

# MARKET BULLETIN

O Market Bulletin é uma publicação trimestral dos principais indicadores do mercado imobiliário de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro e dos condomínios industriais-logísticos dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.



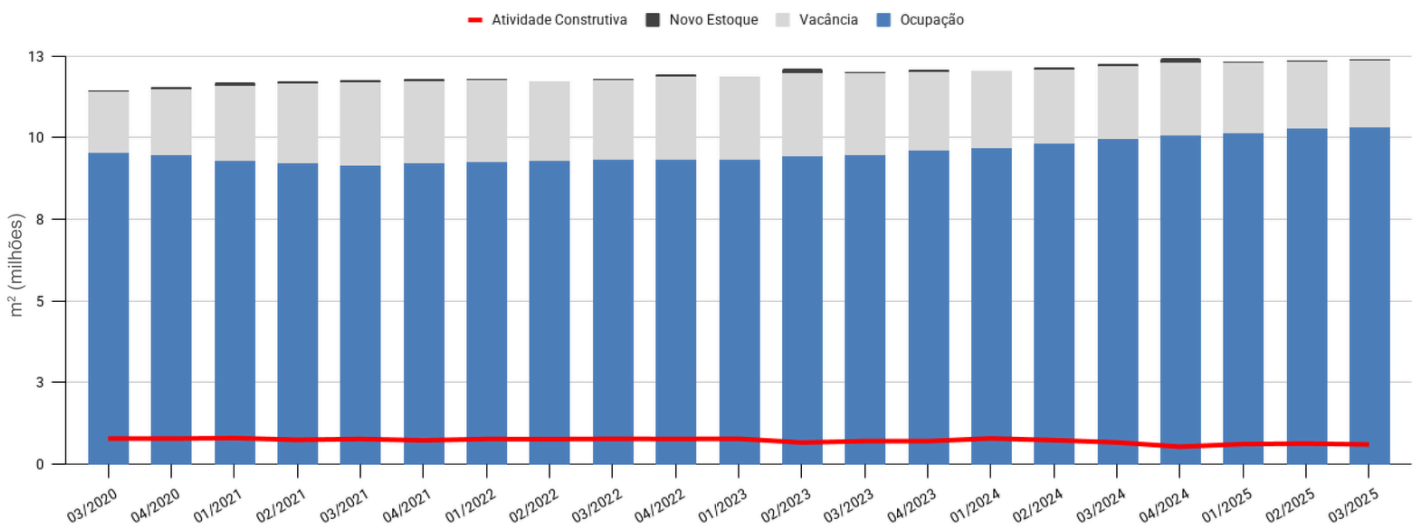
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

No 3º trimestre de 2025, o mercado de escritórios corporativos em São Paulo registrou um estoque total de 12,36 milhões de m<sup>2</sup>. Esse número foi alcançado contando com a adição de 40 mil m<sup>2</sup> em novos empreendimentos, o mesmo que o novo estoque do trimestre anterior. Já a atividade construtiva apresentou uma desaceleração, totalizando 603 mil m<sup>2</sup> em construção.

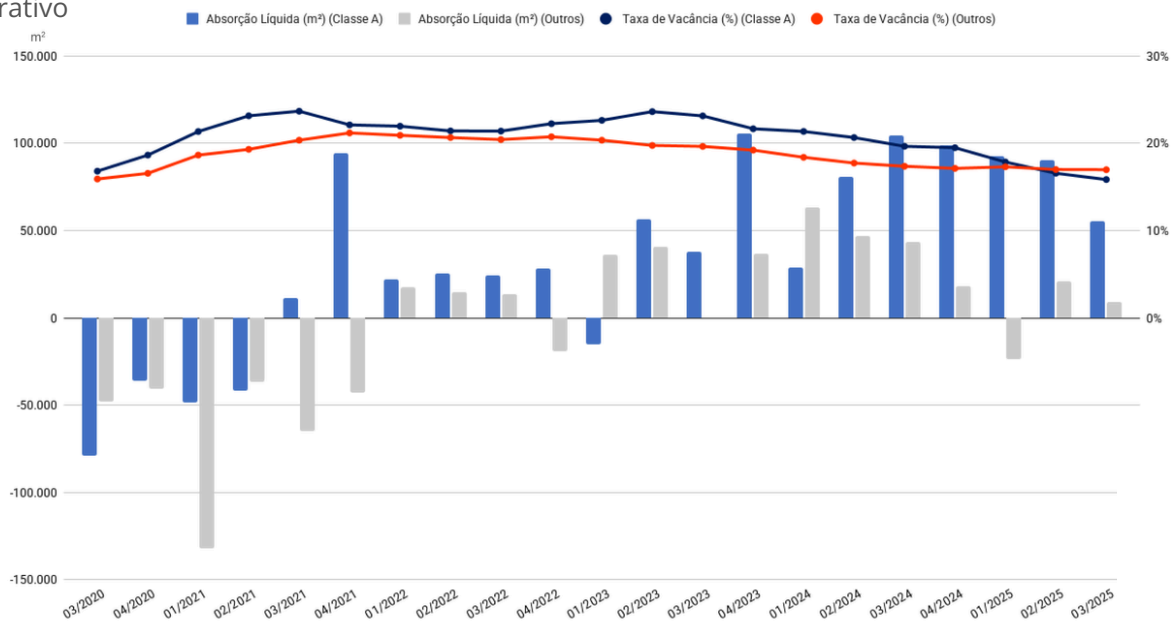
Um aspecto positivo foi a redução na taxa de vacância, que caiu para 16,49%, correspondendo a uma área desocupada de 2,03 milhões de m<sup>2</sup>. Os números de absorção também mudaram, com a absorção bruta diminuindo para 218 mil m<sup>2</sup> e a líquida também diminuindo para 64 mil m<sup>2</sup>. Em termos de preços, houve um aumento para R\$ 87,60/m<sup>2</sup> por mês para o mercado corporativo como um todo (Classe A e Outros).

Nos edifícios **Corporate Classe A**, a absorção líquida ficou em 55 mil m<sup>2</sup>, acompanhada por uma redução na taxa de vacância, que agora está em 15,84%. Por outro lado, os edifícios **Corporate Classe Outros** registraram uma absorção líquida de 9 mil m<sup>2</sup>, indicando uma queda em relação ao trimestre anterior. Já a taxa de vacância nesse segmento teve uma leve diminuição, e está atualmente em 16,97%.

## Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva Corporativo (Classe A e Outros)

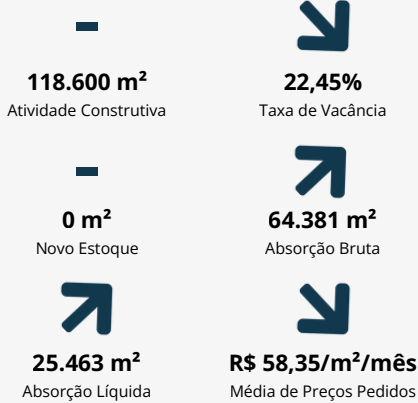


## Absorção Líquida e Taxa de Vacância Corporativo



A metodologia da Ocupantes para classificação de edifícios pode ser resumida da seguinte forma:  
Edifícios do tipo "Corporativo": Conjuntos com área igual ou superior a 100 m<sup>2</sup>. | Edifícios do tipo "Office": Conjuntos com área inferior a 100 m<sup>2</sup>.  
Edifícios "Classe A": Edifícios com especificações técnicas elevadas. | Edifícios "Classe Outros": Edifícios com especificações técnicas inferiores.

**Indicadores de Mercado**



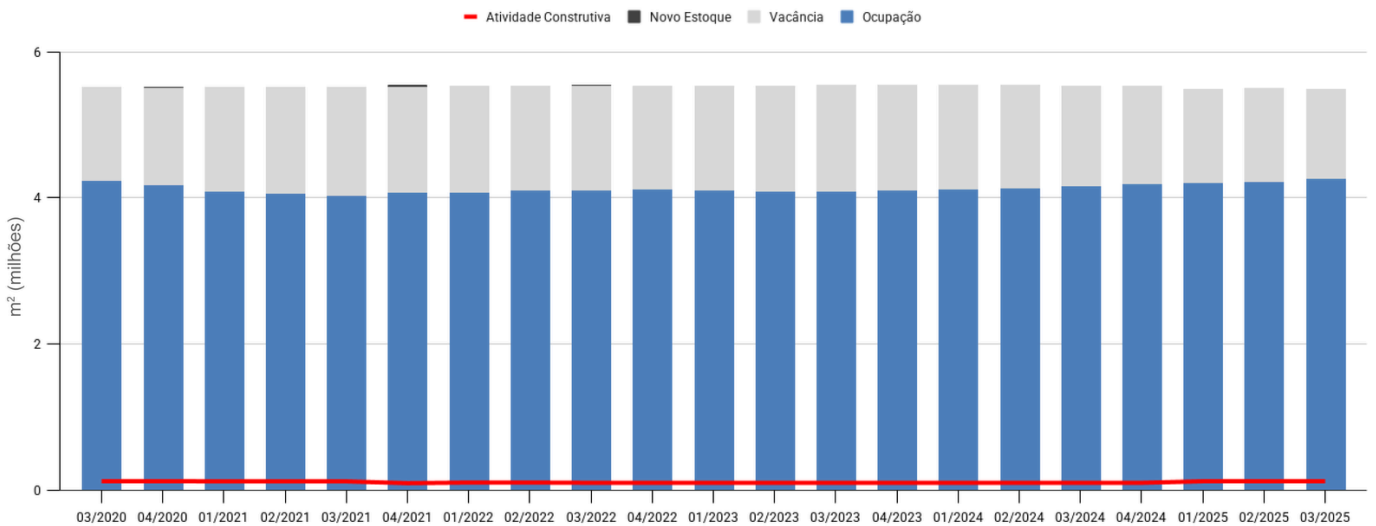
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

No 3º trimestre de 2025, o mercado de escritórios corporativos no Rio de Janeiro passou por algumas transformações em comparação com os períodos anteriores. O estoque total diminuiu para 5,49 milhões de m<sup>2</sup>. A atividade construtiva ficou estável em 118 mil m<sup>2</sup> em construção, outros indicadores revelaram um dinamismo crescente no mercado. A taxa de vacância caiu para 22,45%, representando cerca de 1,23 milhões de m<sup>2</sup> de espaço não ocupado.

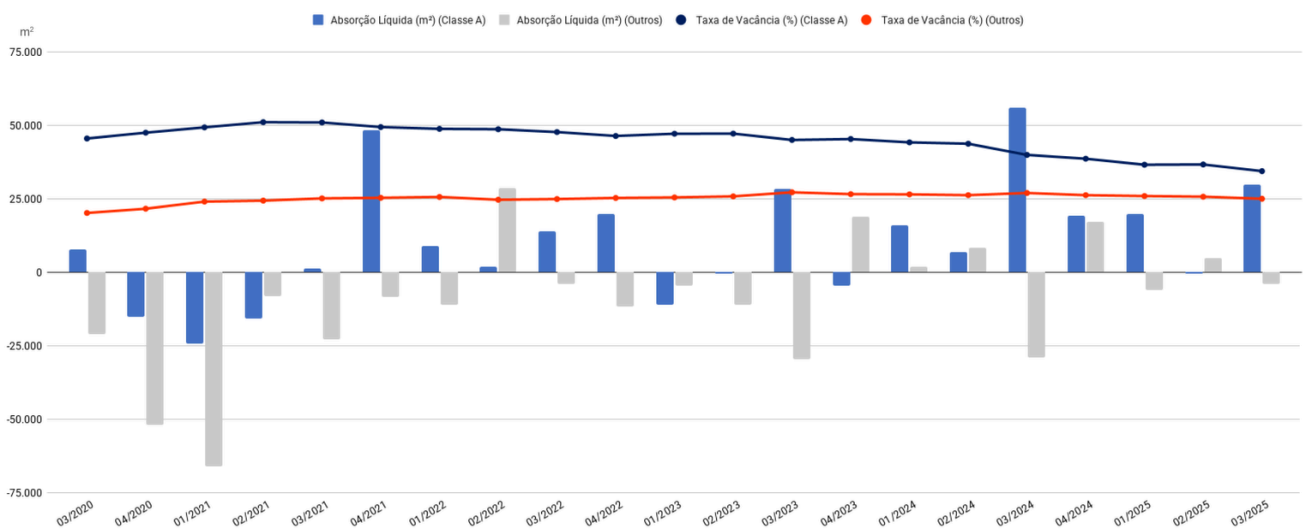
Pelo 12º trimestre consecutivo, não houve registro de novo estoque. Em relação a absorção bruta, houve uma movimentação de 64 mil m<sup>2</sup>, maior que o trimestre anterior. A absorção líquida também aumentou, chegando em 25 mil m<sup>2</sup>. No que tange aos preços, houve uma pequena queda, com a média dos preços pedidos de locação alcançando R\$ 58,35/m<sup>2</sup> ao mês.

Os edifícios corporativos **Corporate Classe A** sofreram um grande aumento na absorção líquida, com 29 mil m<sup>2</sup> positivos, e a taxa de vacância diminuiu para 27,48%. Por outro lado, os edifícios **Corporate Classe Outros** tiveram uma absorção líquida de 4 mil m<sup>2</sup> negativos e uma redução na taxa de vacância para 19,96%.

**Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva**  
Corporativo (Classe A e Outros)



**Absorção Líquida e Taxa de Vacância**  
Corporativo



É importante destacar que tendências passadas não garantem resultados futuros. A Ocupantes não assume responsabilidade por decisões tomadas com base nessas informações. As informações apresentadas neste documento são atualizadas com base na data de publicação, podendo sofrer alterações até a próxima edição.

## Indicadores de Mercado



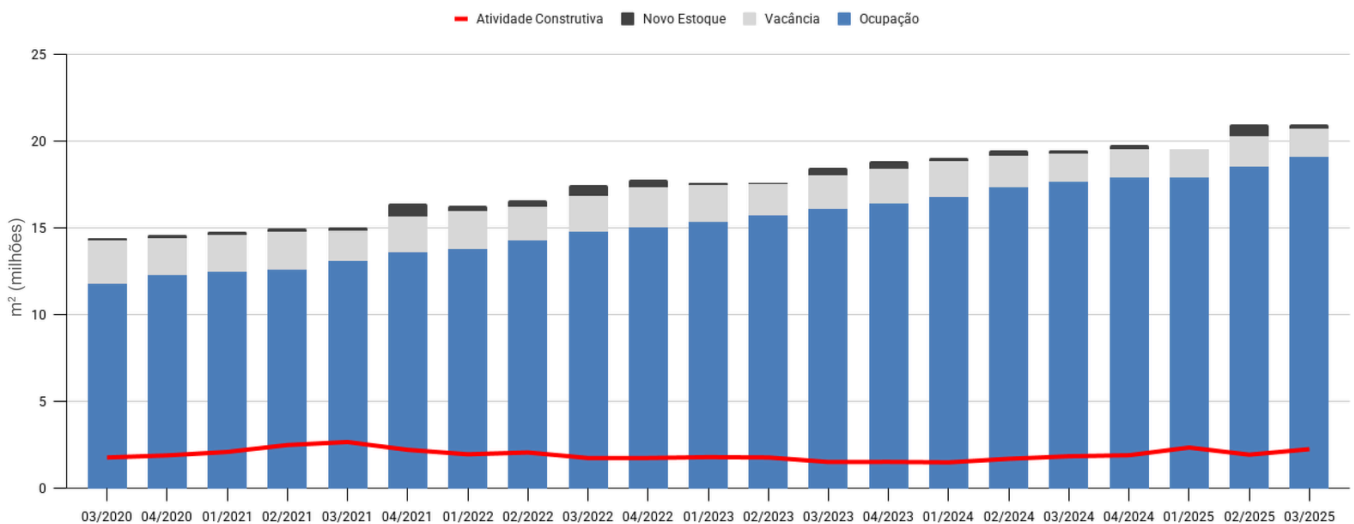
No 3º trimestre de 2025, o mercado de condomínios industriais e logísticos do Estado de São Paulo apresentou um progresso notável. O estoque total expandiu para 20,70 milhões de m<sup>2</sup>, refletindo um forte crescimento. Houve um aumento na atividade construtiva, que ficou em 2,25 milhões de m<sup>2</sup> em construção. A taxa de vacância caiu para 7,81%. Em termos absolutos, isso corresponde a 1,61 milhões de m<sup>2</sup> ainda desocupados. Comparando com o trimestre anterior, o novo estoque foi de 264 mil m<sup>2</sup>, menor que o trimestre anterior.

Os indicadores de absorção também se movimentaram. A absorção bruta diminuiu para 660 mil m<sup>2</sup>, e a absorção líquida também diminuiu, chegando em 434 mil m<sup>2</sup>. O preço pedido médio de locação teve um incremento, chegando a R\$ 30,09/m<sup>2</sup> por mês.

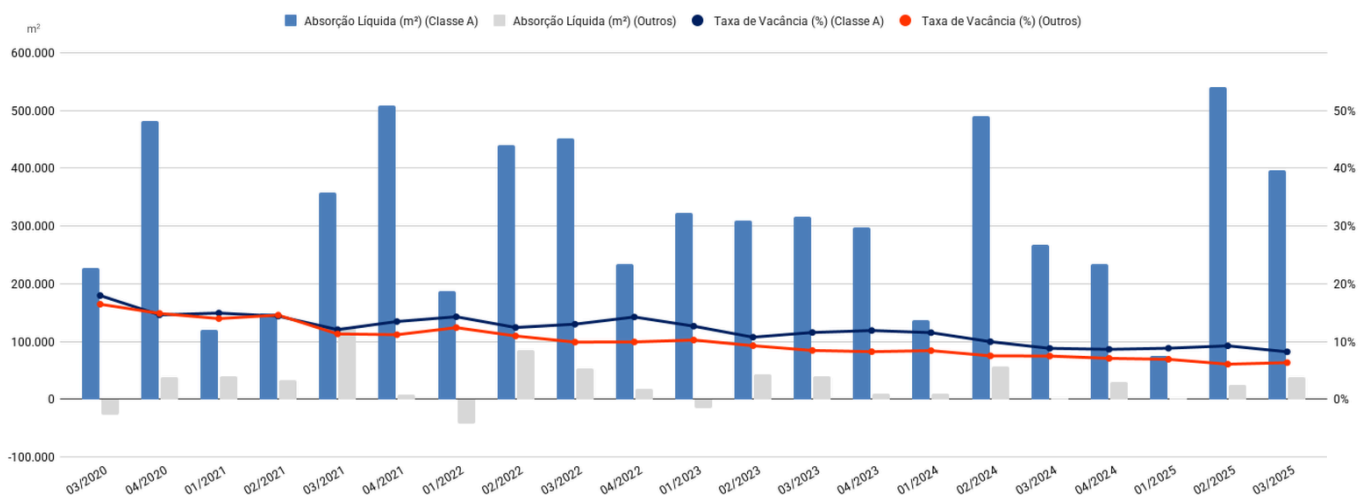
Nos condomínios **Classe A**, houve uma queda na absorção líquida para 396 mil m<sup>2</sup>, juntamente com um recuo na taxa de vacância para 8,20%. Por outro lado, nos condomínios **Classe Outros**, a absorção líquida aumentou para 37 mil m<sup>2</sup>, e a taxa de vacância caiu para 6,33%.

Universo Industrial (Classe A e Outros)

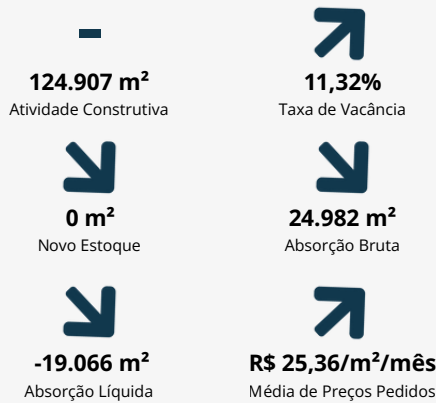
## Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva Condomínios Industriais (Classe A e Outros)



## Absorção Líquida e Taxa de Vacância Condomínios Industriais



## Indicadores de Mercado



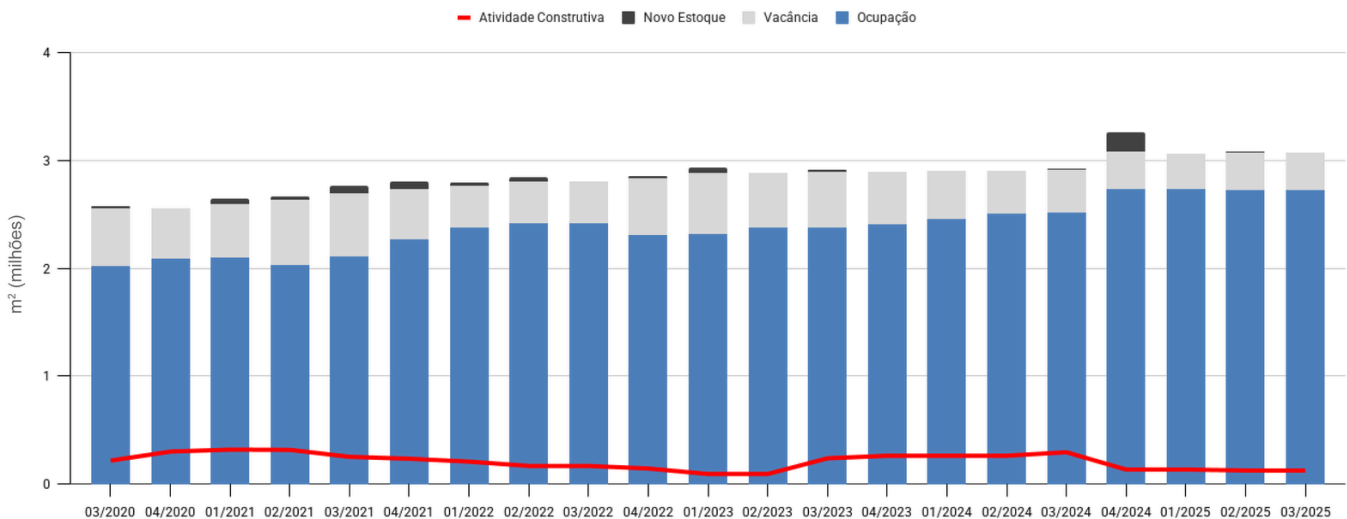
Universo Industrial (Classe A e Outros)

O 3º trimestre de 2025 trouxe transformações significativas para o mercado de condomínios industriais e logísticos no estado do Rio de Janeiro. O estoque total manteve-se em 3,07 milhões de m<sup>2</sup>. A atividade construtiva também estabilizou, com 124 mil m<sup>2</sup> em construção. A taxa de vacância apresentou um aumento, agora em 11,32%, o que corresponde a cerca de 347 mil m<sup>2</sup> de espaço ainda disponível. Não houve entrega de novo estoque neste trimestre.

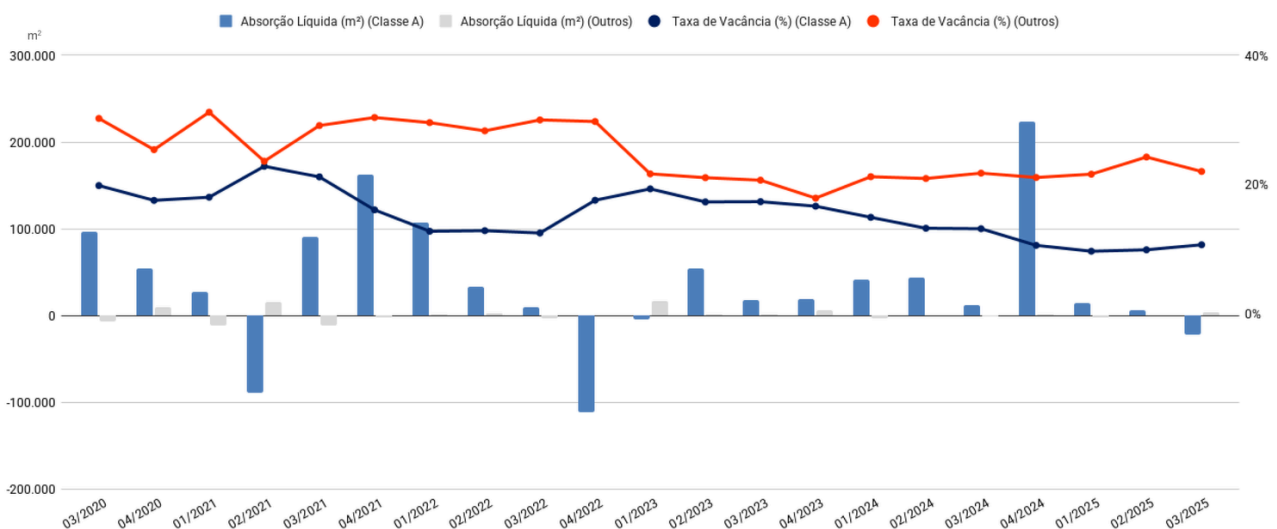
A absorção bruta teve uma queda para 24 mil m<sup>2</sup>, e a absorção líquida também caiu, atingindo 19 mil m<sup>2</sup> negativos. Em relação aos preços, houve um aumento nos preços médios pedidos de locação, que passaram a ser de R\$ 25,36/m<sup>2</sup> por mês.

Os condomínios **Classe A** demonstraram uma grande diminuição na absorção líquida, chegando em 22 mil m<sup>2</sup> negativos, e a taxa de vacância neste segmento subiu para 10,72%. Por outro lado, os condomínios **Classe Outros** apresentaram uma absorção líquida de 3 mil m<sup>2</sup> e uma taxa de vacância de 22,05%.

## Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva Condomínios Industriais (Classe A e Outros)



## Absorção Líquida e Taxa de Vacância Condomínios Industriais



A Ocupantes é reconhecida como uma empresa de ponta no mercado imobiliário corporativo brasileiro, especializada em representação de inquilinos (*tenant representation*). Nosso foco está em atender de forma exclusiva às necessidades imobiliárias de clientes corporativos, oferecendo soluções sob medida que garantem vantagens competitivas significativas.

Com acesso privilegiado a informações detalhadas sobre preços, tendências e oportunidades nas principais cidades do país, nossa equipe de especialistas experientes está preparada para assegurar que sua escolha imobiliária impulse o sucesso e o crescimento do seu negócio.

Se você busca o espaço corporativo ideal, precisa vender ou realocar ativos que não atendem mais às suas necessidades, conte com a Ocupantes. Nosso serviço simplificado e eficiente é projetado para otimizar seus recursos e tempo, garantindo as melhores condições de mercado.

[www.ocupantes.com.br](http://www.ocupantes.com.br)