

DADOS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
11,40% Taxa de Vacância	▼	▼
-4.170 Absorção Líquida (m²)	▼	▲
R\$ 148,25 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%.

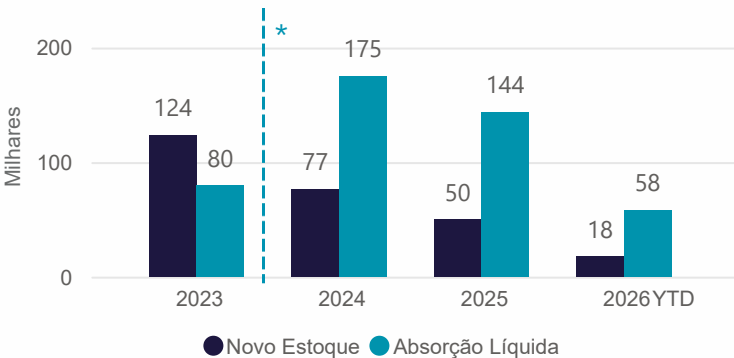
DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo registrou absorção líquida negativa de 4.170 m² no segundo trimestre de 2026, interrompendo a sequência de resultados positivos observada ao longo de 2025 e no início deste ano. O desempenho foi influenciado principalmente pela desocupação de uma grande empresa do setor financeiro, que impactou o resultado consolidado do trimestre, embora a demanda por ativos de alta qualidade tenha permanecido presente em diferentes regiões do mercado. A Chucri Zaidan liderou a absorção líquida no período, com 7.628 m², seguida pela Berrini (5.704 m²), Faria Lima (4.042 m²) e Chácara Santo Antonio (3.729 m²), evidenciando a continuidade da procura por edifícios bem localizados e de padrão elevado. Em contrapartida, Vila Olímpia (-14.269 m²), Marginal Pinheiros (-6.024 m²) e Pinheiros (-4.302 m²) concentraram as principais devoluções do trimestre. A JK, após liderar a absorção no trimestre anterior, apresentou resultado próximo da estabilidade, com saldo negativo de 678 m². No consolidado, o período indica um mercado mais seletivo, no qual movimentos de consolidação e readequação de ocupação passaram a exercer maior influência sobre a dinâmica da demanda.

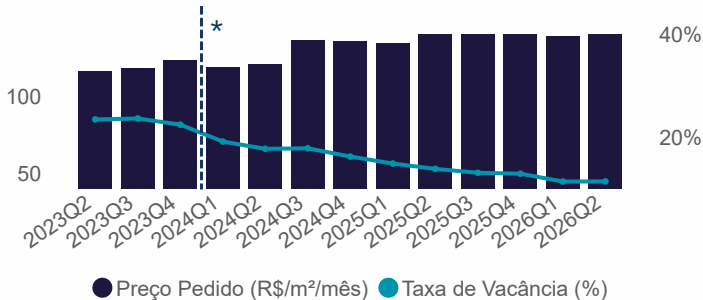
PREÇOS

O preço médio pedido de locação encerrou o segundo trimestre de 2026 em R\$ 148,25/m²/mês, revertendo a retração observada no trimestre anterior e retomando a trajetória de valorização do mercado. O movimento demonstra que, apesar da acomodação da demanda, os ativos de maior qualidade seguem sustentando níveis elevados de preços. A Faria Lima permaneceu como a região mais valorizada, com preço médio pedido de R\$ 293,08/m²/mês, mantendo-se praticamente estável em relação ao trimestre anterior. A Vila Olímpia registrou a maior valorização do período, atingindo R\$ 194,80/m²/mês, enquanto Pinheiros também apresentou crescimento expressivo, alcançando R\$ 267,61/m²/mês. A JK permaneceu estável, em R\$ 281,54/m²/mês. Já a Marginal Pinheiros registrou nova elevação, chegando a R\$ 95,77/m²/mês, ao passo que Berrini (R\$ 105,37/m²/mês), Chucri Zaidan (R\$ 105,97/m²/mês) e Chácara Santo Antonio (R\$ 75,75/m²/mês) apresentaram variações discretas. De modo geral, a valorização permanece concentrada nas regiões mais consolidadas, enquanto os demais mercados seguem trajetória de maior estabilidade.

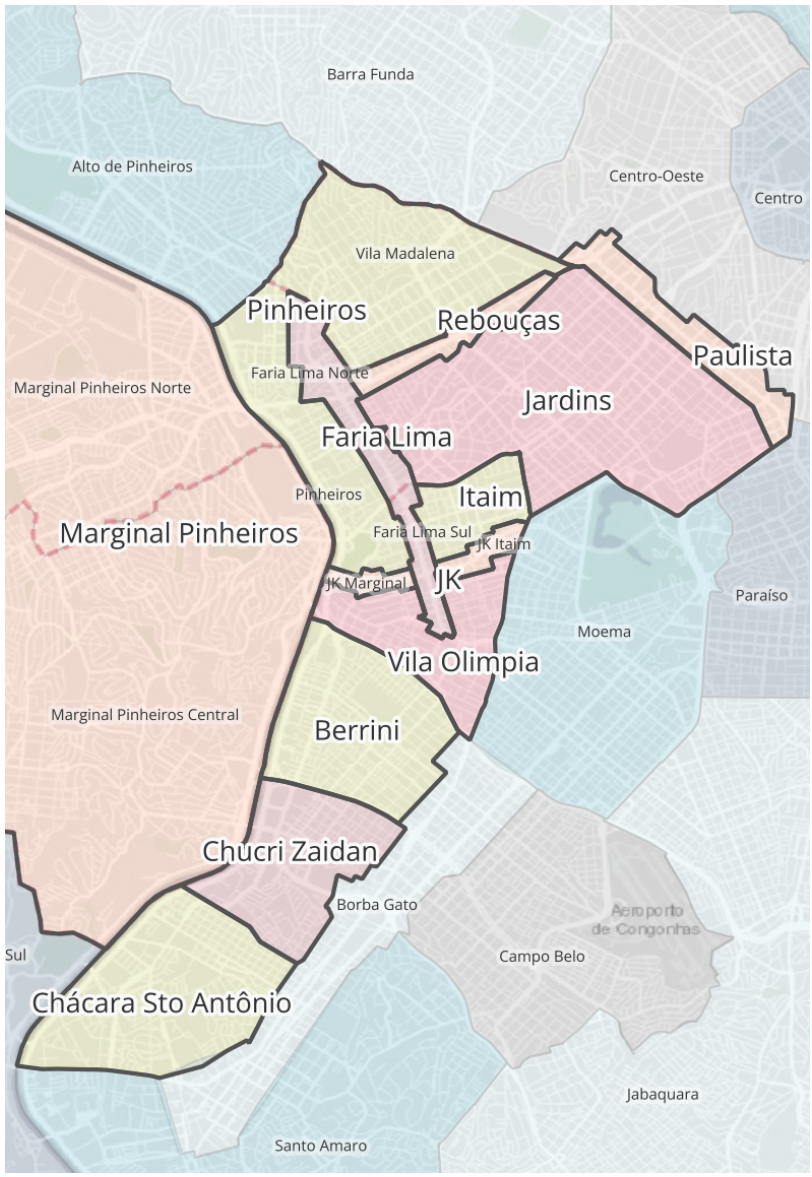
ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



*Nova metodologia



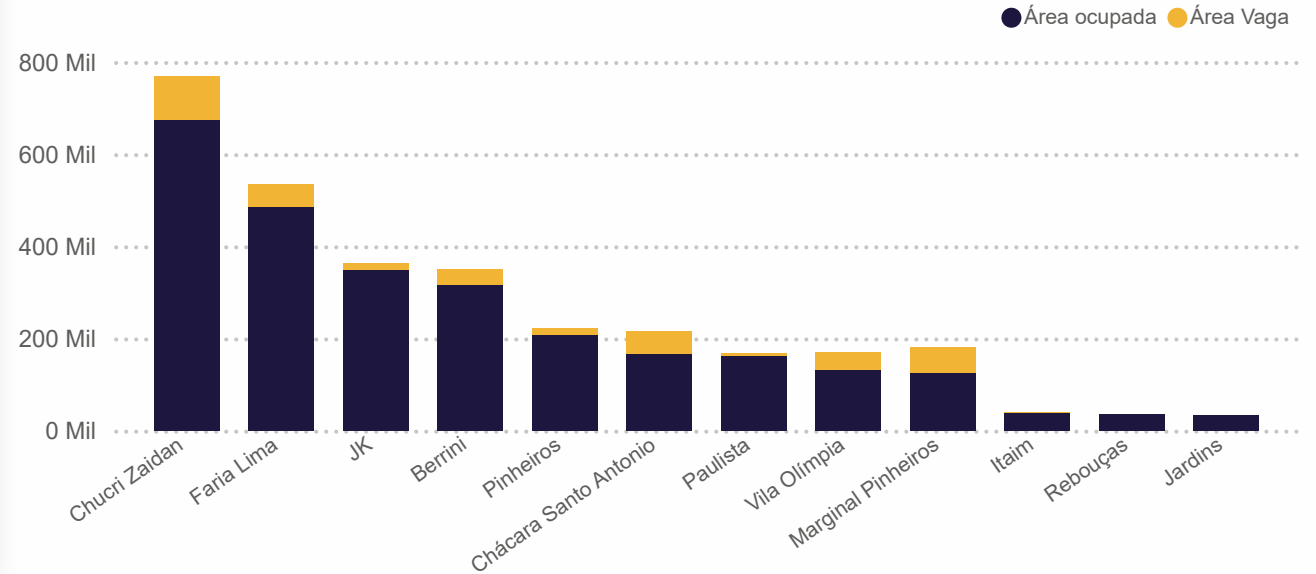
PANORAMA

A taxa de vacância encerrou o segundo trimestre de 2026 em 11,40%, registrando leve aumento em relação ao trimestre anterior. O resultado reflete principalmente o impacto das devoluções observadas no período, embora o indicador permaneça em patamar inferior ao registrado ao longo de 2025. Entre as principais regiões, a Chucrí Zaidan manteve a trajetória de redução da vacância, encerrando o trimestre em 12,25%. A Faria Lima também apresentou melhora, com 8,97%, enquanto a Berrini reduziu sua taxa para 9,39%. A Chácara Santo Antonio registrou nova queda, atingindo 22,68%. Em contrapartida, Vila Olímpia elevou sua vacância para 22,10%, refletindo o volume de devoluções registrado no período. A Marginal Pinheiros também apresentou aumento, encerrando o trimestre em 30,54%, assim como Pinheiros, que passou para 6,61%. A JK apresentou leve elevação, chegando a 4,06%. No consolidado, o mercado segue apresentando fundamentos sólidos, embora o trimestre tenha sinalizado uma acomodação temporária da dinâmica de ocupação.

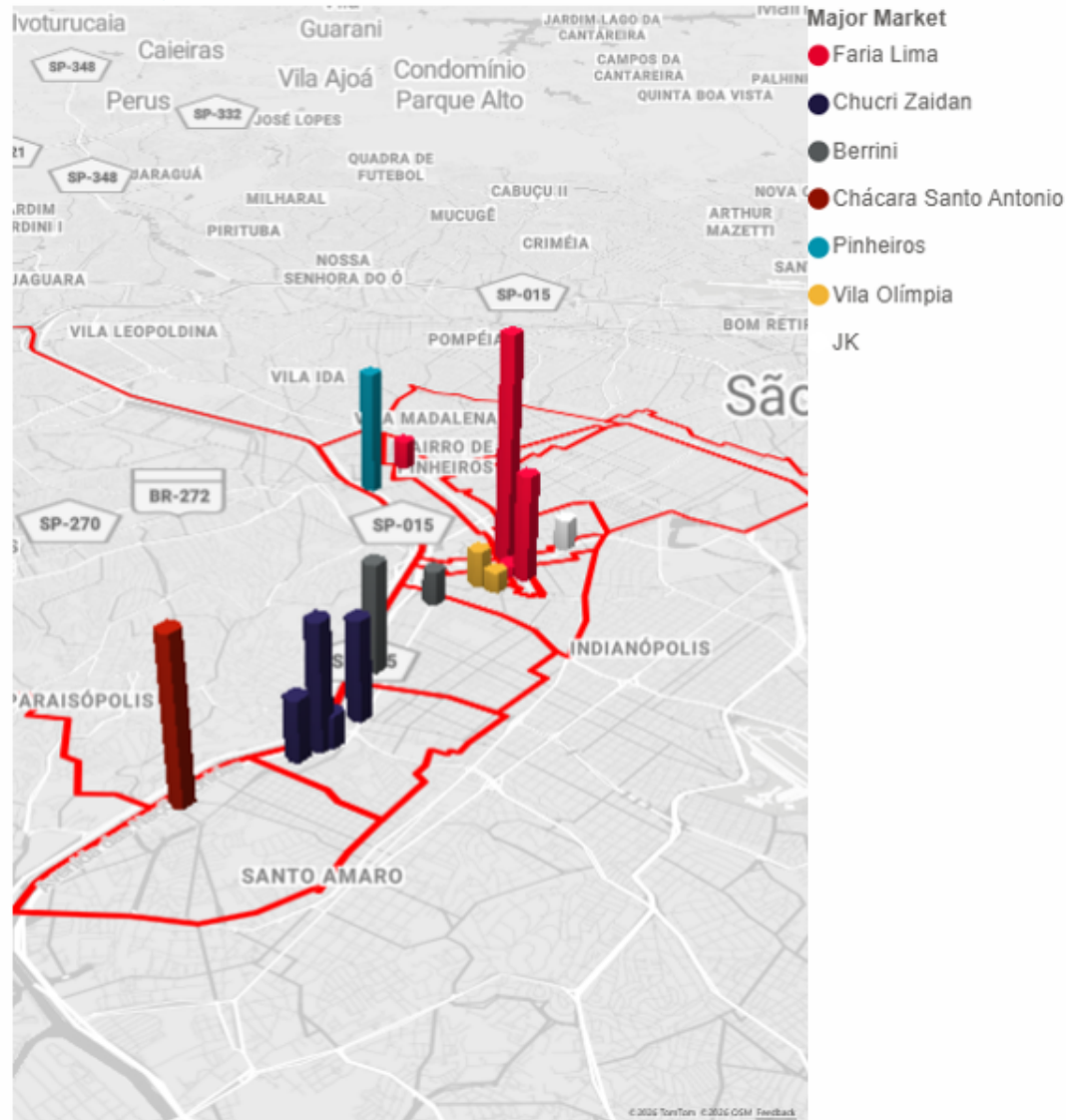
PIPELINE

O segundo trimestre de 2026 não registrou entregas de novos empreendimentos, mantendo o inventário total estável. Dessa forma, as variações observadas na vacância decorreram exclusivamente dos movimentos de ocupação e devolução registrados ao longo do período. Para o segundo semestre, o pipeline permanece concentrado no terceiro trimestre, com entregas relevantes previstas para Chucrí Zaidan, Chácara Santo Antonio, Itaim e Rebouças, incluindo empreendimentos de grande porte. No quarto trimestre, novos projetos deverão reforçar a oferta em Pinheiros e Faria Lima. Esse cenário tende a ampliar a competição entre ativos e estimular novos movimentos de migração para edifícios mais modernos, influenciando a dinâmica de ocupação do mercado ao longo dos próximos meses. Outro fator importante a ser considerado é que parte desse novo estoque a ser entregue já está comprometido com pré-locações.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD



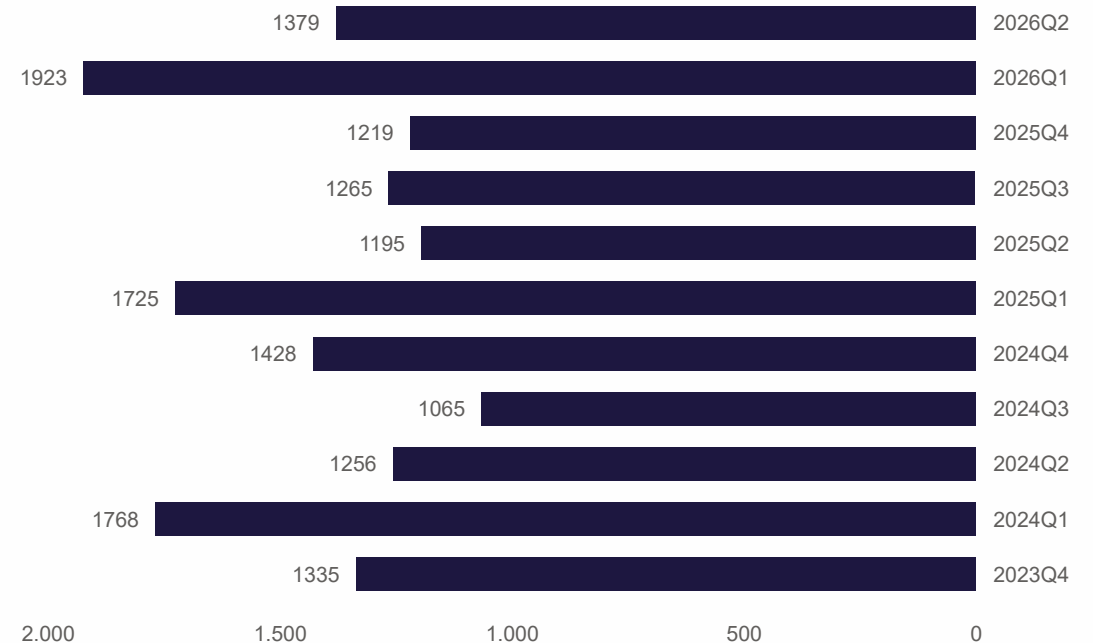
TRANSAÇÕES - 2026T2



PRINCIPAIS SEGMENTOS TRANSACIONADOS - 2026T2

O volume total de áreas transacionadas no segundo trimestre de 2026 somou 38.606 m². A Faria Lima liderou as negociações, com 11.759 m², impulsionada principalmente por empresas do setor de tecnologia da informação. A Chucuri Zaidan registrou 9.530 m², apresentando perfil diversificado de ocupantes, com destaque para os setores financeiro, tecnologia e transportes. Outras regiões também apresentaram participação relevante, como Berrini (5.704 m²), Chácara Santo Antonio (4.865 m²) e Pinheiros (3.996 m²), enquanto a Vila Olímpia registrou 1.780 m² e a JK, 972 m². No consolidado, o trimestre foi marcado por uma demanda mais distribuída entre diferentes segmentos econômicos, com destaque para tecnologia, setor financeiro, comércio e serviços empresariais, que seguiram entre os principais impulsionadores da atividade locatícia.

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)
Berrini	14	349.264	32.809	9,39%	5.704	5.704	0	R\$ 105,37
Chácara Santo Antonio	8	216.864	49.185	22,68%	3.729	4.865	85.178	R\$ 75,75
Chucri Zaidan	23	768.236	94.072	12,25%	7.628	9.530	73.857	R\$ 105,97
Faria Lima	27	533.610	47.859	8,97%	4.042	11.759	21.366	R\$ 293,08
Itaim	2	40.429	451	1,12%	0	0	21.633	R\$ 250,00
Jardins	3	34.632	0	0,00%	0	0	0	-
JK	11	363.402	14.770	4,06%	-678	972	56.808	R\$ 281,54
Marginal Pinheiros	10	181.418	55.404	30,54%	-6.024	0	0	R\$ 95,77
Paulista	11	166.594	4.713	2,83%	0	0	0	R\$ 140,00
Pinheiros	12	221.904	14.669	6,61%	-4.302	3.996	60.453	R\$ 267,61
Rebouças	5	35.781	0	0,00%	0	0	65.213	-
Vila Olímpia	11	169.426	37.435	22,10%	-14.269	1.780	0	R\$ 194,80
São Paulo CBD AA+	137	3.081.560	351.367	11,40%	-4.170	38.606	384.508	R\$ 148,25

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2026

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Birmann 32	Faria Lima	Shopee Brasil	7.104
Rochaverá Corporate Towers-Diamond Tower	Chucri Zaidan	GooRoo Crédito	3.752
Centro Empres. Nações Unidas Torre Norte	Berrini	TD SYNnex	3.283
Eldorado Business Tower	Pinheiros	Ant Group	2.100
Torre Z	Chucri Zaidan	PGL Global Logística	2.062

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T2 2026

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Edifício Oscar Freire Office	Pinheiros	Capitânia Office FII (CPOF11) / Prime Offices FII (TSER11)	5.265	25.071
Dynamic Faria Lima	Faria Lima	Lucio Engenharia / TRX Real Estate FII - TRXF11	8.258	15.742
Parque Cultural Paulista	Paulista	TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / FII RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	5.034	15.313
Parque Cultural Paulista	Paulista	TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO / -	1.119	14.250

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence

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. 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