

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
3,22%	▼	▲
Taxa de Vacância		
599.595	▲	▲
Absorção Líquida (m²)		
R\$ 30,62	▲	▲
Preço Pedido (R\$/m²)		
(Classes A e A+)		

INDICADORES ECONÔMICOS 2026

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,5%	▲	■
PIB - Var. Trimestral (2026T2)		
5,3%	▼	▲
Taxa de Desemprego (2026T3)		
4,22%	▼	▲
Inflação (IPCA) - 12 meses		
-0,6%	▲	▲
Prod. Industrial (PIM-PF)		
Variação anual (Ago/2026)		

Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

- No segundo trimestre de 2026, o PIB avançou 0,5% frente ao trimestre anterior, com crescimento da Agropecuária (+2,8%), dos Serviços (+0,2%) e da Indústria (+0,1%). Em agosto, a produção industrial medida pela PIM-PF recuou 0,6%.
- O mercado de trabalho permaneceu robusto. A taxa de desocupação recuou para 5,3%, a população ocupada atingiu 103,5 milhões de pessoas e o rendimento médio real chegou a R\$ 3.777.
- Em agosto, o IPCA registrou deflação de 0,32% e acumulou alta de 4,22% em 12 meses.
- Na reunião de setembro, o Copom reduziu a taxa básica de juros para 13,75% a.a.
- Nos Estados Unidos, o Federal Reserve elevou o intervalo-alvo dos Fed Funds para 3,75% a 4,00%.

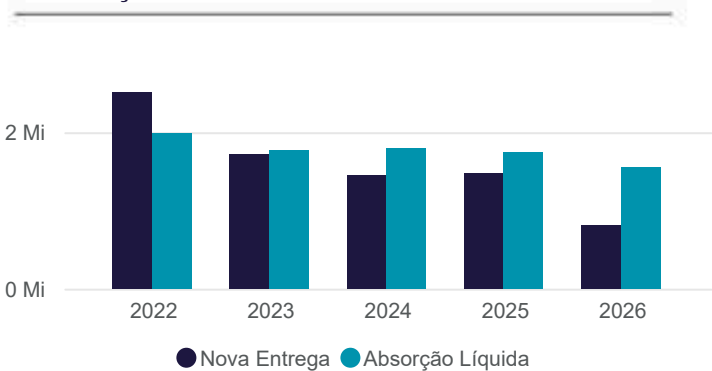
MARKET OVERVIEW

No terceiro trimestre de 2026, o mercado brasileiro de galpões logísticos apresentou forte aceleração, registrando 599.595 m² de absorção líquida, elevando o acumulado do ano para 1.550.286 m² e reforçando a continuidade da demanda por espaços de qualidade. A região Sudeste concentrou 581.901 m² de absorção líquida, com São Paulo liderando, com 439.534 m², consolidando sua posição como principal mercado do país. Minas Gerais registrou 70.467 m², acumulando 192.547 m² no ano, enquanto o Rio de Janeiro apresentou recuperação, com 71.900 m². Em São Paulo, destacaram-se ainda 196.701 m² em pré-locações, todas vinculados a dois ocupantes do comércio eletrônico em quatro empreendimentos, reforçando a profundidade da demanda por novos espaços. Considerando apenas as locações, o Brasil registrou 805.214 m² no trimestre e 2.143.055 m² no acumulado de 2026. Entre as operações com inquilinos identificados no trimestre, o comércio, atacado e varejo liderou, com 290.786 m², seguido por logística, com 140.153 m². Em relação às novas entregas, o mercado nacional recebeu 328.641 m² no terceiro trimestre, integralmente concentrados no Sudeste, elevando o acumulado de 2026 para 806.133 m². São Paulo respondeu por 259.461 m², Minas Gerais por 47.984 m², todos em Contagem/Betim e já totalmente ocupados, e Rio de Janeiro por 21.196 m². O forte volume de absorção frente às entregas reforça a capacidade do mercado de incorporar novos espaços, especialmente nos principais polos logísticos do Sudeste.

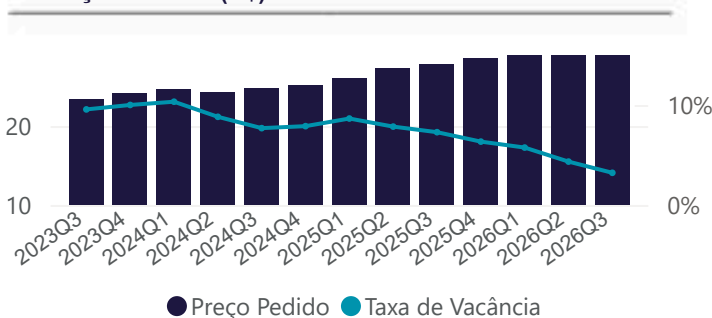
TAXA DE VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO

Ao final do terceiro trimestre de 2026, a taxa de vacância dos empreendimentos logísticos de alto padrão no Brasil apresentou nova retração, atingindo 3,2%, frente aos 4,3% do trimestre anterior, refletindo a forte absorção observada ao longo do ano e a capacidade do mercado de absorver novos espaços sem aumento relevante da disponibilidade. São Paulo acompanhou esse movimento, com a vacância recuando de 3,9% para 2,7%, enquanto Minas Gerais apresentou queda ainda mais expressiva, de 2,5% para 1,6%. O Rio de Janeiro também registrou melhora, passando de 12,2% para 10,3%. Esse cenário de maior ocupação contribuiu para a valorização dos preços pedidos: o Brasil avançou de R\$ 29,08/m² para R\$ 30,62/m², São Paulo de R\$ 32,62/m² para R\$ 37,42/m² e Minas Gerais de R\$ 29,67/m² para R\$ 32,10/m². O Rio de Janeiro apresentou leve ajuste, de R\$ 24,25/m² para R\$ 23,93/m². A evolução dos preços também refletiu as movimentações do trimestre, com saídas em empreendimentos de maior valor, ocupações em ativos com preços mais baixos e reajustes por parte dos proprietários. De forma geral, a combinação de vacância historicamente baixa, forte absorção e valorização dos preços mantém um ambiente favorável para ativos logísticos bem localizados e de alto padrão.

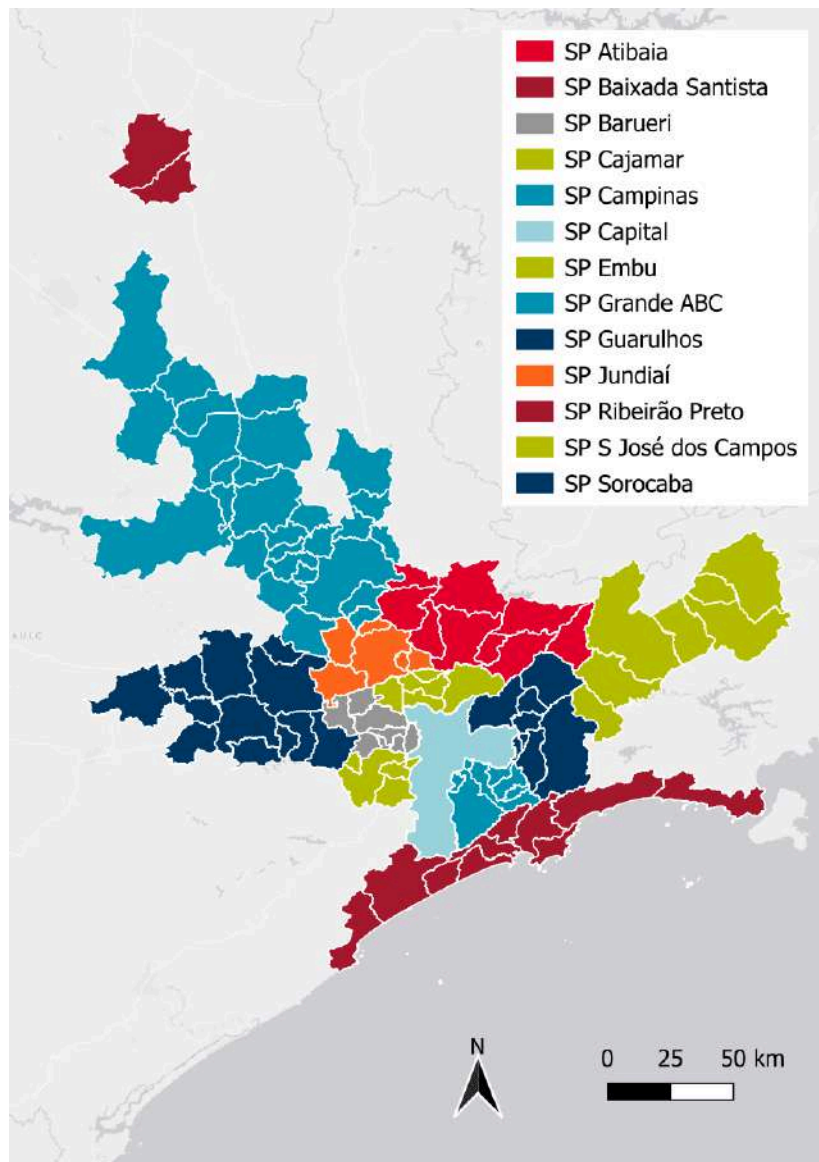
ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA



MAJOR MARKETS



MARKET OVERVIEW

O mercado de galpões logísticos de alto padrão no estado de São Paulo apresentou forte desempenho no terceiro trimestre de 2026, registrando 439.534 m² de absorção líquida, elevando o acumulado do ano para 1.165.314 m². As locações também permaneceram aquecidas, totalizando 605.454 m² no trimestre e 1.569.597 m² no acumulado de 2026, reforçando a continuidade da demanda por ativos modernos e bem localizados.

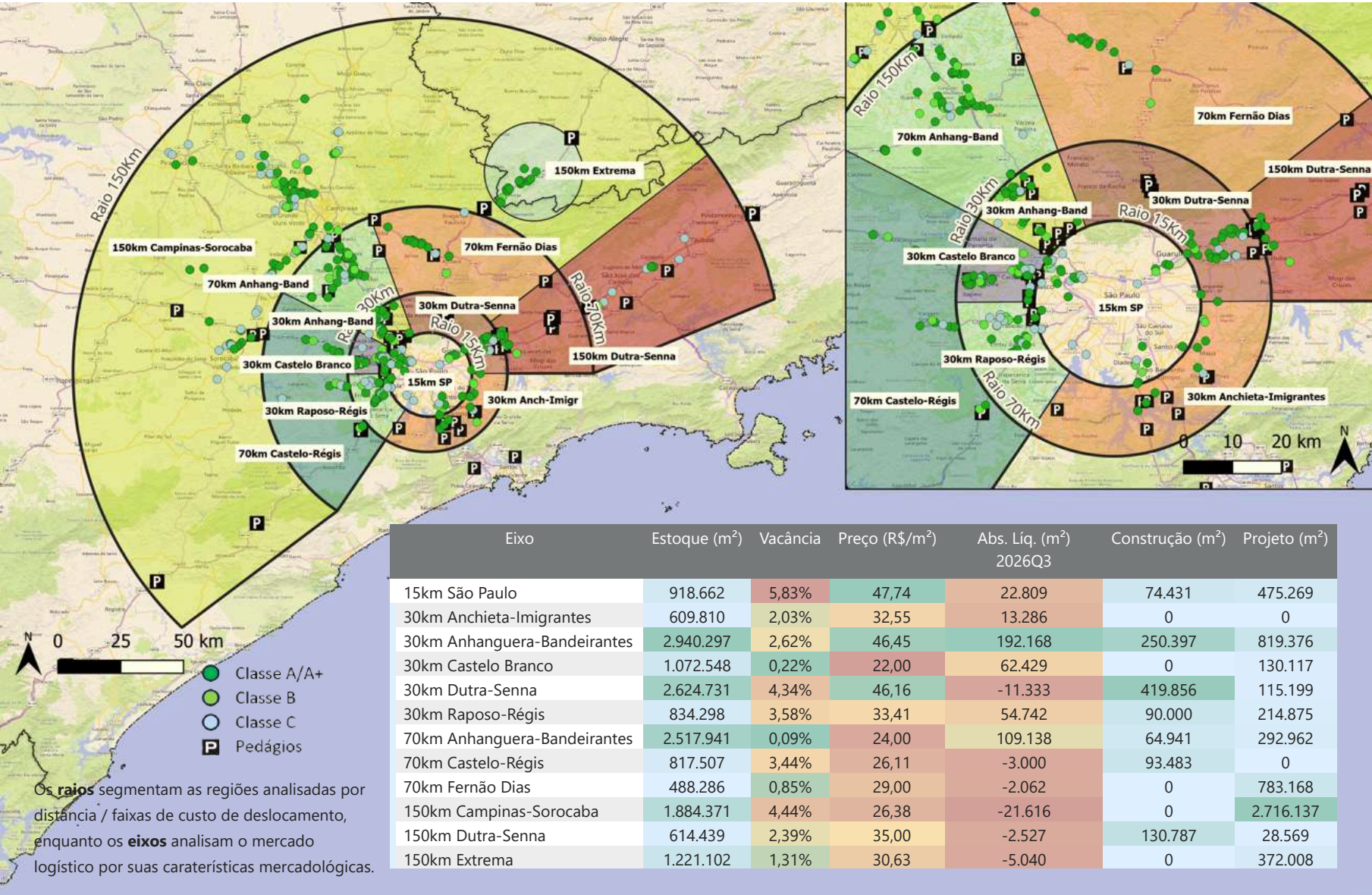
A absorção líquida se concentrou nos principais eixos logísticos, com Cajamar liderando com 192.168 m², seguido por Jundiaí (109.138 m²), Barueri (62.429 m²) e Embu (59.729 m²). O desempenho de Cajamar foi impulsionado por duas grandes ocupações em empreendimentos entregues no trimestre, além de registrar a maior locação do período em todo o mercado brasileiro, superior a 72 mil m². Entre as locações com inquilinos identificados, o setor de comércio, atacado e varejo liderou com 183.874 m², seguido por logística (126.701 m²) e informação e comunicação (45.500 m²). Quase todo o volume do primeiro segmento esteve concentrado em um único ocupante, com grandes áreas locadas em Cajamar, Barueri e Jundiaí. Em contrapartida, Sorocaba e Guarulhos registraram absorção líquida negativa, refletindo movimentos pontuais de devolução. Em Guarulhos, o resultado é particularmente incomum e ocorreu em um contexto de baixa disponibilidade no trimestre anterior, que limitou novas locações.

O estado recebeu 259.461 m² de novas entregas no trimestre, elevando o acumulado de 2026 para 619.962 m². Cajamar concentrou o maior volume (109.833 m²), seguido por Barueri (58.953 m²), Guarulhos (50.800 m²) e Jundiaí (28.629 m²). Em Guarulhos, a nova entrega permaneceu disponível, aumentando a área vaga e elevando a vacância da região. São Paulo conta com quase 700 mil m² a serem entregues ainda em 2026 e 462 mil m² ao longo de 2027.

A taxa de vacância do estado recuou de 3,9% para 2,7%, com destaque para Jundiaí, que praticamente zerou a disponibilidade, encerrando o trimestre em 0,1% e com aproximadamente 2 mil m² vagos. A região, entretanto, deverá receber aproximadamente 23 mil m² em um novo empreendimento no quarto trimestre que já se encontra pré-locado. Cajamar também apresentou forte compressão, de 5,1% para 2,4%, enquanto Embu recuou para 9,1%. Sorocaba, por outro lado, teve aumento para 5,3% devido a uma grande saída, e Guarulhos passou para 4,0% em função principalmente da nova oferta ainda não absorvida.

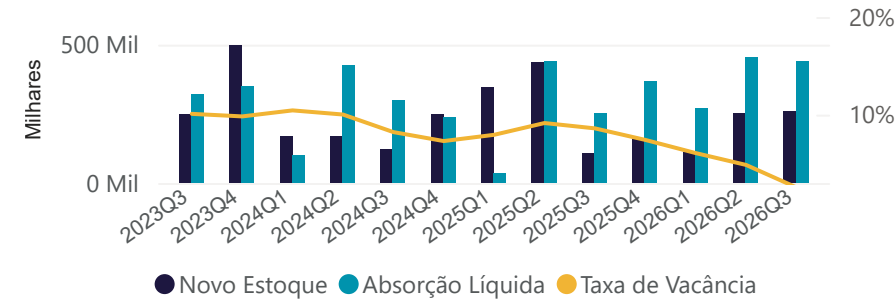
A menor disponibilidade contribuiu para a valorização dos preços pedidos, com a média de São Paulo avançando de R\$ 32,62/m² para R\$ 37,42/m². Cajamar registrou a maior alta, atingindo R\$ 46,45/m², influenciado pela entrada de área vaga em um empreendimento caro anteriormente sem disponibilidade e pelo aumento do preço em outro ativo já com alto valor. Guarulhos também avançou para R\$ 44,57/m², enquanto Embu chegou a R\$ 38,21/m². Campinas e Jundiaí permaneceram entre as alternativas mais competitivas, com R\$ 24,32/m² e R\$ 24,00/m², respectivamente. Os resultados reforçam a força do mercado paulista, que combina forte absorção, vacância reduzida e valorização dos preços, mantendo perspectivas favoráveis para ativos logísticos de alto padrão.

RAIOS E EIXOS DE SÃO PAULO



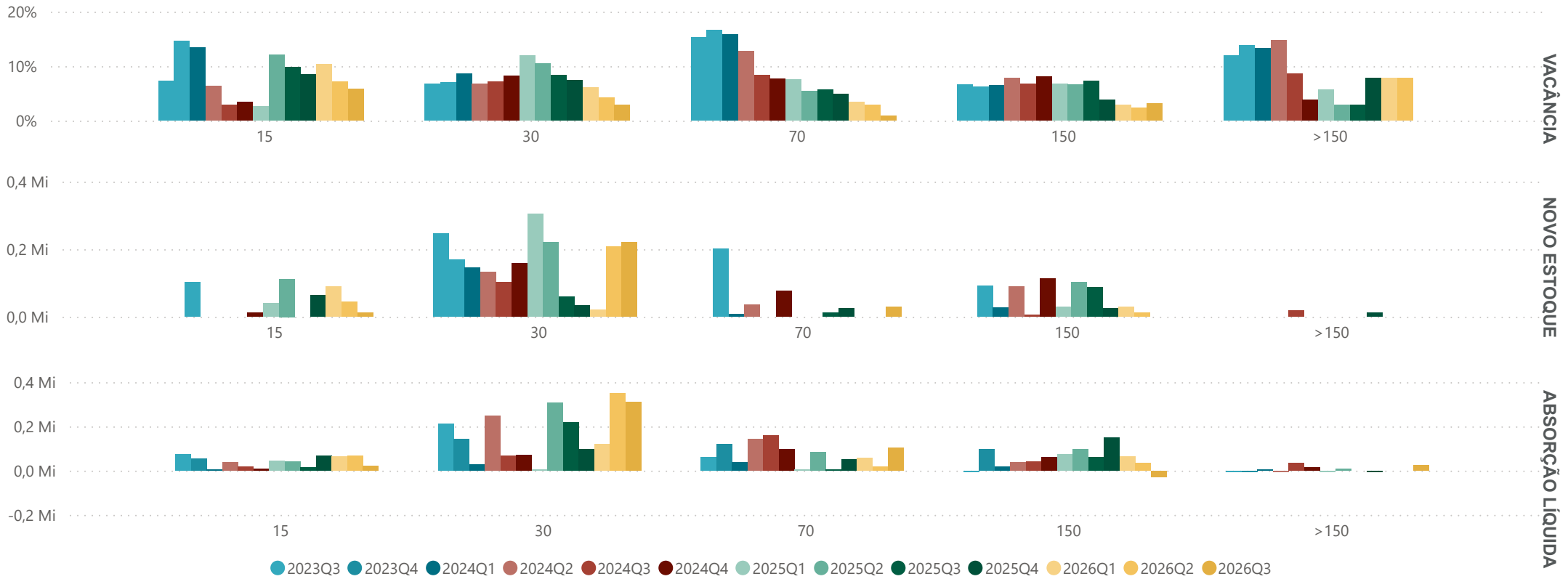
Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield

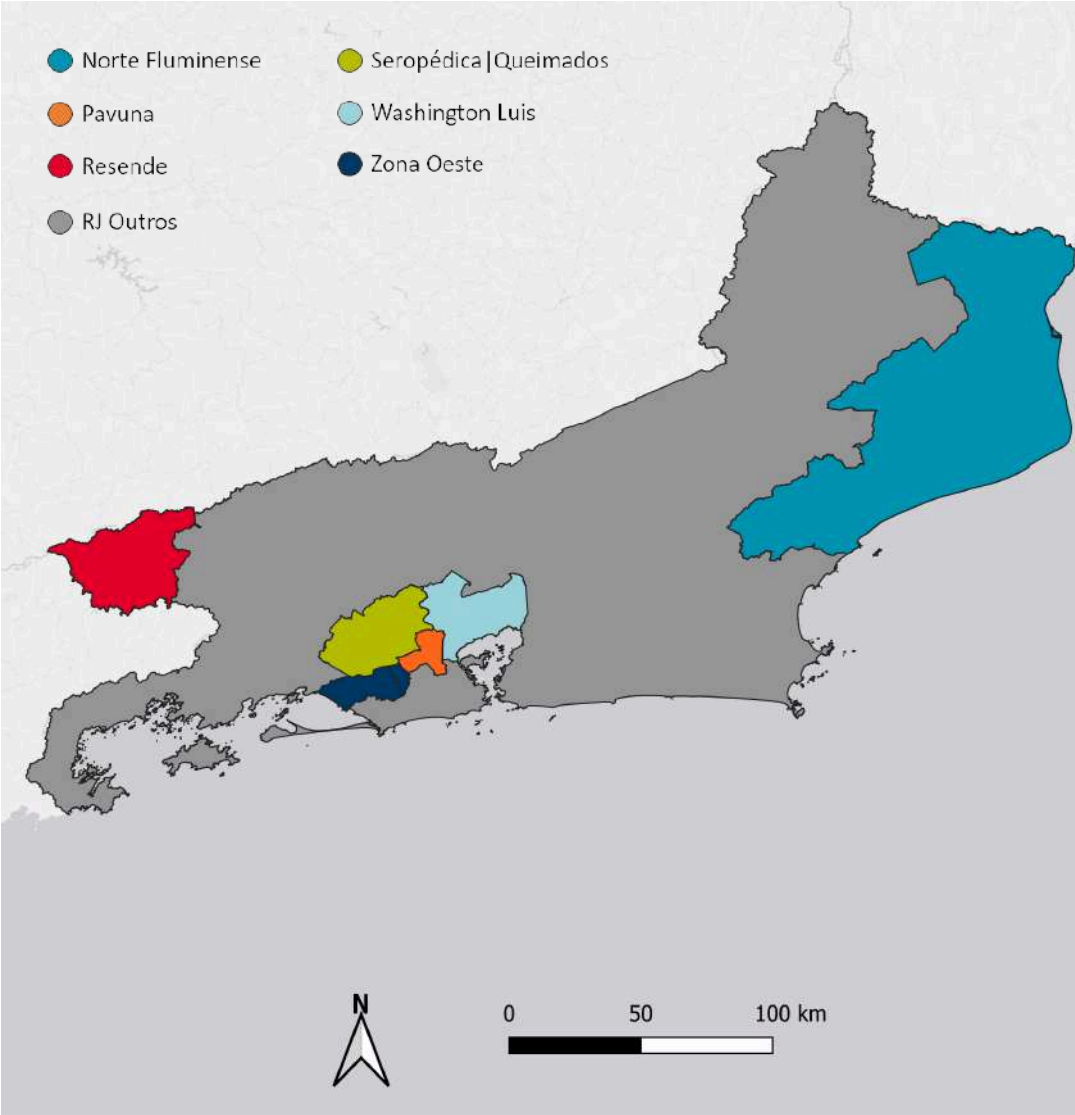


ABSORÇÕES

O mercado de galpões logísticos de alto padrão no estado de São Paulo apresentou forte desempenho no terceiro trimestre de 2026, registrando 439.534 m² de absorção líquida e elevando o acumulado do ano para 1.165.314 m². Cajamar liderou com ampla vantagem, com 192.168 m², impulsionado por duas grandes ocupações em empreendimentos entregues. Jundiaí (109.138 m²), Barueri (62.429 m²), Embu (59.729 m²), Grande ABC (28.108 m²) e Campinas (24.969 m²) também registraram fortes absorções positivas. Em contrapartida, Sorocaba (-21.085 m²) e Guarulhos (-16.177 m²) apresentaram absorção líquida negativa, refletindo movimentos pontuais de devolução. Considerando apenas as locações, São Paulo totalizou 605.454 m² no trimestre, evidenciando a elevada atividade do mercado. Entre as operações com inquilinos identificados, o segmento de comércio, atacado e varejo liderou a demanda, com 183.874 m², seguido por logística (126.701 m²) e informação e comunicação (45.500 m²). A forte concentração das ocupações em Cajamar, Jundiaí e Barueri, aliada ao elevado volume de grandes transações, reforça a resiliência da demanda e a atratividade dos principais eixos logísticos do estado.



MAJOR MARKETS



MARKET OVERVIEW

O mercado de galpões logísticos de alto padrão no estado do Rio de Janeiro apresentou forte recuperação no terceiro trimestre de 2026, registrando 71.900 m² de absorção líquida, elevando o acumulado do ano para 105.257 m². A atividade locativa também avançou, com 90.431 m² em novas locações no trimestre e 182.504 m² no acumulado de 2026, indicando uma retomada mais consistente da demanda, especialmente por ativos bem localizados e de padrão elevado. A absorção líquida esteve concentrada principalmente em Seropédica/Queimados, com 42.440 m², e Resende, com 27.665 m². Em ambas as regiões, grande parte das ocupações esteve relacionada a empresas dos setores de comércio, atacado e varejo, reforçando a importância desse segmento para a recuperação do mercado fluminense. A região de “Outros-RJ” registrou 4.493 m², resultado de locações e saídas em São João do Meriti, seguido por Pavuna (2.162 m²), enquanto Washington Luiz apresentou absorção líquida negativa de 4.860 m². Entre as locações realizadas no trimestre com inquilinos identificados, todas pertencem ao segmento de comércio, atacado e varejo, evidenciando a forte concentração setorial da demanda no período.

Do lado da oferta, o estado recebeu 21.196 m² de novas entregas no trimestre, e 33.787 m² no acumulado do ano. O novo empreendimento, localizado em Seropédica/Queimados, foi integralmente ocupado por uma empresa de comércio, atacado e varejo, mesmo apresentando preço pedido de aproximadamente R\$ 35/m², acima da média estadual. Para o restante de 2026, está prevista ainda a entrega de aproximadamente 42 mil m² em um novo empreendimento na região de Seropédica/Queimados. Como o projeto ainda não possui pré-locação, sua entrada aumentará a disponibilidade elevando a vacância da região caso a ocupação não acompanhe a nova oferta.

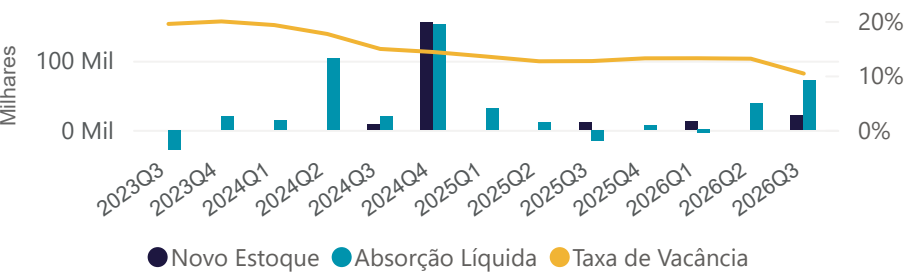
A taxa de vacância do estado recuou de 12,2% para 10,3%, acompanhando a forte absorção registrada no trimestre. Seropédica/Queimados apresentou queda expressiva, de 23,6% para 15,4%, enquanto Resende passou de 21,2% para 9,6%, refletindo a ocupação de áreas disponíveis. Pavuna também avançou, com vacância recuando para 5,2%, enquanto Washington Luiz apresentou leve aumento, de 2,9% para 3,3%. Norte Fluminense permanece sem áreas vagas, enquanto a Zona Oeste mantém vacância elevada, em 36,4%.

Em relação aos preços pedidos, o estado encerrou o trimestre em R\$ 23,93/m², ante R\$ 24,25/m² no trimestre anterior. Pavuna permanece como o mercado mais valorizado, com R\$ 57,00/m², seguida por Washington Luiz, que avançou para R\$ 32,71/m². Destaca-se a forte redução em Outros-RJ, de R\$ 38,93/m² para R\$ 28,02/m², explicada pela ocupação de aproximadamente 11 mil m² em um empreendimento localizado em São João de Meriti, entregue no final de 2025 e que permanecia vago, com preço pedido de R\$ 55/m². Resende registrou aumento, chegando a R\$ 26,89/m², enquanto Seropédica/Queimados e Zona Oeste permaneceram em patamares mais baixos, com R\$ 20,79/m² e R\$ 20,00/m², respectivamente.

Os resultados do terceiro trimestre indicam melhora relevante do mercado logístico fluminense, sustentada por forte absorção e maior volume de locações, especialmente nos eixos de Seropédica/Queimados e Resende. Apesar da recuperação, a entrada de novos espaços e a permanência de vacância elevada em algumas regiões reforçam a importância de uma expansão de oferta alinhada à capacidade de absorção do mercado.

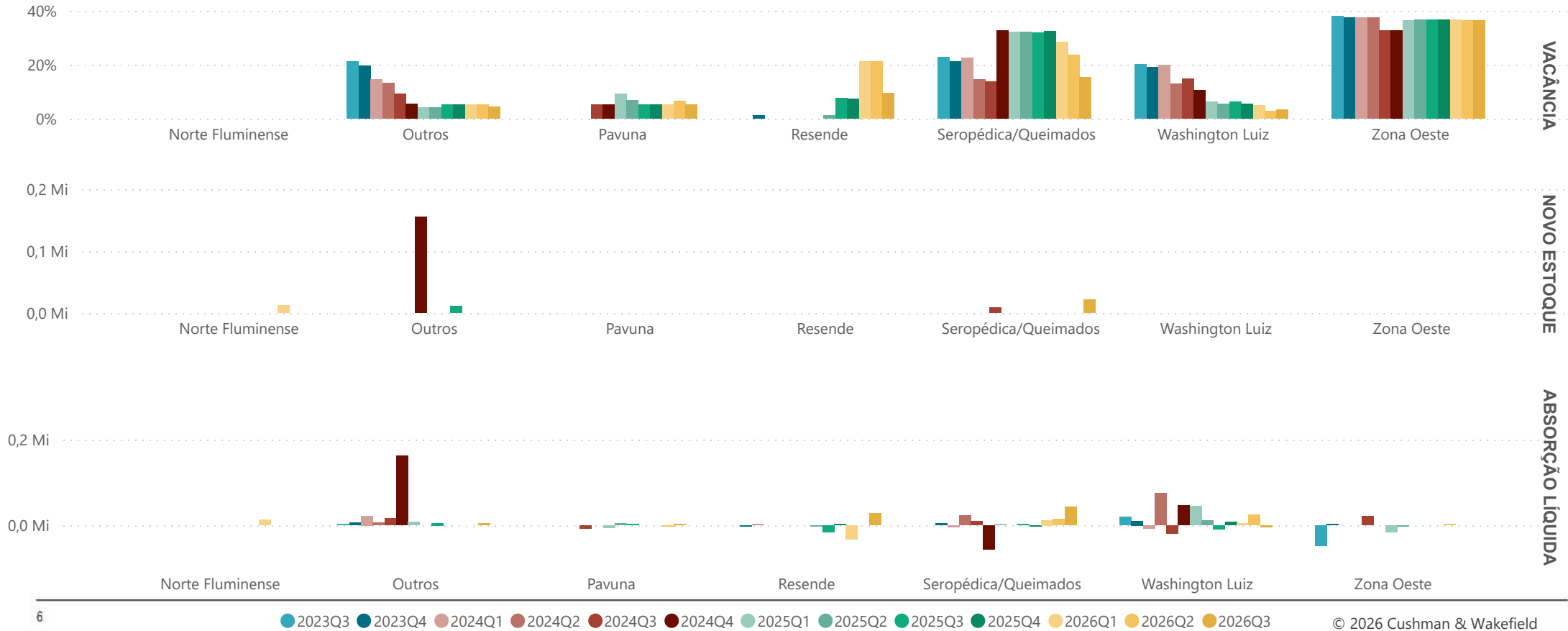
Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



ABSORÇÕES

O mercado logístico classe A e A+ do Rio de Janeiro apresentou forte recuperação no terceiro trimestre de 2026, registrando 71.900 m² de absorção líquida, e acumulando 105.257 m² em 2026. O resultado no período foi impulsionado principalmente por Seropédica/Queimados (42.440 m²) e Resende (27.665 m²), regiões que concentraram grande parte das novas ocupações, especialmente por empresas dos setores de comércio, atacado e varejo. Em termos de locações, o trimestre totalizou 90.431 m², evidenciando uma retomada mais consistente da demanda. Entre as transações com inquilinos identificados, 57.188 m² estiveram concentrados exclusivamente no segmento de comércio, atacado e varejo, reforçando a importância desse setor para a atividade do período. As movimentações observadas indicam uma recuperação relevante em relação ao início do ano, com maior intensidade de ocupação nos principais eixos logísticos do estado.



Classe A e A+

MAJOR MARKET	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA TRI ATUAL (m²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA YTD (m²)	ABSORÇÃO BRUTA YTD (m²)	EM CONSTRUÇÃO (m²)	NOVO ESTOQUE ENTREGUE YTD (m²)	PREÇO PEDIDO TODAS AS CLASSES (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO CLASSE A e A+ (R\$/m²)
Amazonas	307.359	0	0,00%	0	0	0	0	0		
Bahia	376.289	4.526	1,20%	0	-1.412	1.730	27.556	0	20,36	29,19
Paraná	863.303	10.710	1,24%	-1.068	9.962	43.022	50.505	17.100	24,52	33,68
Pernambuco	1.184.254	6.861	0,58%	143	33.798	51.134	0	0	18,50	18,50
Rio Grande do Sul	475.211	11.255	2,37%	15.265	25.430	27.562	0	12.936	21,17	26,00
Minas Gerais	2.701.306	43.982	1,63%	70.467	192.547	239.981	131.765	122.348	31,85	32,10
Ceará	441.106	0	0,00%	1.361	21.195	22.556	0	0	50,00	
Pará	116.460	0	0,00%	0	0	1.776	0	0		
Santa Catarina	474.039	24.467	5,16%	1.993	-1.805	3.193	0	0	20,16	18,21
Outras Regiões	6.939.327	101.801	1,47%	88.161	279.715	390.954	209.826	152.384	24,82	27,21
Atibaia	488.286	4.163	0,85%	-2.062	-4.163	0	0	0	29,00	29,00
Campinas	1.670.414	49.446	2,96%	24.969	36.945	71.174	41.370	0	24,45	24,32
Embu	1.023.753	93.039	9,09%	59.729	87.710	113.697	257.914	43.035	37,18	38,21
Barueri	1.651.765	9.010	0,55%	62.429	71.543	87.538	0	58.953	29,60	35,19
Jundiaí	2.122.937	2.360	0,11%	109.138	117.345	133.447	23.571	28.629	21,59	24,00
Guarulhos	3.126.284	124.401	3,98%	-16.177	367.972	491.534	419.856	225.943	44,57	44,57
Cajamar	3.227.700	77.143	2,39%	192.168	357.858	479.549	250.397	179.944	46,45	46,45
São José dos Campos	252.277	0	0,00%	0	0	0	130.787	0	27,81	
Ribeirão Preto	159.980	0	0,00%	0	0	1.496	0	0	10,00	
Grande ABC	929.231	24.329	2,62%	28.108	96.666	107.408	0	83.458	36,58	35,96
Baixada Santista	0	0		0	0	0	0	0		
Capital - SP	371.492	4.231	1,14%	2.317	18.042	22.238	0	0	35,00	35,00
Sorocaba	649.745	34.150	5,26%	-21.085	15.396	61.516	0	0	29,38	29,38
Outros - SP	26.783	0	0,00%	0	0	0	36.475	0		
São Paulo	15.700.647	422.272	2,69%	439.534	1.165.314	1.569.597	1.160.370	619.962	35,53	37,42
Pavuna	162.488	8.468	5,21%	2.162	0	10.630	0	0	57,00	57,00
Norte Fluminense	49.229	0	0,00%	0	12.591	12.591	0	12.591		
Zona Oeste	430.023	156.386	36,37%	0	1.602	3.204	0	0	20,00	20,00
Washington Luiz	1.092.999	36.058	3,30%	-4.860	23.202	45.018	0	0	32,84	32,71
Seropédica/Queimados	320.006	49.318	15,41%	42.440	68.547	70.925	41.816	21.196	20,79	20,79
Resende	236.943	22.623	9,55%	27.665	-5.178	29.133	0	0	26,89	26,89
Outros - RJ	591.864	25.508	4,31%	4.493	4.493	11.003	0	0	38,21	28,02
Rio de Janeiro	2.883.552	298.361	10,35%	71.900	105.257	182.504	41.816	33.787	25,75	23,93
Brasil	25.523.526	822.434	3,22%	599.595	1.550.286	2.143.055	1.412.012	806.133	30,08	30,62

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T3 2026

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Inquilino	Área
Marq Bandeirantes I	SP	Franco da Rocha	Kothe	62.267
BTG Log Cajamar	SP	Cajamar	Mercado Livre	54.876
XPEX Contagem	MG	Contagem	Mercado Livre	47.984
Prologis Cajamar III	SP	Cajamar	Mercado Livre	46.060
Distribution Park - Embu	SP	Embu	Editora FTD	45.500
CL Castelo Branco	SP	Barueri	Mercado Livre	45.427
Parque Logístico Cabreúva F1	SP	Cabreúva	Ceva Logistics	39.491
HGLG Itupeva	SP	Itupeva	Mercado Livre	28.629
Bresco Resende	RJ	Resende	Mercado Livre	25.488

NOVAS ENTREGAS T3 2026

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
CL Castelo Branco	São Paulo	Barueri	Sanca Engenharia	58.953
Golgi Cajamar	São Paulo	Cajamar	Arch Capital	54.957
BTG Log Cajamar	São Paulo	Cajamar	BTG Log AAA Cajamar FII RL	54.876
Parque Logístico Aero II	São Paulo	Guarulhos	Brookfield	50.800
XPEX Contagem	Minas Gerais	Contagem	XP Exeter II FII	47.984
HGLG Itupeva	São Paulo	Itupeva	HGLG PAX - PÁTRIA LOG FII	28.629
Cargo Center Dutra V	Rio de Janeiro	Queimados	GB Armazéns Gerais	21.196
URDI São Bernardo do Campo	São Paulo	São Bernardo do Campo	Panorama Last Mile SBC FII	11.246

PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2026

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Nova Entrega
Marq Guarulhos II	São Paulo	Arujá	245.552
WTLog Franco da Rocha	São Paulo	Franco da Rocha	147.759
BRZ 040 Logistics Park	Minas Gerais	Ribeirão das Neves	110.000
Prologis SP 26	São Paulo	Embu	90.000
Parque Logístico Guarulhos II	São Paulo	Guarulhos	81.304

PESQUISA E
INTELIGÊNCIA
DE MERCADO

RENATO PAGLARIN - Coordinator
CAMILA BUAZAR - Analyst
ADRIANA MONSALVARGA - Analyst

MARCEL BORDEAUX - Director of Real Estate
Transactions

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

©2026 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.