

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
4,32%	▼	▲
Taxa de Vacância		
591.271	▼	▲
Absorção Líquida (m²)		
R\$ 28,91	▲	▲
Preço Pedido (R\$/m²)		
(Classes A e A+)		

INDICADORES ECONÔMICOS 2025

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,4%	▼	■
PIB - Var. Trimestral (2026T1)		
5,8%	▼	▼
Taxa de Desemprego - Var. Trimestral (2026T1)		
5,1%	▼	▼
Inflação (IPCA) - 12 meses		
1,1%	▼	▲
Prod. Industrial (PIM-PF)		
Variação anual (Mar/2026)		

Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

No primeiro trimestre de 2026, o PIB avançou 1,1% frente ao trimestre anterior, com ajuste sazonal. O resultado foi impulsionado principalmente pela Agropecuária (+2,0%), seguida pela Indústria (+1,0%) e pelos Serviços (+0,5%). O mercado de trabalho segue resiliente, com taxa de desocupação de 5,6% no trimestre encerrado em maio. No acumulado de doze meses até maio, a inflação medida pelo IPCA atingiu 4,72%. Na reunião mais recente, realizada em junho, o Copom reduziu a taxa básica de juros (Selic) para 14,25% a.a. Nos Estados Unidos, o PIB cresceu 2,1% no primeiro trimestre de 2026, enquanto o Federal Reserve manteve a taxa de juros no intervalo entre 3,50% e 3,75%.

MARKET OVERVIEW

No segundo trimestre de 2026, o mercado brasileiro de galpões logísticos manteve trajetória positiva, registrando 591.271 m² de absorção líquida, resultado que reforça a continuidade da demanda por ativos de alto padrão. A região Sudeste permaneceu como o principal polo de demanda, concentrando 526.971 m² de absorção líquida. São Paulo registrou 453.816 m², refletindo um trimestre de forte desempenho, enquanto o Rio de Janeiro voltou a apresentar resultado positivo, com 37.843 m². Minas Gerais também encerrou o trimestre com saldo positivo, totalizando 35.312 m². Considerando apenas as locações, o Brasil registrou 745.247 m² no trimestre, mantendo elevado nível de atividade. Entre as principais operações, destacam-se a ocupação da Shopee em Guarulhos e duas locações do Mercado Livre, em Cajamar e no Grande ABC, reforçando a importância do comércio eletrônico para o mercado logístico.

Em relação às novas entregas, o mercado nacional adicionou 275.145 m² ao estoque, dos quais 262.209 m² foram concentrados no Sudeste. São Paulo liderou as entregas (250.209 m²), enquanto Minas Gerais entregou um empreendimento de 12.000 m², integralmente ocupado no momento da conclusão. No Rio de Janeiro, apesar da ausência de novas entregas, aproximadamente 20 mil m² foram pré-locados, indicando demanda antecipada por novos empreendimentos.

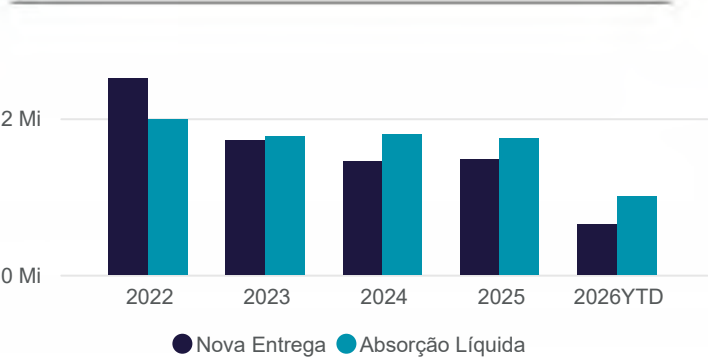
TAXA DE VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO

Ao final do segundo trimestre de 2026, a taxa de vacância dos empreendimentos logísticos de alto padrão no Brasil decaiu para 4,3%, refletindo o impacto da forte absorção líquida no período. No Sudeste, a vacância alcançou 4,8%, com São Paulo encerrando o trimestre em 3,9%, Minas Gerais em 2,4% e Rio de Janeiro em 12,2%.

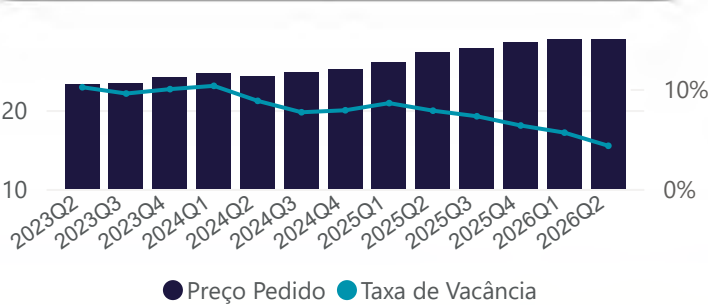
Os preços pedidos estabilizaram esse trimestre, permanecendo em altos patamares. O Brasil registrou média de R\$ 28,91/m², enquanto o Sudeste atingiu R\$ 29,34/m². São Paulo seguiu como o mercado mais valorizado (R\$ 32,37/m²), à frente de Minas Gerais (R\$ 29,66/m²) e Rio de Janeiro (R\$ 24,25/m²).

O cenário reforça a perspectiva otimista do mercado logístico brasileiro, que continua combinando vacância em níveis reduzidos, preços elevados e demanda consistente por ativos de alto padrão.

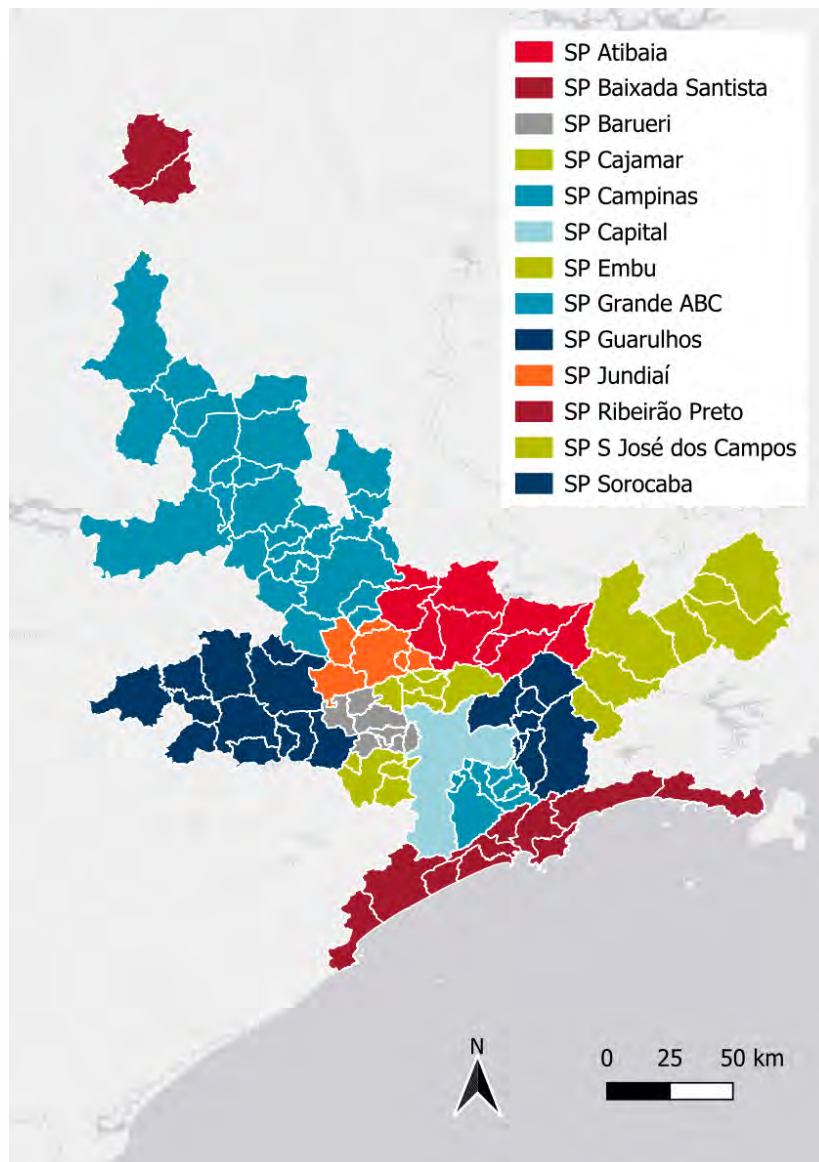
ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA



MAJOR MARKETS



MARKET OVERVIEW – SÃO PAULO

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no estado de São Paulo manteve elevado nível de atividade no segundo trimestre de 2026, registrando 567.366 m² em novas locações e aproximadamente 334 mil m² em pré-locações, reforçando a continuidade da demanda por ativos modernos e estrategicamente localizados. Além disso, a absorção líquida encerrou o período em 453.816 m², se concretizando na maior absorção em um trimestre desde meados de 2020.

A análise por regiões evidencia a concentração da demanda nos principais eixos logísticos do estado. Guarulhos liderou a absorção líquida com 236.799 m², impulsionado por uma das maiores operações do trimestre, seguido por Cajamar (101.113 m²) e Grande ABC (54.237 m²). Campinas também apresentou desempenho positivo (20.678 m²), assim como Embu (13.782 m²), Barueri (11.588 m²) e a Capital-SP (11.301 m²). Já Sorocaba (5.248 m²) e Jundiaí (1.171 m²) registraram absorções mais moderadas, enquanto Atibaia apresentou resultado negativo (-2.101 m²), reflexo de movimentações pontuais de desocupação.

Considerando apenas as locações, os segmentos de logística e comércio, atacado e varejo concentraram as principais operações do trimestre, impulsionadas principalmente por empresas do comércio eletrônico. Destacam-se a locação da Shopee, em Guarulhos (106.491 m²), além de duas operações do Mercado Livre, em Cajamar (70.111 m²) e no Grande ABC (54.237 m²), reforçando a atratividade das principais regiões logísticas do estado para grandes ocupantes.

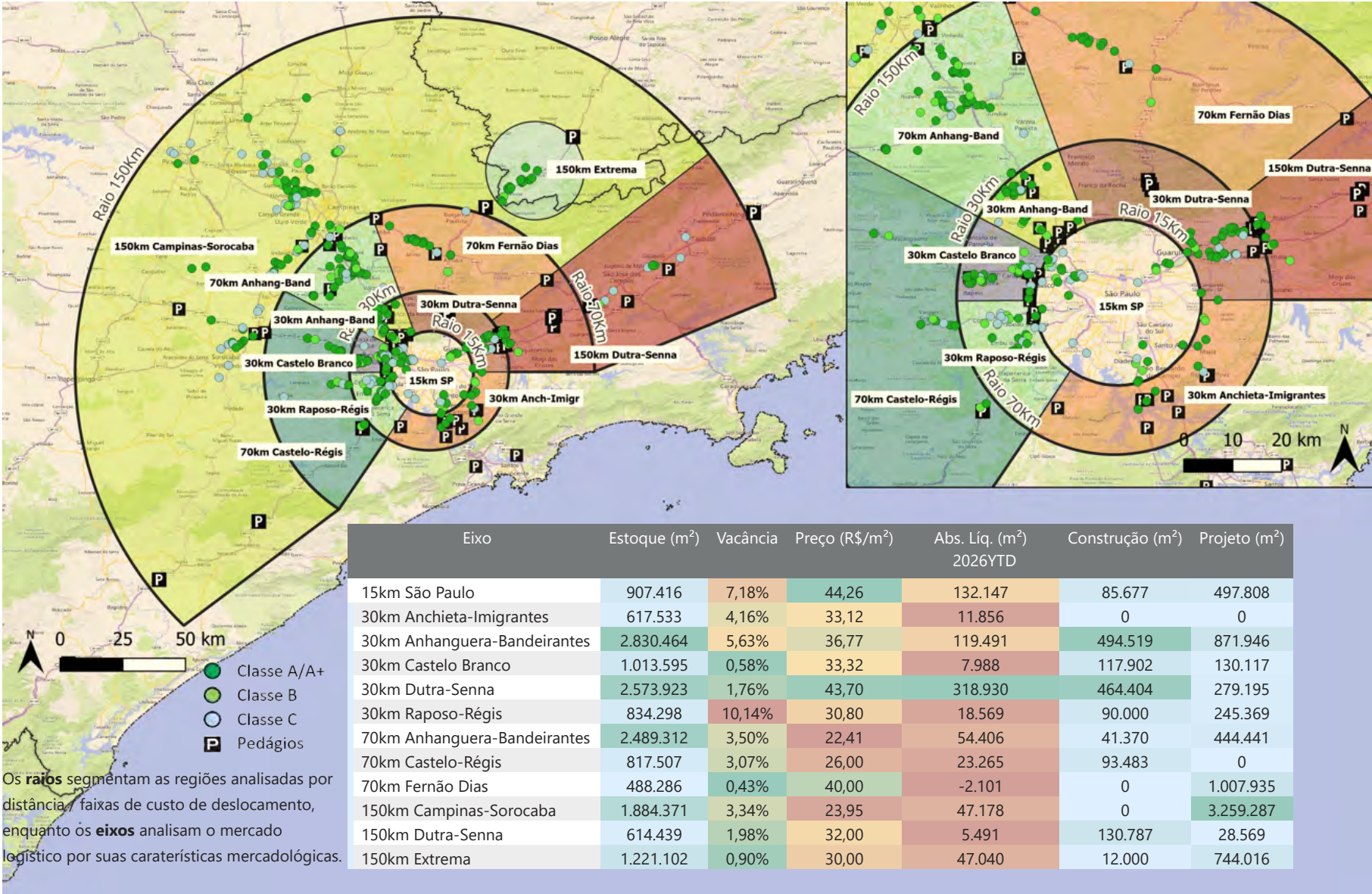
No que diz respeito às novas entregas, São Paulo adicionou 250.209 m² ao estoque durante o trimestre, concentrados em Guarulhos (137.063 m²), Cajamar (70.111 m²) e Embu (43.035 m²). Apesar do volume expressivo entregue no período, o pipeline permanece robusto, com cerca de 1 milhão de m² em construção previstos para entrega ao longo dos próximos períodos, podendo sofrer ajustes no cronograma conforme a evolução da demanda.

A taxa de vacância do estado encerrou o trimestre em 3,89%, permanecendo em patamar historicamente reduzido. Entre os principais submercados, Atibaia e Barueri apresentaram as menores vacâncias (0,4% e 0,8% respectivamente), seguido por Guarulhos (1,7%) e Sorocaba (2,1%), evidenciando a escassez de áreas disponíveis em regiões estratégicas. Grande ABC (4,4%), Campinas (4,5%) e Cajamar (5,1%) também permaneceram abaixo da média estadual. Em contrapartida, Embu registrou a maior taxa de vacância (14,9%), refletindo maior disponibilidade de espaços na região.

Esse cenário continua sustentando a valorização dos preços pedidos. O estado encerrou o trimestre com média de R\$ 32,37/m², mantendo-se como o mercado mais valorizado do país. Guarulhos consolidou sua liderança, atingindo R\$ 42,02/m², seguido por Atibaia (R\$ 40,00/m²) e Barueri (R\$ 36,86/m²). Cajamar e Grande ABC registraram médias altas também de R\$ 36,77/m² e R\$ 35,13/m², enquanto Campinas (R\$ 22,42/m²) e Jundiaí (R\$ 22,41/m²) seguiram entre as opções mais competitivas para operações com maior sensibilidade a custos.

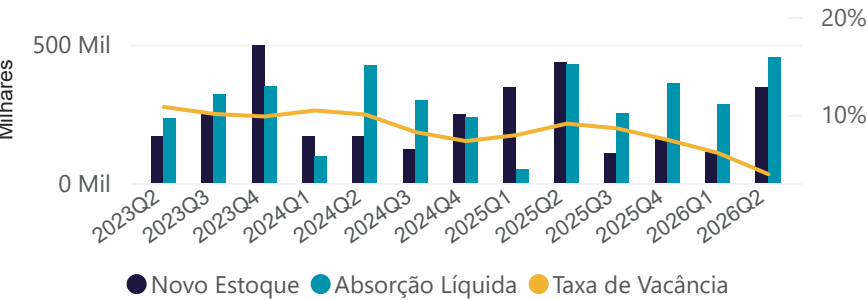
Os resultados do segundo trimestre de 2026 reforçam a maturidade e a contínua demanda do mercado paulista. A demanda futura segue respaldada pelo expressivo volume de pré-locações e São Paulo continua consolidando sua posição como o principal hub logístico do país.

RAIOS E EIXOS DE SÃO PAULO



Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

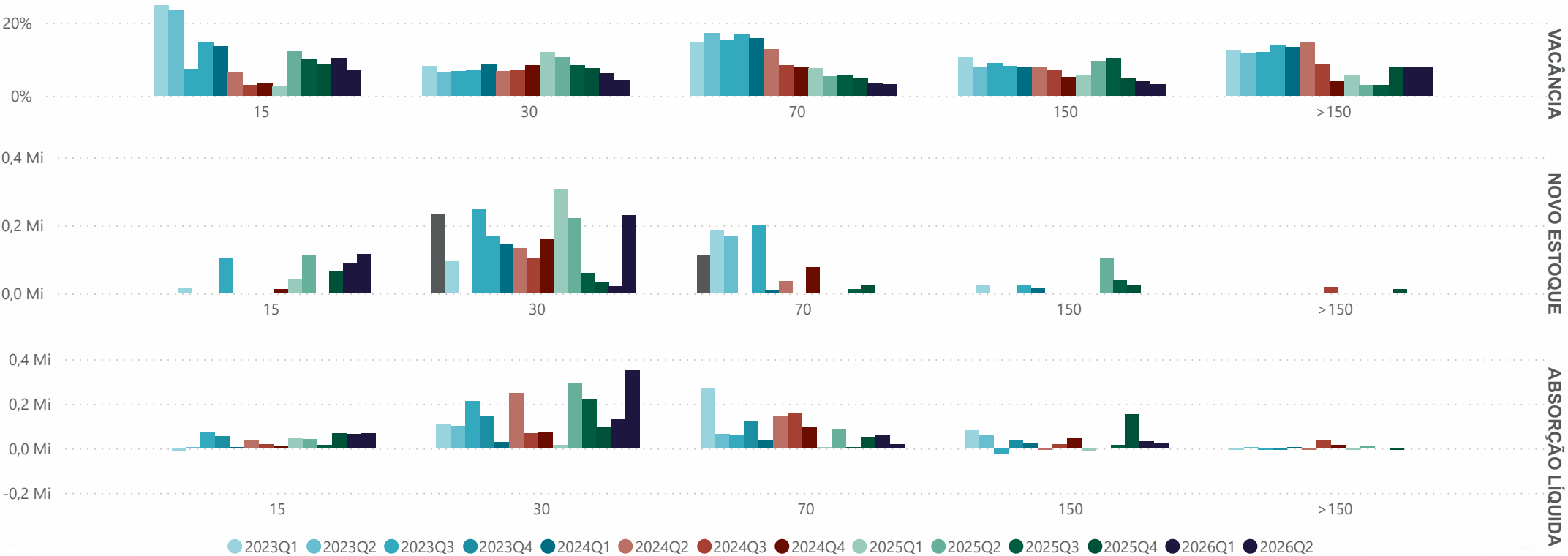
Fonte: Cushman & Wakefield



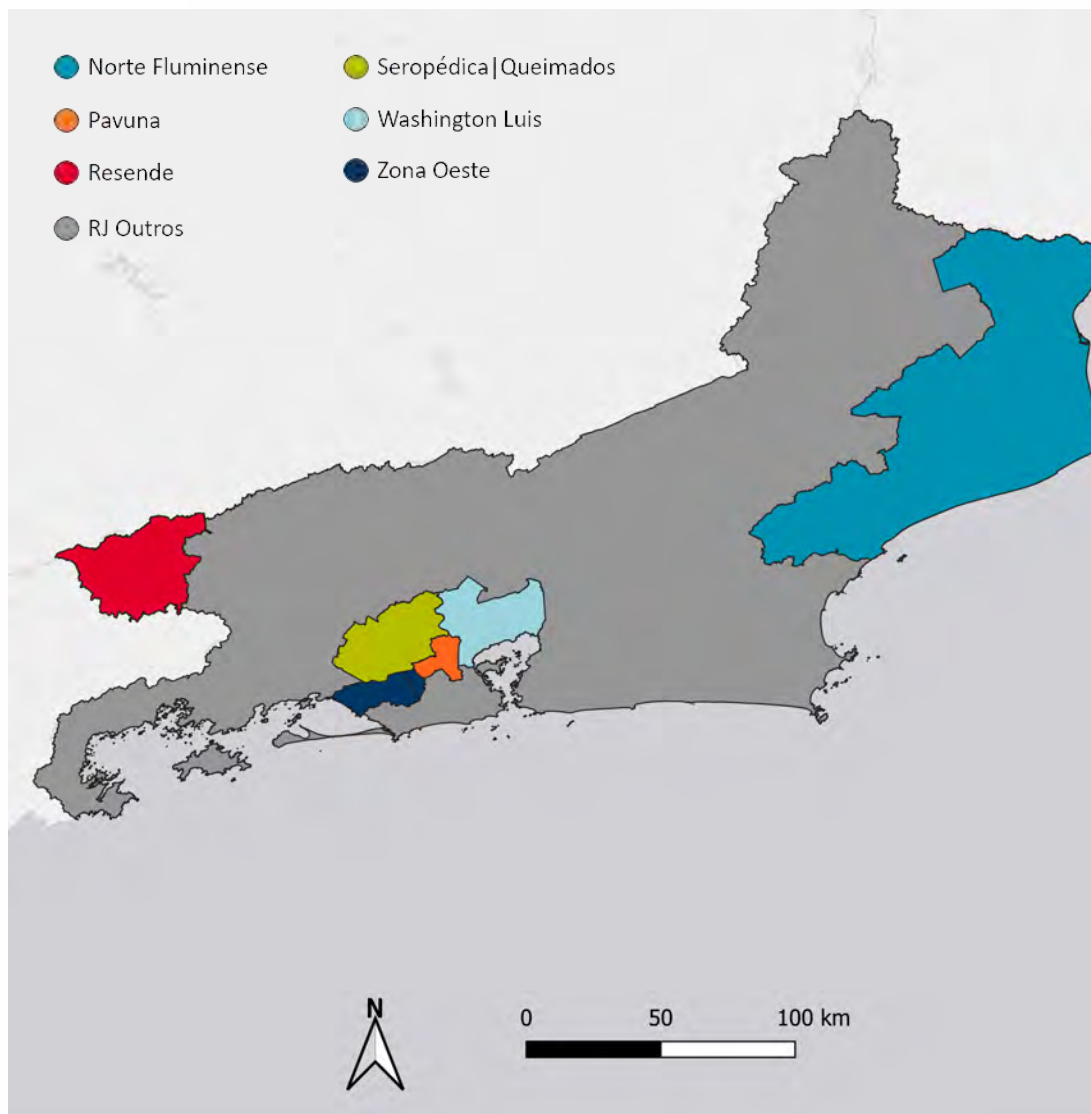
ABSORÇÕES – SÃO PAULO

O mercado de galpões logísticos de alto padrão no estado de São Paulo registrou 567.366 m² de área locada no segundo trimestre de 2026. Foi um trimestre mais forte que os últimos três períodos anteriores. Guarulhos liderou a absorção bruta com 275.634 m², seguido por Cajamar (151.988 m²) e Grande ABC (54.237 m²). Campinas, Embu, Barueri e Capital-SP também registraram resultados positivos, enquanto Atibaia foi o único mercado a apresentar absorção líquida negativa no período.

Entre as operações com inquilinos identificados, os segmentos de logística e comércio, atacado e varejo concentraram as principais ocupações, impulsionadas por grandes operações de empresas do comércio eletrônico. Além disso, o trimestre registrou aproximadamente 334 mil m² em pré-locações, reforçando perspectivas positivas para a absorção dos empreendimentos atualmente em desenvolvimento.



MAJOR MARKETS



MARKET OVERVIEW – RIO DE JANEIRO

O mercado de galpões logísticos de alto padrão no estado do Rio de Janeiro apresentou melhora no segundo trimestre de 2026, registrando 37.843 m² de absorção líquida e revertendo desempenho observado no período anterior. O resultado foi sustentado pela continuidade da demanda por ativos de qualidade, refletida em 53.734 m² de novas locações no trimestre. Além disso, foram registrados aproximadamente 20 mil m² em pré-locações, sinalizando interesse antecipado por novos empreendimentos e perspectivas favoráveis para a evolução do mercado nos próximos períodos. Embora tenham sido registradas devoluções de aproximadamente 16 mil m², essas movimentações não comprometeram o saldo positivo do trimestre.

A absorção líquida se concentrou principalmente nas principais regiões do estado. O eixo Washington Luiz liderou o trimestre, com 24.130 m², seguido por Seropédica/Queimados, que registrou 14.273 m², reforçando a atratividade dessas regiões para operações logísticas. A Zona Oeste também apresentou resultado positivo (1.602 m²), enquanto Pavuna e Resende registraram ajustes pontuais decorrentes de devoluções de áreas. Considerando apenas as locações, o setor logístico concentrou a maior parte das ocupações realizadas no trimestre, evidenciando a continuidade da demanda por empreendimentos modernos e estrategicamente localizados, especialmente ao longo dos principais eixos rodoviários do estado.

No lado da oferta, o Rio de Janeiro não registrou novas entregas durante o segundo trimestre de 2026, mantendo um cenário de expansão controlada do estoque. Para os próximos períodos, permanecem previstos 63.064 m² em novos empreendimentos, sendo um deles já integralmente pré-locado, o que reforça a maior aderência entre oferta e demanda e reduz os riscos de aumento expressivo da vacância.

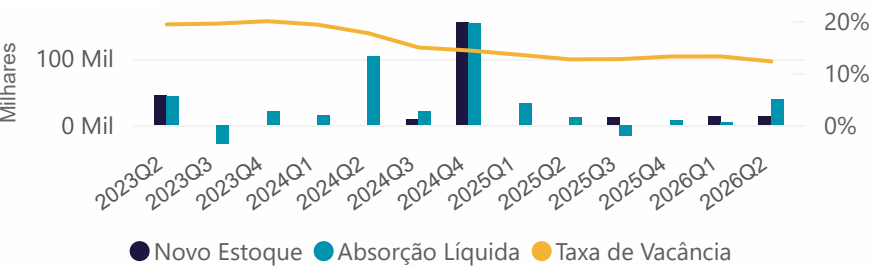
A taxa de vacância do estado encerrou o trimestre em 12,2%, mantendo relativa estabilidade. Entre os principais submercados, Washington Luiz permaneceu com um dos menores índices de disponibilidade (2,9%), seguido por Pavuna (6,5%) e pelas demais regiões do estado (5,1%). Em contrapartida, Seropédica/Queimados e Resende registraram 23,6% e 21,2%, enquanto a Zona Oeste apresentou a maior vacância do estado (36,4%).

Em relação aos preços pedidos, o estado encerrou o trimestre com média de R\$ 24,25/m², mantendo relativa estabilidade em relação ao período anterior. Os maiores valores permaneceram concentrados em Pavuna (R\$ 55,00/m²) e nas demais regiões do estado (R\$ 38,93/m²), onde predominam ativos de padrão mais elevado. Washington Luiz registrou média de R\$ 28,62/m², enquanto Resende manteve R\$ 24,96/m².

Os resultados do segundo trimestre de 2026 indicam um mercado em processo de consolidação, sustentado por demanda ativa, oferta controlada e interesse crescente por novos empreendimentos. A retomada da absorção líquida positiva, aliada ao elevado volume de pré-locações e ao pipeline parcialmente comprometido, reforça perspectivas favoráveis para o mercado logístico fluminense nos próximos trimestres.

Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

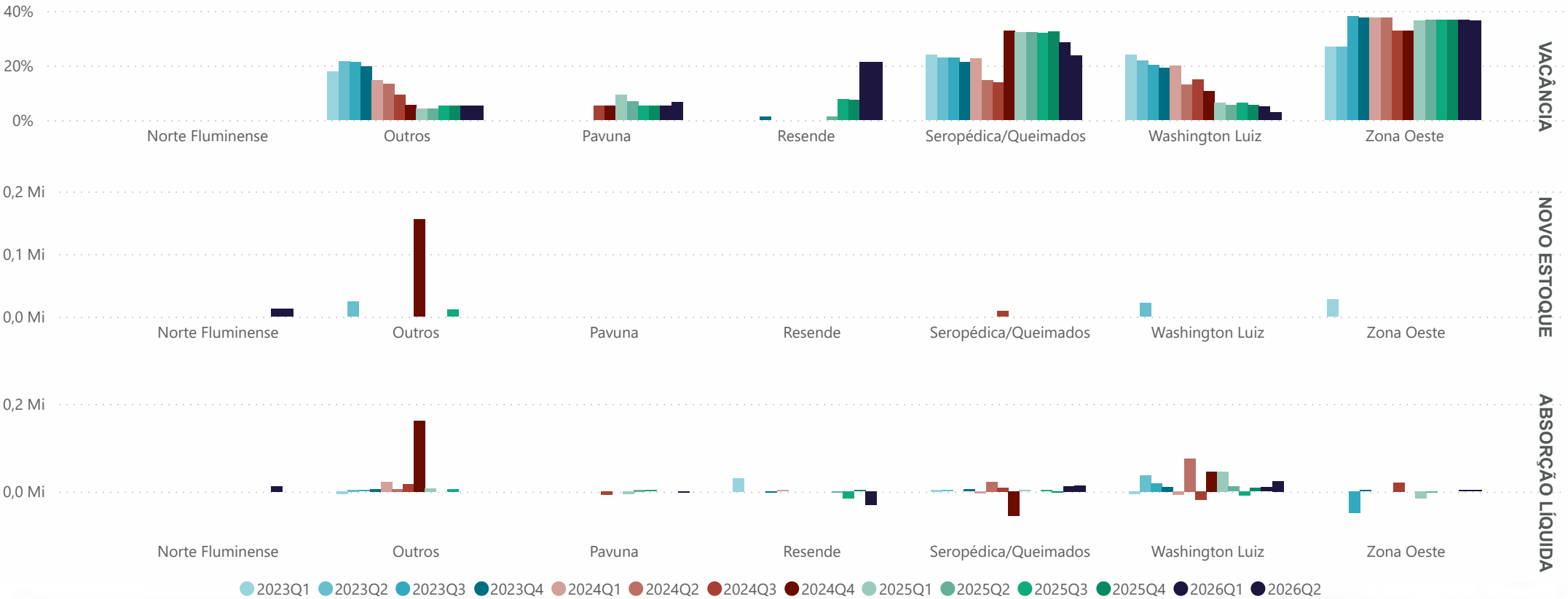
Fonte: Cushman & Wakefield



ABSORÇÕES – RIO DE JANEIRO

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no estado do Rio de Janeiro registrou 37.843 m² de absorção líquida no segundo trimestre de 2026, revertendo o resultado do período anterior e indicando uma retomada da ocupação. O desempenho foi impulsionado principalmente pelos eixos de Washington Luiz, que liderou com 24.130 m², e Seropédica/Queimados, com 14.273 m², reforçando a atratividade dos principais corredores logísticos do estado. Apesar de ajustes pontuais decorrentes de devoluções em alguns submercados, especialmente em Resende, o saldo positivo do trimestre evidencia a resiliência da demanda por ativos logísticos de alto padrão.

Considerando apenas as locações, o Rio de Janeiro totalizou 53.734 m² no trimestre. O setor logístico concentrou a maior parte das ocupações realizadas no período, refletindo o interesse por empreendimentos modernos e bem localizados.



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	318	0	0	0		
Bahia	376.289	4.526	1,20%	1.730	12.465	1.730	27.556	0	18,74	27,82
Paraná	863.303	8.498	0,98%	291	71.467	19.875	46.705	0	30,36	30,94
Pernambuco	1.185.060	7.004	0,59%	37.006	20.330	44.936	0	0	18,00	18,00
Rio Grande do Sul	475.211	26.520	5,58%	10.165	157.392	12.297	0	12.936	21,72	24,91
Minas Gerais	2.653.322	64.465	2,43%	35.312	33.166	159.112	68.488	12.000	29,58	29,66
Ceará	441.106	1.361	0,31%	13.332	1.776	21.195	0	0	27,00	27,00
Pará	116.460	0	0,00%	1.776	-3.798	1.776	0	0		
Santa Catarina	474.039	26.460	5,58%	0	293.116	0	0	0	19,37	19,47
Outras Regiões	6.892.149	138.834	2,01%	99.612	586.232	260.921	142.749	24.936	24,42	26,13
Atibaia	488.286	2.101	0,43%	-2.101	-4.202	0	0	0	40,00	40,00
Campinas	1.670.414	74.415	4,45%	20.678	32.654	35.829	41.370	0	21,76	22,42
Embu	1.023.753	152.768	14,92%	13.782	41.763	50.968	257.914	43.035	34,29	34,74
Barueri	1.592.812	12.486	0,78%	11.588	20.702	22.703	58.951	0	27,66	36,86
Jundiaí	2.094.308	87.172	4,16%	1.171	9.378	24.309	0	0	22,34	22,41
Guarulhos	3.075.476	50.820	1,65%	236.799	627.544	461.229	301.728	137.063	42,02	42,02
Cajamar	3.117.867	159.478	5,11%	101.113	266.803	221.473	359.531	70.111	36,77	36,77
São José dos Campos	252.277	0	0,00%	0	0	0	130.787	0	20,52	
Ribeirão Preto	159.980	0	0,00%	0	0	1.496	0	0		
Grande ABC	925.708	41.191	4,45%	54.237	122.795	79.300	11.246	0	35,72	35,13
Baixada Santista	0	0		0	0	0	0	0		
Capital - SP	371.492	6.548	1,76%	11.301	27.026	19.921	80.730	0	35,00	35,00
Sorocaba	649.745	13.965	2,15%	5.248	40.829	48.451	0	0	27,61	27,61
Outros - SP	26.783	0	0,00%	0	0	0	36.475	0		
São Paulo	15.448.901	600.944	3,89%	453.816	1.185.292	965.679	1.278.732	250.209	30,84	32,37
Pavuna	162.488	10.630	6,54%	-2.162	-4.324	8.468	0	0	55,00	55,00
Norte Fluminense	49.229	0	0,00%	0	12.591	12.591	0	0		
Zona Oeste	430.023	156.386	36,37%	1.602	3.204	3.204	0	0	20,00	20,00
Washington Luiz	1.092.999	31.198	2,85%	24.130	52.192	40.235	0	0	28,62	28,62
Seropédica/Queimados	298.810	70.562	23,61%	14.273	40.380	24.931	63.064	0	20,36	20,36
Resende	236.943	50.288	21,22%	0	-32.843	1.468	0	0	24,96	24,96
Outros - RJ	591.864	30.001	5,07%	0	0	0	0	0	43,08	38,93
Rio de Janeiro	2.862.356	349.065	12,20%	37.843	71.200	90.897	63.064	0	25,96	24,25
Brasil	25.203.406	1.088.843	4,32%	591.271	1.842.724	1.317.497	1.484.545	275.145	28,41	28,91

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2026

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
GLP - Guarulhos III	SP	Arujá	Shopee Brasil	106.491
BTG Log Cajamar	SP	Cajamar	Mercado Livre	70.111
Goodman Avenida dos Estados	SP	Santo André	Mercado Livre	54.237
Parque Logístico Guarulhos II	SP	Guarulhos	Shopee Brasil	53.750
Armazenna 4 - Centro Logístico	PE	Recife	Mercado Livre	23.870
KLOG Guarulhos	SP	Guarulhos	Oitava Mall Magazine	15.182
KLOG Guarulhos	SP	Guarulhos	GAT Logística	15.121
Parque Torino	MG	Contagem/Betim	Fedex Express	13.581

PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T2 2026

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
GLP - Guarulhos III	São Paulo	Arujá	GLP - Global Logistic Properties	106.491
BTG Log Cajamar	São Paulo	Cajamar	BTG Log AAA Cajamar FII RL	70.111
GLP Taboão	São Paulo	Taboão Da Serra	GLP - Global Logistic Properties	43.035
Parque Logístico Aero II	São Paulo	Guarulhos	Brookfield	30.572
3SB Parque Logístico F3	Rio Grande do Sul	Nova Santa Rita	Salvadori Incorporações e Participações	12.936
BWDiase Business Park 2	Minas Gerais	Extrema	Blackwall Partners	12.000

PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2026

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Nova Entrega
BTG Log Cajamar	São Paulo	Cajamar	157.514
WTLog Franco da Rocha	São Paulo	Franco da Rocha	147.759
Distribution Park Vargem Grande	São Paulo	Vargem Grande Paulista	93.483
Prologis SP 26	São Paulo	Embu	90.000
Parque Logístico Guarulhos II	São Paulo	Guarulhos	81.304
Golgi São Paulo	São Paulo	São Paulo	80.730
GLP Taboão	São Paulo	Taboão Da Serra	74.431

PESQUISA E
INTELIGÊNCIA
DE MERCADO

DENNYS ANDRADE - Head
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.