	-0,20%	-0,12%	+4,58%	7.500
Curitiba	PR	-0,66%	-0,61%	-0,66%	+7,87%	11.646
Florianópolis	SC	+0,82%	+0,99%	+0,82%	+8,71%	12.864
Vitória	ES	+0,40%	+0,04%	+0,40%	+13,11%	14.253

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

Nota: (*) informação de janeiro/2026 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma prévia para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE).

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

Comportamento recente dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)
		janeiro/2026	dezembro/2025			
IPCA *	IBGE	+0,20%	+0,33%	+0,20%	+4,31%	-
IGP-M	FGV	+0,41%	-0,01%	+0,41%	-0,91%	-
Índice FipeZAP		+0,20%	+0,28%	+0,20%	+6,12%	9.642
Goiânia	GO	+0,14%	+0,32%	+0,14%	+2,61%	8.106
João Pessoa	PB	+0,03%	+0,55%	+0,03%	+13,40%	7.988
Campo Grande	MS	+0,08%	-1,23%	+0,08%	+3,89%	6.563
Maceió	AL	+0,04%	+0,23%	+0,04%	+5,33%	9.636
Manaus	AM	+1,07%	+0,23%	+1,07%	+4,81%	7.298
São Luís	MA	-1,02%	+0,38%	-1,02%	+11,71%	8.412
Teresina	PI	+0,17%	+0,08%	+0,17%	+4,64%	5.725
Aracaju	SE	+0,10%	+0,25%	+0,10%	+2,59%	5.392
Belém	PA	+2,19%	+1,54%	+2,19%	+13,72%	8.688
Cuiabá	MT	-0,23%	+0,04%	-0,23%	+5,01%	6.791
Natal	RN	+0,62%	+0,64%	+0,62%	+9,34%	6.151

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

Nota: (*) informação de janeiro/2026 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma prévia para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE).

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

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

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		janeiro/2026	dezembro/2025			
IPCA*	IBGE	+0,20%	+0,33%	+0,20%	+4,31%	-
IGP-M	FGV	+0,41%	-0,01%	+0,41%	-0,91%	-
Índice FipeZAP		+0,20%	+0,28%	+0,20%	+6,12%	9.642
Barueri	SP	+0,15%	-0,04%	+0,15%	+7,02%	11.672
Campinas	SP	+0,38%	+0,45%	+0,38%	+8,38%	7.582
Diadema	SP	+0,11%	+0,71%	+0,11%	+2,96%	6.682
Guarujá	SP	+0,78%	+0,23%	+0,78%	+4,49%	6.750
Guarulhos	SP	+0,55%	+0,32%	+0,55%	+4,42%	7.141
Osasco	SP	+0,54%	+0,71%	+0,54%	+7,77%	8.352
Praia Grande	SP	+0,36%	-0,75%	+0,36%	+4,82%	6.488
Ribeirão Preto	SP	+0,14%	+0,09%	+0,14%	+3,62%	5.131
Santo André	SP	+0,41%	+0,56%	+0,41%	+6,05%	7.677
Santos	SP	+0,48%	+0,63%	+0,48%	+9,36%	8.075

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

Nota: (*) informação de janeiro/2026 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma prévia para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE).

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

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

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m ²)
		janeiro/2026	dezembro/2025			
IPCA *	IBGE	+0,20%	+0,33%	+0,20%	+4,31%	-
IGP-M	FGV	+0,41%	-0,01%	+0,41%	-0,91%	-
Índice FipeZAP		+0,20%	+0,28%	+0,20%	+6,12%	9.642
São Bernardo do Campo	SP	+0,37%	+0,87%	+0,37%	+7,13%	7.041
São Caetano do Sul	SP	+0,34%	+0,73%	+0,34%	+10,20%	9.546
São José do Rio Preto	SP	+0,54%	+0,71%	+0,54%	+10,68%	5.780
São José dos Campos	SP	+0,70%	+1,02%	+0,70%	+9,41%	9.086
São Vicente	SP	+1,11%	+1,24%	+1,11%	+7,20%	4.829
Betim	MG	+0,62%	+0,58%	+0,62%	+10,21%	4.814
Contagem	MG	-0,24%	-0,34%	-0,24%	+5,38%	5.874
Niterói	RJ	+0,28%	+0,80%	+0,28%	+7,35%	7.687
Vila Velha	ES	+0,47%	+0,68%	+0,47%	+11,35%	10.389
Jaboatão dos Guararapes	PE	+0,45%	+0,56%	+0,45%	+9,86%	5.934

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

Nota: (*) informação de janeiro/2026 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma prévia para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE).

ÚLTIMOS RESULTADOS

fipezap

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

Índice/Cidade		Variação Mensal		Variação em 2026 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)	Preço médio (R\$/m²)
		janeiro/2026	dezembro/2025			
IPCA *	IBGE	+0,20%	+0,33%	+0,20%	+4,31%	-
IGP-M	FGV	+0,41%	-0,01%	+0,41%	-0,91%	-
Índice FipeZAP		+0,20%	+0,28%	+0,20%	+6,12%	9.642
Balneário Camboriú	SC	+0,27%	+0,48%	+0,27%	+6,44%	15.030
Blumenau	SC	+0,48%	+0,34%	+0,48%	+9,24%	7.692
Itajaí	SC	+0,64%	+0,53%	+0,64%	+7,69%	13.023
Itapema	SC	+0,57%	+0,39%	+0,57%	+9,83%	14.944
Joinville	SC	+0,12%	+0,62%	+0,12%	+7,11%	8.155
São José	SC	+0,87%	+0,73%	+0,87%	+11,71%	8.871
Londrina	PR	+0,08%	+0,89%	+0,08%	+10,41%	5.731
São José dos Pinhais	PR	+1,00%	+0,31%	+1,00%	+6,66%	5.922
Canoas	RS	+0,03%	-0,01%	+0,03%	+3,68%	5.807
Caxias do Sul	RS	+0,23%	+0,29%	+0,23%	+8,11%	6.176
Novo Hamburgo	RS	+0,08%	-0,33%	+0,08%	+5,87%	5.309
Pelotas	RS	-0,44%	-0,74%	-0,44%	+1,08%	4.334
Santa Maria	RS	+0,55%	+1,08%	+0,55%	+11,83%	5.451
São Leopoldo	RS	-0,84%	-0,68%	-0,84%	+0,20%	5.120

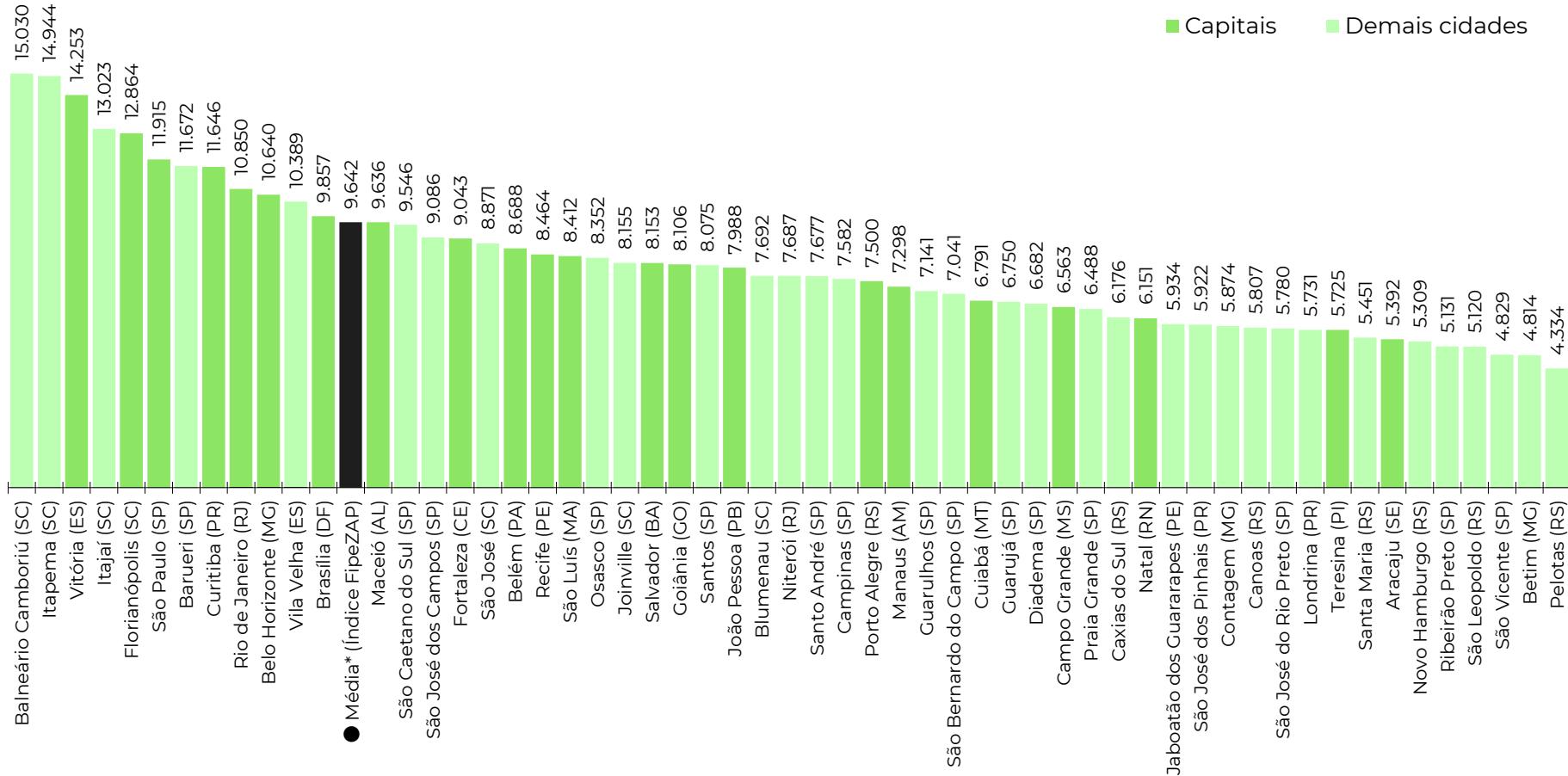
Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE.

Nota: (*) informação de janeiro/2026 corresponde à variação mensal do IPCA-15 (IBGE), adotado como uma prévia para inflação ao consumidor medida pelo IPCA (IBGE).

PREÇO MÉDIO DE VENDA POR CIDADE

fipe zap

Comparativo do preço médio de venda de imóveis residenciais na amostra do último mês (R\$/m²)

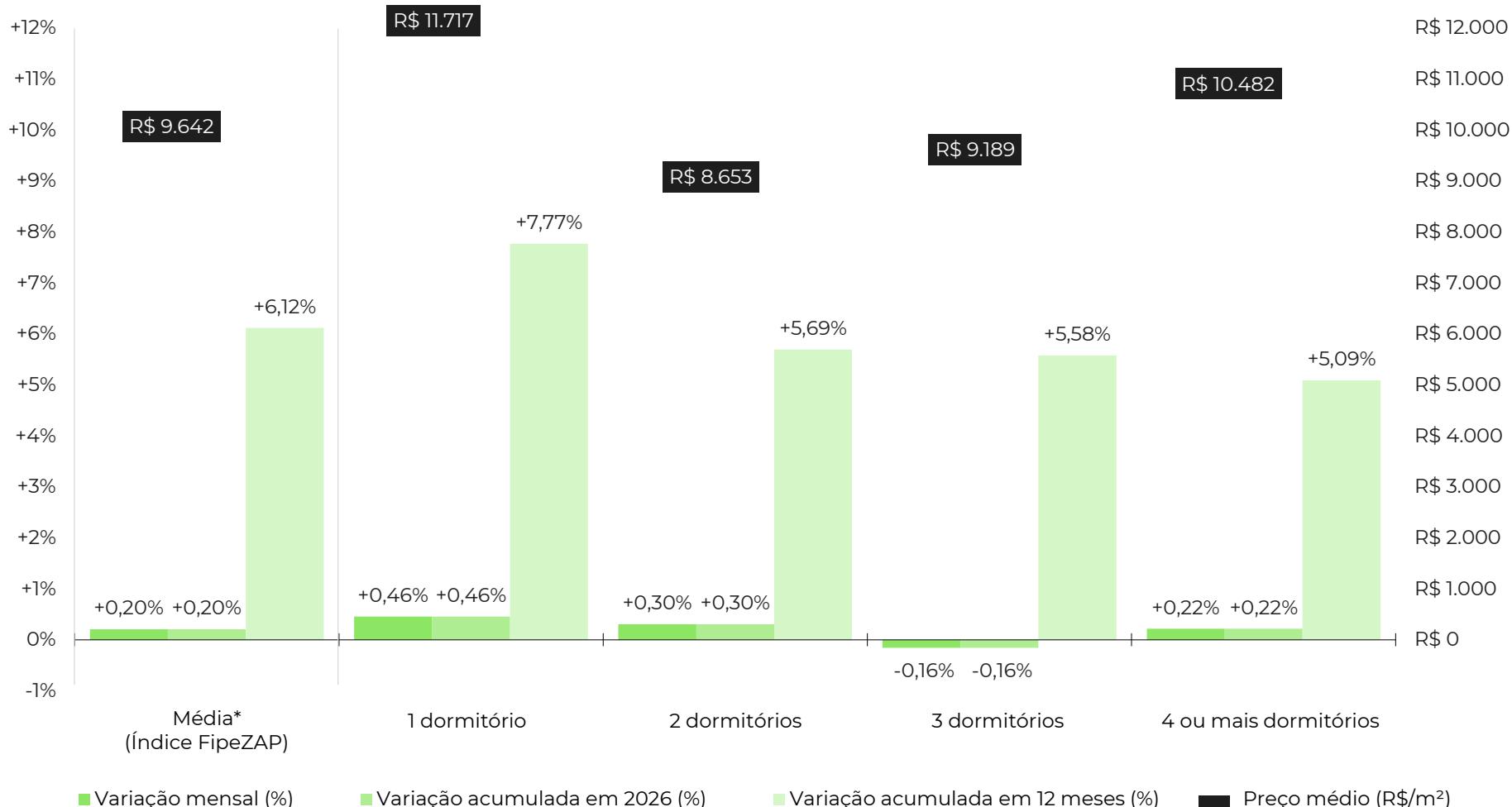


Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial.

RESULTADOS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

fipezap

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais de acordo com o número de dormitórios*

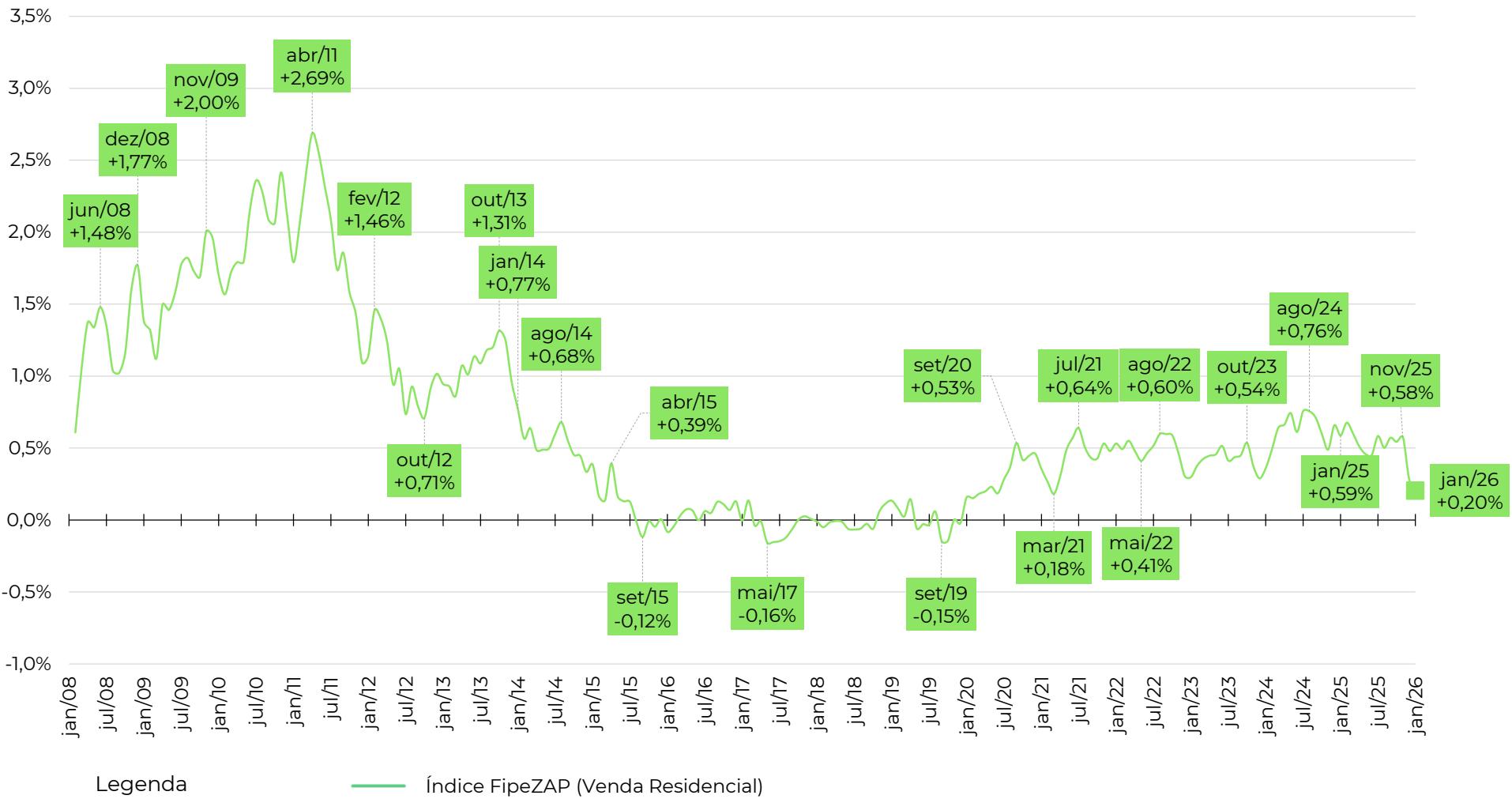


Fonte: Índice FipeZAP. Nota: (*) média ponderada calculada com base nos dados das cidades monitoradas pelo Índice FipeZAP de Venda Residencial.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

fipe zap

Comportamento histórico do Índice FipeZAP de venda residencial (variações mensais)

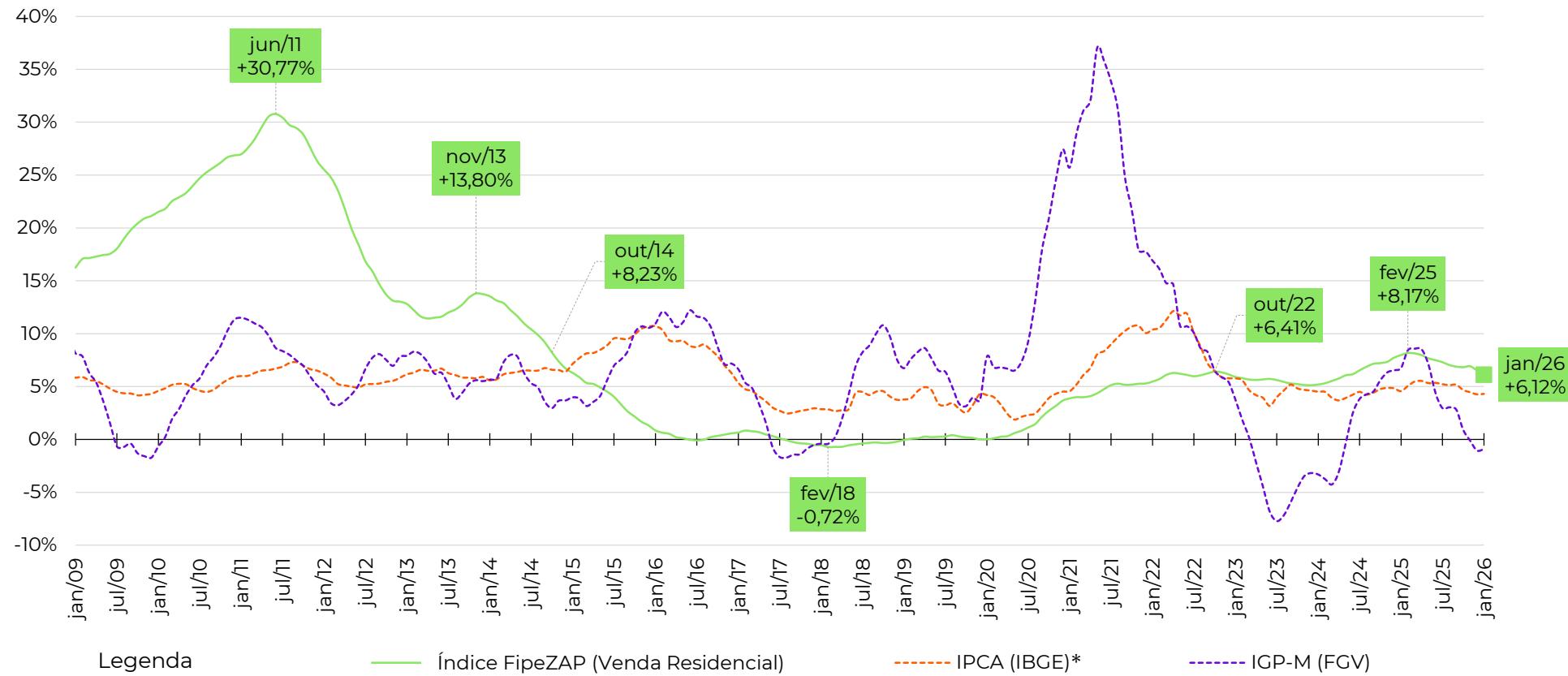


EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

fipezap

Comportamento do Índice FipeZAP de venda residencial e de outros índices de preço (variações acumuladas em 12 meses)

Índice	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Índice FipeZAP	+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%	+7,73%	+6,52%	+6,12%
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%	+4,83%	+4,26%	+4,31%
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%	+6,54%	-1,05%	-0,91%



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

O cálculo da variação acumulada do IPCA (IBGE) nos últimos 12 meses considera a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (janeiro/2026).

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP

fipezap

Variação anual dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
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%	+4,83%	+4,26%	+4,31%
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%	+6,54%	-1,05%	-0,91%
Índice FipeZAP	+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%	+7,73%	+6,52%	+6,12%
São Paulo (SP)	+21,58%	+23,99%	+26,96%	+15,78%	+13,91%	+7,33%	+2,51%	+0,41%	+1,40%	+1,79%	+2,26%	+3,79%	+4,13%	+5,06%	+4,69%	+6,56%	+4,56%	+4,30%
Rio de Janeiro (RJ)	+21,39%	+39,63%	+34,90%	+15,00%	+15,21%	+7,55%	-1,36%	-2,08%	-4,45%	-3,59%	-2,25%	+1,60%	+2,16%	+2,20%	+1,42%	+3,13%	+5,21%	+5,02%
Belo Horizonte (MG)	-	+14,37%	+22,73%	+9,45%	+9,65%	+8,50%	-0,00%	+4,74%	+4,77%	-0,23%	-0,74%	+4,47%	+3,06%	+6,86%	+8,77%	+12,53%	+12,03%	+10,63%
Brasília (DF)	-	-	+14,00%	+4,04%	+4,20%	-0,35%	-1,47%	-1,15%	-2,72%	-0,86%	-1,12%	+9,13%	+9,26%	+1,31%	+2,24%	+3,71%	+4,05%	+3,47%
Salvador (BA)	-	-	+6,79%	+10,04%	+10,66%	+7,09%	+2,40%	+2,47%	-0,81%	+0,42%	+1,08%	+3,61%	+1,57%	+5,98%	+5,77%	+16,38%	+16,25%	+15,60%
Fortaleza (CE)	-	-	+18,43%	+11,11%	+14,10%	+8,00%	+5,99%	+0,84%	-3,35%	-2,25%	-8,07%	+2,74%	+5,54%	+8,29%	+5,37%	+11,49%	+12,61%	+11,74%
Recife (PE)	-	-	+30,73%	+17,82%	+13,43%	+6,96%	+0,04%	+0,79%	-1,26%	+0,14%	-1,54%	-0,38%	+4,20%	+11,35%	+5,21%	+6,64%	+4,57%	+4,52%
Porto Alegre (RS)	-	-	-	-	+14,01%	+4,35%	+2,92%	+3,21%	-0,08%	-1,16%	+0,12%	+2,59%	+5,54%	+2,42%	+2,20%	+6,44%	+5,39%	+4,58%
Curitiba (PR)	-	-	-	-	+37,30%	+2,30%	-0,16%	+4,78%	+1,30%	+3,39%	-2,66%	+8,10%	+15,41%	+13,64%	+6,40%	+18,00%	+9,08%	+7,87%
Florianópolis (SC)	-	-	-	-	+17,92%	+3,82%	+8,38%	+4,67%	+4,34%	+1,10%	+3,31%	+7,02%	+15,74%	+11,33%	+12,28%	+9,07%	+8,65%	+8,71%
Vitória (ES)	-	-	-	-	+16,87%	+11,79%	+7,82%	+3,16%	+0,12%	+2,46%	+3,57%	+7,46%	+19,86%	+23,23%	+1,82%	+12,51%	+15,13%	+13,11%
Goiânia (GO)	-	-	-	-	-	+12,72%	+2,77%	-2,67%	+1,10%	+2,50%	+0,73%	+4,80%	+13,70%	+20,91%	+14,84%	+11,49%	+2,55%	+2,61%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.
O cálculo da variação acumulada do IPCA (IBGE) nos últimos 12 meses considera a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (janeiro/2026).

VARIAÇÃO ANUAL DO ÍNDICE FIPEZAP

fipezap

Variação anual dos preços de venda de imóveis residenciais (%) – Índice FipeZAP e capitais monitoradas

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
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%	+4,83%	+4,26%	+4,31%
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%	+6,54%	-1,05%	-0,91%
Índice FipeZAP	+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%	+7,73%	+6,52%	+6,12%
João Pessoa (PB)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,46%	+4,30%	+8,44%	+10,26%	+9,82%	+15,54%	+15,15%	+13,40%
Campo Grande (MS)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,40%	+5,91%	+5,97%	+14,03%	+12,61%	+4,08%	+5,20%	+3,89%
Maceió (AL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+0,54%	+7,90%	+18,50%	+13,22%	+16,00%	+10,50%	+6,18%	+5,33%
Manaus (AM)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+3,61%	+8,76%	+9,48%	+7,32%	+10,91%	+8,45%	+4,29%	+4,81%
São Luís (MA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+23,11%	+8,87%	+8,73%	+13,91%	+11,71%
Teresina (PI)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+20,69%	+5,87%	+2,80%	+6,26%	+4,64%
Aracaju (SE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+6,98%	+5,89%	+13,79%	+2,23%	+2,59%
Belém (PA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+4,14%	+9,14%	+9,90%	+11,75%	+13,72%
Cuiabá (MT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+10,25%	+10,52%	+10,31%	+6,41%	+5,01%
Natal (RN)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+8,28%	+7,28%	+8,51%	+9,26%	+9,34%

Fonte: Índice FipeZAP, IBGE e FGV/IBRE. Nota: (*) variação acumulada nos últimos 12 meses.
O cálculo da variação acumulada do IPCA (IBGE) nos últimos 12 meses considera a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (janeiro/2026).

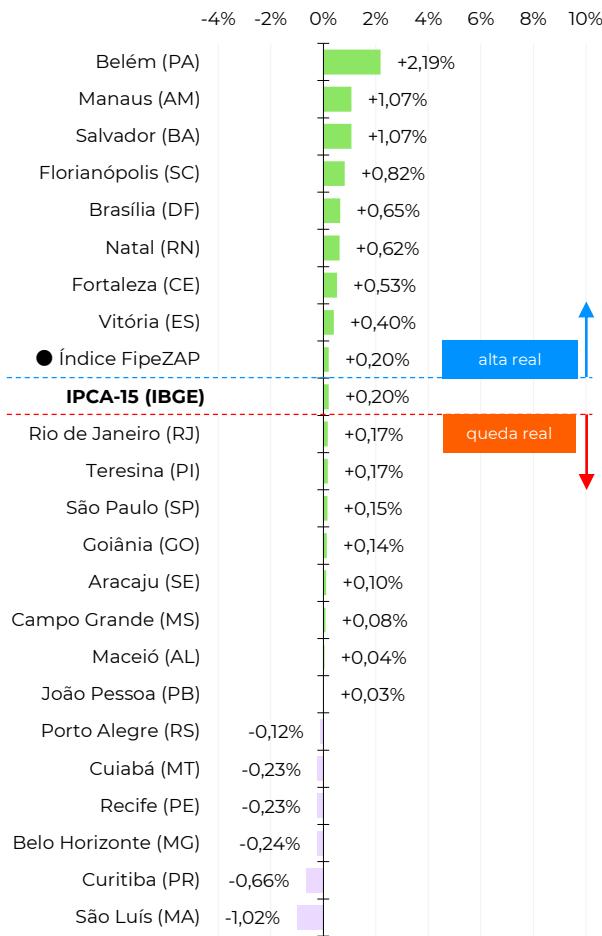
VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITAIS

fipezap

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

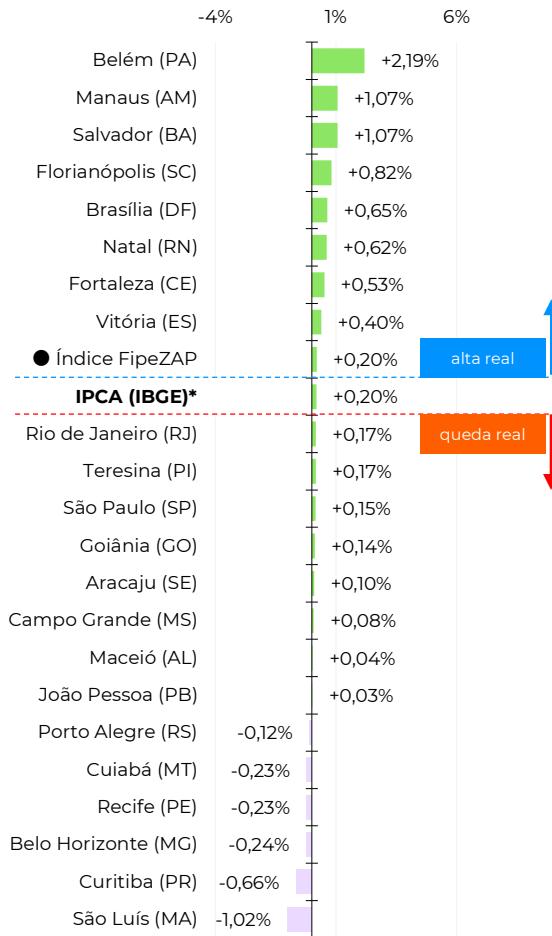
Variação no último mês (janeiro/2026)

Comparativo entre capitais no período (%)



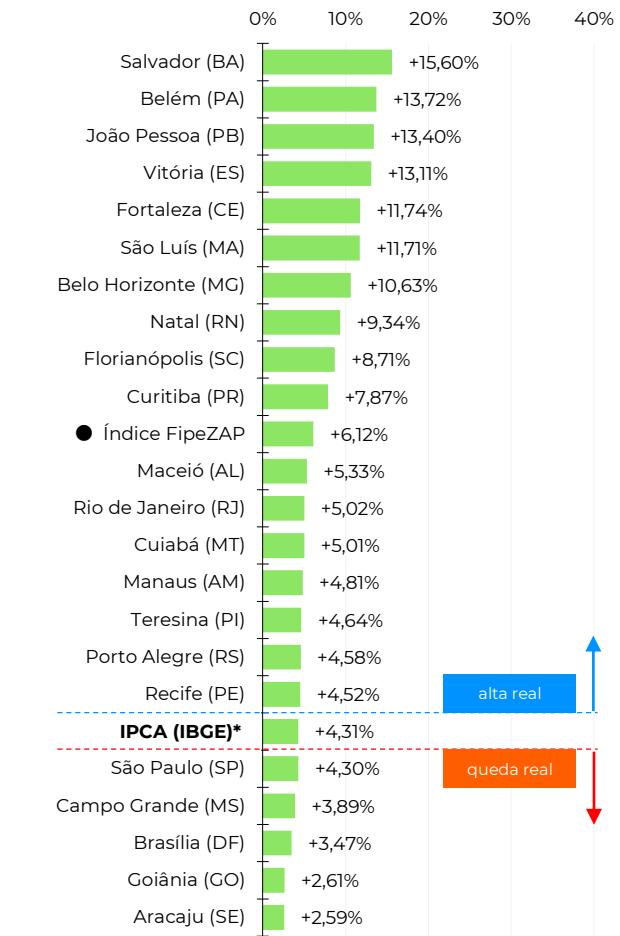
Variação acumulada no ano (2026)

Comparativo entre capitais no período (%)



Variação acumulada em 12 meses*

Comparativo entre capitais no período (%)



Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota: (*) o cálculo das variações acumuladas do IPCA (IBGE) no ano e nos últimos 12 meses consideram a informação do IPCA-15 (IBGE) no último mês (janeiro/2026).

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	11.452 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.521 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 60.750 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	4.308 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	1.436 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.994 por domicílio

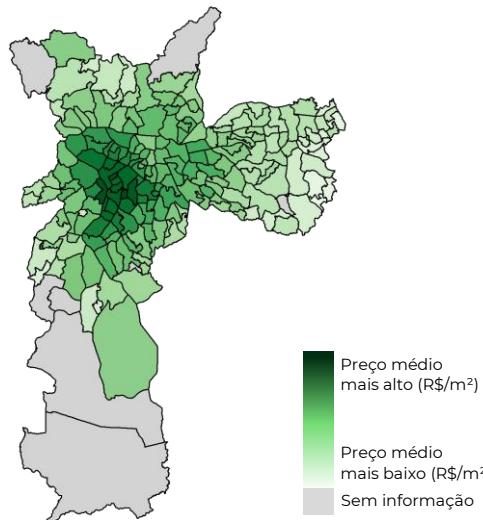
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	727.007 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,15% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,15% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,30% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 11.915 / m ²

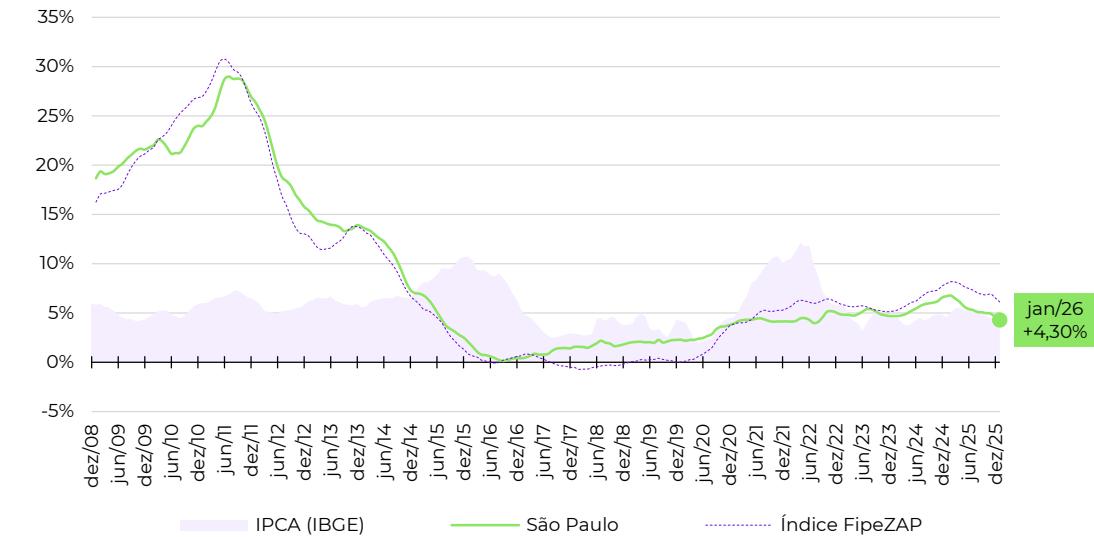
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	6.211 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.200 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 49.094 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	2.437 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	963 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.530 por domicílio

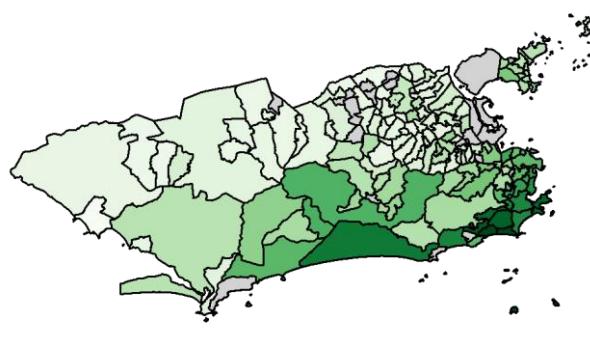
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	214.063 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,17% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,17% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,02% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 10.850 /m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

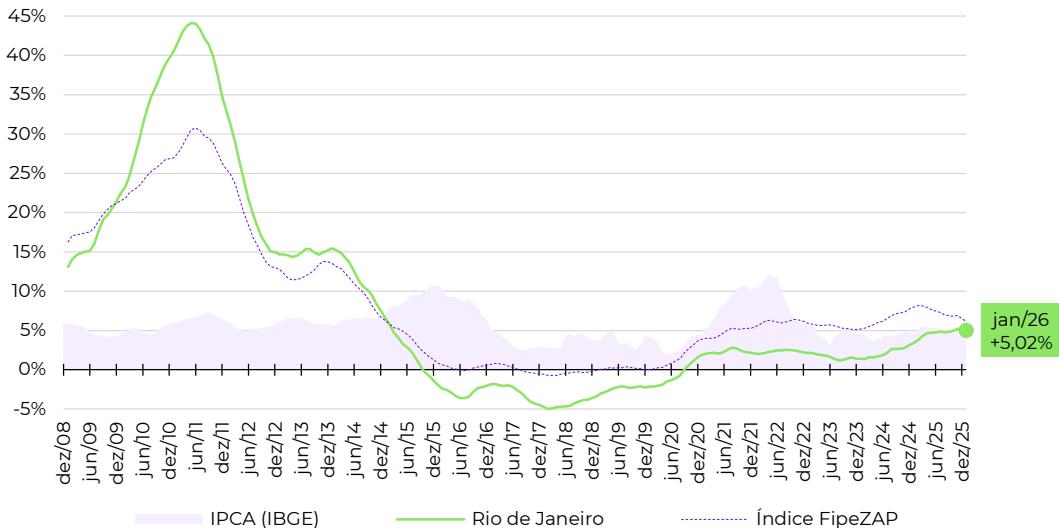
Mapa



Preço médio mais alto (R\$/m²) Preço médio mais baixo (R\$/m²) Sem informação

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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.

BELO HORIZONTE (MG)

fipe zap

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.316 mil pessoas
Área territorial (2022)	331 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 38.670 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	890 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	346 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.258 por domicílio

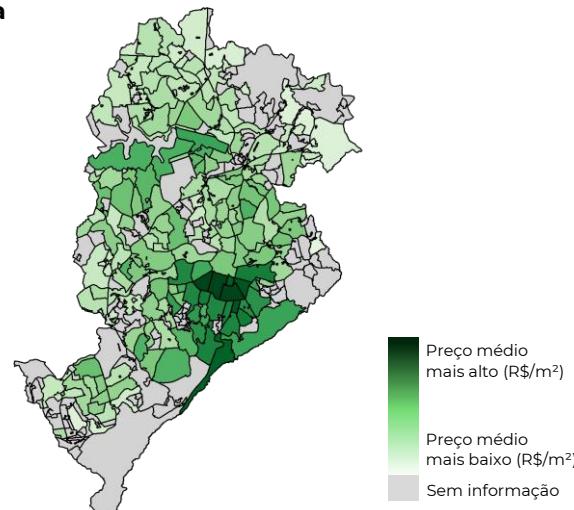
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	64.400 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-0,24% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-0,24% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+10,63% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 10.640 / m ²

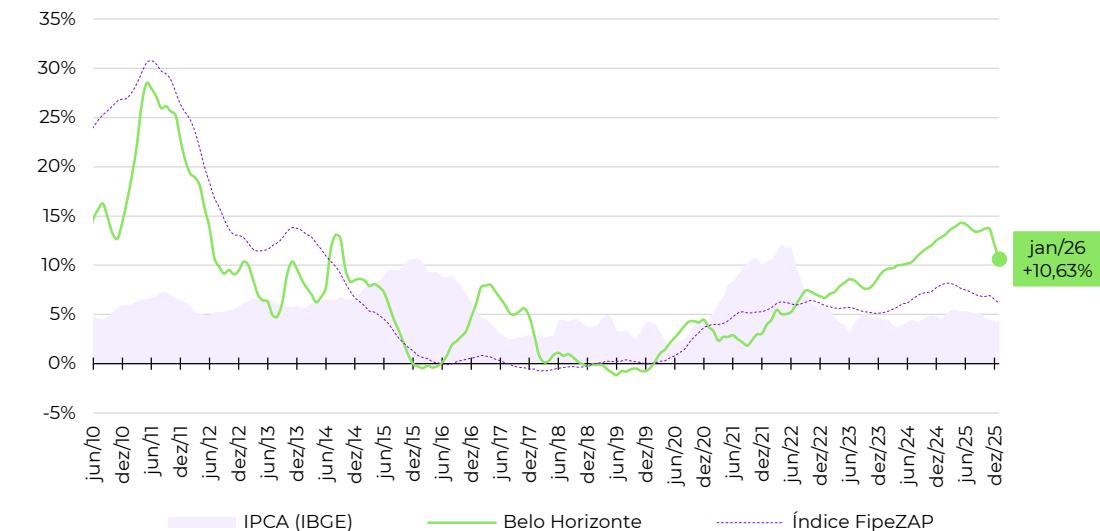
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	2.817 mil pessoas
Área territorial (2022)	5.761 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 87.016 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	988 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	338 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 9.257 por domicílio

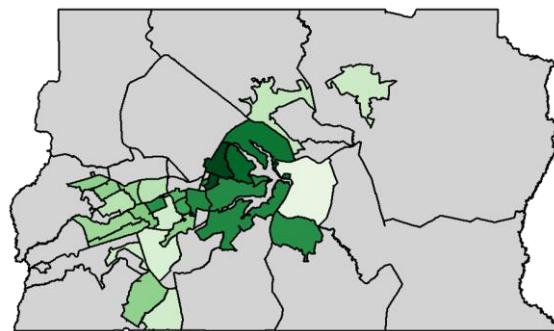
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	4.625 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,65% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,65% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,47% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 9.857 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

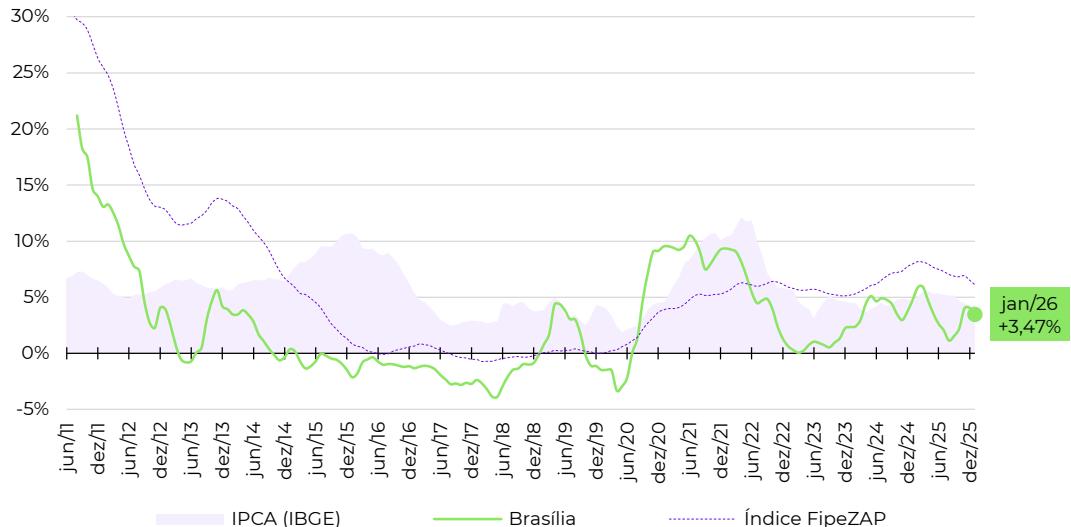
Mapa



Preço médio mais alto (R\$/m²) Preço médio mais baixo (R\$/m²) Sem informação

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



jan/26
+3,47%

Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	2.418 mil pessoas
Área territorial (2022)	693 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 20.417 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	959 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	270 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.828 por domicílio

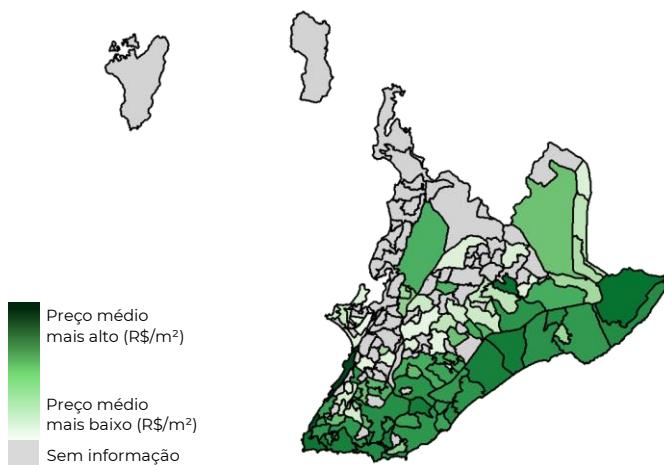
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	38.249 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,07% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,07% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+15,60% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 8.153 / m ²

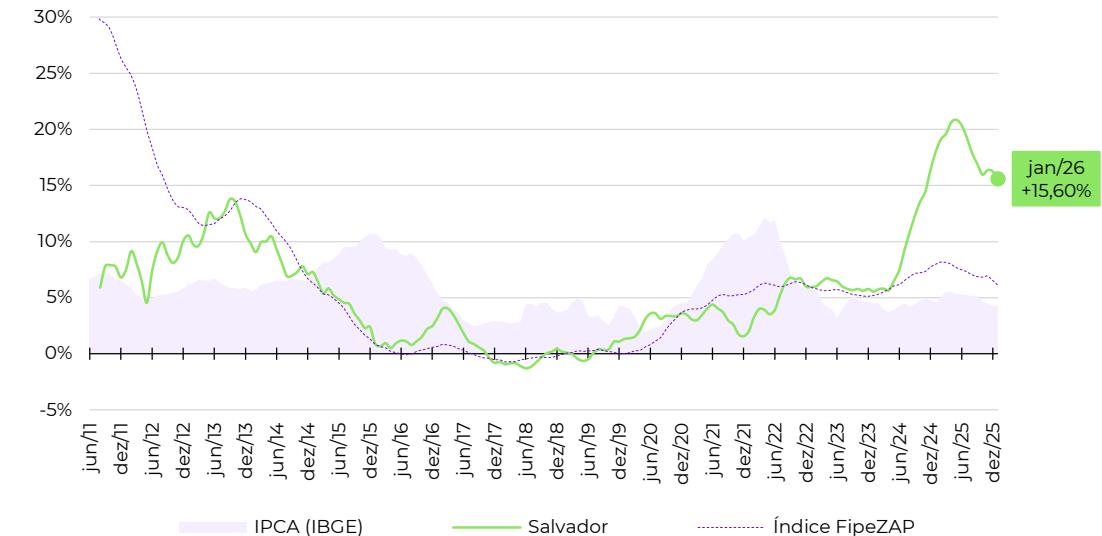
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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.

FORTALEZA (CE)

fipe zap

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.429 mil pessoas
Área territorial (2022)	312 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 24.254 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	860 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	203 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 5.109 por domicílio

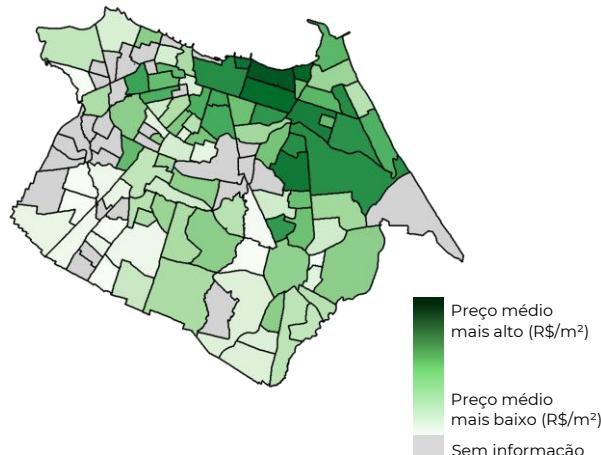
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	21.636 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,53% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,53% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+11,74% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 9.043 / m ²

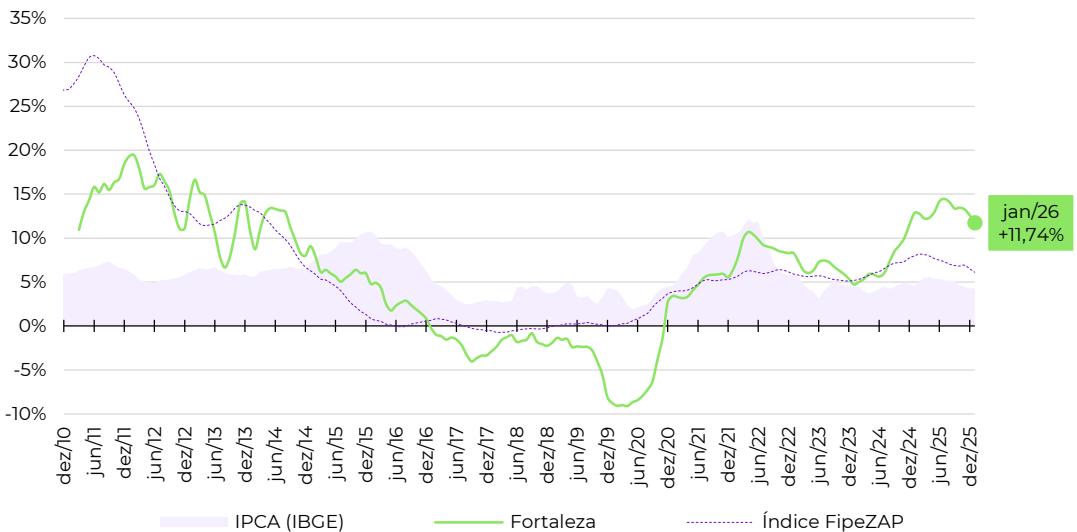
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



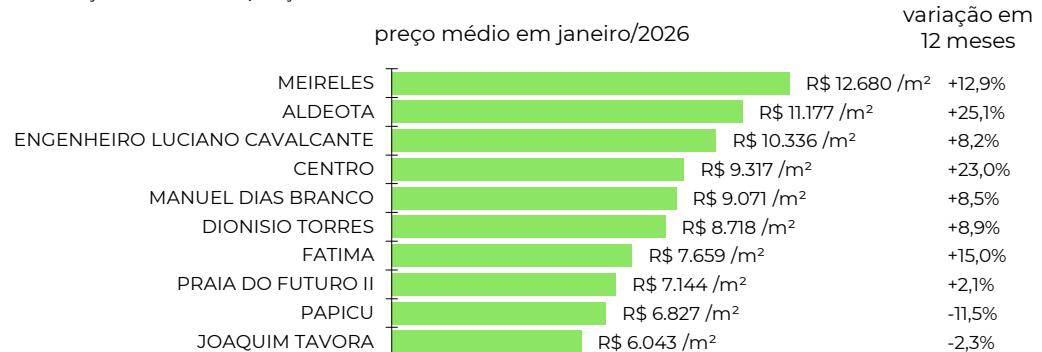
Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	1.489 mil pessoas
Área territorial (2022)	219 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 30.428 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	547 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	166 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.867 por domicílio

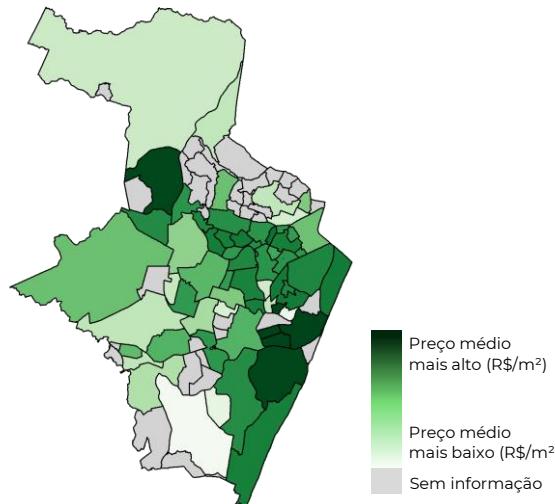
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	37.652 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-0,23% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-0,23% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+4,52% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 8.464 /m ²

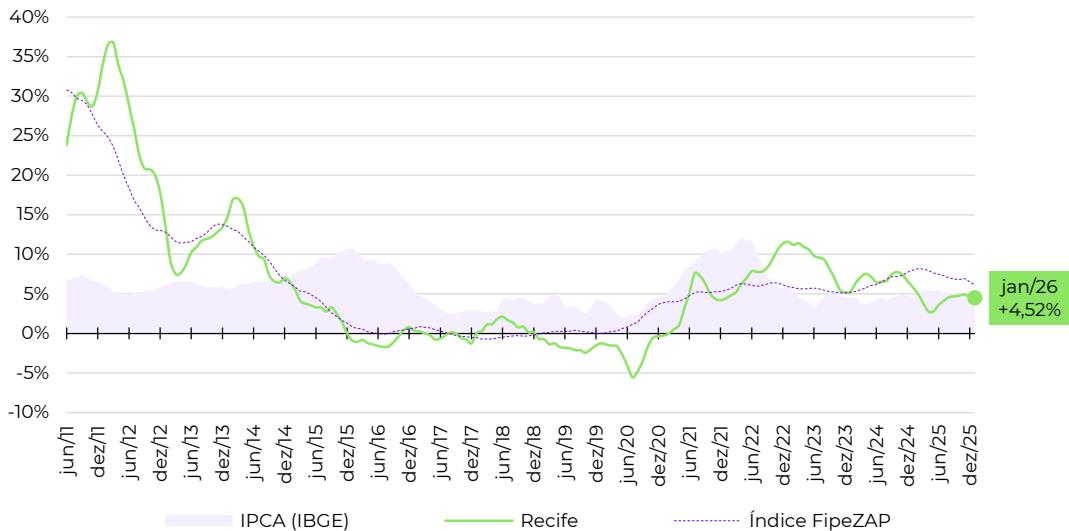
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



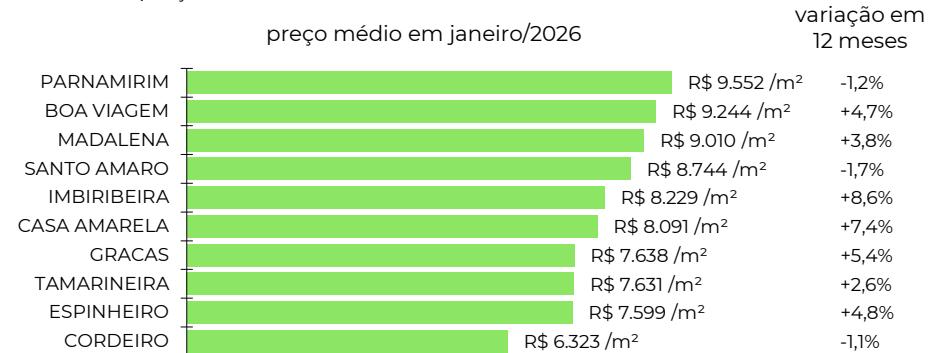
Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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.

PORTO ALEGRE (RS)

fipe zap

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	1.333 mil pessoas
Área territorial (2022)	495 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 51.117 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	558 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	277 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.928 por domicílio

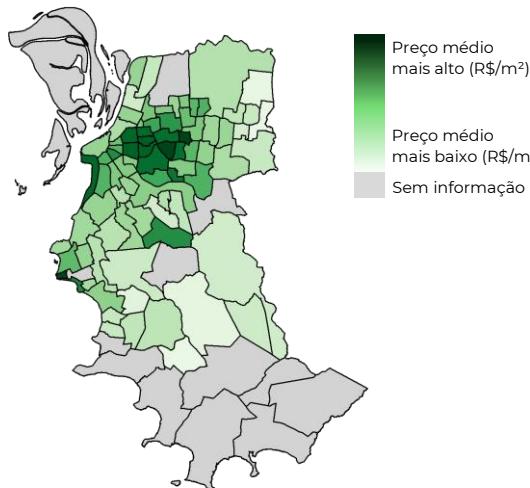
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	125.627 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-0,12% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-0,12% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+4,58% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 7.500 /m ²

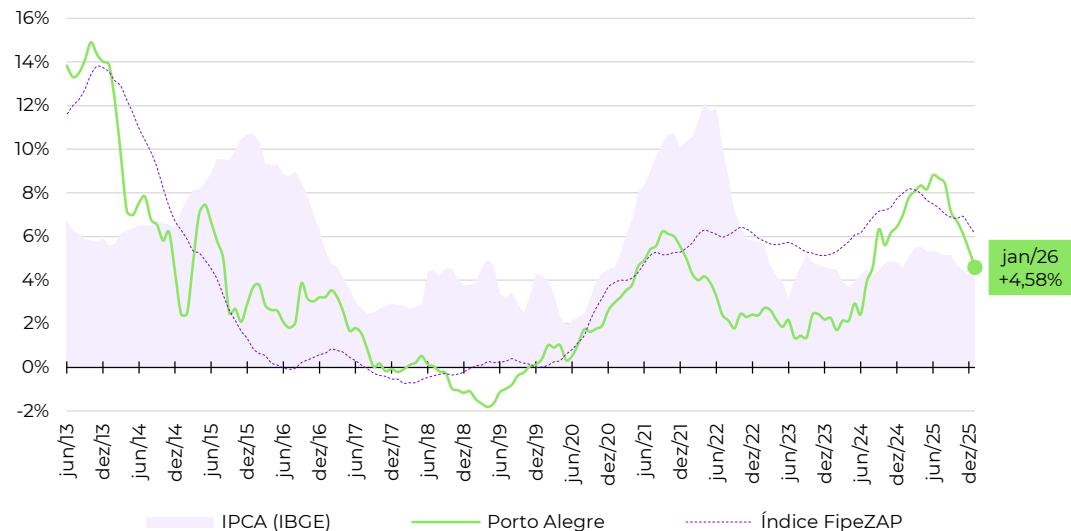
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



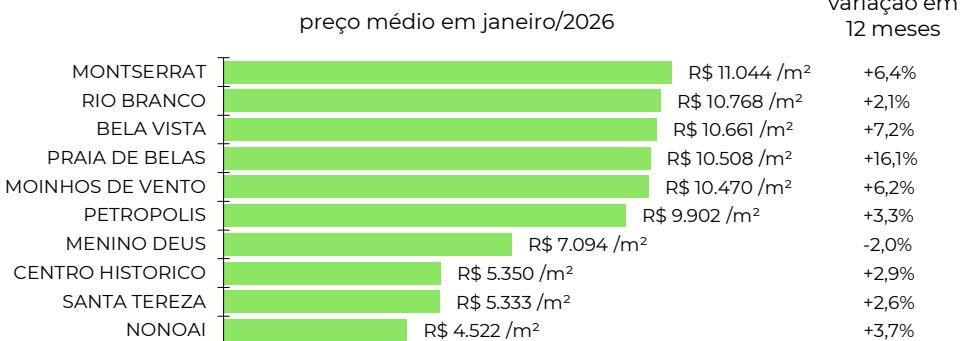
Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	1.774 mil pessoas
Área territorial (2022)	435 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 45.318 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	686 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	231 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 8.351 por domicílio

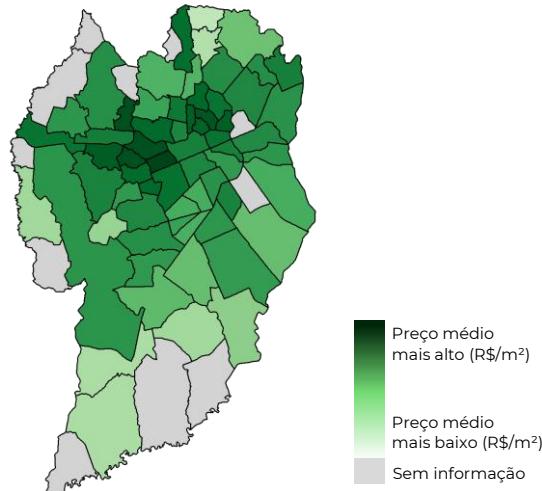
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	23.858 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-0,66% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-0,66% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+7,87% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 11.646 / m ²

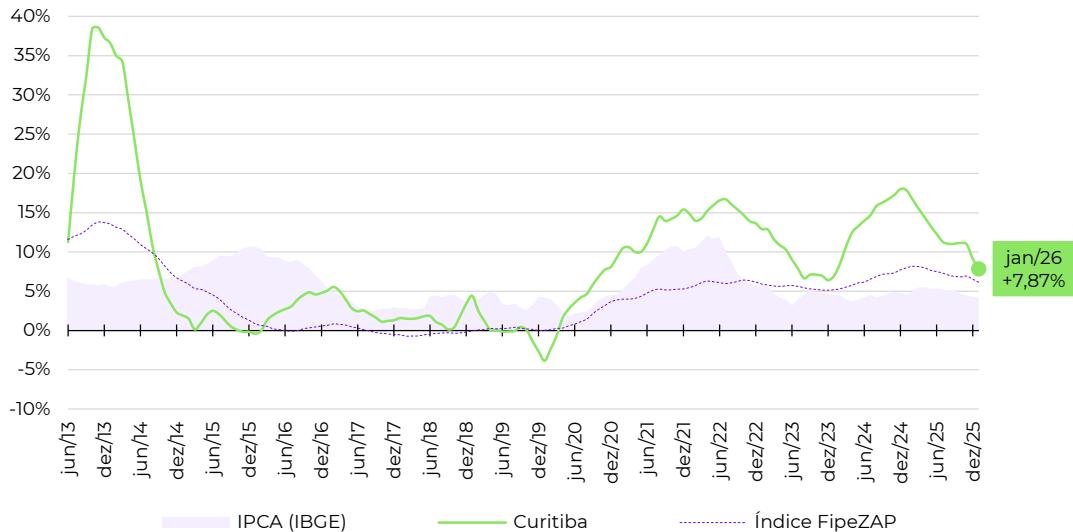
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



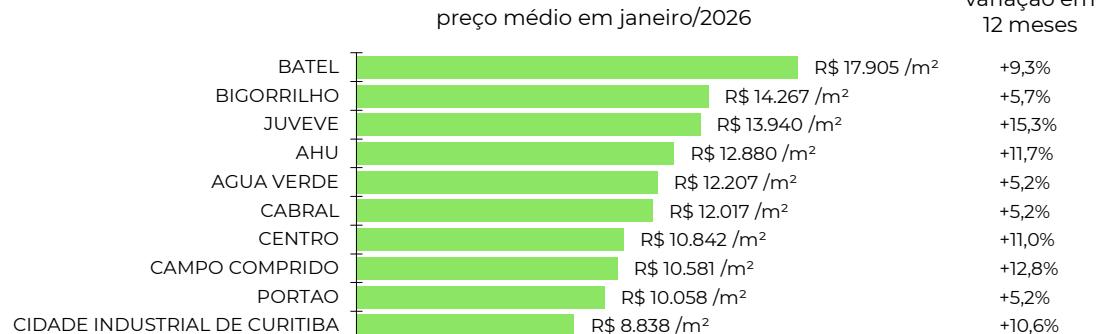
Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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.

FLORIANÓPOLIS (SC)

fipe zap

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	537 mil pessoas
Área territorial (2022)	675 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 41.886 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	220 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	97 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 10.160 por domicílio

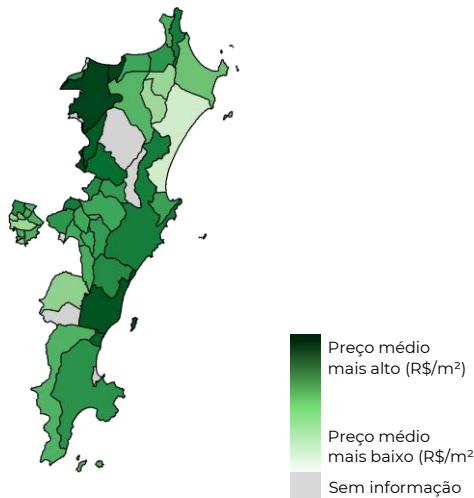
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	32.218 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,82% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,82% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+8,71% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 12.864 / m ²

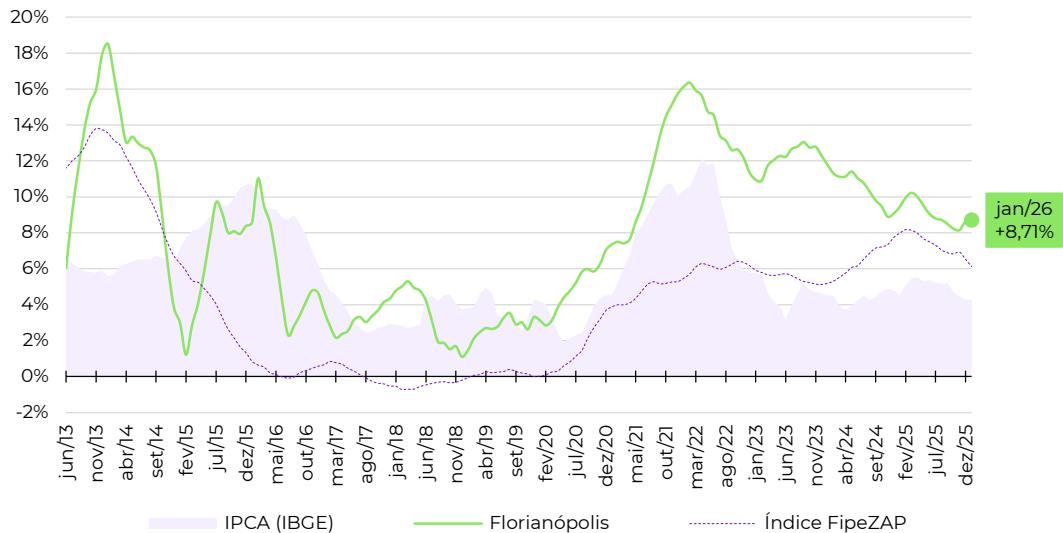
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	323 mil pessoas
Área territorial (2022)	97 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 69.628 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	129 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	63 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 9.126 por domicílio

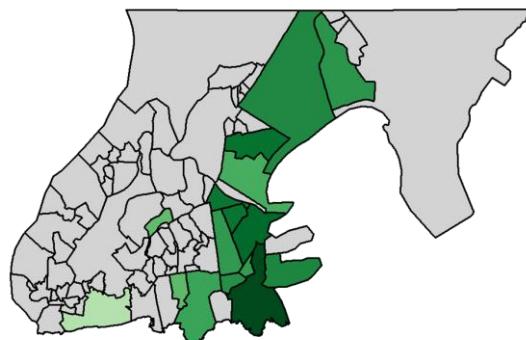
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	7.752 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,40% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,40% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,11% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 14.253 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

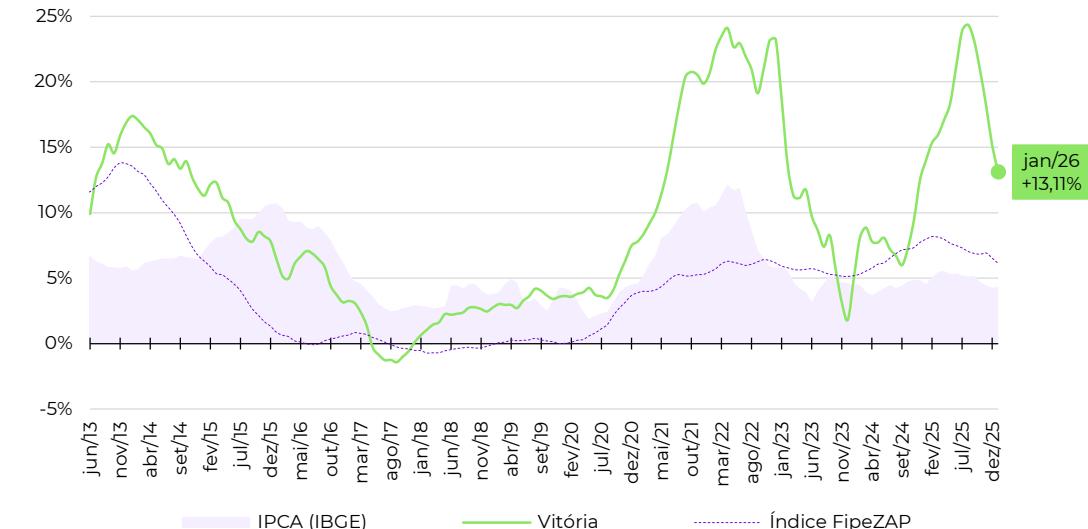
Mapa



Preço médio mais alto (R\$/m²) Preço médio mais baixo (R\$/m²) Sem informação

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	1.437 mil pessoas
Área territorial (2022)	729 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 33.827 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	549 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	153 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 7.434 por domicílio

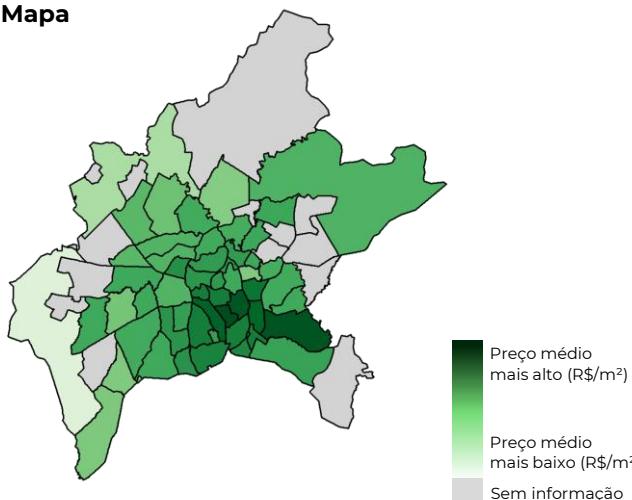
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	32.279 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,14% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,14% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,61% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 8.106 / m ²

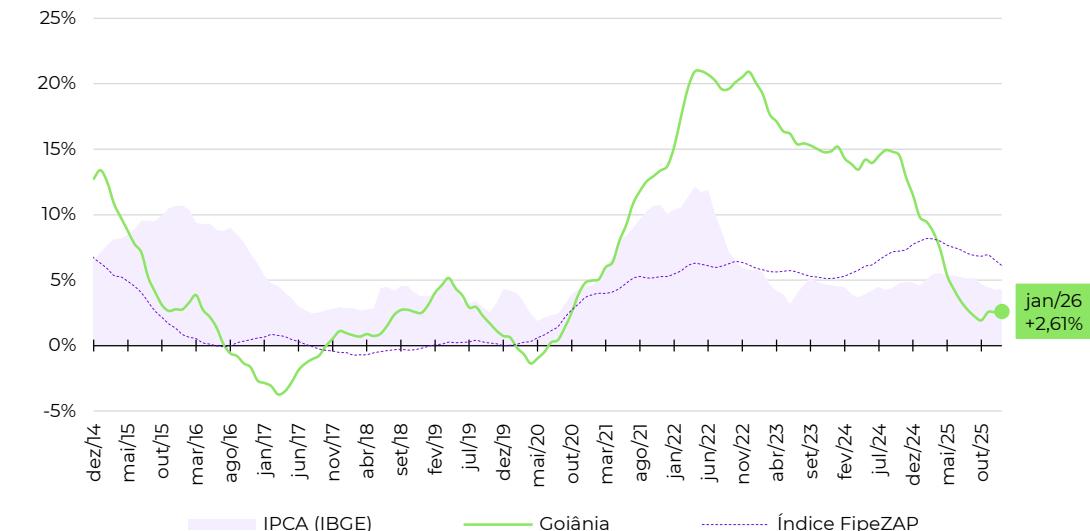
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
MARISTA	R\$ 11.224 /m ²	+3,3%
SUL	R\$ 10.581 /m ²	+7,3%
BUENO	R\$ 9.691 /m ²	+2,7%
JARDIM GOIAS	R\$ 9.433 /m ²	+1,1%
JARDIM AMÉRICA	R\$ 8.194 /m ²	+2,5%
OESTE	R\$ 8.167 /m ²	-2,3%
PEDRO LUDOVICO/BELA VISTA/JARDINS DAS ESMERALDAS	R\$ 7.958 /m ²	+1,5%
AEROPORTO	R\$ 6.624 /m ²	-2,4%
NOVA SUICA	R\$ 6.346 /m ²	-1,6%
CENTRAL	R\$ 5.742 /m ²	+11,5%

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.

JOÃO PESSOA (PB)

fipe zap

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	834 mil pessoas
Área territorial (2022)	210 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 25.402 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	296 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	122 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.618 por domicílio

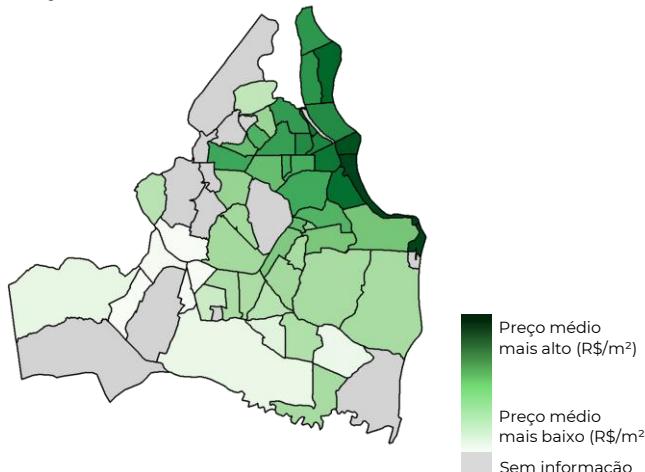
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	23.978 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,03% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,03% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,40% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 7.988 / m ²

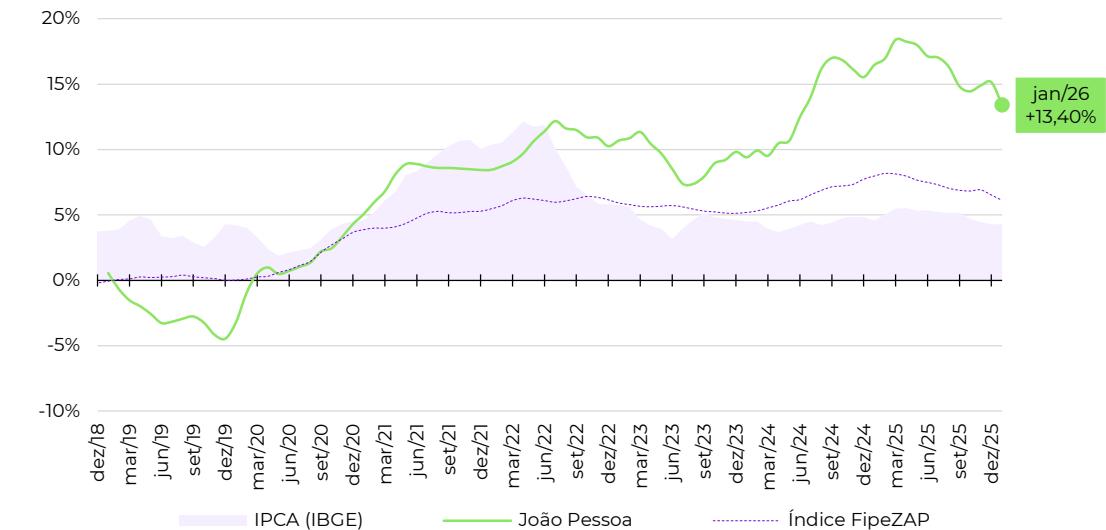
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



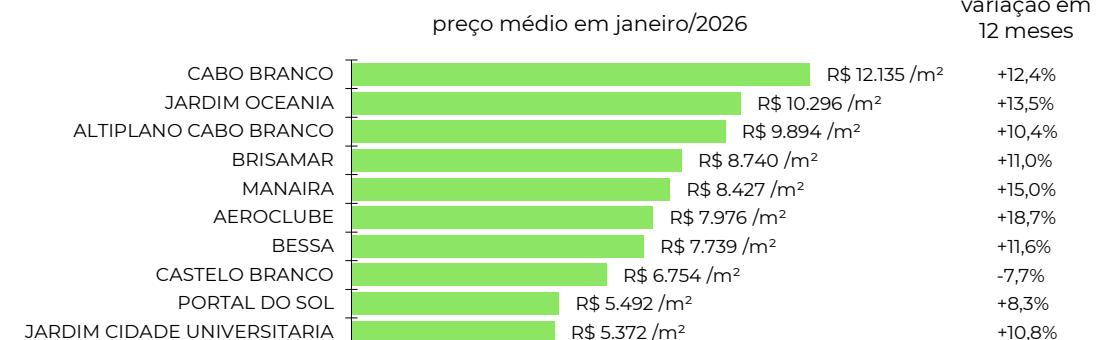
Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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.

CAMPO GRANDE (MS)

fipe zap

Informações socioeconômicas

População residente (2022)	898 mil pessoas
Área territorial (2022)	8.083 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 33.244 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	326 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	38 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.736 por domicílio

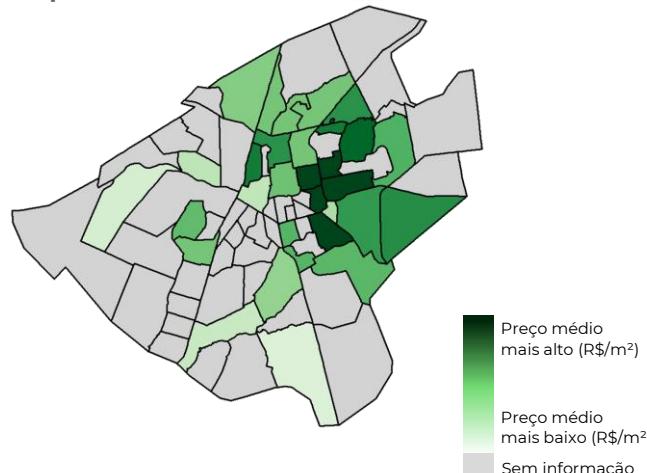
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	1.350 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,08% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,08% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+3,89% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 6.563 / m ²

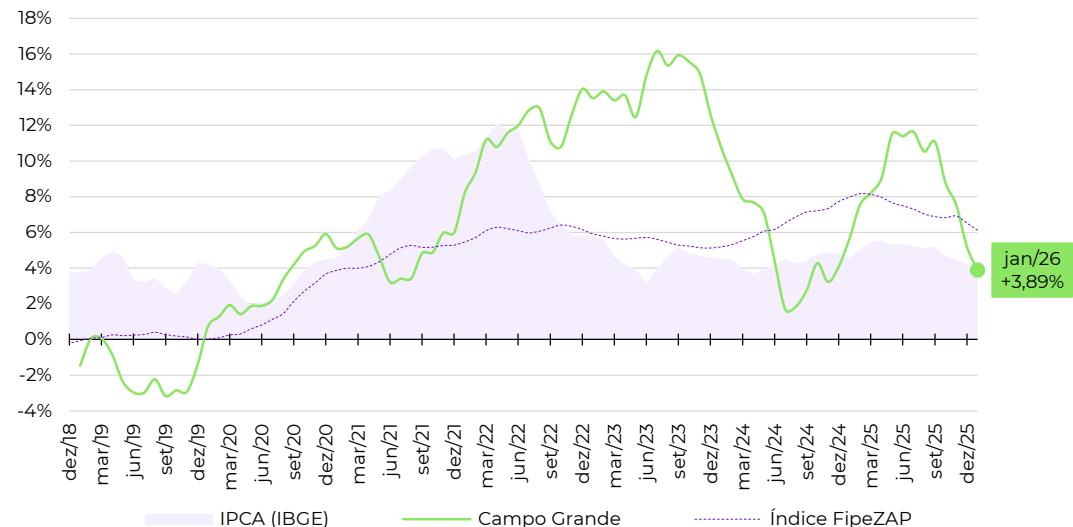
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
BELA VISTA	R\$ 11.017 / m ²	0,0%
JARDIM DOS ESTADOS	R\$ 10.381 / m ²	-1,0%
CARANDÁ	R\$ 8.801 / m ²	-14,2%
PLANALTO	R\$ 8.042 / m ²	+28,8%
MATA DO JACINTO	R\$ 7.194 / m ²	-8,8%
SAO FRANCISCO	R\$ 7.164 / m ²	+28,1%
TIRADENTES	R\$ 6.844 / m ²	+5,6%
rita vieira	R\$ 5.556 / m ²	+6,6%
CENTRO	R\$ 5.080 / m ²	+15,7%
CRUZEIRO	R\$ 4.991 / m ²	-6,2%

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 (2022)	958 mil pessoas
Área territorial (2022)	509,3 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 22.307 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	336 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	77 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.229 por domicílio

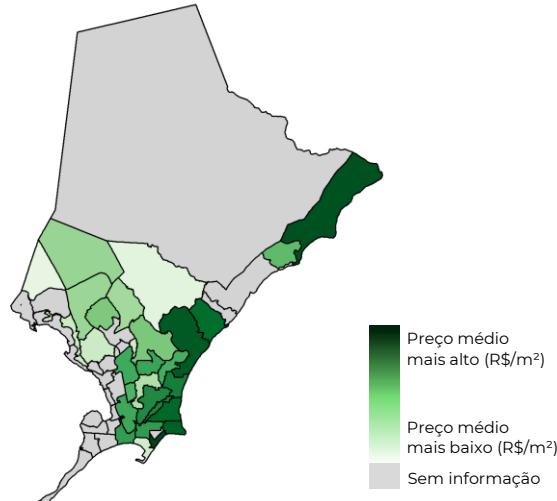
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	7.680 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,04% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,04% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+5,33% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 9.636 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

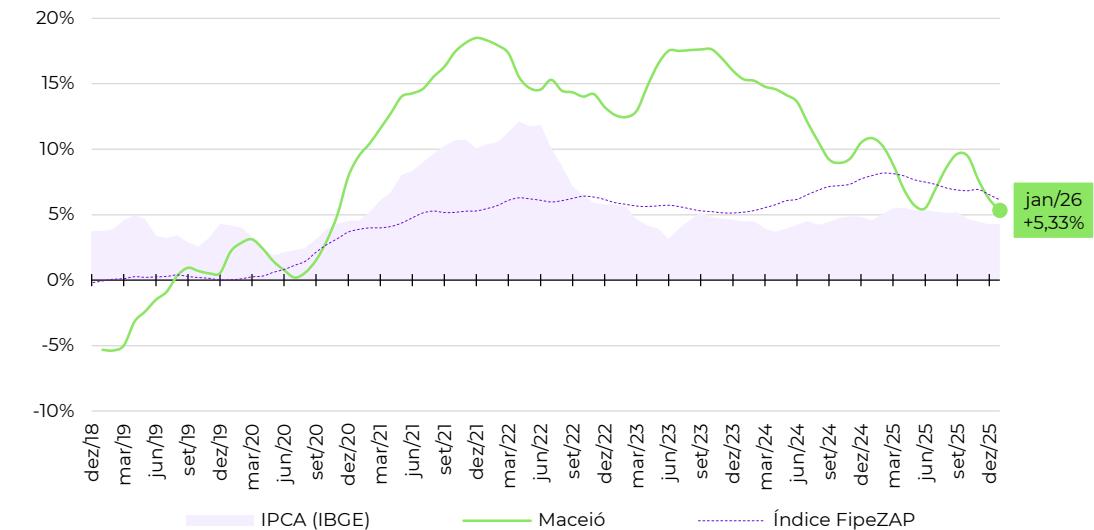
Mapa



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.

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.064 mil pessoas
Área territorial (2022)	11.401 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 41.345 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	630 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	105 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 4.425 por domicílio

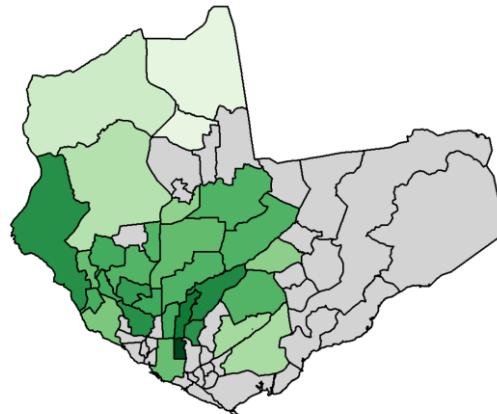
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	5.162 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+1,07% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+1,07% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,81% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 7.298 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



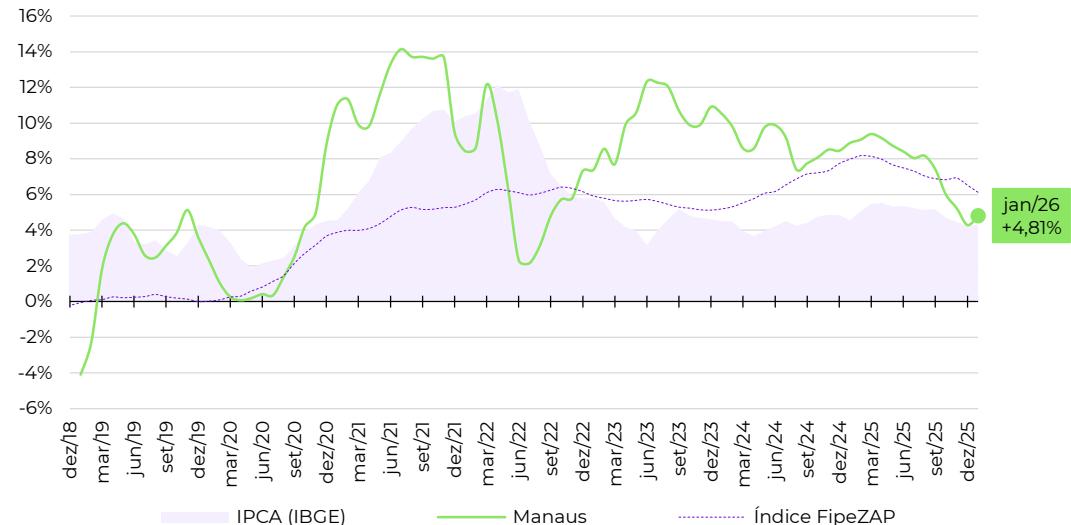
Preço médio mais alto
(R\$/m²)

Preço médio mais baixo
(R\$/m²)

Sem informação

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	1.038 mil pessoas
Área territorial (2022)	583 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 29.824 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	349 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	63 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 3.908 por domicílio

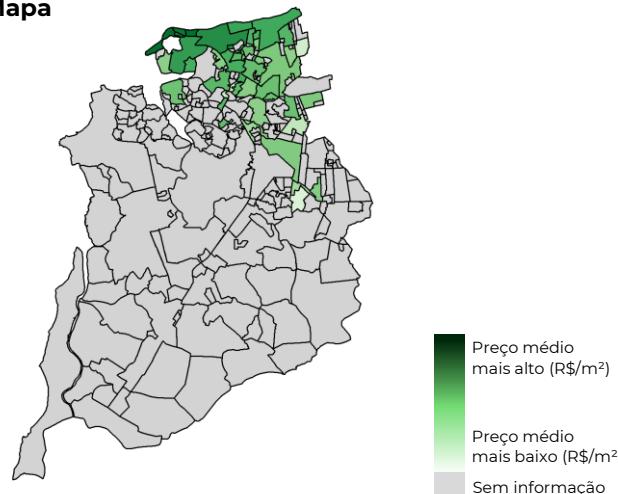
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	8.844 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-1,02% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-1,02% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+11,71% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 8.412 / m ²

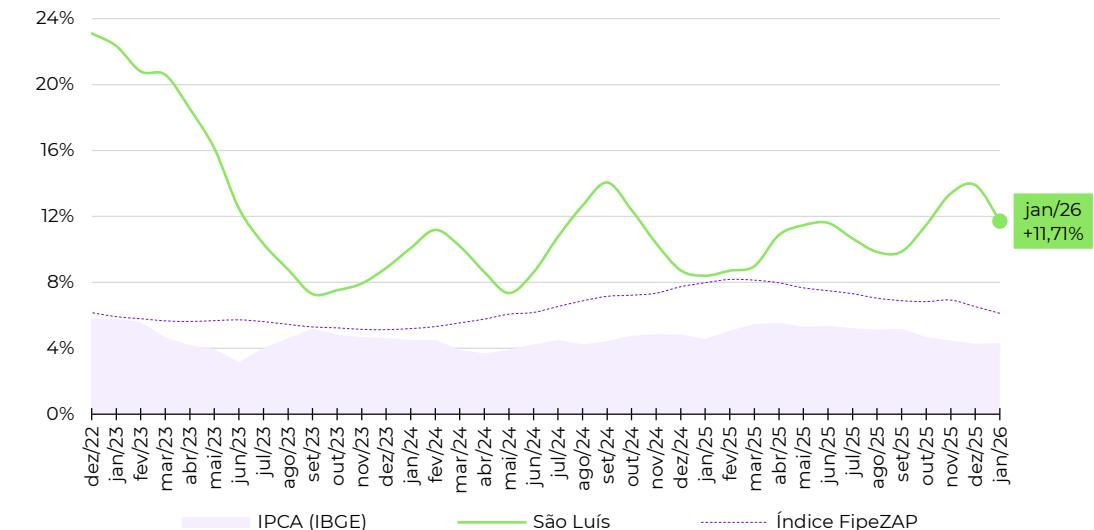
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	866 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.391 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 24.858 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	280 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	41 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.537 por domicílio

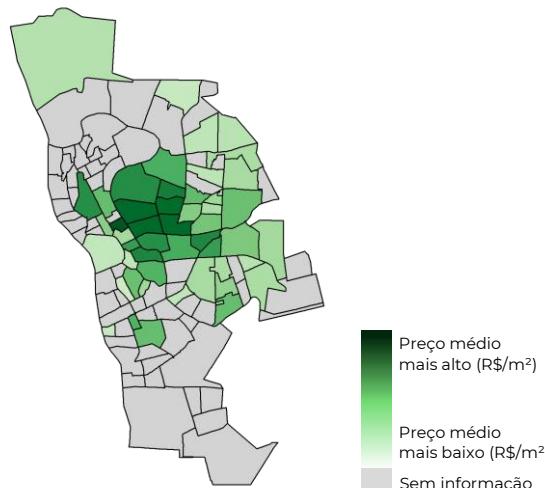
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	3.247 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,17% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,17% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,64% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 5.725 / m ²

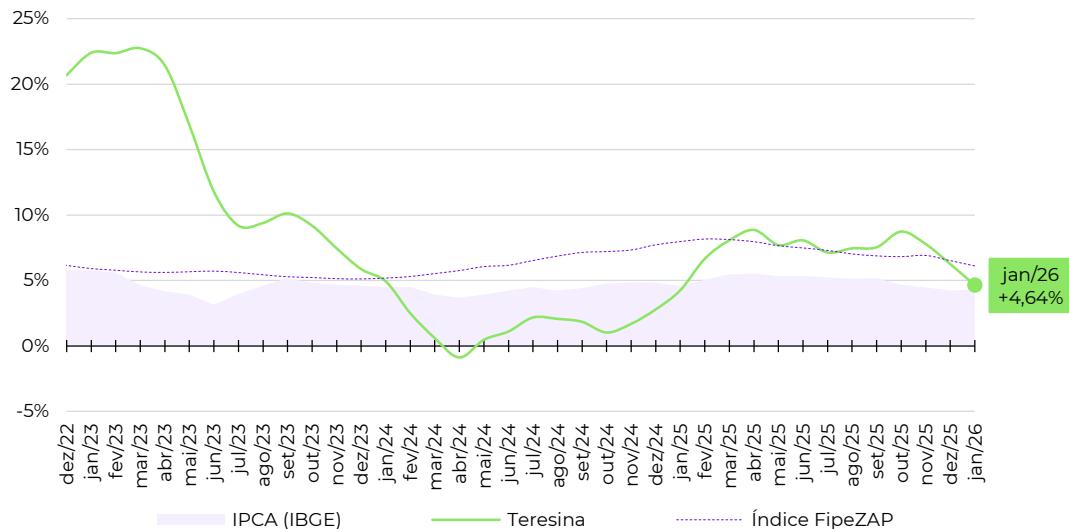
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
JOQUEI	R\$ 8.898 /m ²	+7,1%
SAO CRISTOVAO	R\$ 8.749 /m ²	+1,3%
FATIMA	R\$ 8.714 /m ²	+5,3%
HORTO	R\$ 8.051 /m ²	+5,7%
PLANALTO	R\$ 7.075 /m ²	+58,0%
ININGA	R\$ 6.391 /m ²	-11,0%
NOIVOS	R\$ 6.208 /m ²	-12,0%
URUGUAI	R\$ 4.612 /m ²	+3,4%
SANTA ISABEL	R\$ 4.490 /m ²	+13,1%
CENTRO	R\$ 2.832 /m ²	-12,7%

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 (2022)	603 mil pessoas
Área territorial (2022)	182 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 24.736 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	219 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	67 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 5.932 por domicílio

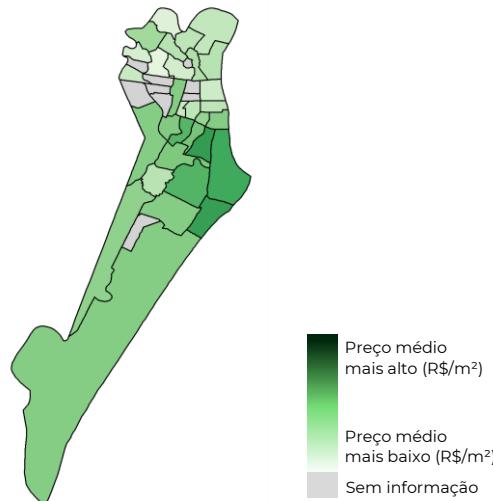
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	9.579 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,10% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,10% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,59% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 5.392 / m ²

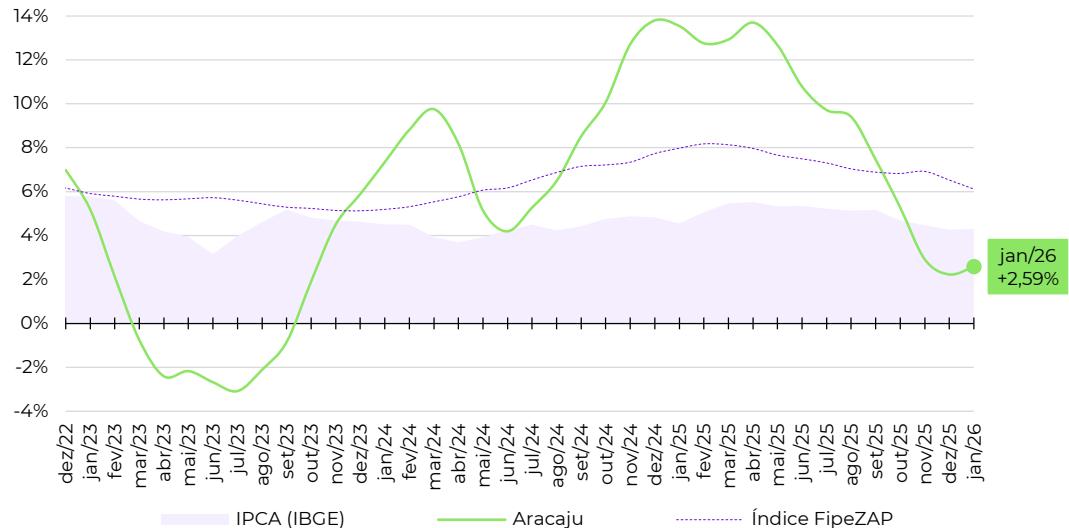
Fonte: Índice FipeZAP.

Mapa



Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	1.303 mil pessoas
Área territorial (2022)	1.059 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 20.562 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	423 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	69 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.381 por domicílio

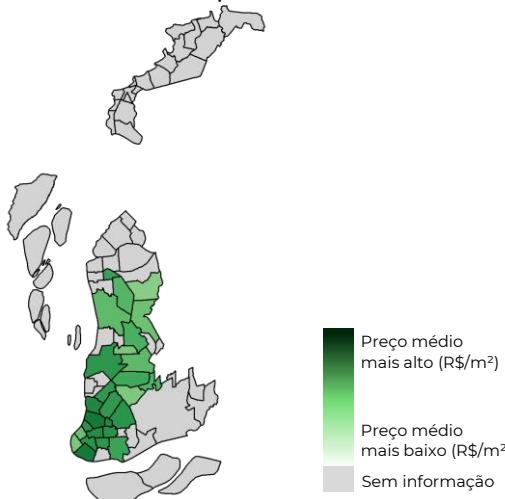
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	5.069 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+2,19% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+2,19% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+13,72% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 8.688 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

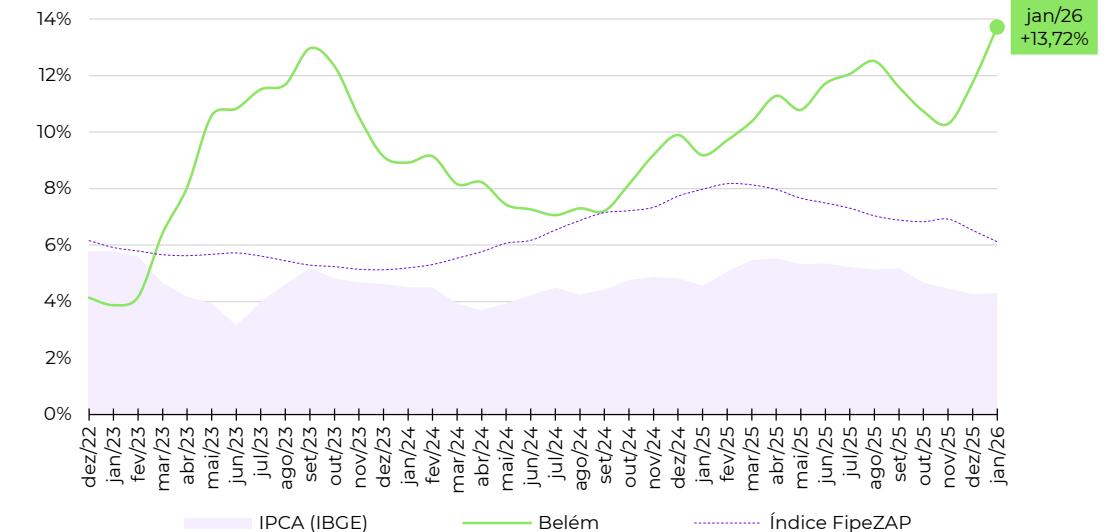
Mapa



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.

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



Informações socioeconômicas

População residente (2022)	651 mil pessoas
Área territorial (2022)	4.327 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 42.918 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	232 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	44 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 6.682 por domicílio

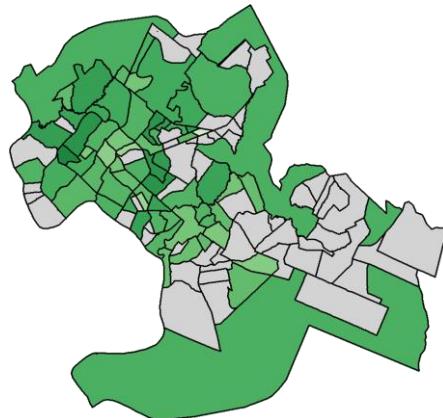
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	7.311 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	-0,23% ▼
Variação acumulada no ano (2026)	-0,23% ▼
Variação acumulada em 12 meses	+5,01% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 6.791 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

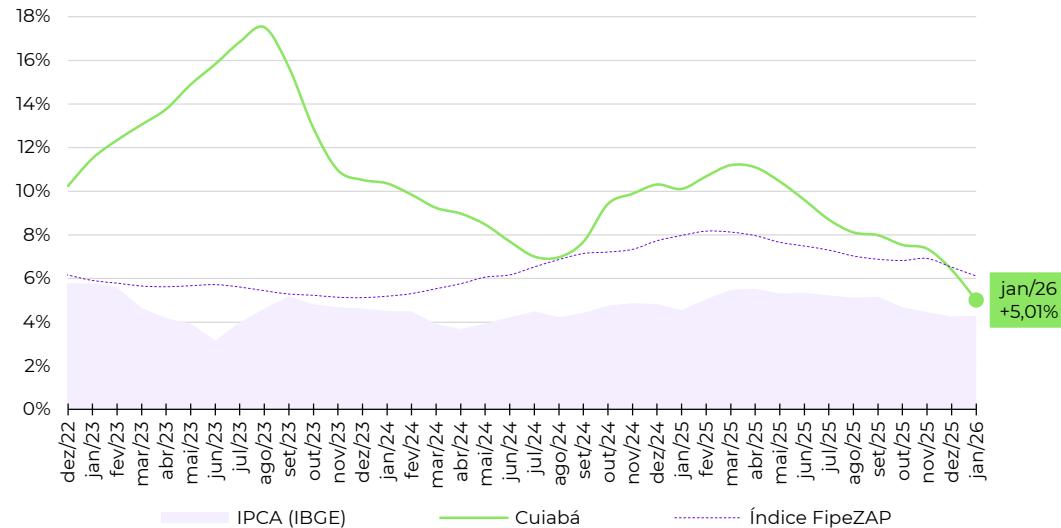
Mapa



Preço médio mais alto (R\$/m²) Preço médio mais baixo (R\$/m²) Sem informação

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais



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 (2022)	751 mil pessoas
Área territorial (2022)	167 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 25.525 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	270 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	59 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 5.761 por domicílio

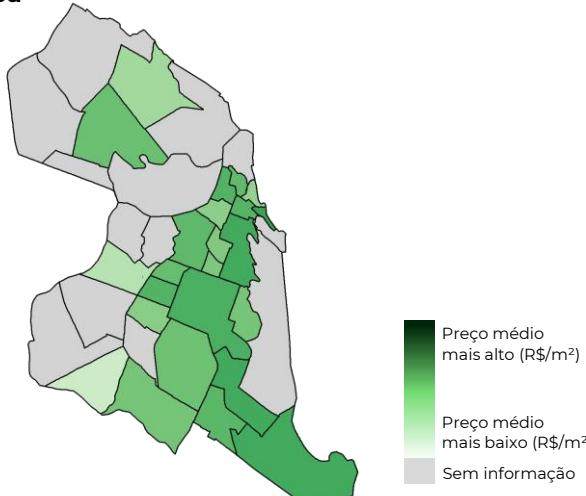
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (janeiro/2026)	7.074 anúncios
Variação no mês (janeiro/2026)	+0,62% ▲
Variação acumulada no ano (2026)	+0,62% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+9,34% ▲
Preço médio (janeiro/2026)	R\$ 6.151 / m ²

Fonte: Índice FipeZAP.

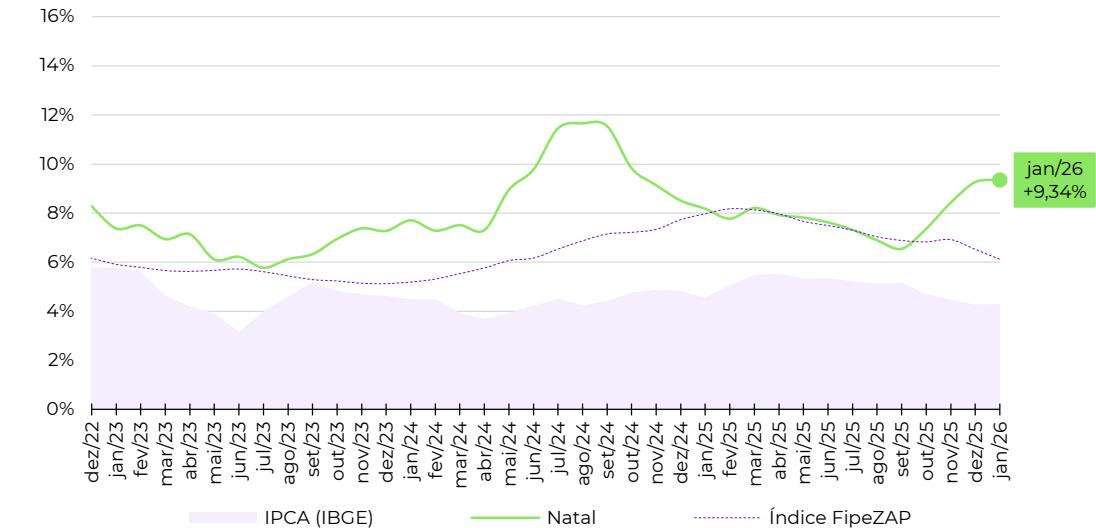
Mapa



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.

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais

	preço médio em janeiro/2026	variação em 12 meses
CAPIM MACIO	R\$ 6.947 / m ²	+5,2%
PONTA NEGRA	R\$ 6.934 / m ²	+7,1%
TIROL	R\$ 6.909 / m ²	+7,2%
LAGOA NOVA	R\$ 6.569 / m ²	+12,8%
NOSSA SENHORA DE NAZARE	R\$ 6.160 / m ²	+10,5%
RIBEIRA	R\$ 6.022 / m ²	+2,6%
PETROPOLIS	R\$ 5.863 / m ²	+14,1%
NEOPOLIS	R\$ 5.813 / m ²	+9,6%
CANDELARIA	R\$ 5.109 / m ²	+6,2%
NOVA DESCOBERTA	R\$ 4.986 / m ²	+11,1%

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