

CENÁRIO ECONÔMICO

- No primeiro trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4%, totalizando R\$ 3,0 trilhões.
- O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumula alta de 5,32% em 12 meses até maio, seguindo acima do limite superior da meta.
- O mercado de trabalho se mantém aquecido, com a taxa de desocupação em 6,2% no trimestre encerrado em maio, segundo o IBGE.
- A taxa básica de juros (Selic) está em 15,00%, após elevação de 0,25 p.p. na última reunião do Copom em junho.
- Nos EUA, a política monetária segue restritiva, com a taxa básica mantida entre 4,25% e 4,50% na última reunião do FOMC em junho.

MARKET OVERVIEW BRASIL

O segundo trimestre de 2025 apresentou resultados significativamente mais robustos em comparação ao primeiro trimestre, confirmando a continuidade da expansão no mercado de galpões logísticos e industriais de alto padrão no Brasil. Foram 618.227 m² líquidos absorvidos no país, mais que triplicando o volume registrado no primeiro trimestre.

São Paulo foi o grande destaque do período: respondeu sozinho por 471.226 m² líquidos absorvidos — quase 76% da absorção nacional — um salto expressivo em relação ao trimestre anterior. Em contrapartida, o Rio de Janeiro apresentou absorção líquida negativa de -7.224 m² no período atual. Minas Gerais manteve bons números no segundo trimestre, com 143.599 m² absorvidos. A absorção bruta nacional também teve crescimento importante, atingindo 846.411 m² no segundo trimestre. Em São Paulo, o movimento foi ainda mais expressivo, com absorção bruta saltando de 95.176 m² para 665.388 m² — o que indica forte giro de contratos, expansões e novas ocupações após um trimestre de poucas movimentações. Em termos de entregas, o país recebeu 451.075 m² em novos empreendimentos. A maior parte das entregas continuou concentrada em São Paulo, com 434.830 m². Minas Gerais, por sua vez, teve 16.245 m² entregues, após 115.180 m² no período anterior.

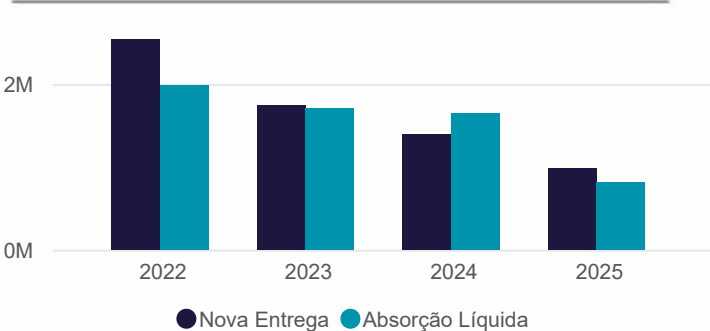
Considerando apenas as transações com inquilinos identificados, o setor de comércio, atacado e varejo liderou, com 309.685 m² locados. Em seguida, o setor dos operadores logísticos absorveu 125.846 m², outro protagonista tradicional nas locações. Já o setor automotivo somou 119.686 m², enquanto ciência e tecnologia totalizou 82.827 m².

TAXA DE VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO

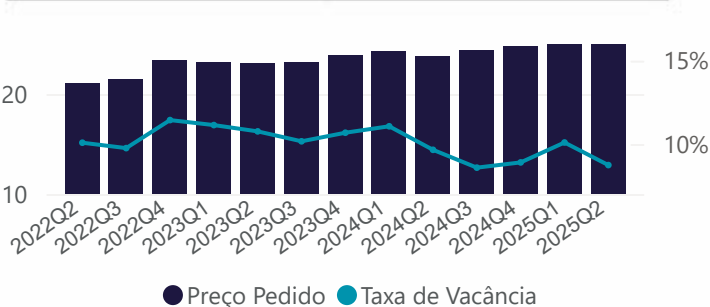
A taxa de vacância das classes A e A+ no Brasil fechou o segundo trimestre de 2025 em 8,74%, demonstrando redução consistente frente aos 10,09% do trimestre anterior. Esse movimento reflete o aumento significativo da absorção líquida nacional, que superou o volume de novos empreendimentos entregues no período. Analisando as regiões do país, o Sudeste apresentou o maior impacto na queda da vacância, encerrando o trimestre com 9,3%, contra 10,9% no primeiro trimestre. A região contou com absorção líquida expressiva de 607.601 m², sustentada por 451.075 m² de novos empreendimentos. A média de preço pedido no país ficou em R\$ 26,62/m², alta de 4,4% em relação ao trimestre anterior. Esse aumento foi impulsionado por novos projetos com valores mais elevados e pelo ajuste nos aluguéis praticados.

Entre as regiões, o Sudeste mantém os preços pedidos mais altos, com São Paulo em destaque, atingindo R\$ 28,44/m², o maior valor entre os principais mercados. No mesmo período, Minas Gerais registrou R\$ 26,87/m², enquanto o Rio de Janeiro apresentou média de R\$ 22,31/m². Esses resultados demonstram a consolidação da demanda em todo o país, com redução consistente das taxas de vacância e um mercado que segue precificando novos patamares, especialmente em regiões com maior concentração de empreendimentos de padrão internacional.

ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA



ESTATÍSTICAS DE MERCADO

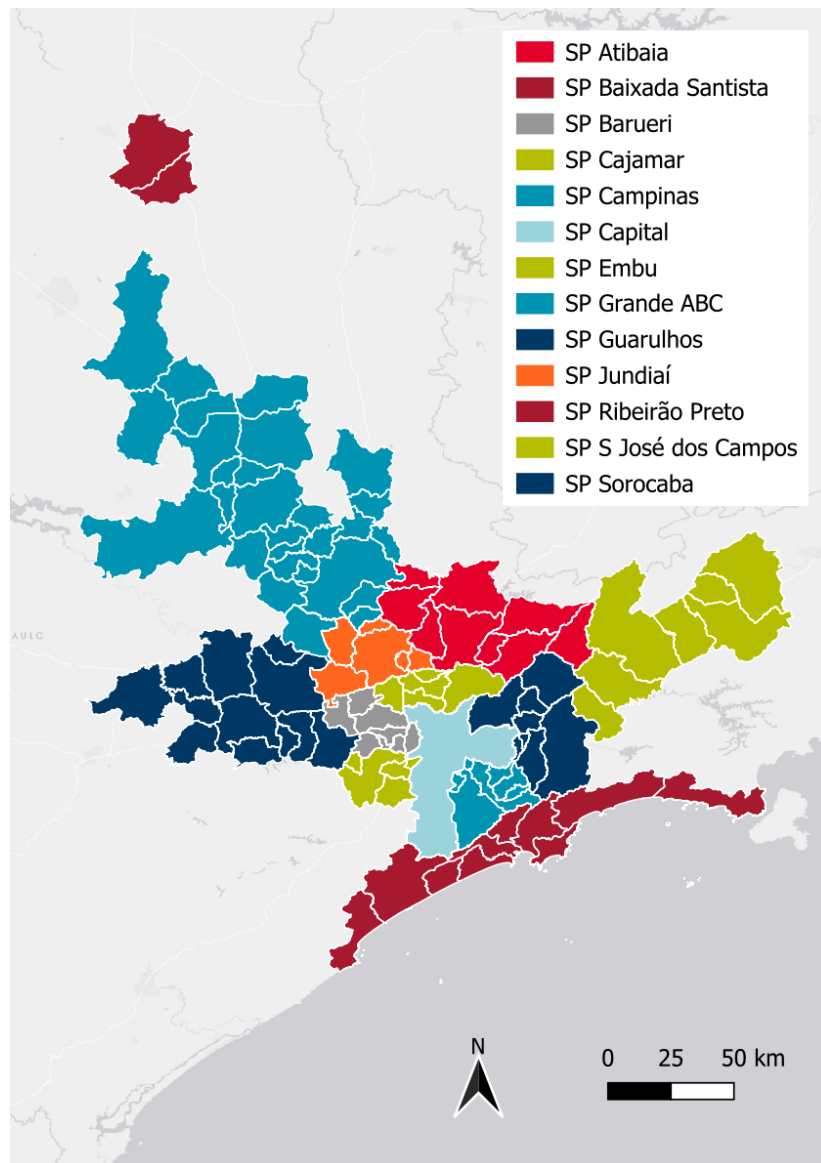
	Variação Anual	Projeção 12 meses
8,74%	▼	▼
Taxa de Vacância		
618.227	▼	▲
Absorção Líquida (m²)		
BRL 26,62	▲	▲
Preço Pedido (R\$/m²)		
(Classes A e A+)		

INDICADORES ECONÔMICOS 2025

	Variação Anual	Projeção 12 meses
1,4%	▲	▼
PIB - (2025T1) -		
Variação Trimestral		
7,0%	▼	—
Taxa de Desemprego		
(2025T1)		
5,3%	▲	▼
Inflação Maio/25 (IPCA) 12		
meses		
3,3%	▲	▼
Prod. Industrial (PIM-PF) -		
Variação anual - Maio/2025		

Fonte: LCA

MAJOR MARKETS*



MARKET OVERVIEW

O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo apresentou desempenho excepcional no segundo trimestre de 2025, consolidando sua liderança no cenário nacional. A absorção líquida atingiu 471.226 m², resultado superior a trimestres anteriores, refletindo a forte demanda por espaços mais modernos e bem localizados. Em termos de absorção bruta, o estado somou 665.388 m², reforçando o intenso dinamismo do mercado, com alto volume de locações e expansões contratuais.

O estado também recebeu 434.830 m² de novos empreendimentos neste trimestre, divididos entre: Guarulhos (134.004 m²), Sorocaba (102.633 m²), Grande ABC (96.871 m²), Cajamar (86.358 m²) e Capital - SP (14.964 m²). Essa distribuição evidencia a interiorização parcial dos investimentos, ao mesmo tempo em que consolida a força dos grandes polos logísticos tradicionais.

Entre as regiões com maior absorção líquida no trimestre, Grande ABC lidera com 220.743 m². Em seguida vem Guarulhos com 91.470 m², e as demais regiões: Embu (85.879 m²), Jundiaí (29.041 m²), Atibaia (14.474 m²), Cajamar (12.422 m²), Barueri (12.268 m²) e Campinas (4.929 m²).

A análise setorial das locações (considerando apenas as transações com inquilinos identificados) reforça o perfil diversificado da demanda em São Paulo. O setor de comércio, atacado e varejo liderou, com 215.502 m² locados. Em seguida aparece o setor automotivo com 119.686 m² e o setor logístico com 113.838 m². Os segmentos de ciência e tecnologia, eletricidade e gás, química e farmacêutica somaram juntos 142.531 m².

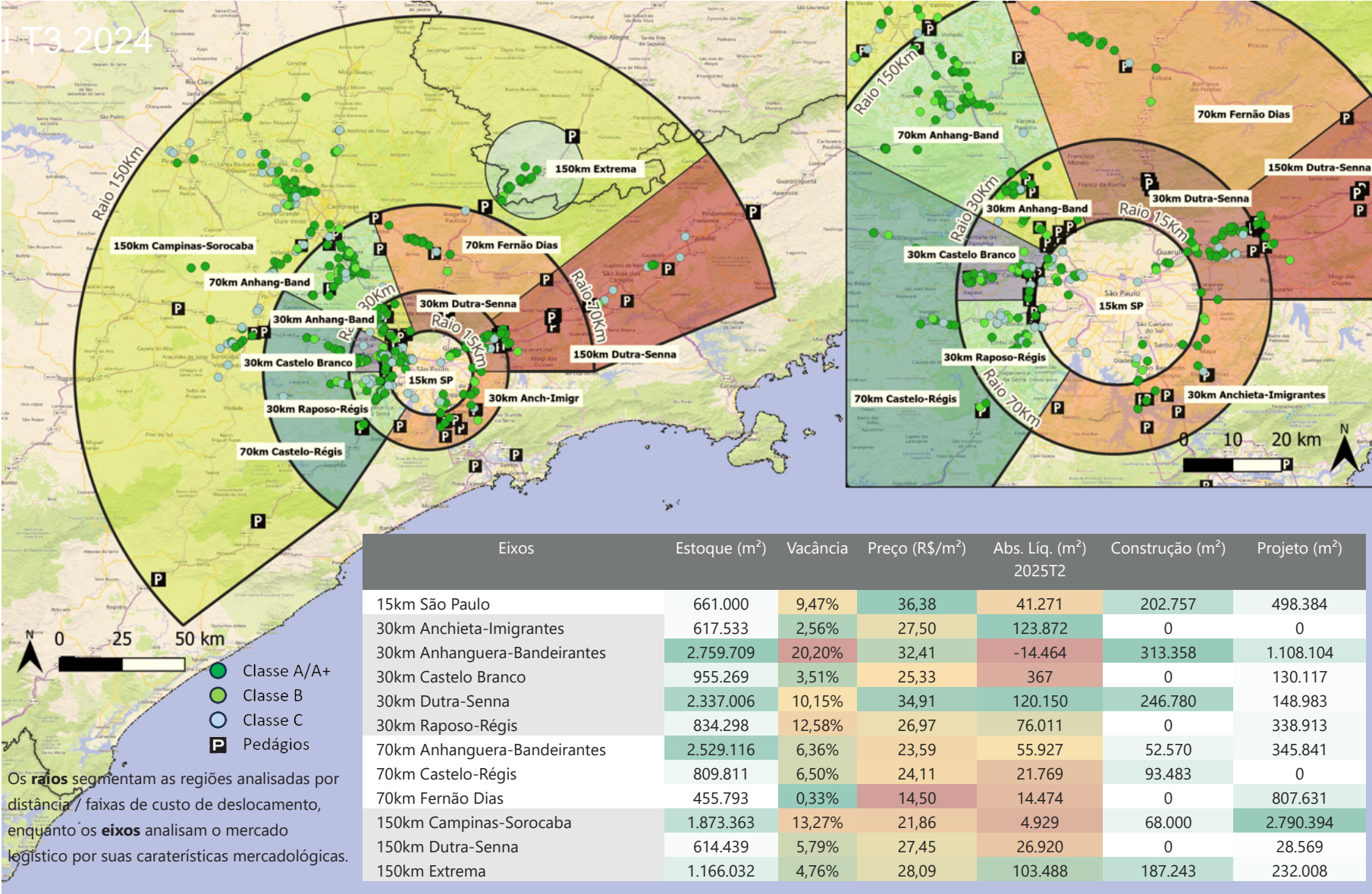
A taxa de vacância do estado encerrou o segundo trimestre em 8,91%, queda significativa frente aos 10,23% do trimestre anterior. Esse movimento foi impulsionado principalmente pela forte absorção em regiões estratégicas. Grande ABC se destaca pela expressiva redução, passando de 19,9% para 2,4%, refletindo alto volume de novas locações com baixa oferta atual. Embu também apresentou queda importante, de 23% para 14,1%, enquanto Barueri reduziu de 3% para 2,2%. Por outro lado, com a entrega de 102.633 m² em Sorocaba, área ainda não ocupada, sua vacância saiu de 8,2% para 22,7%.

Em relação aos preços pedidos, o estado alcançou média de R\$ 28,44/m², contra R\$ 26,83/m² no trimestre anterior, mostrando valorização contínua. Esse aumento é atribuído tanto às novas entregas com valores mais elevados, quanto ao movimento de alguns proprietários em ajustar seus preços para patamares mais altos, especialmente nas regiões mais procuradas do estado.

As regiões mais caras em termos de preço pedido são Capital - SP (R\$ 41,23/m²), Guarulhos (R\$ 34,41/m²) e Cajamar (R\$ 31,31/m²), todas com padrão construtivo elevado e constante demanda. Entre as mais acessíveis estão Atibaia (R\$ 14,50/m²), Campinas (R\$ 19,00/m²) e Jundiaí (R\$ 21,66/m²), mantendo-se como alternativas competitivas para operações mais sensíveis a custos.

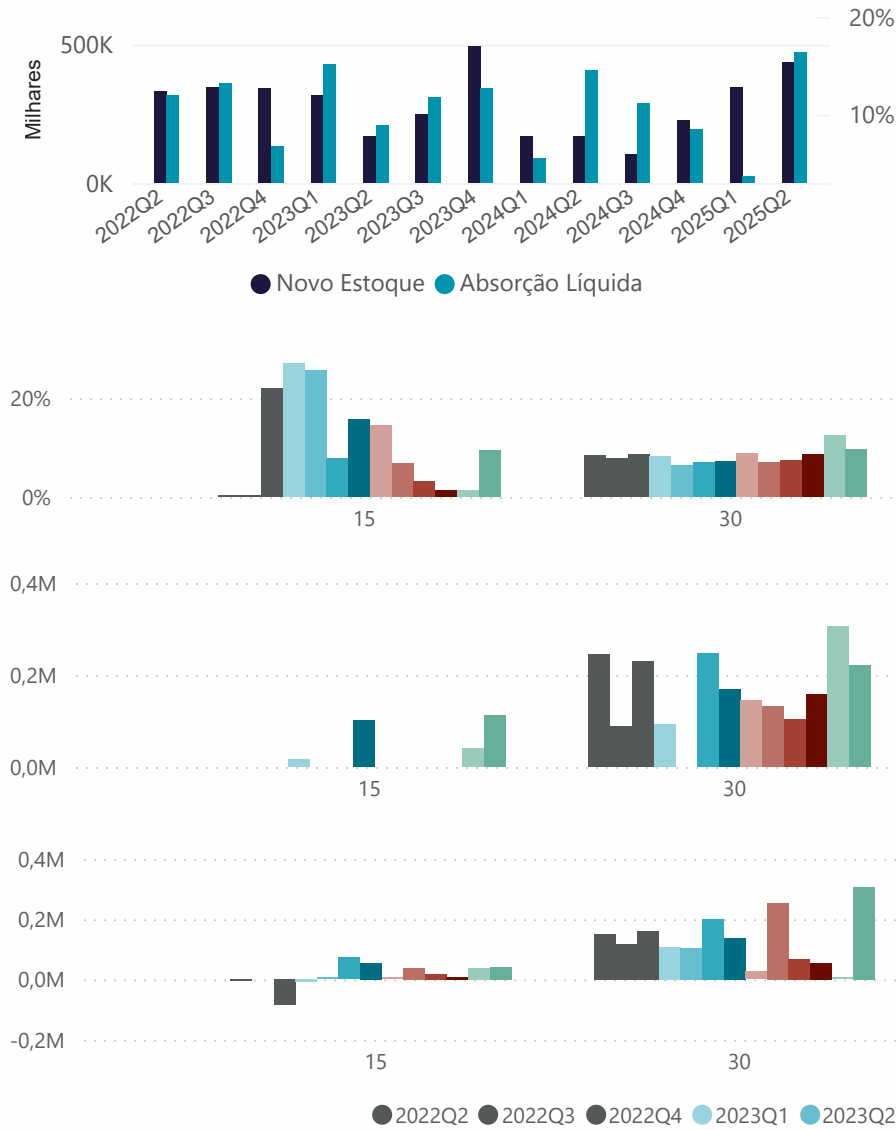
Esses resultados reforçam o posicionamento de São Paulo como o principal polo logístico do país, com mercado aquecido, taxa de vacância em queda, forte volume de entregas e preços pedidos em trajetória ascendente.

RAIOS E EIXOS DE SÃO PAULO



Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

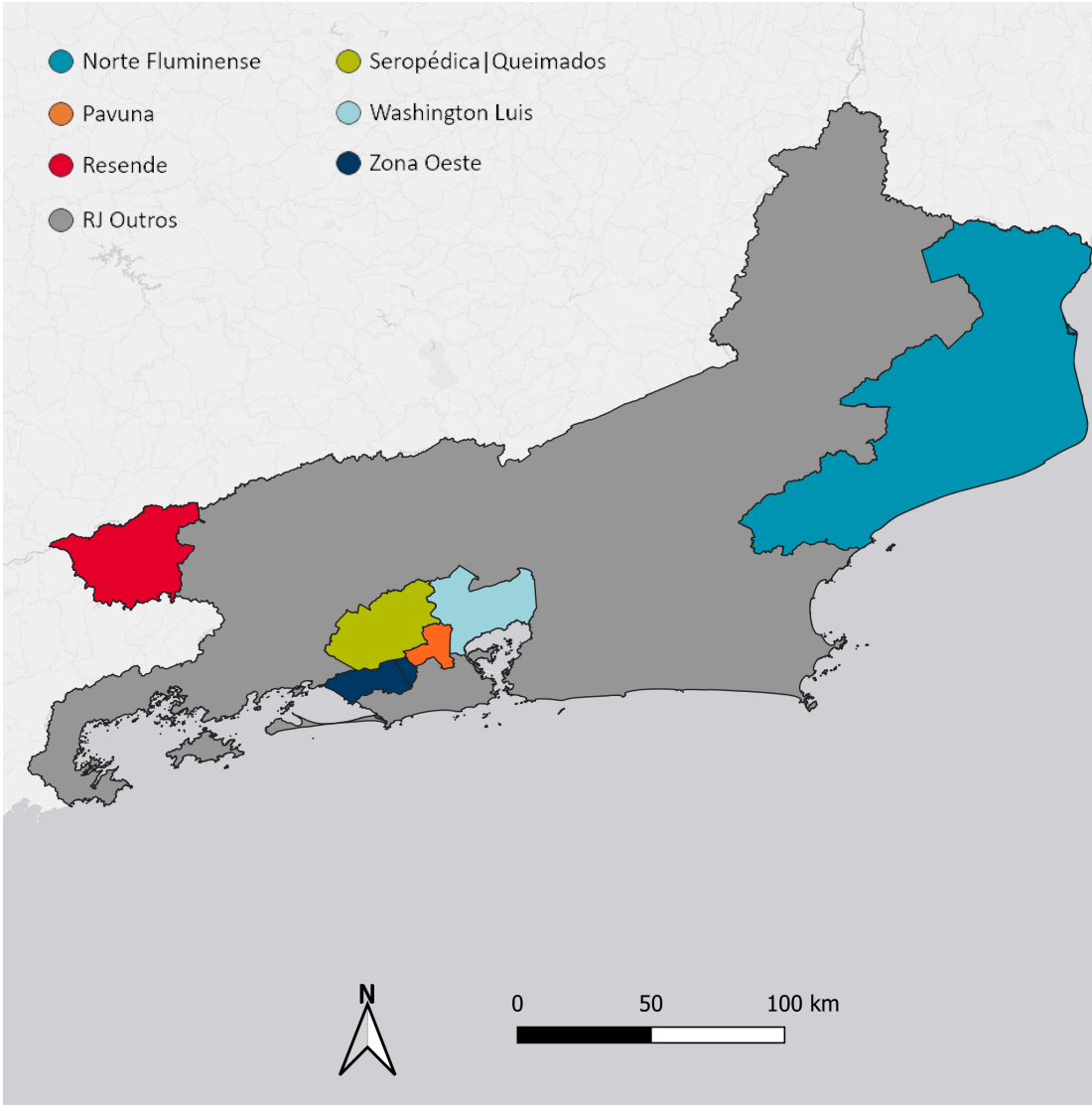
Fonte: Cushman & Wakefield



ABSORÇÕES

O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo registrou 471.226 m² de absorção líquida no fechamento do segundo trimestre de 2025. Em relação às locações, esse número chegou a 665.388 m². As regiões com maiores absorções líquidas no período foram Grande ABC (220.743 m²), Guarulhos (91.470 m²) e Embu (85.879 m²). Também se destacaram Jundiaí (29.041 m²), Atibaia (14.471 m²), Cajamar (12.422 m²), Barueri (12.268 m²) e Campinas (4.929 m²). Além disso, o estado recebeu mais de 430 mil m² em novos empreendimentos, demonstrando o otimismo do mercado para atender à demanda crescente por espaços modernos e bem localizados.

MAJOR MARKETS



MARKET OVERVIEW

O mercado logístico classe A e A+ do Rio de Janeiro manteve ritmo mais moderado no segundo trimestre de 2025, registrando 14.777 m² de absorção bruta no período. Todas as locações ocorreram em um único empreendimento localizado na região da Pavuna, evidenciando a concentração de negociações em ativos de qualidade e bem posicionados.

No trimestre anterior, o estado havia contabilizado 18.394 m² de absorção líquida e 54.716 m² de absorção bruta. Considerando o acumulado de 2025, o Rio de Janeiro soma 69.493 m² em áreas locadas, mostrando a continuidade das transações mesmo em um cenário de maior seletividade.

O último estoque entregue no estado foi no quarto trimestre de 2024, totalizando 155.402 m², que ainda influencia os indicadores atuais. Além disso, o estado conta com 52.819 m² divididos em dois empreendimentos em construção, com expectativa de entrega ainda neste ano, o que reforça o movimento gradual de renovação do parque logístico fluminense.

A taxa de vacância do estado fechou o segundo trimestre em 14,8%, permanecendo praticamente estável em relação ao período anterior. Entre as principais regiões, o destaque foi de Pavuna, com queda para 6,7% (ante 9,1% no trimestre anterior), e Resende, que segue com nível muito baixo de vacância, agora em 1,2%, contra disponibilidade zero no trimestre anterior. As demais regiões apresentaram variações discretas, mantendo o panorama geral sem grandes mudanças: Washington Luiz (8,9%), RJ-Outros (12,5%), Seropédica/Queimados (22,1%) e Zona Oeste (38%).

Em termos de preços pedidos, o Rio de Janeiro apresentou média de R\$ 22,31/m², levemente acima do trimestre anterior. Pavuna se destacou pelo aumento expressivo nos últimos anos, atingindo preços de R\$ 55,00/m² e reforçando o apelo de ativos premium em localizações estratégicas. Outras regiões se mantêm em patamares competitivos: Washington Luiz (R\$ 25,50/m²), RJ-Outros (R\$ 25,11/m²) e Seropédica/Queimados (R\$ 22,64/m²).

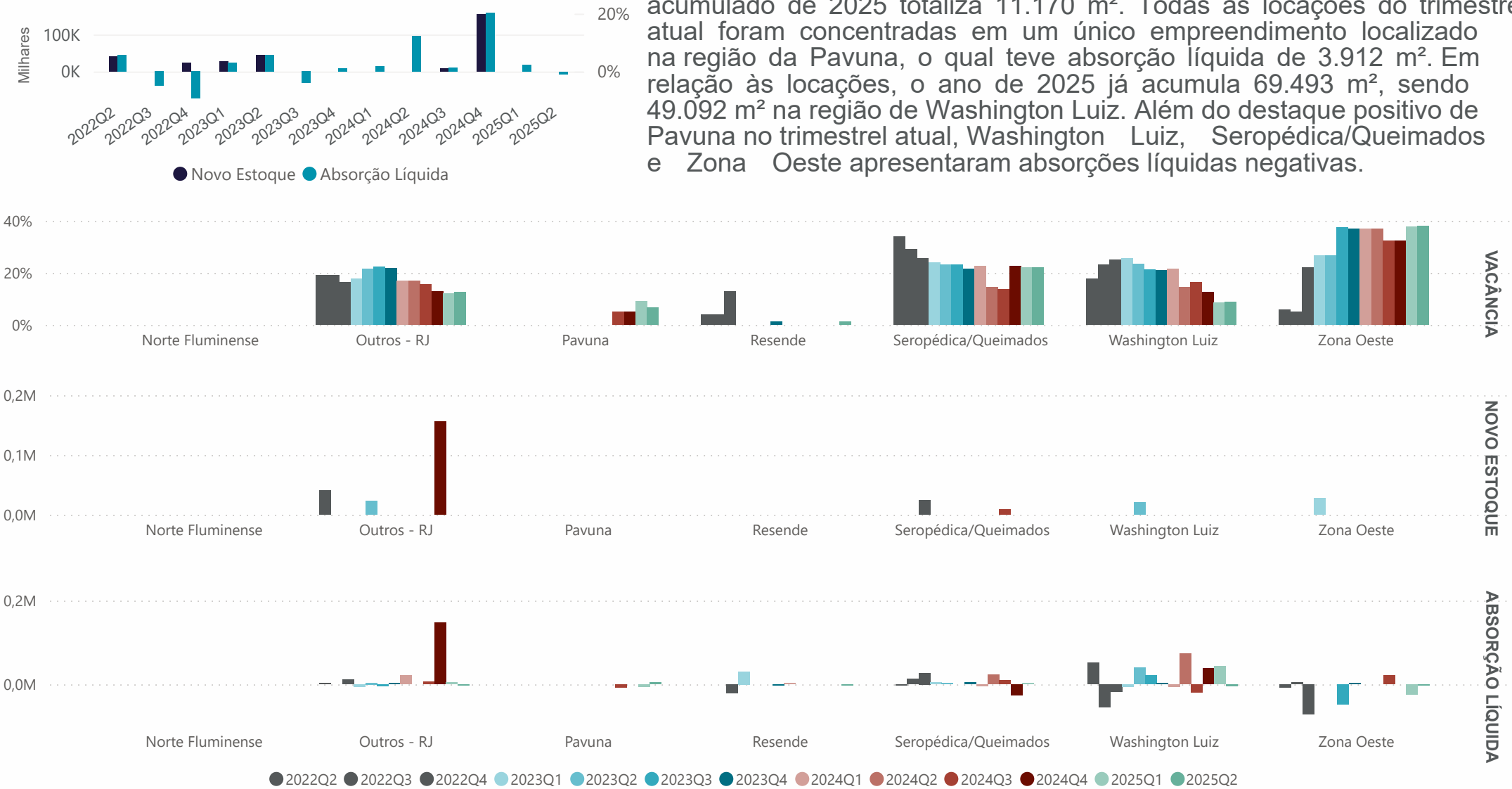
Esses resultados demonstram um mercado ainda cauteloso, porém com perspectivas de consolidação gradual, apoiado em novas construções e em preços que seguem se ajustando para atender à demanda por espaços mais qualificados.

Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield

ABSORÇÕES

O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro registrou absorção líquida de -7.224 m² no segundo trimestre de 2025, porém, no acumulado de 2025 totaliza 11.170 m². Todas as locações do trimestre atual foram concentradas em um único empreendimento localizado na região da Pavuna, o qual teve absorção líquida de 3.912 m². Em relação às locações, o ano de 2025 já acumula 69.493 m², sendo 49.092 m² na região de Washington Luiz. Além do destaque positivo de Pavuna no trimestrel atual, Washington Luiz, Seropédica/Queimados e Zona Oeste apresentaram absorções líquidas negativas.



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	7.448	2,42%	0	-3.724	0	0	0	25,00	25,00
Bahia	374.705	28.391	7,58%	1.726	-4.672	1.726	27.556	0	22,10	27,35
Paraná	785.866	7.819	0,99%	0	-2.442	0	0	0	21,40	23,55
Pernambuco	1.171.955	76.115	6,49%	3.920	3.920	3.920	0	68.575	24,04	24,46
Rio Grande do Sul	422.968	60.206	14,23%	0	0	0	12.846	0	20,11	22,75
Minas Gerais	2.583.350	137.337	5,32%	143.599	325.750	341.145	255.731	131.425	26,92	26,87
Ceará	375.255	12.883	3,43%	4.980	-5.390	10.275	66.184	0	23,57	23,57
Pará	116.460	4.203	3,61%	0	0	0	0	0	22,24	22,24
Santa Catarina	390.646	39.686	10,16%	0	0	0	44.207	0	18,43	19,94
Outras Regiões	6.528.564	374.088	5,73%	154.225	313.442	357.066	406.524	200.000	22,97	24,66
Atibaia	455.793	1.489	0,33%	14.474	14.474	14.474	0	0	18,69	14,50
Campinas	1.628.006	151.783	9,32%	4.929	-8.926	7.209	121.870	0	17,94	19,00
Embu	974.772	137.882	14,15%	85.879	86.671	135.174	213.147	0	24,84	26,29
Barueri	1.532.736	33.508	2,19%	12.268	15.469	22.878	0	0	21,34	25,33
Jundiaí	2.134.298	92.965	4,36%	29.041	27.971	37.647	11.200	0	21,56	21,66
Guarulhos	2.778.700	322.887	11,62%	91.470	107.828	250.456	329.873	372.104	34,04	34,41
Cajamar	3.046.926	398.386	13,08%	12.422	12.422	55.289	313.358	179.780	31,31	31,31
São José dos Campos	252.277	3.908	1,55%	0	0	0	0	0	21,16	24,00
Ribeirão Preto	111.894	0	0,00%	0	0	0	48.086	0	15,00	
Grande ABC	816.486	19.390	2,37%	220.743	230.877	230.877	0	110.582	28,88	28,88
Baixada Santista	0	0		0	0	0	0	0		
Capital - SP	337.192	4.914	1,46%	0	2.990	2.990	0	14.964	42,71	41,23
Sorocaba	649.745	147.411	22,69%	0	3.570	3.570	0	102.633	22,64	23,45
Outros - SP	26.783	0	0,00%	0	0	0	36.109	0		
São Paulo	14.745.608	1.314.523	8,91%	471.226	493.346	760.564	1.073.643	780.063	26,81	28,44
Pavuna	162.488	10.865	6,69%	3.912	-2.607	14.777	0	0	45,31	55,00
Norte Fluminense	36.718	0	0,00%	0	0	0	0	0	14,00	
Zona Oeste	450.163	171.017	37,99%	-1.602	-25.379	0	0	0	17,95	17,95
Washington Luiz	1.031.751	91.621	8,88%	-4.104	38.962	49.092	0	0	25,52	25,50
Seropédica/Queimados	291.310	64.375	22,10%	0	1.177	1.177	41.816	0	22,64	22,64
Resende	237.424	2.938	1,24%	-2.938	-2.938	0	0	0	20,00	20,00
Outros - RJ	580.861	72.659	12,51%	-2.492	1.955	4.447	11.003	0	25,92	25,11
Rio de Janeiro	2.790.715	413.475	14,82%	-7.224	11.170	69.493	52.819	0	22,60	22,31
Brasil	24.064.887	2.102.086	8,74%	618.227	817.958	1.187.123	1.532.986	980.063	25,39	26,62

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2025

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Inquilino	Área
Golgi Mauá II	São Paulo	Grande ABC	Bridgestone do Brasil	116.496
Bricklog Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	Mercado Livre	105.335
Parque Logístico Extrema	Minas Gerais	Sul de Minas	Mercado Livre	94.183
LOG São Bernardo do Campo	São Paulo	Grande ABC	Shopee Brasil	74.409
GLP Embu	São Paulo	Embu	Mercado Livre	60.204
HGLG Itupeva	São Paulo	Jundiaí	Ceva Logistics	32.274
Betim Business Park	Minas Gerais	Contagem/Betim	Ypê - Química Amparo	29.115
Prologis Dutra SP	São Paulo	Guarulhos	Suzano - Papel e Celulose	26.920
BRPR Logistic Center Cajamar I	São Paulo	Cajamar	JSL - Grupo Simpar	26.886

PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T2 2025

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
DVR Business Park - Porto Feliz	São Paulo	Porto Feliz	DVR Participações	102.633
KLOG Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	Kinea	98.529
LOG São Bernardo do Campo	São Paulo	São Bernardo do Campo	Hemisfério Holdings/FII Plus	96.871
GLP Bandeirantes I	São Paulo	Franco da Rocha	GLP	86.358
Guarulhos Business Park	São Paulo	Guarulhos	Fulwood	35.475
Gatti Flex II	Minas Gerais	Contagem	Gatti Engenharia	16.245
Goodman Jaguaré	São Paulo	São Paulo	Goodman	14.964

PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2025

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Nova Entrega
GLP Bandeirantes I	São Paulo	Franco da Rocha	86.358
CLD - Centro Logístico Dutra	São Paulo	Guarulhos	83.093
LOG Fortaleza III	Ceará	Fortaleza	66.184
BWDiase Business Park 2	Minas Gerais	Extrema	57.800
LOG Ribeirão Preto	São Paulo	Ribeirão Preto	48.086
XPEX Contagem	Minas Gerais	Contagem	46.723

PESQUISA E
INTELIGÊNCIA
DE MERCADO

DENNYS ANDRADE - Head
RENATO PAGLARIN - Coordinator
CAMILA BUAZAR - Analyst
ADRIANA MONSALVARGA - Analyst

MARCEL BORDEAUX - Director of Real Estate
Transactions

PAULO SAMPAIO - Head of Industrial and
Logistics Transactions

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

©2025 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.