

DADOS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
24,44% Taxa de Vacância	▼	▼
15.186 Absorção Líquida (m²)	▲	▲
R\$ 79,11 Preço Pedido (R\$/m²)	▲	▲

INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
1,1% PIB - Var. Trimestral (2026T1)	▲	■
5,6% Taxa de Desemprego - Var. (2026T1)	▼	▼
4,7% Inflação (IPCA) - 12 Meses	▼	▲

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%.

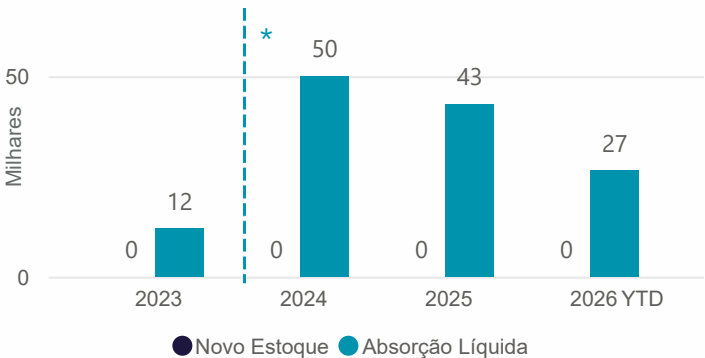
DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD do Rio de Janeiro registrou absorção líquida positiva de 15.186 m² no segundo trimestre de 2026, superando o resultado observado no trimestre anterior e reforçando a continuidade do processo de recuperação iniciado ao longo de 2025. O Centro concentrou a maior parte da ocupação, com absorção líquida de 17.572 m², consolidando sua posição como principal polo de liquidez do mercado carioca. O desempenho reflete a combinação entre valores competitivos, ampla oferta de espaços e maior interesse por ativos de melhor qualidade na região central. Em contrapartida, o Porto registrou absorção líquida negativa de 2.386 m², refletindo devoluções pontuais, enquanto Cidade Nova, Orla, Barra da Tijuca e Zona Sul encerraram o trimestre com estabilidade. No geral, o período reforça a recuperação gradual do mercado, ainda sustentada por movimentos corporativos concentrados em regiões específicas.

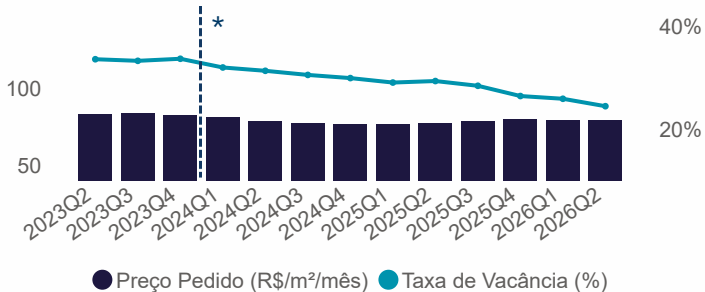
PREÇOS

O preço médio pedido encerrou o segundo trimestre de 2026 em R\$ 79,11/m²/mês, mantendo estabilidade em relação ao trimestre anterior e reforçando o cenário de equilíbrio observado desde o início do ano. O Centro apresentou leve ajuste, encerrando o período em R\$ 82,39/m²/mês, enquanto a Cidade Nova permaneceu estável em R\$ 70,88/m²/mês, refletindo a elevada disponibilidade de espaços na região. A Orla manteve o preço médio em R\$ 90,77/m²/mês, sustentada pela baixa vacância, enquanto o Porto apresentou recuperação, alcançando R\$ 90,19/m²/mês. A Barra da Tijuca registrou valorização, atingindo R\$ 67,14/m²/mês, e a Zona Sul permaneceu como a região mais valorizada do mercado, com preços estáveis em R\$ 160,00/m²/mês. De forma geral, o mercado segue apresentando estabilidade nos valores pedidos, com ajustes pontuais conforme a dinâmica de ocupação de cada região.

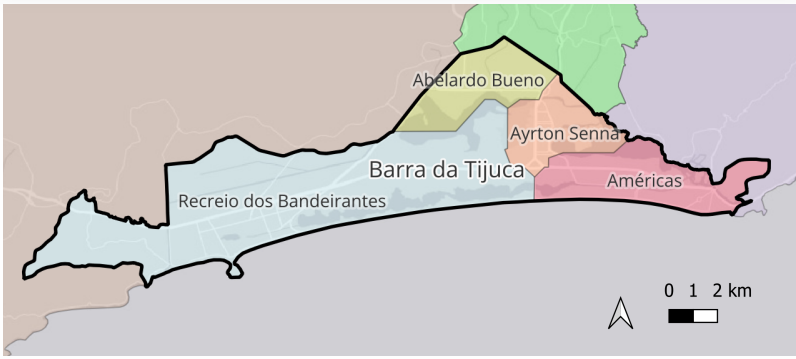
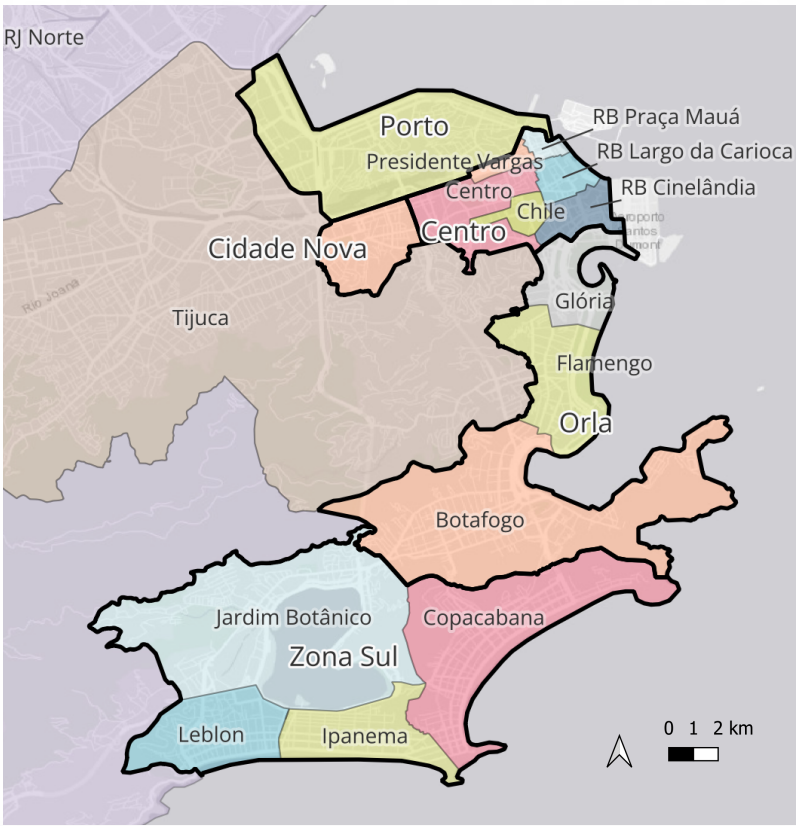
ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



*Nova metodologia



PANORAMA

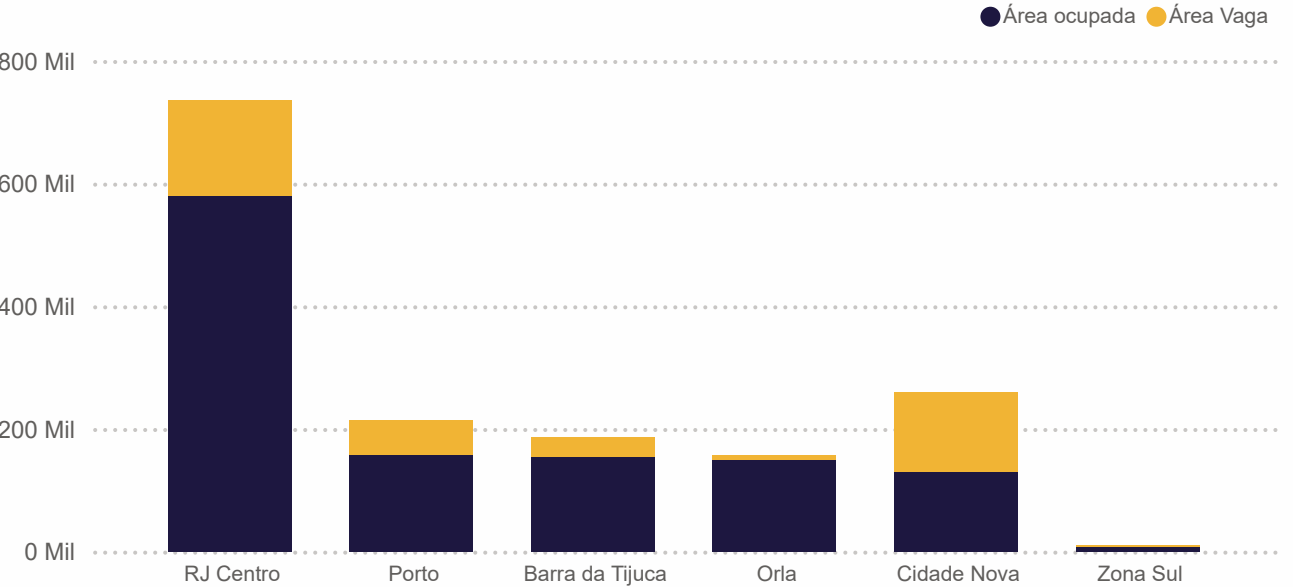
A taxa de vacância do mercado encerrou o segundo trimestre de 2026 em 24,44%, registrando nova redução em relação ao trimestre anterior e mantendo a trajetória de queda observada desde o segundo semestre de 2025.

O Centro apresentou a principal melhora do período, com vacância de 21,15%, refletindo o forte volume de absorção líquida registrado na região. A Orla permaneceu como o mercado mais restrito, com vacância de 4,64%, enquanto Barra da Tijuca e Zona Sul mantiveram estabilidade, em 16,77% e 23,12%, respectivamente.

A Cidade Nova também permaneceu estável, com vacância de 49,71%, mantendo o maior nível de disponibilidade do mercado. Em sentido oposto, o Porto registrou leve aumento da vacância, encerrando o trimestre em 26,36%, influenciado pelas devoluções observadas no período.

No consolidado, o mercado segue absorvendo gradualmente o estoque disponível, sustentando a tendência de recuperação dos indicadores.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD



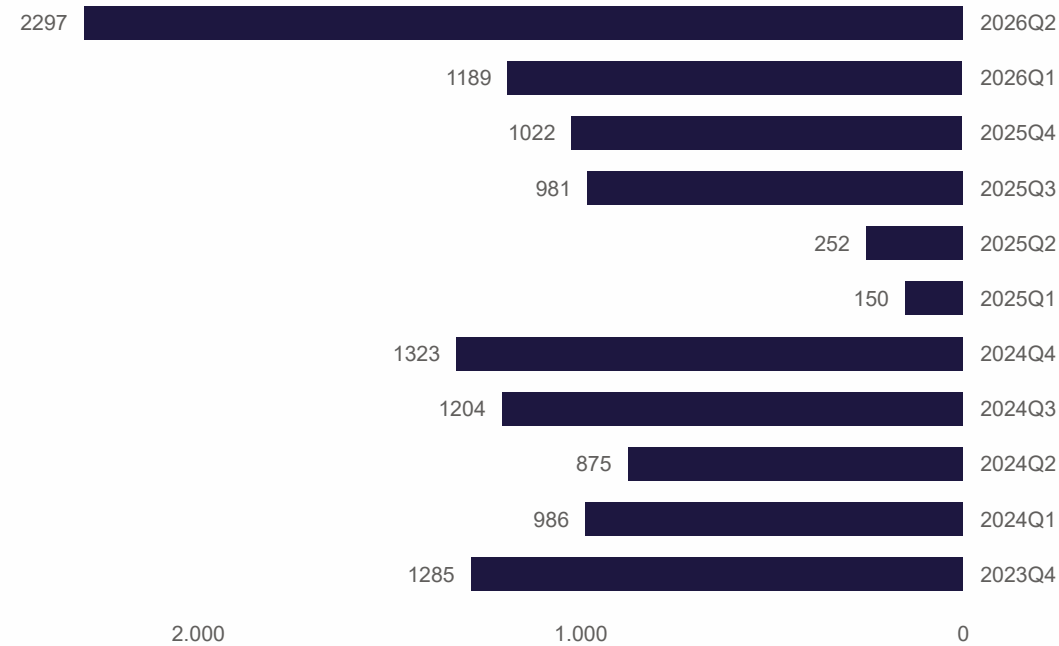
TRANSAÇÕES - 2026T2



PRINCIPAIS SEGMENTOS TRANSACIONADOS - 2026T2

O volume total de áreas transacionadas no segundo trimestre foi de 22.971 m², indicando aceleração da atividade locatícia em relação ao trimestre anterior. O Centro concentrou integralmente as transações registradas no período, reforçando sua posição como principal eixo de liquidez do mercado. O setor de tecnologia da informação liderou a demanda, com 10.232 m², seguido pelo setor financeiro, responsável por 8.252 m². Também foram registradas ocupações nos segmentos de transportes, seguros, óleo e gás, serviços e comunicação. De forma geral, o trimestre foi marcado pela concentração das negociações na região central e pelo protagonismo dos setores de tecnologia e financeiro, que sustentaram o avanço da atividade locatícia no período.

MÉDIA DAS ÁREAS TRANSACIONADAS (M²)



ESTATÍSTICAS DE MERCADO T2 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)
Barra da Tijuca	21	186.363	31.261	16,77%	0	0	0	R\$ 67,14
Cidade Nova	7	259.620	129.053	49,71%	0	0	0	R\$ 70,88
Orla	10	156.756	7.281	4,64%	0	0	0	R\$ 90,77
Porto	8	213.799	56.362	26,36%	-2.386	0	0	R\$ 90,19
RJ Centro	31	735.272	155.475	21,15%	17.572	22.971	0	R\$ 82,39
Zona Sul	1	10.938	2.529	23,12%	0	0	0	R\$ 160,00
Total CBD A	78	1.562.748	381.961	24,44%	15.186	22.971	0	R\$ 79,11

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2026

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Vista Mauá	RJ Centro	Nubank	6.872
Ventura Corporate Towers - Torre Leste	RJ Centro	Dataprev	6.615
Ventura Corporate Towers - Torre Oeste	RJ Centro	Dataprev	3.617
Torre Almirante	RJ Centro	Wilson Sons	2.494
Vista Mauá	RJ Centro	Deloitte	1.380
Vista Mauá	RJ Centro	Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros	684

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

CAMILA BUAZAR

Market Research & Business Intelligence Analyst

ADRIANA MONSALVARGA

Market Research & Business Intelligence Analyst

JENIFER ALMEIDA

Office 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. 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