

Variação Anual    Projeção 12 meses

**10,43%**  
Taxa de Vacância



**428.234**  
Absorção Líquida (m²)



**BRL 22,78**  
Preço Pedido (R\$/m²)



(Classes A e A+)

### Cenário Econômico

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de julho de 2023 mostram avanço de 0,7% em relação a junho no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O volume de serviços avançou 0,5% em julho frente ao mês anterior, conforme a Pesquisa Mensal de Serviços. Acerca da indústria, a Pesquisa Industrial Mensal - Produção Física de julho exhibe queda de 0,6% na comparação mensal. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em julho de 2023, taxa de 7,9%, recuo de 0,6 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 1,2 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) encerrou julho com aumento de 0,23%.

### Market Overview Brasil

No terceiro trimestre de 2023, o mercado logístico classe A e A+ do Brasil continuou apresentando crescimento. Em relação à absorção líquida, o país registrou 428.234 m², contra 290.248 m² no período anterior. A região que mais influenciou este resultado foi o Sudeste, com 293.952 m² absorvidos. Esse foi o primeiro trimestre em que todas as regiões mapeadas apresentaram absorções positivas. Vale mencionar que no trimestre anterior as regiões Norte e Sul haviam registrado valores negativos. Acerca das novas entregas, o país encerrou o trimestre com 345.878 m², valor 39% superior as do período anterior. As entregas foram concentradas no Sudeste (285.883 m²), sendo 246.403 m² do GLP - Guarulhos II e 39.480 m² do Porto Seco Sul de Minas em Varginha. O Nordeste registrou também a entrega do LOG – Fortaleza II, totalizando 59.995 m² na região.

### INDICADORES ECONÔMICOS 2023

Variação Anual    Projeção 12 meses

**0,9%**

PIB - (2023T2) - Variação Trimestral



**8,0%**

Taxa de Desemprego (2023T2)



**4,0%**

Inflação Julho (IPCA) 12 meses



**0,3%**

Produção Industrial (PIM-PF) - Variação anual

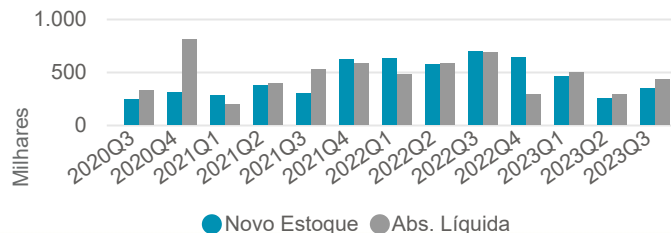


Fonte: LCA

### Taxa de Vacância e Preço Pedido

A taxa de vacância das classes A e A+ do Brasil foi de 10,43% no terceiro trimestre, queda ínfima em relação ao período anterior (-0,58 p.p.). A região Norte foi a que apresentou maior decréscimo, uma vez que após apresentar absorção líquida negativa no segundo trimestre, registrou forte absorção no período atual, fazendo com que a taxa de vacância caísse 5,4 p.p. e chegasse em 2,5% - menor valor registrado no ano na região. Em seguida, o Sul também apresentou queda relevante (-3,4 p.p.) após registrar a maior absorção líquida do ano nesse trimestre, chegando em 8,0% - menor valor desde o terceiro trimestre de 2021. Ainda, a região Sudeste não apresentou forte oscilação (-0,3 p.p.), pois os valores de novas entregas foram pouco inferiores aos de absorção líquida e a taxa de vacância atingiu 11,7%. Por último, a região Nordeste quase que igualou seus números de entregas e absorção, portanto, a taxa de vacância atingiu 1,1%, contra 1,0% no período anterior. A média de preço pedido das classes A e A+ do Brasil foi de R\$ 22,78/m² nesse terceiro trimestre, ficando apenas 0,37% acima do período anterior. Analisando isoladamente as regiões, o Norte teve aumento de 13,1% em seu preço médio pedido, chegando em R\$ 27,52/m², uma vez que um dos empreendimentos, que havia aproximadamente 30% de área vaga no segundo trimestre, foi inteiro ocupado e seu preço pedido era bem abaixo da média da região. O Sul também apresentou aumento significativo (+9,1%) em comparação ao trimestre anterior após serem registradas fortes ocupações em empreendimentos com valores pedidos abaixo da média da região, chegando a R\$ 20,36/m².

### ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



### PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA





LEGENDA

- |                |            |                   |                  |
|----------------|------------|-------------------|------------------|
| ● Capital - SP | ● Barueri  | ● Campinas        | ● Ribeirão Preto |
| ● Guarulhos    | ● Cajamar  | ● Atibaia         |                  |
| ● Grande ABC   | ● Jundiaí  | ● Vale do Paraíba |                  |
| ● Embu         | ● Sorocaba |                   |                  |

## Market Overview

O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo registrou 290.385 m<sup>2</sup> líquidos absorvidos, aumento de 46,8% em relação ao segundo trimestre do ano. Dentre as regiões monitoradas, as que registraram maiores absorções líquidas foram Guarulhos (170.118 m<sup>2</sup>) e Capital-SP (58.377 m<sup>2</sup>). Apesar das novas entregas (246.403 m<sup>2</sup> - advindas exclusivamente do GLP Guarulhos II), a taxa de vacância do estado se manteve estável, diminuindo apenas 0,57 p.p. e atingindo 10,90%, uma vez que os valores de absorção foram levemente superiores ao de novas entregas. Apesar da nova entrega em Guarulhos ter sido representativa, a taxa de vacância da região não foi tão impactada devido à forte absorção que recebeu no período, encerrando o segundo trimestre em 8,9% (+3,0 p.p.). A maior queda registrada no trimestre foi da Capital-SP (-28.3 p.p.) após fortes ocupações, principalmente, no Bresco São Paulo e GS Empresarial Park Marginal Lapa III, fechando o terceiro período do ano em 12,9% - menor valor desde o segundo trimestre de 2022, em que não possuía quase nenhuma área vaga (0,8%). Sorocaba, por sua vez, apresentou o maior aumento em relação à taxa de vacância (+6,5 p.p.) após grandes saídas no DVR Business Park - Porto Feliz, encerrando com 10,7%, maior valor registrado na região em 2023. A média do preço pedido no estado encerrou o trimestre em R\$ 23,71/m<sup>2</sup>, estável em relação ao segundo trimestre (-0,13%). Guarulhos apresentou maior aumento no preço pedido (+10,1%), principalmente, devido à nova entrega ter superado o preço médio pedido da região, encerrando o trimestre com R\$ 31,80/m<sup>2</sup>. Sorocaba, por sua vez, após saída em empreendimento com preço pedido acima da média da região, teve aumento de 8,0% em seu valor médio pedido, chegando a R\$ 21,00/m<sup>2</sup>. Por último, mesmo com queda de 10,8% em seu preço pedido, Capital-SP segue com o maior preço do estado, R\$ 33,63/m<sup>2</sup>. Vale ressaltar que o Bresco São Paulo – empreendimento com valor de locação mais alto, se encontrava 100% vago no período anterior e foi ocupado em sua totalidade no trimestre atual. Em suma, a região deixou de ter a maior vacância do estado, ficando agora atrás de Piracicaba (34,3%), Vale do Paraíba (15,5%) e Barueri (14,8%).

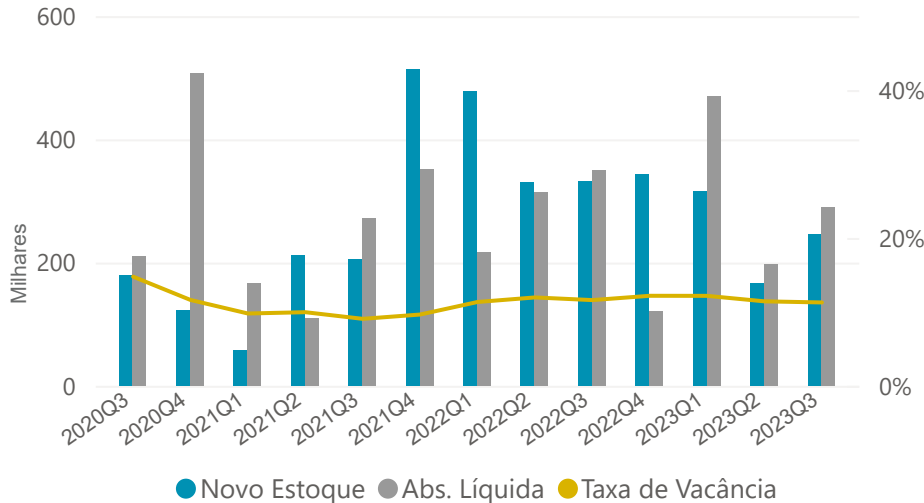


**O trimestre registrou 246.403 m<sup>2</sup> de novas entregas, com total de 290.385 m<sup>2</sup> líquidos absorvidos, registrando pequena oscilação em relação ao trimestre anterior, encerrando com taxa de vacância em 10,90%**



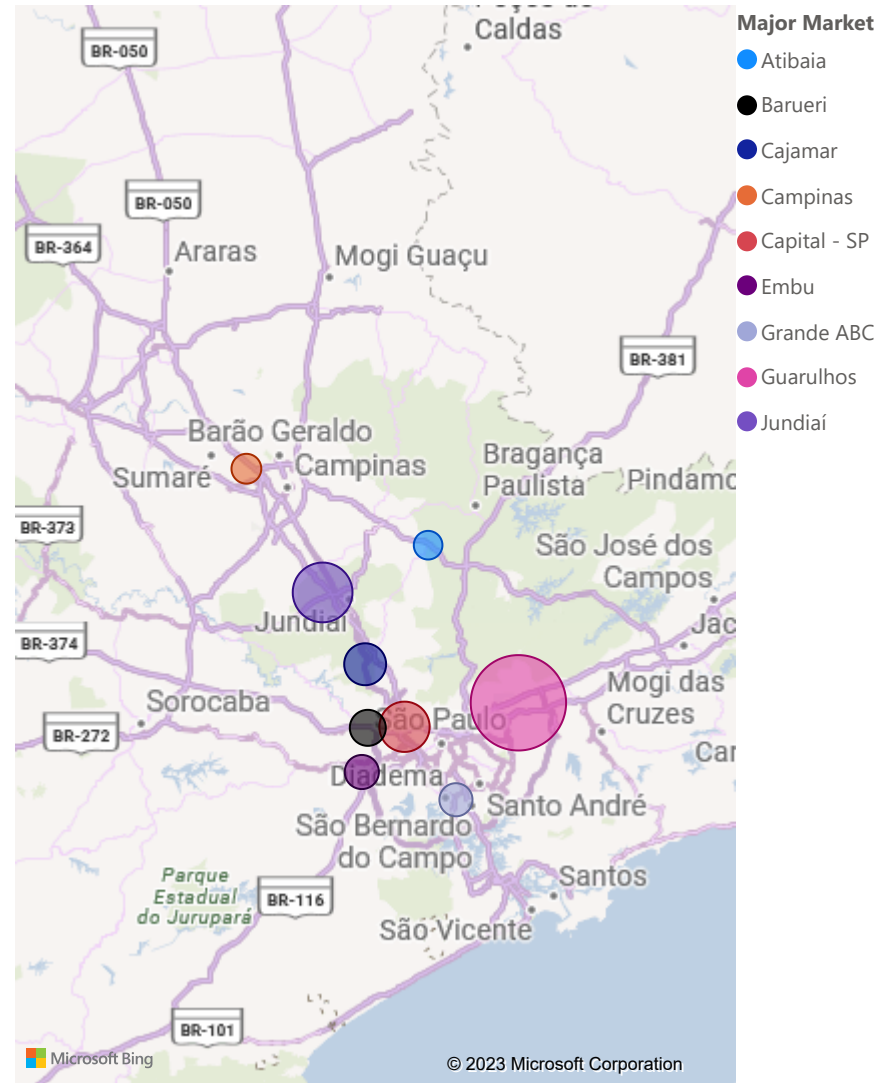
### Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



### Absorções

As maiores absorções líquidas ocorreram em Guarulhos (170.118 m<sup>2</sup>) e Capital-SP (58.377 m<sup>2</sup>). Já as maiores absorções negativas foram em Sorocaba (-23.435 m<sup>2</sup>) e Campinas (-14.111 m<sup>2</sup>). Ainda assim, Cajamar registrou absorção líquida de 27.904 m<sup>2</sup>, Barueri de 21.678 m<sup>2</sup>, Embu de 16.677 m<sup>2</sup> e Grande ABC de 13.964 m<sup>2</sup>. A cidade de São Paulo encerrou o terceiro trimestre com saldo líquido positivo equivalente a 290.385 m<sup>2</sup>.







## LEGENDA

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| ● Avenida Brasil             | ● Santa Cruz / Campo Grande  |
| ● Pavuna                     | ● Vale do Paraíba Fluminense |
| ● Duque de Caxias            | ● Queimados / Seropédica     |
| ● Belford Roxo / Nova Iguaçu | ● Niterói                    |
| ● Campos                     |                              |

## Market Overview

O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro registrou, pela primeira vez no ano, absorção líquida negativa (-31.127 m<sup>2</sup>). Tal valor foi alcançado, sobretudo, pelas movimentações em Santa Cruz/Campo Grande, onde foi registrado -48.221 m<sup>2</sup> de absorção, sendo mais de 75 mil m<sup>2</sup> de saídas no GLP Campo Grande. Por outro lado, Duque de Caxias foi responsável pelo valor positivo do trimestre (20.957 m<sup>2</sup>). O terceiro trimestre do ano não registrou novas entregas no estado do Rio de Janeiro, porém já totaliza 71.788 m<sup>2</sup> na soma dos seis primeiros meses de 2023, advindos de três empreendimentos, localizados em Santa Cruz/Campo Grande, Duque de Caxias e Pavuna. Apesar da falta de novas entregas e guiado exclusivamente pelas saídas do trimestre, o Rio de Janeiro fechou o terceiro período do ano com aumento de 1,2 p.p. em sua taxa de vacância, sendo Santa Cruz/Campo Grande a região com maior variação, +10,7 p.p.. Enquanto o estado do Rio de Janeiro fechou com 20,0%, Santa Cruz/Campo Grande encerrou em 37,4%. A média do preço pedido no estado encerrou o trimestre em R\$ 20,48/m<sup>2</sup>, queda de 1,9% em relação ao segundo trimestre. Avenida Brasil segue com o maior preço pedido do estado, R\$ 42,00/m<sup>2</sup>, porém com taxa de vacância de apenas 1,7%. Em segundo lugar está Duque de Caxias com R\$ 23,20/m<sup>2</sup> e Pavuna com R\$ 20,52/m<sup>2</sup>. Entre as mais baratas estão Queimados/Seropédica (R\$ 19,33/m<sup>2</sup>) e Santa Cruz/Campo Grande com R\$ 17,32/m<sup>2</sup>.

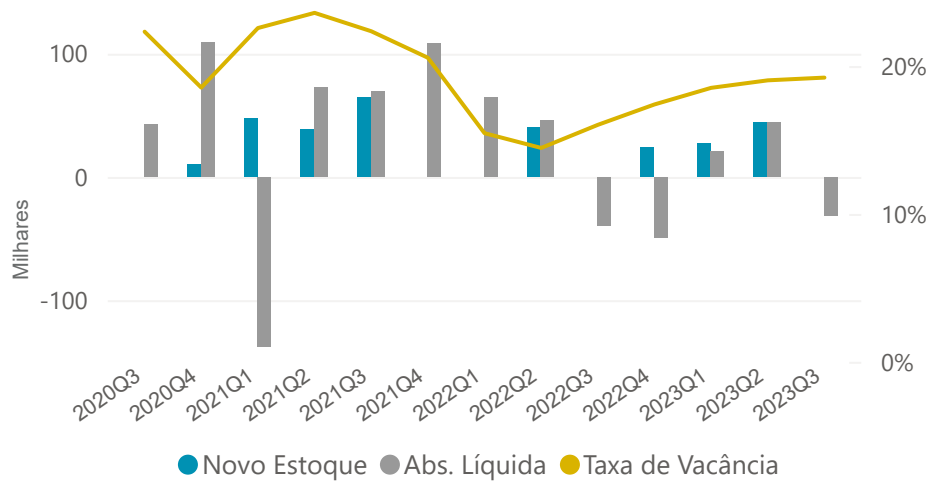


O trimestre não registrou novas entregas e encerrou com absorção líquida negativa. Já, no acumulado do ano, o Rio de Janeiro tem 33.968 m<sup>2</sup> líquidos absorvidos e 71.788 m<sup>2</sup> entregues



### Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



### Absorções

A única região do trimestre a apresentar absorção líquida positiva foi Duque de Caxias (20.957 m<sup>2</sup>). Já em relação à absorção negativa, as únicas registradas foram em Santa Cruz/Campo Grande (-48.221 m<sup>2</sup>) e Pavuna (-3.863 m<sup>2</sup>). Dessa maneira, o Rio de Janeiro encerrou o segundo trimestre com saldo líquido negativo equivalente a -31.127 m<sup>2</sup>.



Major Market ● Duque de Caxias ● Santa Cruz / Campo Grande

Classe A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2023T3 (m²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA YTD (m²)	ABSORÇÃO BRUTA (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	9.601	3,12%	3.199	-9.601	3.199	0	0	28,00	28,00
Bahia	265.107	0	0,00%	1.699	6.084	7.783	462.707	0	15,66	
Paraná	748.058	23.935	3,20%	-1.242	2.210	3.452	0	3.452	19,93	18,71
Pernambuco	1.031.423	9.500	0,92%	2.271	3.518	7.438	0	0	18,60	18,60
Rio Grande do Sul	409.072	59.424	14,53%	53.888	-265	68.812	0	0	18,91	21,18
Minas Gerais	1.885.900	106.573	5,65%	34.694	97.965	239.683	373.782	143.975	24,76	24,80
Ceará	311.950	7.708	2,47%	54.927	61.584	61.584	0	59.995	18,66	18,66
Pará	116.460	1.026	0,88%	19.540	3.553	21.316	0	0	23,00	23,00
Santa Catarina	390.646	40.393	10,34%	0	59.747	59.747	0	41.666	18,59	20,12
Outras Regiões	5.465.974	258.160	4,72%	168.976	224.795	473.014	836.489	249.088	20,67	22,24
Campinas	1.331.443	176.326	13,24%	-14.111	-3.211	24.996	0	0	17,89	18,51
Jundiaí	2.057.746	244.958	11,90%	27.251	82.913	166.073	0	0	19,26	19,28
Cajamar	2.545.548	187.182	7,35%	27.904	195.422	243.999	187.995	0	24,49	24,49
Guarulhos	2.066.128	183.532	8,88%	170.118	267.276	291.254	156.247	273.068	31,80	31,80
Barueri	1.655.919	244.714	14,78%	21.678	238.688	244.387	34.046	352.204	25,25	25,98
Embu	913.486	113.940	12,47%	16.677	26.715	26.715	0	39.029	23,29	24,67
Capital - SP	206.335	26.594	12,89%	58.377	51.752	66.572	28.810	0	35,58	33,63
Atibaia	434.755	38.659	8,89%	-6.542	-4.309	9.879	86.620	0	20,38	22,31
Vale do Paraíba	252.277	38.987	15,45%	0	11.668	11.668	0	0	19,75	20,00
Sorocaba	360.299	38.551	10,70%	-23.435	48.045	71.480	0	22.233	19,91	21,00
Grande ABC	526.815	18.776	3,56%	13.964	44.310	58.811	96.893	43.164	28,46	28,46
Ribeirão Preto	138.677	1.496	1,08%	-1.496	-1.496	2.672	0	0	16,23	26,00
Piracicaba	202.162	69.368	34,31%	0	0	0	0	0	17,98	17,98
São Paulo	12.691.590	1.383.083	10,90%	290.385	957.773	1.218.506	590.611	729.698	22,86	23,71
Duque de Caxias	985.984	217.922	22,10%	20.957	53.691	68.487	0	20.985	23,29	23,20
Pavuna	599.134	73.603	12,28%	-3.863	-9.658	7.400	0	23.386	21,44	20,52
Queimados / Seropédica	282.938	65.344	23,09%	0	7.134	7.134	117.236	0	19,33	19,33
Santa Cruz / Campo Grande	450.163	168.215	37,37%	-48.221	-48.221	27.417	0	27.417	17,32	17,32
Vale do Paraíba Fluminense	237.424	0	0,00%	0	30.448	30.448	0	0		
Campos	36.718	0	0,00%	0	0	0	0	0	14,00	
Avenida Brasil	34.580	574	1,66%	0	574	574	0	0	36,06	42,00
Rio de Janeiro	2.626.940	525.658	20,01%	-31.127	33.968	141.460	117.236	71.788	20,82	20,48
Brasil	20.784.505	2.166.901	10,43%	428.234	1.216.536	1.832.980	1.544.336	1.050.574	22,12	22,78

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T3 2023

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
GLP - Guarulhos II	São Paulo	Guarulhos	Shein	135.312
Bresco São Paulo	São Paulo	Capital - SP	JBS	54.273
HGLG Itupeva	São Paulo	Jundiaí	Mercedes-Benz	44.965
Centro Logístico Marabraz	São Paulo	Cajamar	Semp TCL	39.647
HGLG Itupeva	São Paulo	Jundiaí	Postall Log	29.981
3SB Parque Logístico	Rio Grande do Sul	Porto Alegre	Lojas Colombo	29.131

## PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T3 2023

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
GLP - Guarulhos II	São Paulo	Guarulhos	GLP	246.403
LOG Fortaleza III	Ceará	Fortaleza	Log Commercial Properties	59.995
Porto Seco Sul de Minas	Minas Gerais	Varginha	Porto Seco Sul de Minas	39.480

## PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2023

Trimestre Previsto para Entrega	Empreendimento	Estado	Sub-Market	Novo Estoque
2023Q4	Syslog Cajamar	São Paulo	Cajamar	187.995
2023Q4	BRZ 040 Logistics Park	Minas Gerais	Ribeirão das Neves	67.401
2023Q4	Citygate Itapeva	Minas Gerais	Extrema	50.312
2023Q4	Urban Hub Mauá	São Paulo	Mauá	48.943
2023Q4	SBC LOG	São Paulo	São Bernardo do Campo	47.950
2023Q4	Urban Hub Osasco	São Paulo	Osasco	34.046

**DENNYS ANDRADE**

Head of Market Research & Business Intelligence  
South America

Contato: [research.brazil@cushwake.com](mailto:research.brazil@cushwake.com)

**RENATO PAGLARIN**

Coordinator of Market Research & Business Intelligence  
South America

**PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD**

©2023 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](http://cushmanwakefield.com)