



# RealtyCorp Analytics

**Escritório & Industrial**

**4º Trimestre de 2025**

(Referência de Dados: 3T 2025)





# Escritórios Corporate

---



# Escritórios Corporate Cidade de São Paulo



Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Mult. > Trimestre: 3T25

17.449.790

Estoque Total (m²)

14.929.982

Ocupação (m²)

2.519.809

Vacância (m²)

14,44%

Taxa de Vacância

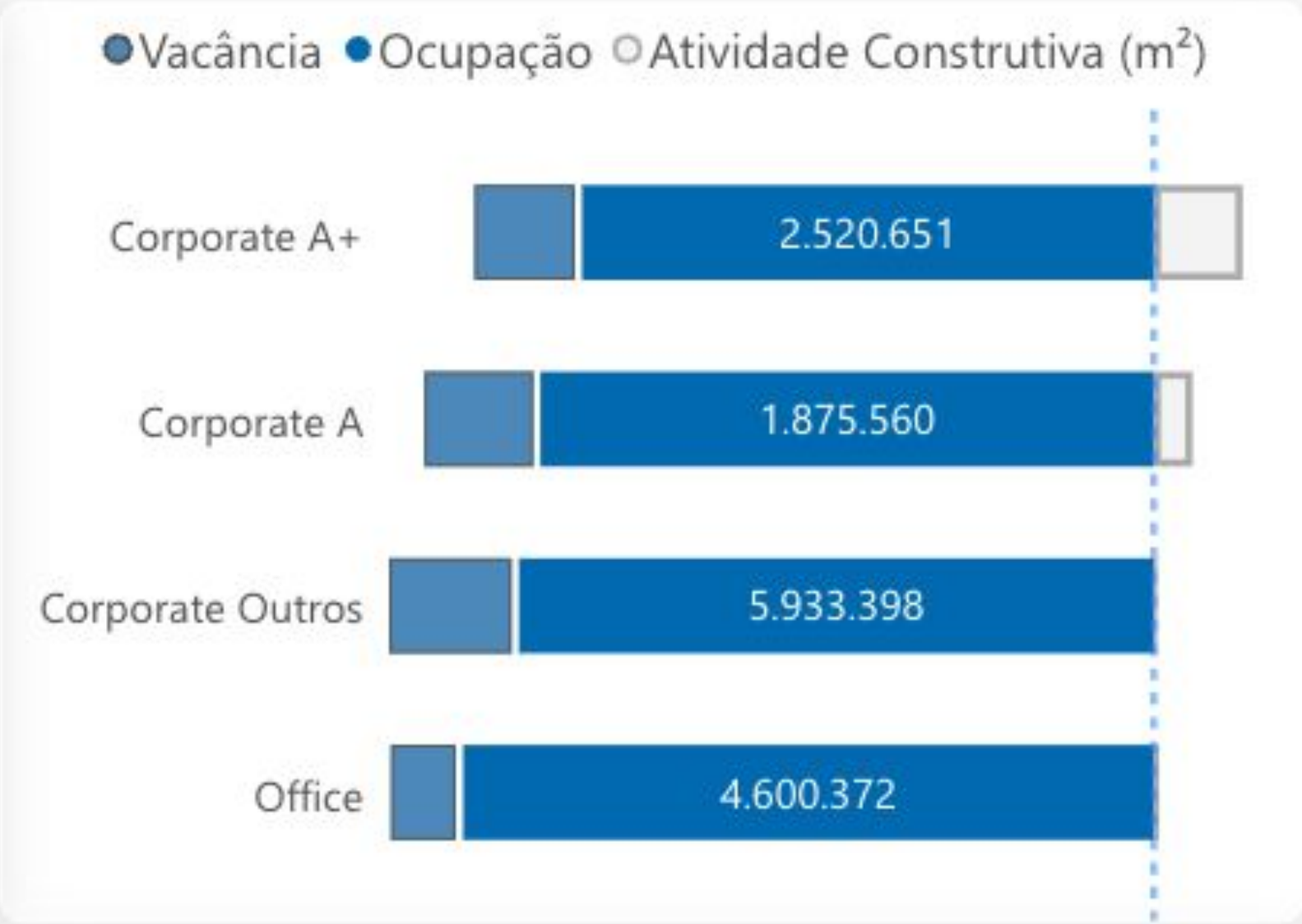
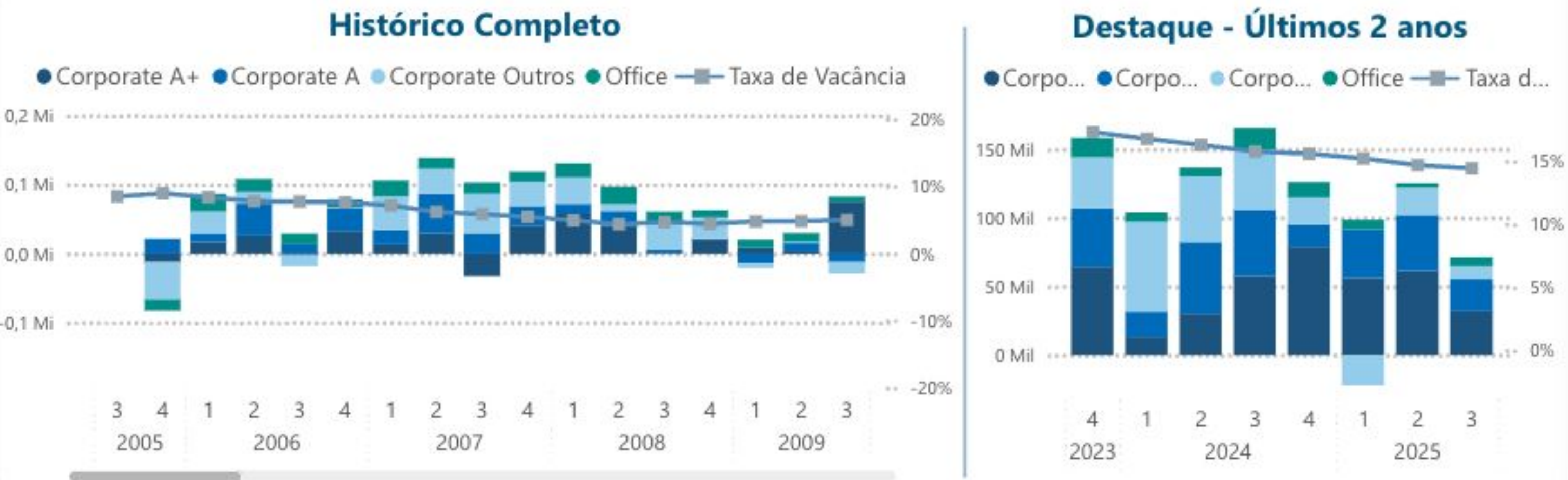
71.318

Absorção Líquida (m²)

253.192

Absorção Bruta (m²)

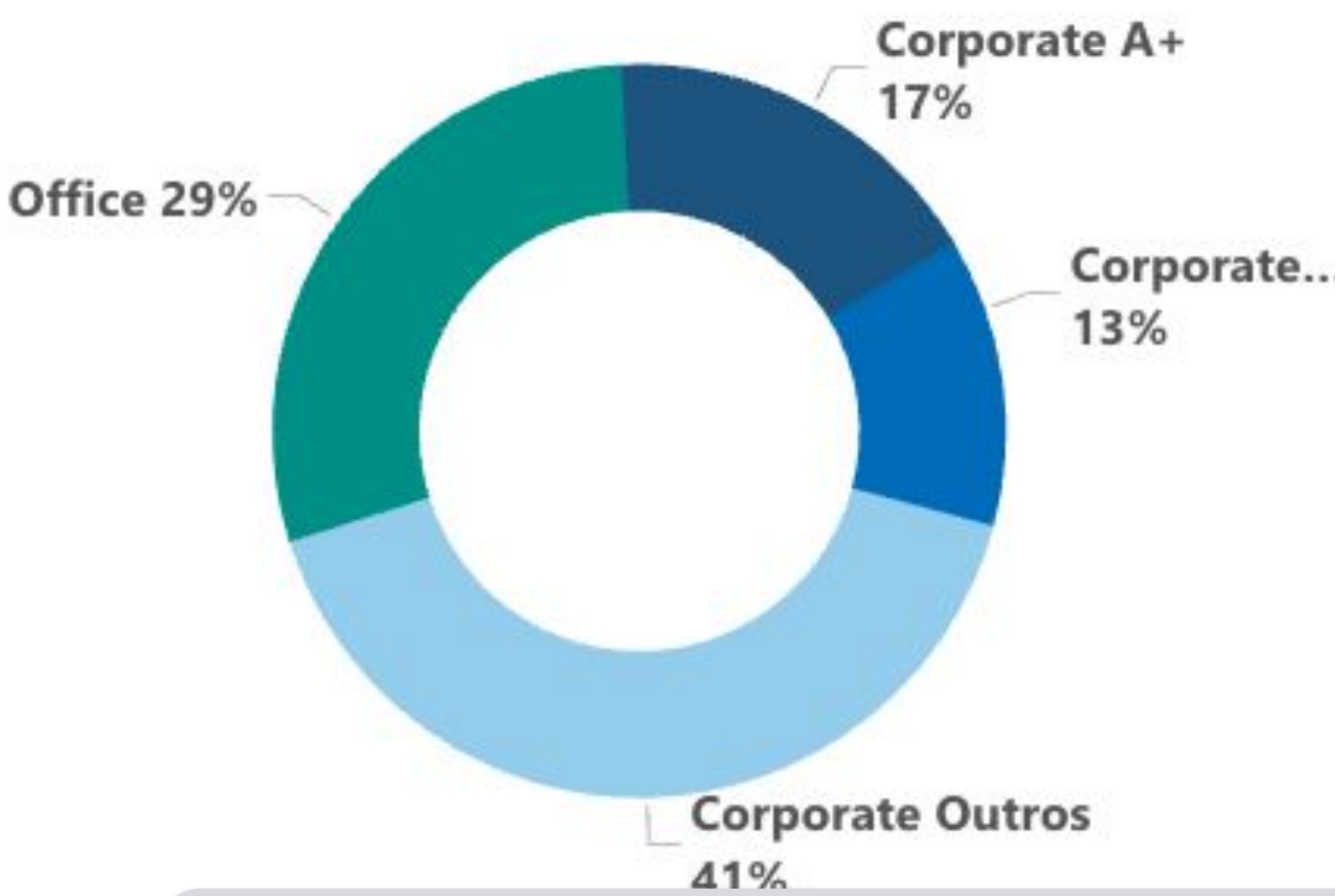
Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância



Painel de Tendências Corporate

	A+			A			Outros		
	2T25	3T25	△	2T25	3T25	△	2T25	3T25	△
Taxa de Vacância	16,84%	15,80%	↘	16,22%	15,88%	↘	16,98%	16,96%	↘
Absorção Líquida (m²)	61.214	31.881	↘	40.850	23.470	↘	20.051	9.432	↘
Novo Estoque (m²)	23.997	0	↘	16.479	18.511	↗	0	21.922	↗
Atividade Construtiva (m²)	393.306	393.306	—	138.133	119.622	↘	56.950	35.028	↘
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 117,65	R\$ 125,36	↗	R\$ 112,60	R\$ 110,53	↘	R\$ 54,67	R\$ 57,52	↗

Composição - Filtros



[PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS](#)  
Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25

- A cidade de São Paulo possui 12,37 milhões de m² locáveis em edifícios corporativos (*Corporate*<sup>1</sup>) e 5,08 milhões de m² locáveis em edifícios de escritórios *Office*<sup>1</sup> (pequenas salas comerciais). Isso totaliza 17,45 milhões de m² em edifícios de escritórios na cidade de São Paulo.

• Do estoque total, aproximadamente 17% está em edifícios *Corporate* Classe A+ (3,0 milhões de m²), 13% em edifícios *Corporate* Classe A (2,3 milhões de m²) e 41% (7,1 milhões de m²) em edifícios *Corporate*<sup>1</sup> Classes B e C, conhecidos como Outros. Isso representa um total de 71% de edifícios *Corporate* na capital paulista, enquanto os 29% restantes estão localizados em edifícios de escritórios chamados *Office*<sup>1</sup>.

• Como podemos observar no quadro acima, no 3º trimestre de 2025, os números demonstram que a absorção líquida no mercado de escritórios corporativos manteve-se positiva em todas as classes.
- No segmento de escritórios corporativos classe Outros, a absorção líquida foi de +9.432 m². Já no segmento de escritórios corporativos classe A+, a absorção líquida foi positiva em +31.881 m², assim como na classe A, com +23.470 m².

• No total do mercado *Corporate*<sup>1</sup>, registramos uma absorção líquida positiva total de aproximadamente 64,8 mil m². Ao analisarmos o mercado total (*Corporate*<sup>1</sup> + *Office*<sup>1</sup>), identificamos uma absorção bruta total de 253,2 mil m². Os números atuais sugerem uma demanda consistente e disseminada, impulsionada pela atividade positiva em todos os segmentos.

• A atividade construtiva em andamento é expressiva, totalizando 440 mil m² em todas as classes *Corporate*<sup>1</sup>, sinalizando uma expectativa de crescimento futuro do estoque.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

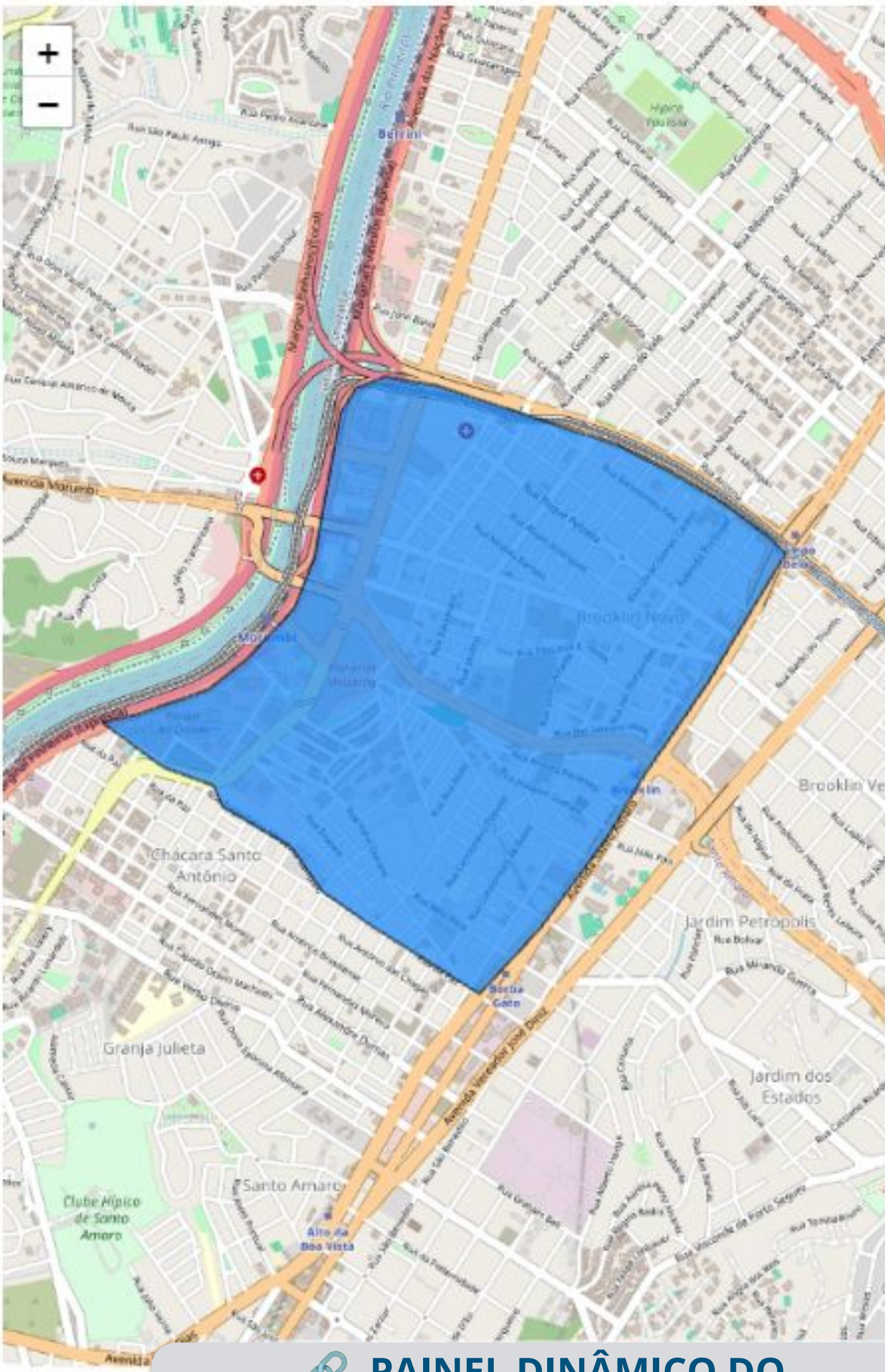
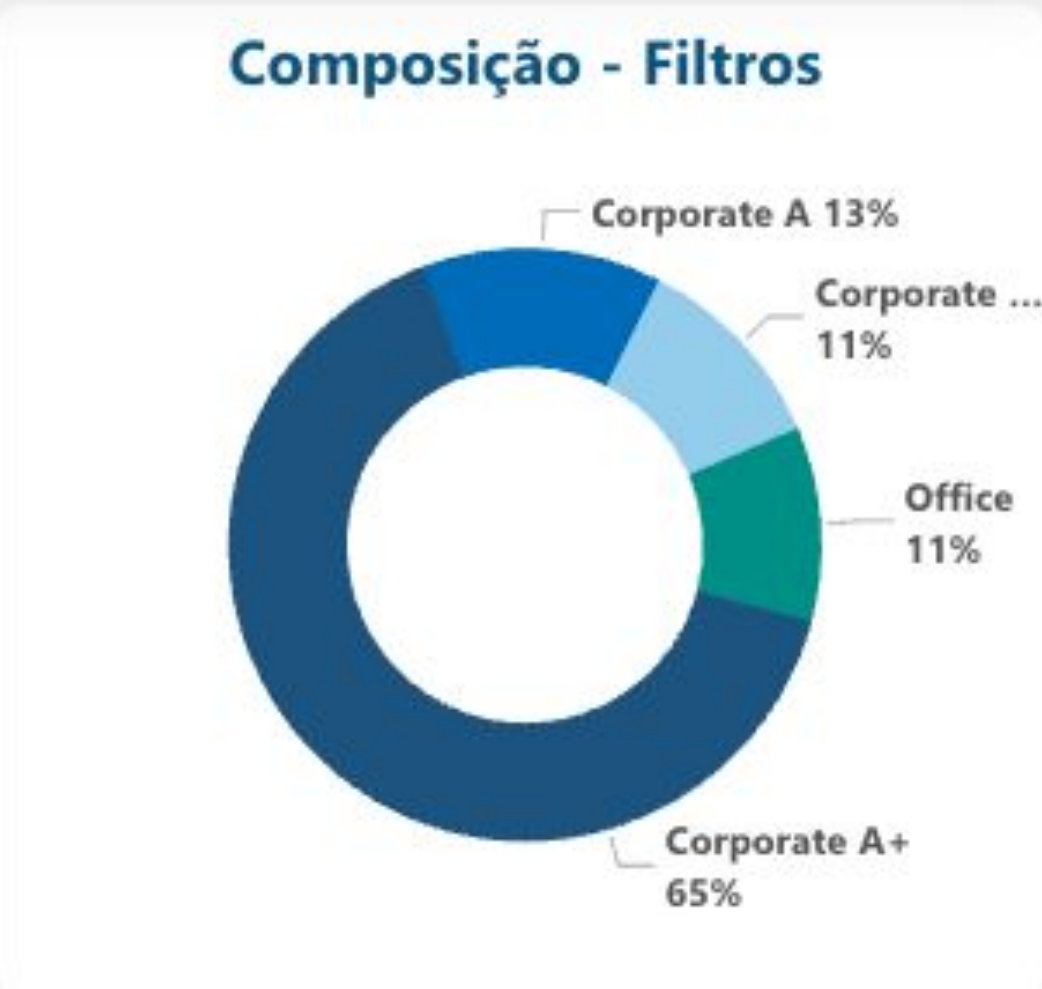
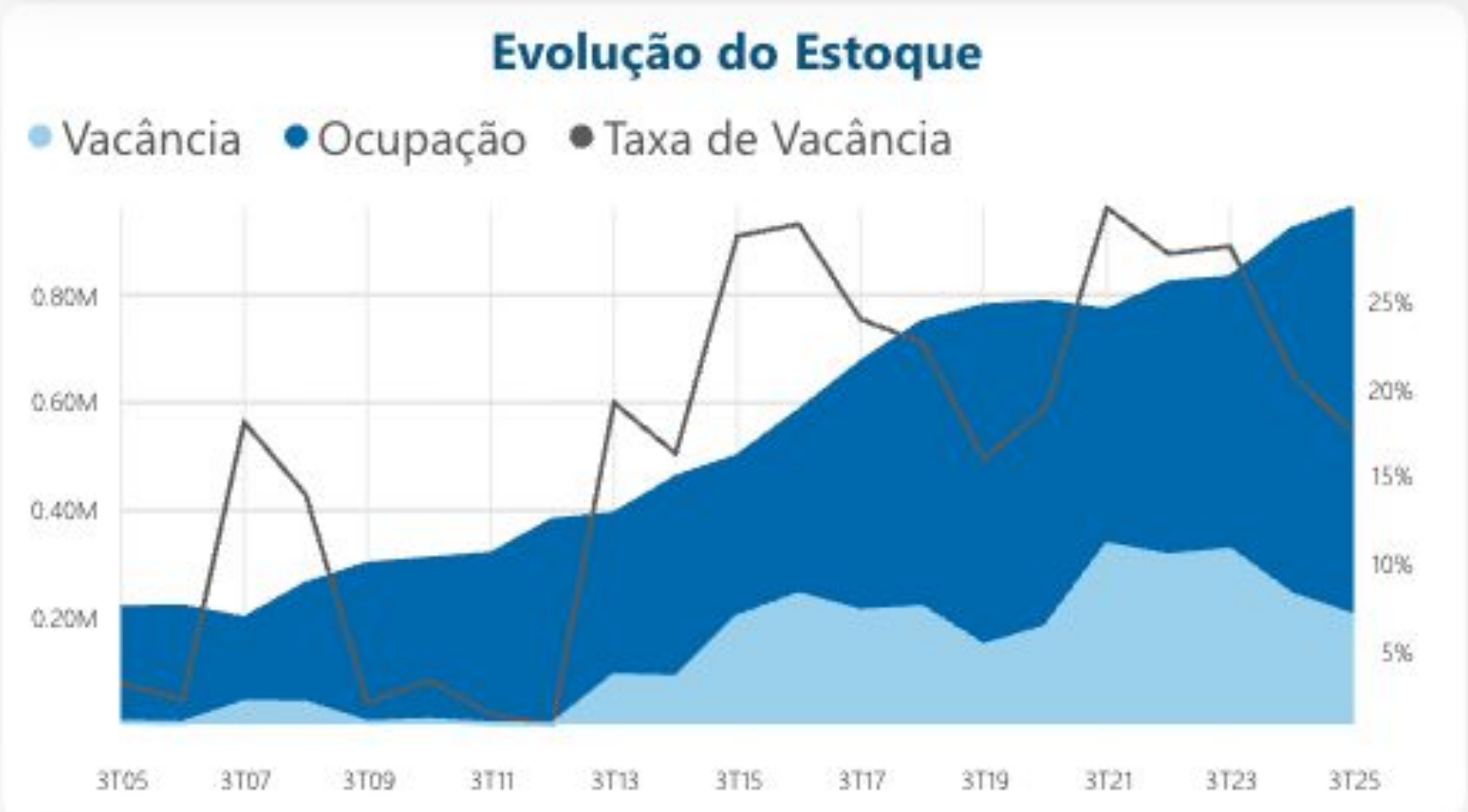
[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.



# Escritórios Corporate

## Chucri Zaidan | São Paulo

Escritórios > Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Chucri Zaidan > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25



[PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS](#)  
Acesse agora [clikando aqui](#)

**FILTRO:** Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Chucri Zaidan > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25

- A região da Chucri Zaidan se consolida como um polo de escritórios, com um estoque total de 1,17 milhão de m². A composição do estoque é majoritariamente de alto padrão, com 65% na classe *Corporate*<sup>1</sup> A+, 13% em A e 11% em Outros. O segmento *Office*<sup>1</sup> representa 11%. Essa variedade atende a diversas demandas, de grandes empresas a startups, refletindo a flexibilidade do mercado local.
- O terceiro trimestre de 2025 (3T25) registrou um leve aquecimento no mercado de escritórios. A absorção líquida foi levemente negativa em -349 m² (*Corporate*<sup>1</sup> + *Office*<sup>1</sup>). Esse resultado indica um período de estabilidade e reajuste de espaços na região. Mesmo com a ocupação estável, a taxa de vacância de 17,53% para o universo combinado (*Corporate*<sup>1</sup> + *Office*<sup>1</sup>) ainda é relevante, indicando potencial de ocupação e futuras negociações. Esse cenário pode ser vantajoso para empresas buscando preços competitivos.
- A atividade de locação reforça a valorização da região. A absorção bruta atingiu 28,7 mil m² no 3T25 (*Corporate*<sup>1</sup> + *Office*<sup>1</sup>). A absorção líquida próxima de zero e o aumento do preço médio de locação, que subiu de R\$ 87,39/m²/mês no 2T25 para R\$ 90,27/m²/mês no 3T25, indicam que a demanda se mantém aquecida. Essa valorização posiciona a Chucri Zaidan como uma importante zona de oportunidade e crescimento em São Paulo.
- Sua localização estratégica e infraestrutura de ponta atraem diversas empresas, consolidando-a como um ambiente dinâmico e promissor para negócios e investimentos. O cenário atual sugere que a valorização e a demanda por espaços de qualidade devem continuar nos próximos trimestres.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.



# Escritórios Corporate Cidade do Rio de Janeiro

Escritórios > Visão Geral > Cidade: Rio de Janeiro > Perfil/Classe: Mult. > Trimestre: 3T25



9.048.377

Estoque Total (m²)

7.464.123

Ocupação (m²)

1.584.254

Vacância (m²)

17,51%

Taxa de Vacância

28.399

Absorção Líquida (m²)

71.899

Absorção Bruta (m²)





# Escritórios Corporate

## Portuária | Rio de Janeiro

**Escritórios > Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Portuária > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25**

Estoque Total (m<sup>2</sup>)

Ocupação (m<sup>2</sup>)

Vacância (m<sup>2</sup>)Novo Estoque (m<sup>2</sup>)

Absorção Líquida (m<sup>2</sup>)

Absorção Bruta (m<sup>2</sup>)

**Média de Preços Pedidos de Locação (m<sup>2</sup>/mês - M.P.)**

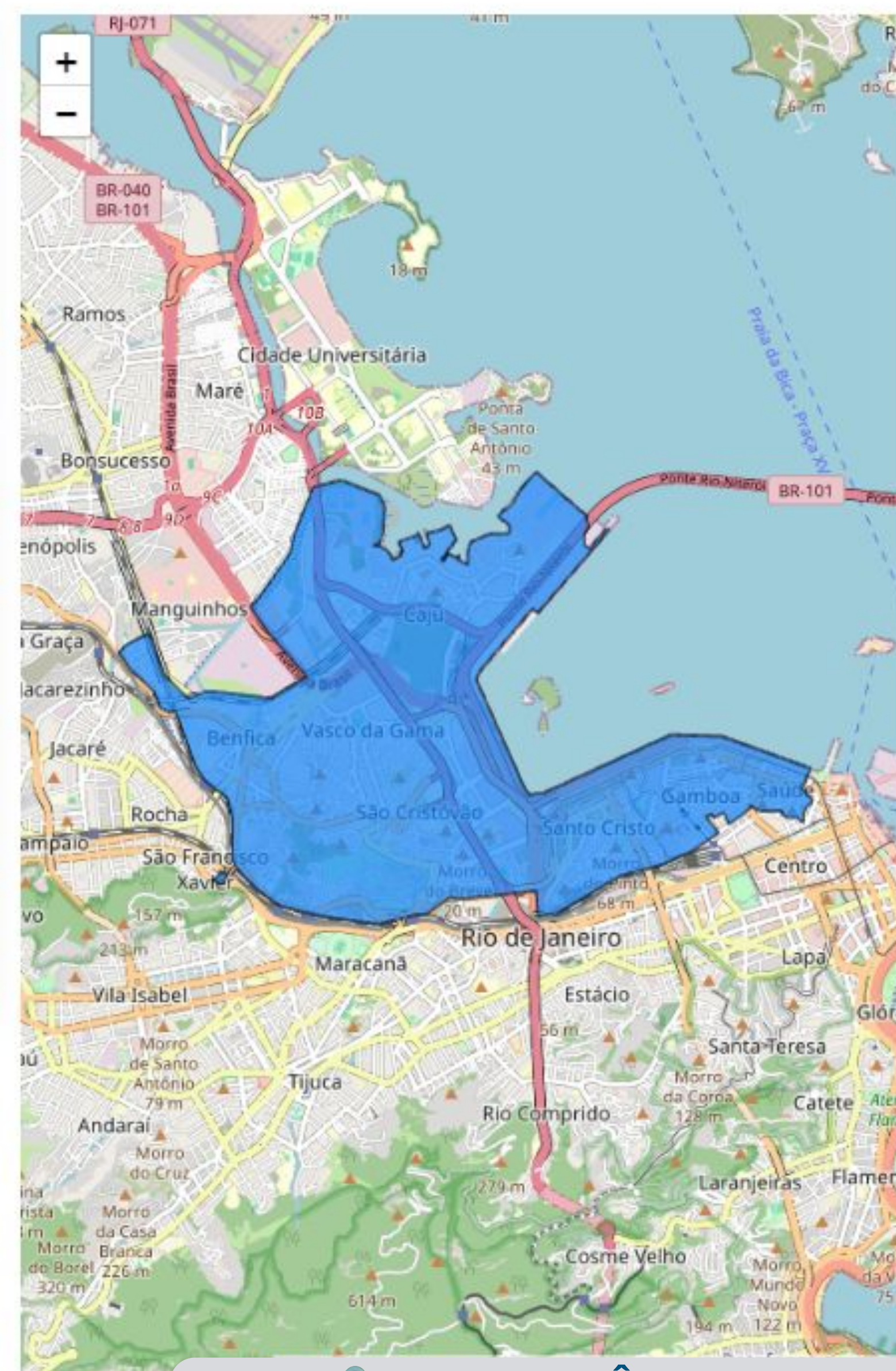
Não aceita múltipla seleção. Selecione uma Região e um Perfil/Classe

3T25

R\$ 41.43

## Taxa de Vacância

**25,83%**



## PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS

Acesse agora **[clikando aqui](#)**

**FILTRO:** Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Portuária > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25

- A Região Portuária do Rio de Janeiro, um submercado focado em ativos modernos, apresenta um estoque total de 393,9 mil m<sup>2</sup>. Essa área é dividida entre 335,1 mil m<sup>2</sup> em edifícios corporativos (*Corporate*<sup>1</sup>) e 58,8 mil m<sup>2</sup> em edifícios *Office*<sup>1</sup>. A composição é dominada pelo alto padrão, com 44% de *Corporate*<sup>1</sup> A+.
- Durante o terceiro trimestre de 2025, o mercado de escritórios na Portuária enfrentou desafios significativos. O cenário foi de estagnação total: a absorção líquida (*Corporate*<sup>1</sup> + *Office*<sup>1</sup>) registrou 0 m<sup>2</sup>. Esse resultado nulo, somado à ausência de entrega de novo estoque, demonstra uma paralisação nas negociações da região.
- Enquanto a análise do 2T25 no Centro RJ ainda identificava movimentação (absorção bruta de 24,5 mil m<sup>2</sup>), a Portuária registrou 0 m<sup>2</sup> também na absorção bruta (*Corporate*<sup>1</sup> + *Office*<sup>1</sup>), mostrando que não houve nenhuma nova locação no trimestre, refletindo um período de ajustes e otimização de espaços pelas empresas.
- Essa total ausência de demanda impactou diretamente os valores de locação para o universo (*Corporate*<sup>1</sup> + *Office*<sup>1</sup>). O preço médio pedido por metro quadrado despencou, caindo de R\$ 60,80/m<sup>2</sup>/mês no 2T25 para R\$ 41,43/m<sup>2</sup>/mês no 3T25, refletindo a alta oferta e a necessidade de manter a atratividade. A taxa de vacância geral (*Corporate*<sup>1</sup> + *Office*<sup>1</sup>) encerrou o trimestre em 25,83%.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m<sup>2</sup>; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m<sup>2</sup>; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.





# Condomínios Logísticos

---



# Condomínios Logísticos

## Estado de São Paulo

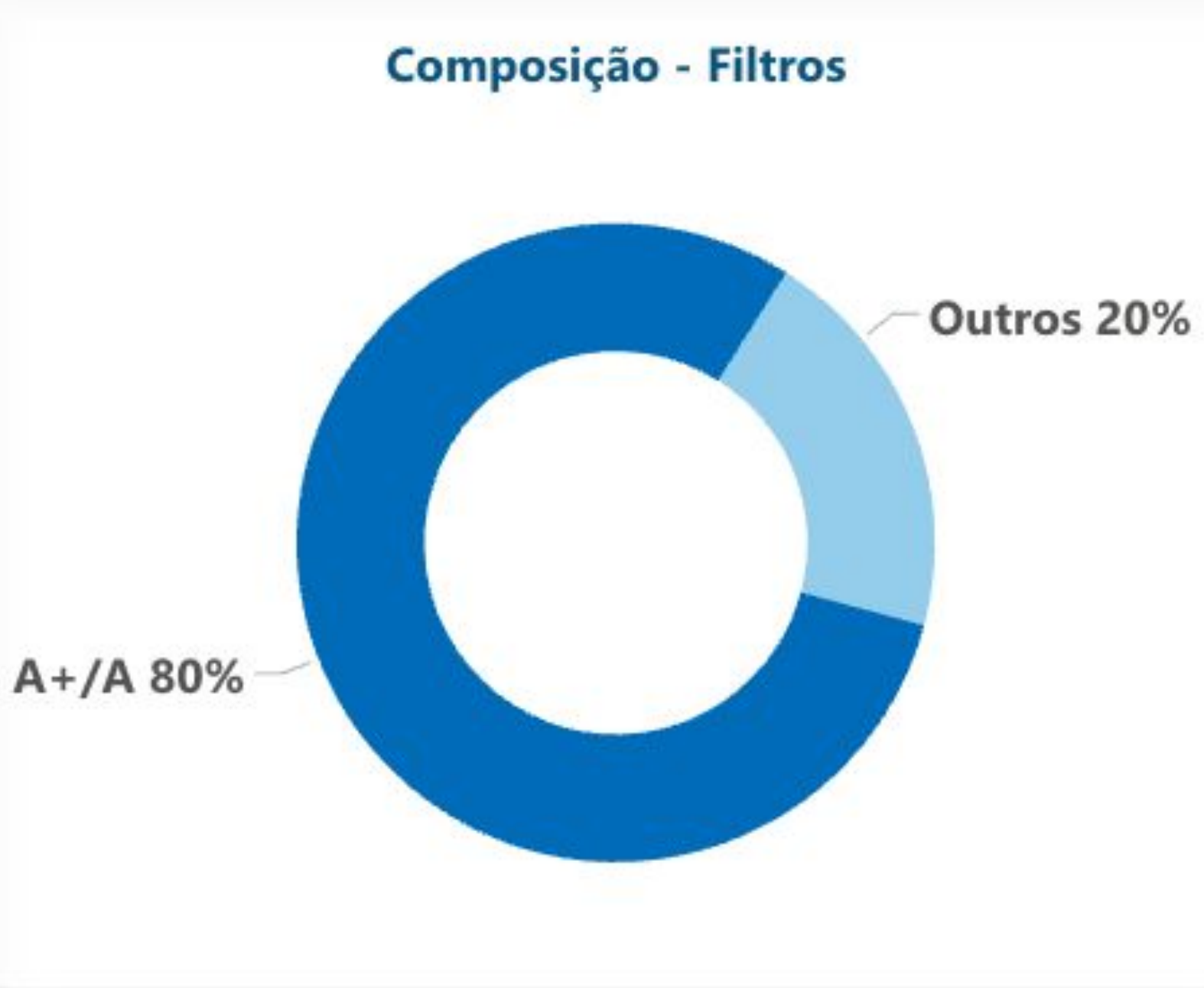
Logístico > Visão Geral > Região: Mult. > Estado: SP > Classe: Mult. > Trimestre: 3T25



20.402.624 Estoque Total (m²)	18.834.161 Ocupação (m²)	1.568.463 Vacância (m²)	7,69% Taxa de Vacância	420.446 Absorção Líquida (m²)	646.280 Absorção Bruta (m²)
----------------------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------------------------	--------------------------------



	A+ / A			Outros		
	2T25	3T25	△	2T25	3T25	△
Taxa de Vacância	9,29%	8,14%	↘	5,96%	5,90%	↘
Absorção Líquida (m²)	472.075	387.728	↘	21.216	32.718	↗
Novo Estoque (m²)	652.724	221.420	↘	5.254	32.000	↗
Atividade Construtiva (m²)	1.683.563	1.860.252	↗	75.776	43.776	↘
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 29,98	R\$ 30,48	↗	R\$ 22,66	R\$ 27,55	↗



**PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS**  
Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: SP > Classe: Todos > Trimestre: 3T25

- O mercado logístico no Estado de São Paulo manteve um trimestre de crescimento robusto. O estoque total de espaços logísticos alcançou a marca de 20,40 milhões de m². Desses, 18,83 milhões de m² já estão ocupados, resultando em uma taxa de vacância ainda menor, de apenas 7,69%. A absorção líquida no período foi muito forte, atingindo +420.446 m², enquanto a absorção bruta somou expressivos 646.280 m². Esses números refletem a alta demanda e a intensa atividade no setor logístico paulista.
- Ao compararmos o terceiro trimestre de 2025 (3T25) com o trimestre anterior (2T25), notamos uma performance sólida, embora com uma leve desaceleração após o trimestre explosivo anterior. A absorção líquida no universo de galpões de classes A+/A, que havia disparado no 2T25 (+472,1 mil m²), registrou +387.728 m². Em contrapartida, a classe Outros mostrou aceleração, passando de +21.216 m² (2T25) para +32.718 m² (3T25). Essa performance robusta destaca a capacidade de absorção do mercado e reforça a atratividade da região para operações logísticas.
- No que se refere ao estoque, houve uma adição de +221.420 m² na classe A+/A e +32.000 m² na classe Outros. Além disso, a atividade construtiva demonstra um volume muito robusto de empreendimentos em andamento, com mais de 1,86 milhão de m² projetados especificamente para a classe A+/A. Isso sinaliza um pipeline futuro considerável de novos espaços, indicando que o mercado está se preparando para atender à forte e crescente demanda.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

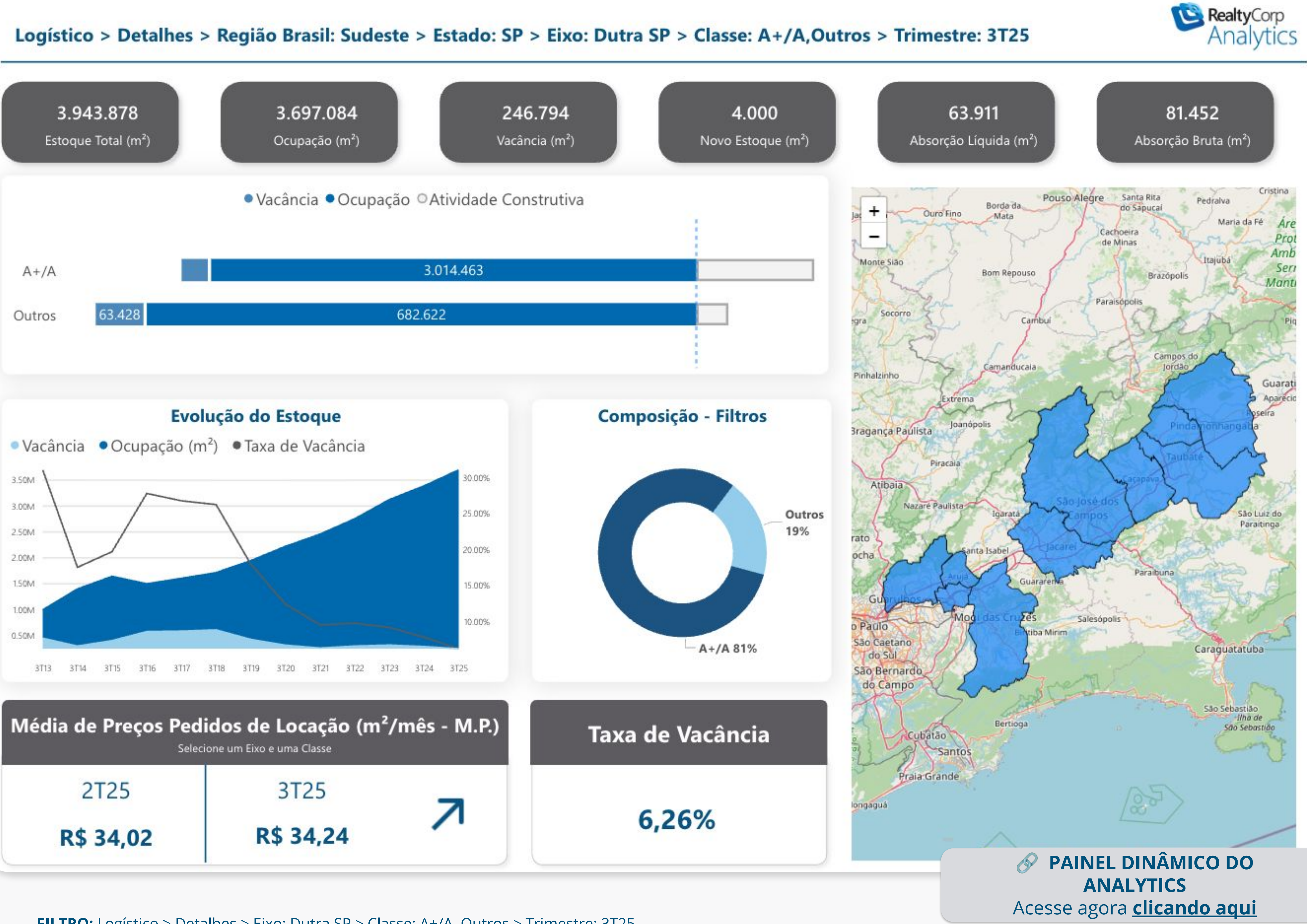
[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.



# Condomínios Logísticos

## Eixo Dutra SP | São Paulo





# Condomínios Logísticos

## Estado do Rio de Janeiro

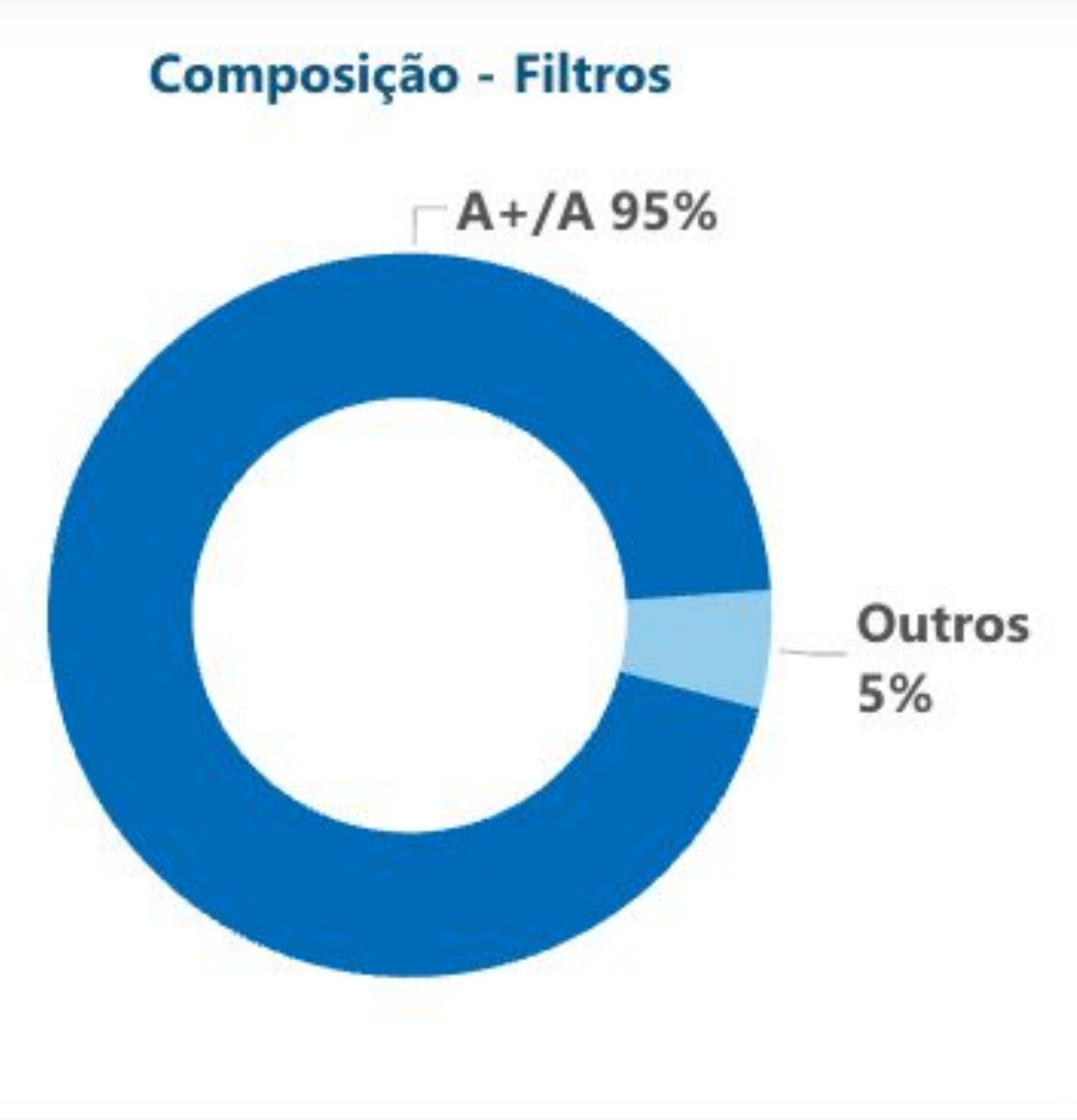
Logístico > Visão Geral > Região: Mult. > Estado: RJ > Classe: Mult. > Trimestre: 3T25



3.073.633	2.725.176	348.457	11,34%	-19.067	24.983
Estoque Total (m²)	Ocupação (m²)	Vacância (m²)	Taxa de Vacância	Absorção Líquida (m²)	Absorção Bruta (m²)



	A+ / A			Outros		
	2T25	3T25	△	2T25	3T25	△
Taxa de Vacância	9,96%	10,74%	↗	24,28%	22,05%	↘
Absorção Líquida (m²)	5.555	-22.692	↘	64	3.625	↗
Novo Estoque (m²)	11.003	0	↘	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	124.907	124.907	—	0	0	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 23,22	R\$ 25,28	↗	R\$ 30,00	R\$ 30,00	—



**PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS**  
Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: RJ > Classe: Todos > Trimestre: 3T25

- Analizando o cenário do mercado logístico do Estado do Rio de Janeiro, durante o 3º trimestre de 2025 (3T25), constatamos um estoque total disponível de 3,07 milhões de m². Desse montante, 2.725.176 m² encontram-se ocupados, resultando em uma taxa de vacância de 11,34%, o que representa 348.457 m² disponíveis para ocupação. A absorção líquida no período foi negativa em -19.067 m², enquanto a absorção bruta atingiu 24.983 m²
- Ao compararmos o 3T25 com o 2T25 no universo dos condomínios Classe A+/A, observamos um aumento na taxa de vacância, passando de 9,96% para 10,74%. Contudo, a absorção líquida apresentou uma reversão significativa, declinando de +5.555 m² para -22.692 m². Essa devolução de espaços no segmento de alto padrão merece atenção para entender as dinâmicas de demanda do mercado.
- No que tange ao estoque, não houve adição de novo estoque no 3T25, contrastando com os 11.003 m² entregues no trimestre anterior. A atividade construtiva manteve-se estável em 124.907 m².
- A composição do mercado logístico na região revela uma expressiva concentração de condomínios classificados como A+/A, representando 95% do estoque total. Os condomínios classificados em outras categorias (Outros) correspondem a apenas 5%. Essa predominância de ativos de alto padrão molda as características do mercado, influenciando os preços de locação e o perfil das empresas que buscam esses espaços. Em suma, o mercado logístico do Rio de Janeiro no 3T25 sinaliza uma contração na demanda, com absorção líquida negativa e aumento na vacância de alto padrão, sem a entrada de novos empreendimentos, em um contexto de forte concentração em ativos de alta qualidade.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

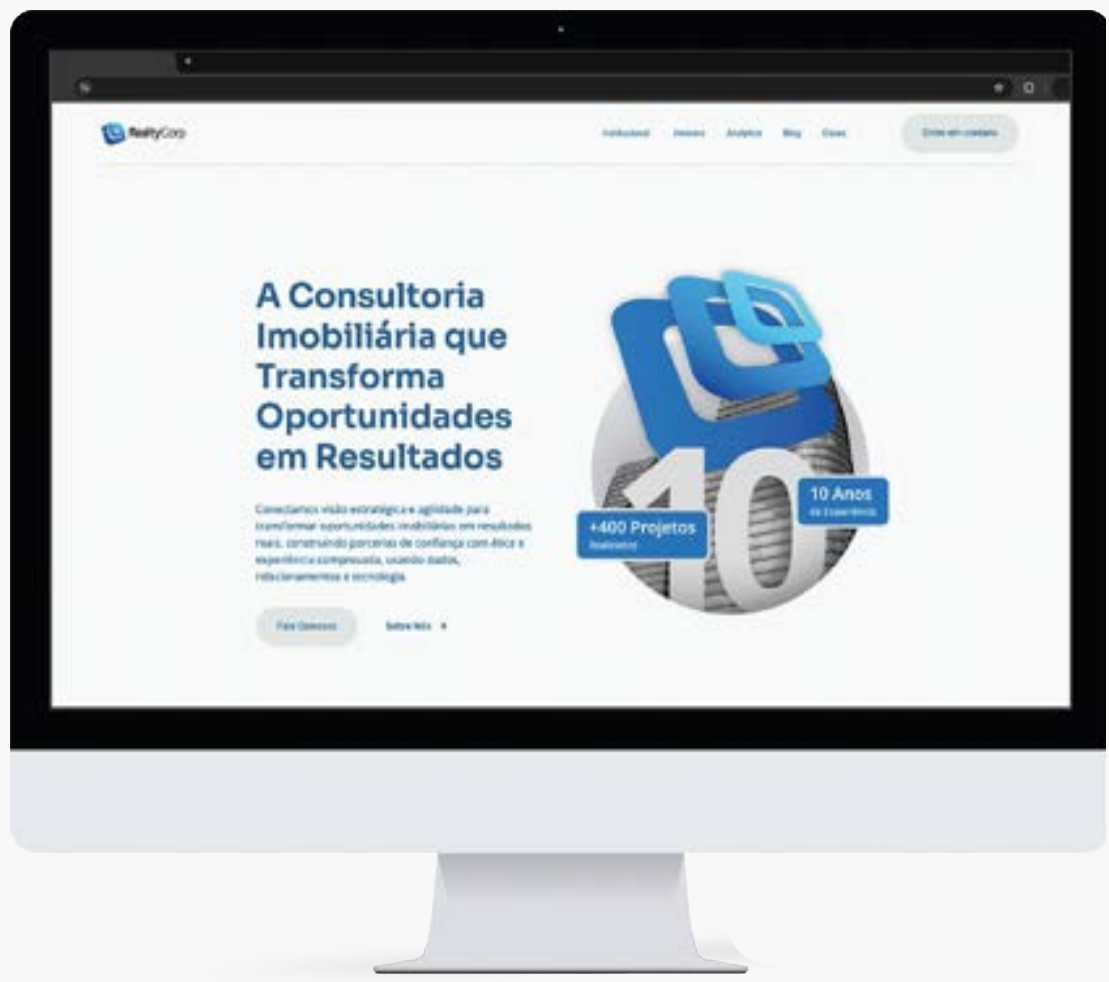
[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.



# Ecosystem RC



Seu imóvel exclusivo com a RealtyCorp: Qualidade e confiança garantidas

**+ 150 Imóveis Contratados**



Soluções inovadoras para desafios imobiliários complexos

**+ 220 Cases Publicados**



Calcule e compare o aluguel do seu escritório.



Insights e análises estratégicas sobre o mercado imobiliário

**+ 185 Artigos Publicados**



Painel interativo e intuitivo: Explore o RealtyCorp Analytics.

**+ Dinâmico e Interativo**



# RealtyCorp



(11) 3199-2930



(11) 95060-0756



(21) 3195-0390



(21) 97108-8643