

DADOS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
12,01% Taxa de Vacância	▼	▼
140.054 Absorção Líquida (m²)	▲	▲
R\$ 153,59 Preço Pedido (R\$/m²)	▲	▲

INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,5% PIB - Var. Trimestral (2026T2)	▲	■
5,3% Taxa de Desemprego - Var. (2026T3)	▼	▲
4,22% Inflação (PCA) - 12 Meses	▼	▲

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%). O mercado de trabalho seguiu resiliente, com taxa de desocupação de 5,3%, população ocupada de 103,5 milhões de pessoas, rendimento médio real de R\$ 3.777 e massa de rendimentos de R\$ 385,6 bilhões. 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%, em um ambiente de atividade econômica sólida e inflação ainda elevada.

DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo apresentou números bem positivos no terceiro trimestre de 2026, após um período anterior de acomodação com poucas movimentações. A absorção líquida foi de 140.054 m², frente ao resultado negativo registrado no trimestre anterior. O desempenho foi impulsionado, principalmente, por grandes ocupações em empreendimentos de elevada qualidade, com destaque para Chucrí Zaidan, que registrou absorção líquida de 58.934 m², seguida por Rebouças, com 39.229 m², e Chácara Santo Antônio com 14.987 m².

Entre os demais mercados que registraram absorção considerável temos a Marginal Pinheiros com 5.877 sq.m, Jardins com 4.251 m², enquanto Berrini e Faria Lima registraram 3.909 m² e 3.739 m², respectivamente. A Faria Lima foi a região que somou as maiores áreas devolvidas, com o total de 8.042 m² desocupados.

O trimestre também foi marcado por grandes operações, com destaque para as ocupações do Esther Towers – Torre A, com 45.387 m² locados ao Itaú Unibanco, e do BioSquare, com 39.229 m² locados à Amazon. O movimento reforça a demanda por edifícios modernos e bem localizados, especialmente por empresas de grande porte, com algumas preferindo se antecipar aos lançamentos por meio da pré-locação.

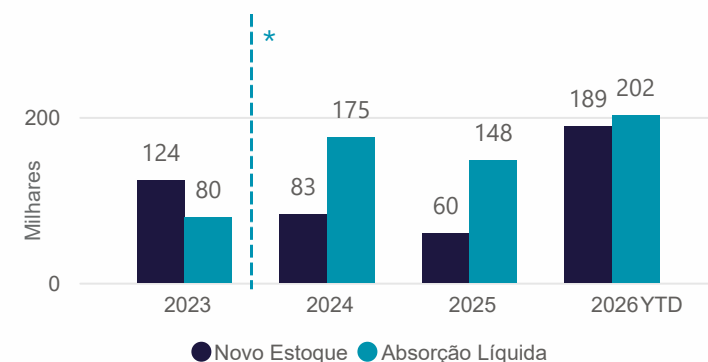
PREÇOS

O preço médio pedido de locação encerrou o terceiro trimestre de 2026 em R\$ 153,59/m²/mês, alta de aproximadamente 2,8% em relação ao trimestre anterior. O movimento reforça a resiliência na alta dos preços dos ativos de maior qualidade, ajudado pela demanda constante e a baixa vacância.

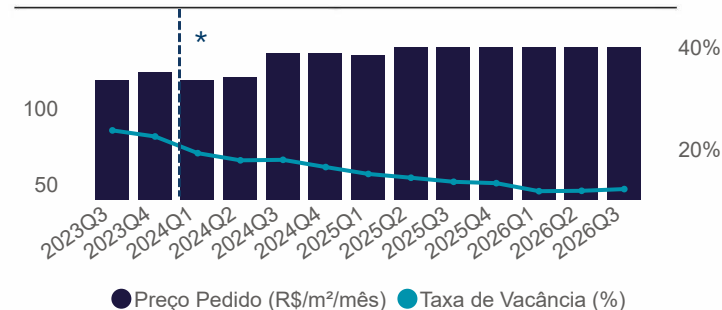
A Faria Lima permaneceu como a região com maior preço médio pedido, em R\$ 294,28/m²/mês, seguida por JK, com R\$ 284,05/m²/mês, e Pinheiros, com R\$ 263,88/m²/mês. Vila Olímpia apresentou uma das maiores altas do período, chegando a R\$ 232,60/m²/mês.

Também foram observados aumentos consideráveis na Berrini e na Chucrí Zaidan, atingindo R\$ 122,12 e R\$ 115,60/m²/mês, respectivamente. Em contrapartida, Marginal Pinheiros apresentou redução, chegando a R\$ 88,88/m²/mês, enquanto Chácara Santo Antônio permaneceu praticamente estável, em BRL 75,59/m²/mês.

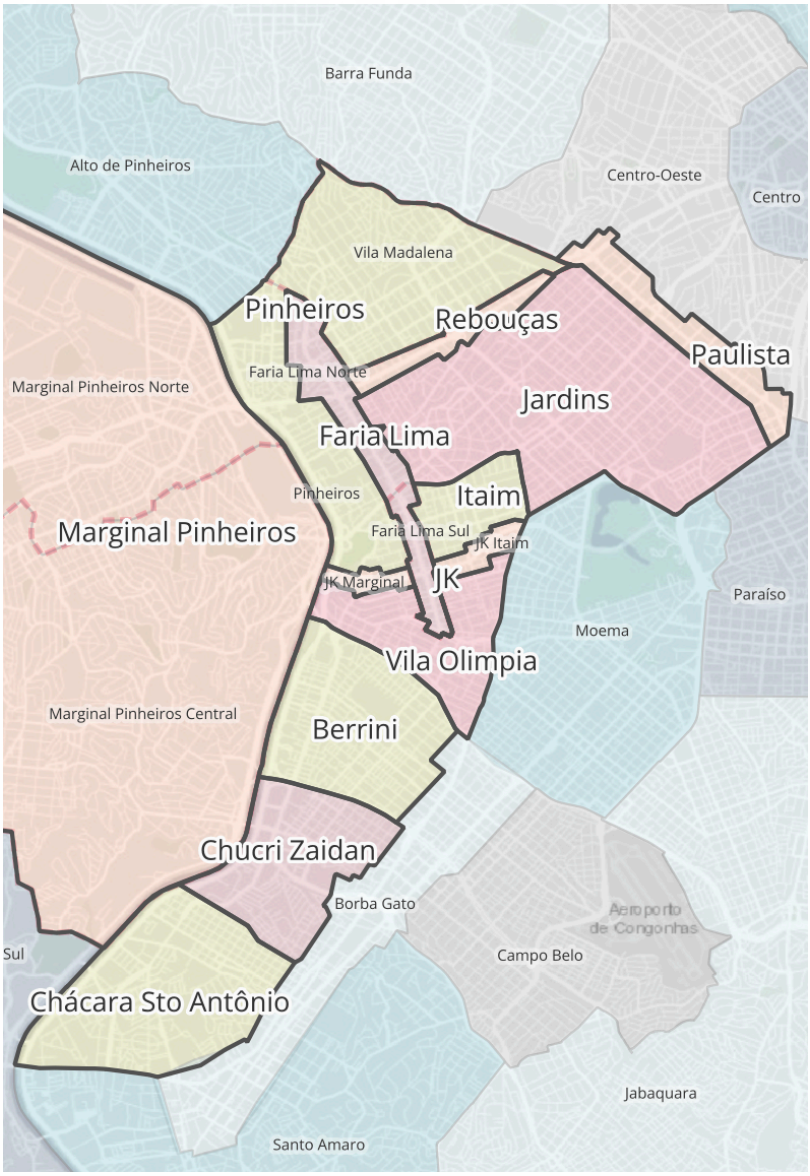
ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



*Nova metodologia



PANORAMA

A taxa de vacância encerrou o terceiro trimestre de 2026 em 12,01%. Apesar do aumento do indicador consolidado referente ao período anterior, o trimestre foi marcado por forte atividade locatícia e pela entrada de novos empreendimentos com parcela relevante do estoque já ocupada. A presença de projetos de grande porte já comprometidos com ocupantes reforça a tendência de antecipação da demanda por espaços de padrão elevado. Entre as principais regiões, Chácara Santo Antônio apresentou a maior taxa de vacância, de 39,30%, devido à novas entregas com área disponível, seguida por Marginal Pinheiros, com 27,30%, e Vila Olímpia, com 19,91%. Por outro lado, Itaim e Rebouças encerraram o período sem área vaga, enquanto JK apresentou 3,51%, Paulista 3,22% e Pinheiros 4,98%. Chucrí Zaidan encerrou o trimestre em 9,90%, Berrini em 8,27% e Faria Lima em 8,16%.

A evolução da ocupação demonstra uma dinâmica distinta entre as regiões. Enquanto mercados como Chucrí Zaidan e Rebouças foram beneficiados por grandes locações, regiões como Chácara Santo Antônio e Marginal Pinheiros permanecem com níveis de vacância mais elevados. O cenário reforça a constante demanda, maior seletividade e a antecipação na decisão dos ocupantes.

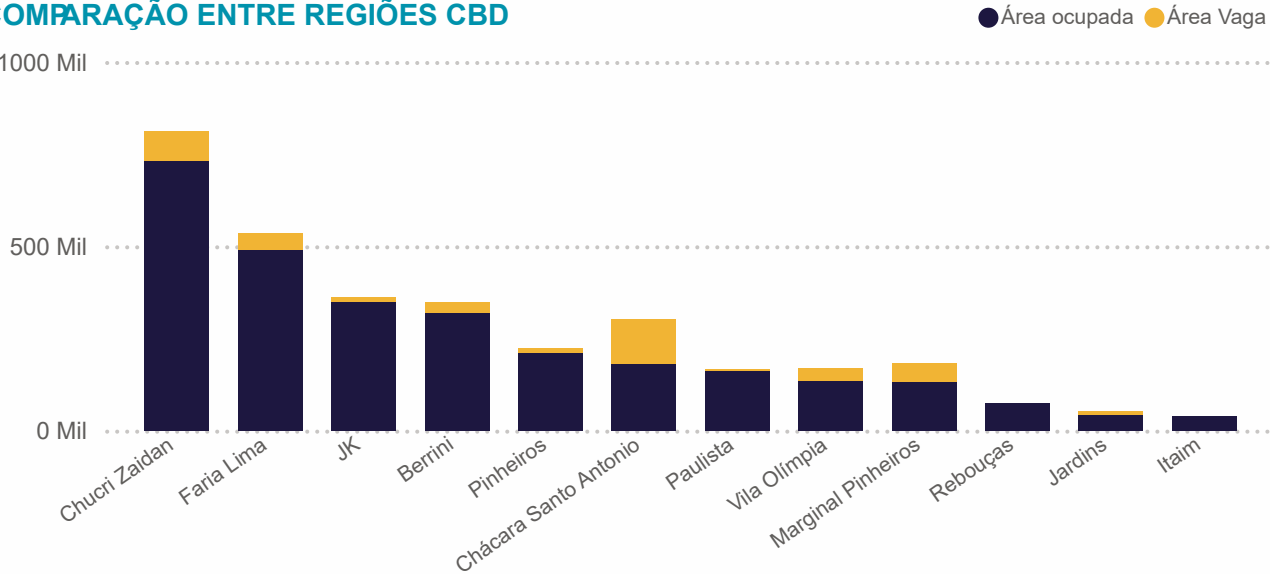
PIPELINE

O terceiro trimestre foi marcado pela entrada de 171.266 m² de novo estoque no mercado de escritórios CBD de São Paulo. Diferentemente de um cenário em que novas entregas aumentam consideravelmente a vacância, uma parcela relevante desse estoque já entrou no mercado comprometida com locações.

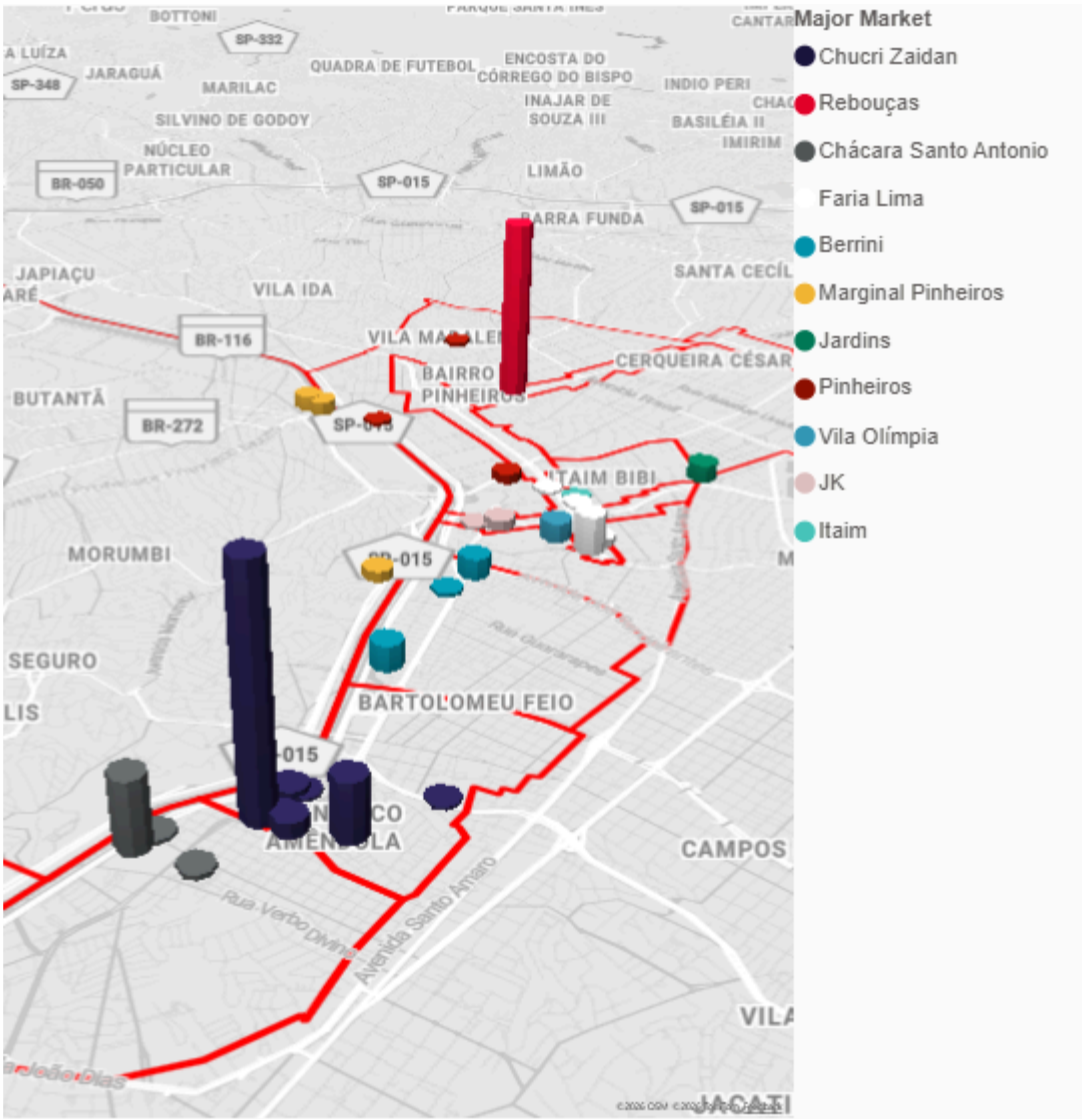
O BioSquare, na Rebouças foi entregue 100% locado para a uma empresa do comercio eletrônico. Na mesma linha, o Esther Towers – Torre A somou o estoque da Chucrí Zaidan integralmente locado a um banco. O Alto das Nações – Torre Corporativa, também foi entregue no trimestre, com 13.334 m² locados para uma empresa farmacêutica.

O movimento evidencia que parte significativa das novas entregas já chega ao mercado com demanda contratada, limitando a pressão de alta sobre a área vaga. Dessa forma, embora o novo estoque amplie o inventário, seu impacto sobre a vacância é menor. O pipeline também permanece relevante para os próximos períodos, com algumas áreas já pré-locadas.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD



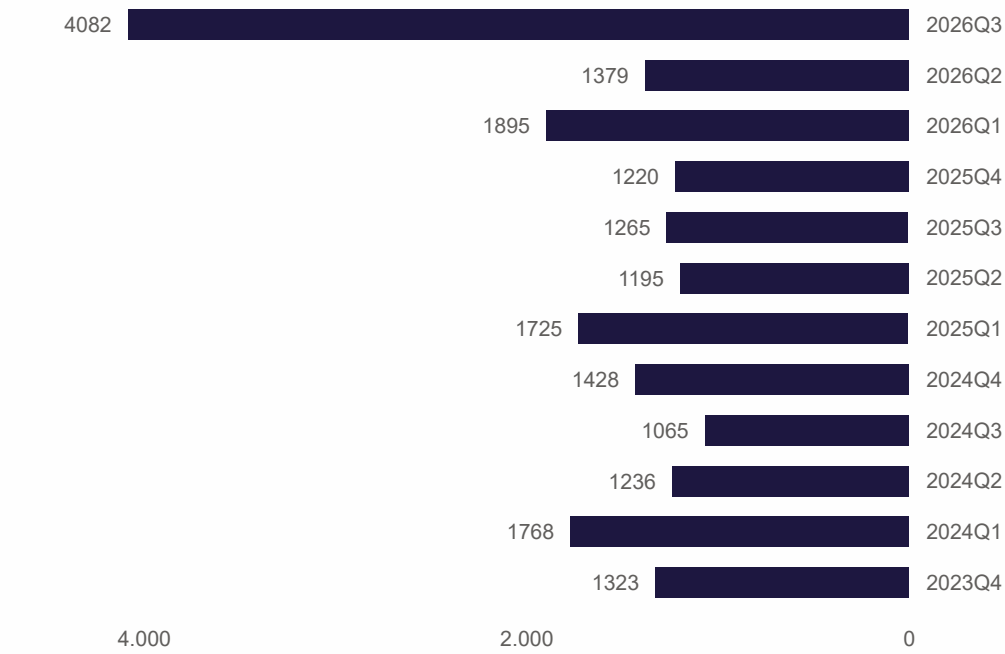
TRANSAÇÕES - 2026T3



PRINCIPAIS SEGMENTOS TRANSACIONADOS - 2026T3

O terceiro trimestre de 2026 registrou 44 transações, totalizando 163.279 m². O volume representa aumento significativo da área locada em relação ao segundo trimestre, quando foram registrados cerca de 40 mil m² locados. A composição setorial das transações foi concentrada nos segmentos Financeiro, Comércio, e Informação e Comunicação, evidenciando a participação relevante de empresas de grande porte na absorção observada no trimestre.

MÉDIA DAS ÁREAS TRANSACIONADAS (M²)



ESTATÍSTICAS DE MERCADO T3 2026

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (R\$/MÊS)
Berrini	14	349.264	28.900	8,27%	3.909	10.190	0	R\$ 122,12
Chácara Santo Antonio	9	303.513	120.847	39,30%	14.987	14.987	0	R\$ 75,59
Chucri Zaidan	24	813.623	80.526	9,90%	58.934	62.779	45.507	R\$ 115,60
Faria Lima	27	533.610	43.519	8,16%	3.739	11.781	21.366	R\$ 294,28
Itaim	2	40.429	0	0,00%	451	451	21.633	R\$ 0,00
Jardins	5	51.220	8.730	17,04%	4.250	4.250	0	R\$ 180,00
JK	11	363.402	12.759	3,51%	2.011	2.912	56.808	R\$ 284,05
Marginal Pinheiros	10	181.418	49.527	27,30%	5.877	8.521	0	R\$ 88,88
Paulista	11	166.594	5.356	3,22%	-643	0	0	R\$ 146,18
Pinheiros	12	221.904	11.061	4,98%	3.608	4.102	60.453	R\$ 263,88
Rebouças	6	75.010	0	0,00%	39.229	39.229	25.984	R\$ 0,00
Vila Olímpia	11	169.426	33.734	19,91%	3.701	4.077	0	R\$ 232,60
São Paulo CBD AA+	142	3.269.413	394.959	12,08%	140.050	163.276	231.751	R\$ 153,59

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T3 2026

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Esther Towers - Torre A	Chucri Zaidan	Banco Itaú	45.388
Biosquare	Rebouças	Amazon	39.229
Alto das Nações - Torre Corporativa	Chácara Santo Antonio	Bayer Schering Pharma	13.334
Quota Corporate	Chucri Zaidan	Claro	11.167
Jacks Rabinovich Corporate Boutique	Vila Olímpia	Fortinet Network	4.077
Faria Lima 4440	Faria Lima	BWGI - Brasil Warrant	2.200
Centro Empres. Nações Unidas Torre Norte	Berrini	Skechers Calçados	2.083
Vera Cruz II	Faria Lima	Banco BOCOM BBM	1.800

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T3 2026

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Condomínio Faria Lima Plaza	Faria Lima	Faria Lima Plaza Fundo de Investimento / CPOF11	5.813	35.216
Jacks Rabinovich Corporate Boutique	Vila Olimpia	FII Responsabilidade Limitada - RBRP11 / (SPE)	4.775	35.079
Thera Corporate	Berrini	Patria Escritórios - FII - HGRE11 / -	918	23.792
Thera Corporate	Berrini	Hedge AAA - HAAA11 / TRXF11	12.269	20.322
Edifício Passarelli	Pinheiros	Tellus Properties - TEPP11 / -	1.017	13.212

RENATO PAGLARIN
Coordinator of Market Research & Business Intelligence

ADRIANA MONSALVARGA
Market Research & Business Intelligence Analyst

CAMILA BUAZAR
Market Research & Business Intelligence Analyst

MARCEL BORDEAUX
Director of Real Estate Transactions

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários comerciais que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2023, seu faturamento foi de US\$9,5 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Também é reconhecida no setor por suas iniciativas a favor da Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e mais. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ©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.

cushmanwakefield.com research.brazil@cushwake.com