

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.

Indicadores de Mercado



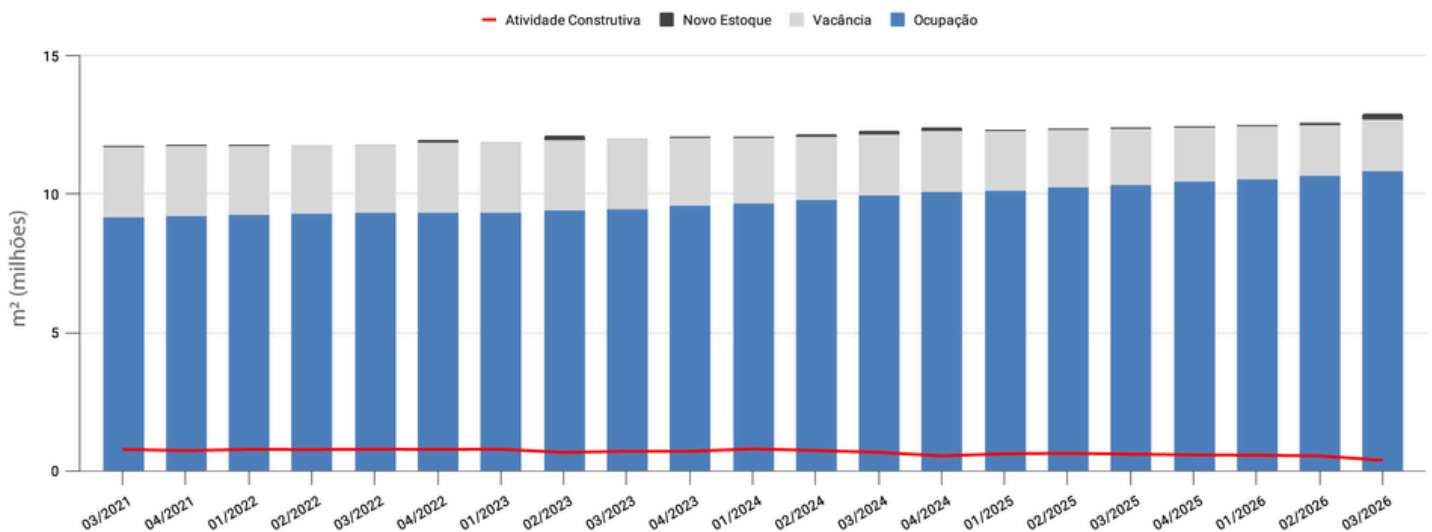
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

No 3º trimestre de 2026, o mercado de escritórios corporativos em São Paulo registrou um estoque total de 12,71 milhões de m². Esse número foi alcançado contando com a adição de 194 mil m² em novos empreendimentos, maior que o novo estoque do trimestre anterior. Por outro lado, a atividade construtiva apresentou uma desaceleração, totalizando 377 mil m² em construção.

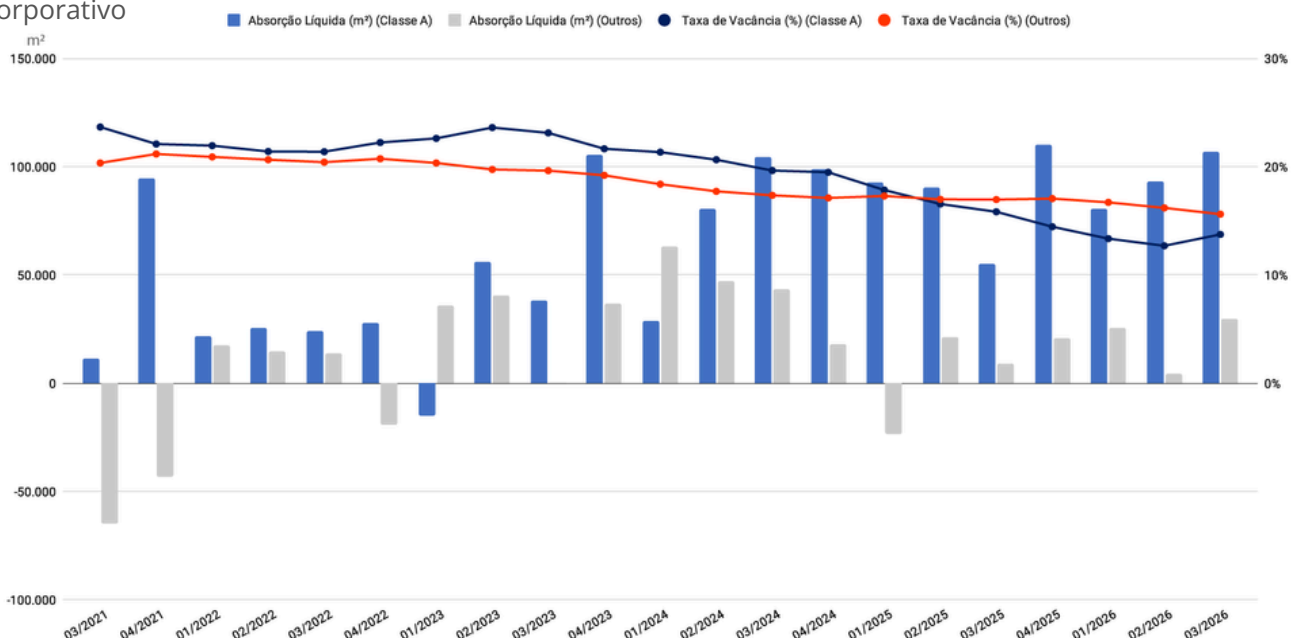
Um outro aspecto foi o aumento da taxa de vacância, que subiu para 14,81%, correspondendo a uma área desocupada de 1,88 milhões de m². Os números de absorção também mudaram, com a absorção bruta aumentando para 261 mil m² e a líquida também aumentando para 136 mil m². Em termos de preços, houve uma redução para R\$ 90,04/m² por mês para o mercado corporativo como um todo (Classe A e Outros).

Nos edifícios **Corporate Classe A**, a absorção líquida ficou em 106 mil m², acompanhada por um aumento na taxa de vacância, que agora está em 13,75%. Por outro lado, os edifícios **Corporate Classe Outros** registraram uma absorção líquida de 29 mil m², indicando um grande aumento em relação ao trimestre anterior. Já a taxa de vacância nesse segmento teve uma leve redução, e está atualmente em 15,62%.

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 m². | Edifícios do tipo "Office": Conjuntos com área inferior a 100 m².
Edifícios "Classe A": Edifícios com especificações técnicas elevadas. | Edifícios "Classe Outros": Edifícios com especificações técnicas inferiores.

Indicadores de Mercado



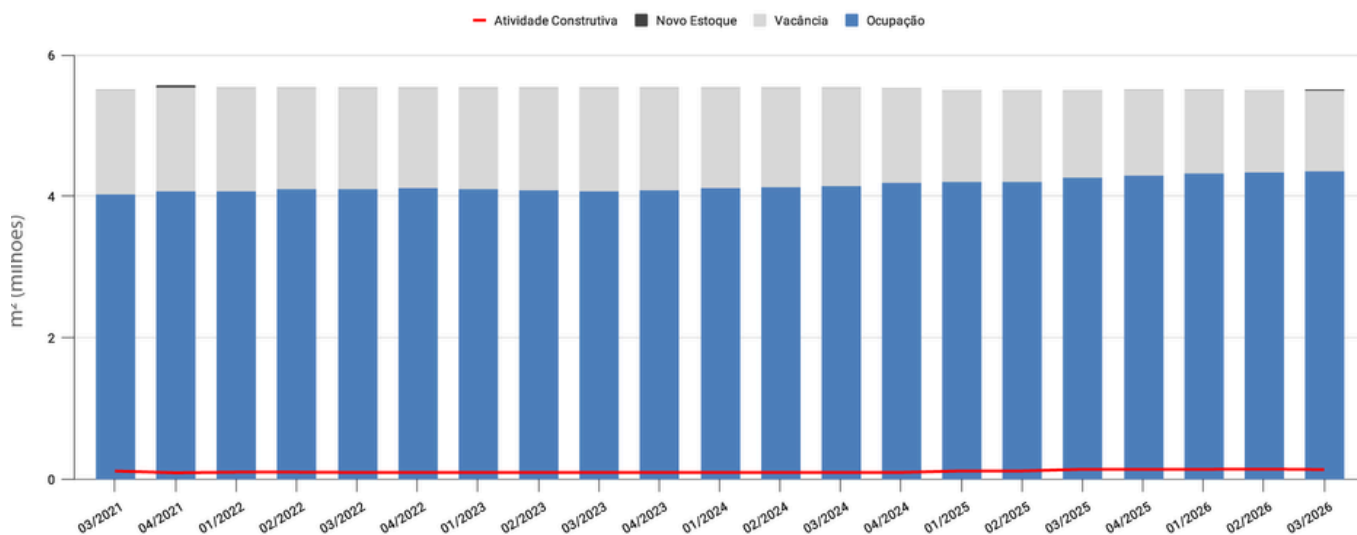
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

No 3º trimestre de 2026, o mercado de escritórios corporativos no Rio de Janeiro passou por algumas transformações em comparação com os períodos anteriores. O estoque total aumentou para 5,49 milhões de m². A atividade construtiva caiu para 138 mil m² em construção, outros indicadores revelaram um dinamismo crescente no mercado. A taxa de vacância caiu para 20,75%, representando cerca de 1,14 milhões de m² de espaço não ocupado.

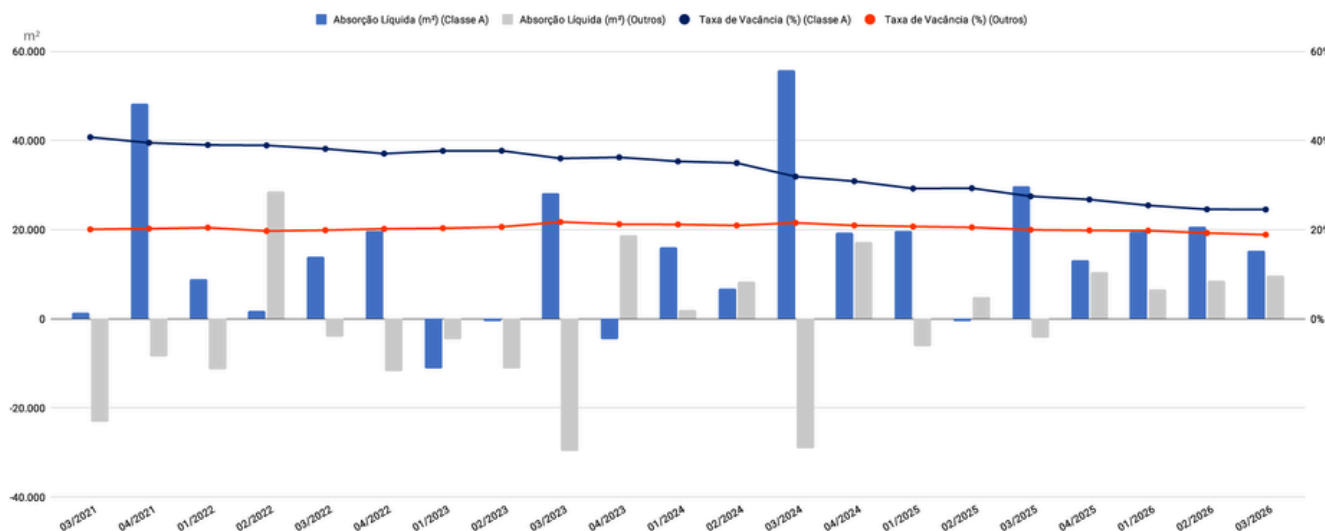
Depois de 15 trimestres zerados, houve registro de novo estoque, que agora ficou em 21 mil m². Em relação a absorção bruta, houve uma movimentação de 59 mil m², maior que o trimestre anterior. Por outro lado a absorção líquida diminuiu, chegando em 25 mil m². No que tange aos preços, houve um acréscimo, com a média dos preços pedidos de locação alcançando R\$ 63,04/m² ao mês.

Os edifícios corporativos **Corporate Classe A** sofreram uma diminuição na absorção líquida, com 15 mil m², e a taxa de vacância também diminuiu, chegando em 24,51%. Por outro lado, os edifícios **Corporate Classe Outros** tiveram uma absorção líquida de 9,7 mil m² e uma pequena redução na taxa de vacância para 18,87%.

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



Absorção Líquida e Taxa de Vacância Corporativo



Indicadores de Mercado



Universo Industrial (Classe A e Outros)

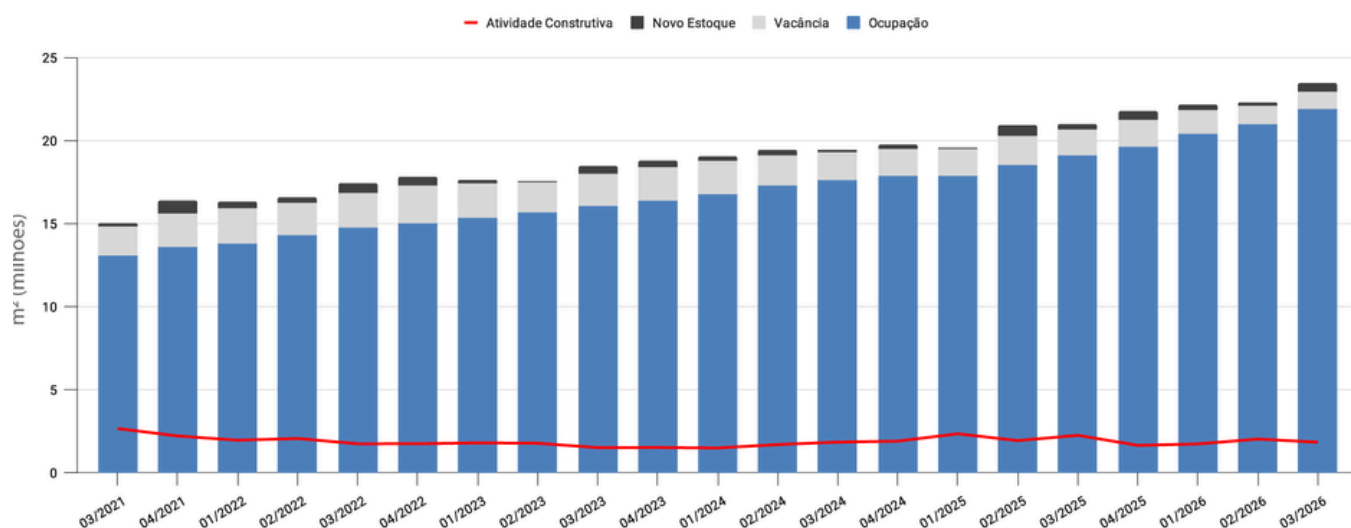
No 3º trimestre de 2026, o mercado de condomínios industriais e logísticos do Estado de São Paulo apresentou um progresso notável. O estoque total expandiu para 22,93 milhões de m², refletindo um forte crescimento. Por outro lado, houve uma queda na atividade construtiva, que ficou em 1,84 milhões de m² em construção. A taxa de vacância caiu para 4,53%. Em termos absolutos, isso corresponde a 1,03 milhões de m² ainda desocupados. Comparando com o trimestre anterior, o novo estoque foi de 522 mil m², muito maior que o trimestre anterior.

Os indicadores de absorção também se movimentaram. A absorção bruta subiu para 907 mil m², e a absorção líquida também subiu, chegando em 671 mil m². O preço pedido médio de locação teve um acréscimo, chegando a R\$ 41,27/m² por mês.

Nos condomínios **Classe A**, houve um aumento na absorção líquida para 645 mil m², juntamente com uma queda na taxa de vacância para 4,49%. Por outro lado, nos condomínios **Classe Outros**, a absorção líquida aumentou para 26 mil m², e a taxa de vacância caiu para 4,77%.

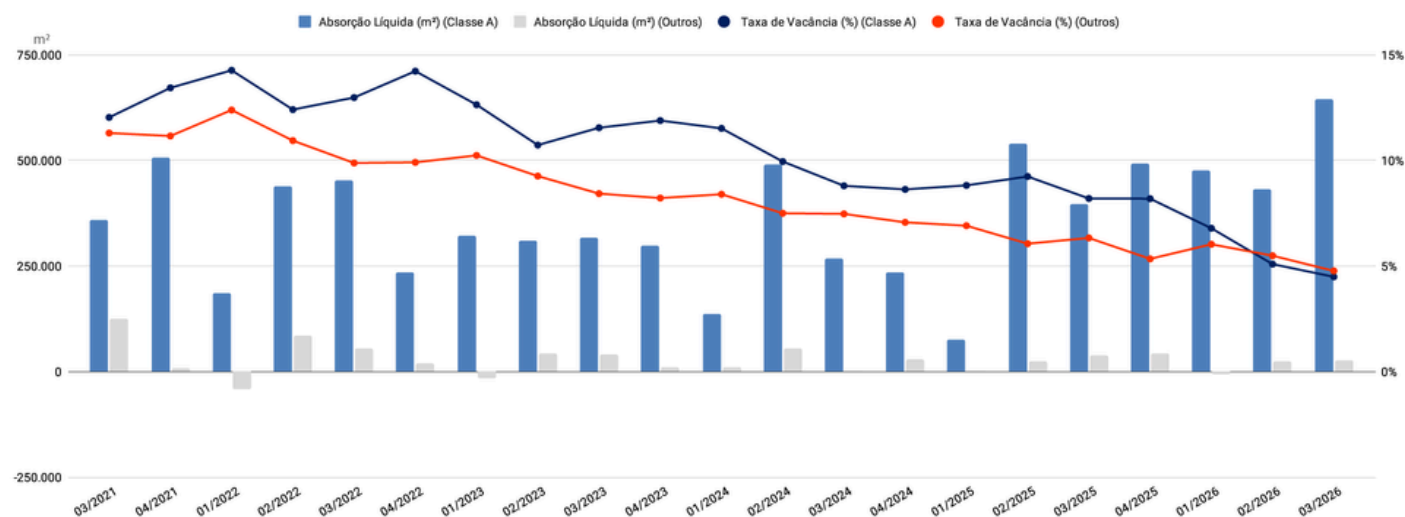
Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva

Condomínios Industriais (Classe A e Outros)



Absorção Líquida e Taxa de Vacância

Condomínios Industriais



Indicadores de Mercado



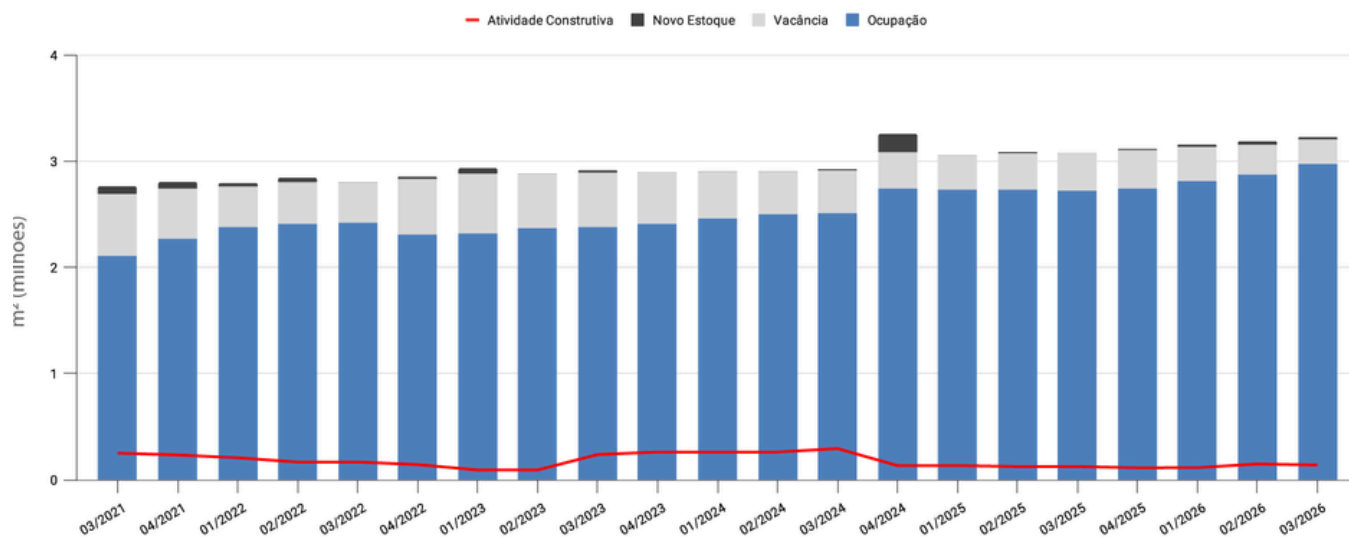
Universo Industrial (Classe A e Outros)

O 3º trimestre de 2026 trouxe transformações significativas para o mercado de condomínios industriais e logísticos no estado do Rio de Janeiro. O estoque total aumentou para 3,20 milhões de m². A atividade construtiva caiu, com 139 mil m² em construção. A taxa de vacância apresentou uma queda, agora em 7,31%, o que corresponde a cerca de 234 mil m² de espaço ainda disponível. Quanto ao novo estoque, foram entregues 21 mil m² neste trimestre.

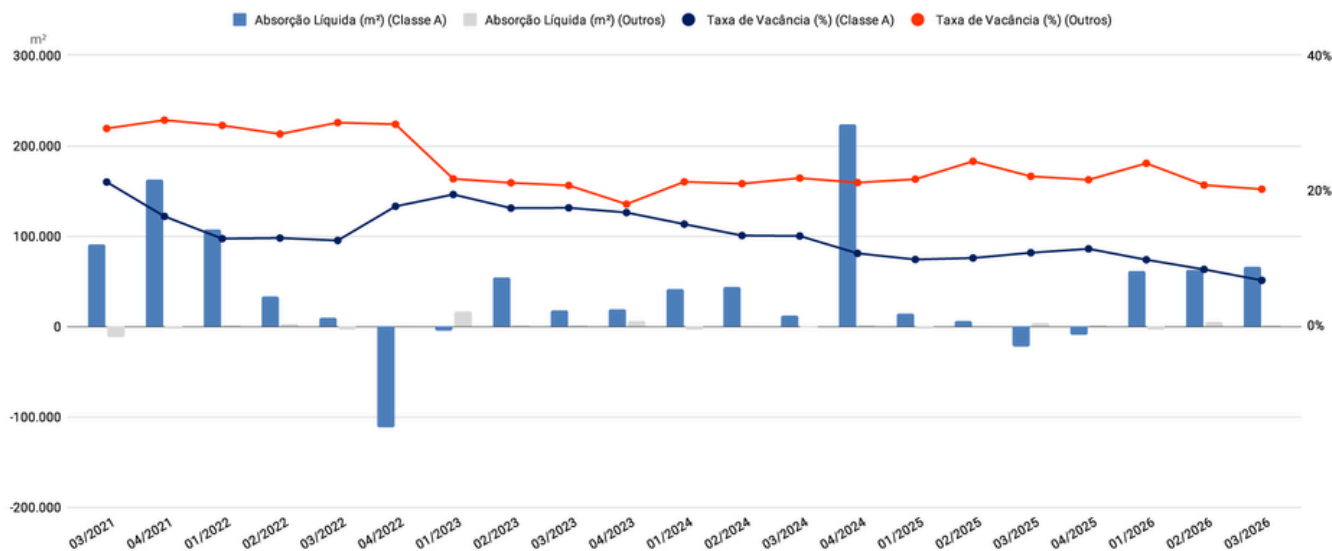
A absorção bruta teve um aumento para 101 mil m², e a absorção líquida diminuiu, atingindo 67 mil m². Em relação aos preços, houve um pequeno aumento nos preços médios pedidos de locação, que passaram a ser de R\$ 29,06/m² por mês.

Os condomínios **Classe A** demonstraram um aumento na absorção líquida, chegando em 66 mil m², e a taxa de vacância neste segmento desceu para 6,63%. Por outro lado, os condomínios **Classe Outros** apresentaram uma absorção líquida de 1 mil m² e uma taxa de vacância de 20,14%.

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