



A REINVENÇÃO DOS ESCRITÓRIOS

NOVO OLHAR SOBRE ESPAÇO, BEM-ESTAR E EFICIÊNCIA
IMPULSIONAM A RETOMADA DO SETOR NO
MERCADO IMOBILIÁRIO



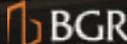
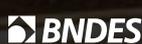
PROGRAM SPONSOR

CLUB PARTNERS BRAZIL

SECTORAL CLUB PARTNERS BRAZIL

LOUNGE SPONSOR

SPONSORS



SUMÁRIO INTERATIVO

3 BEM-VINDO AO GRI CLUB
REAL ESTATE BRAZIL

4 INTRODUÇÃO

5 O FUTURO É AGORA

7 FUNCIONALIDADE E
EFICIÊNCIA

- SUSTENTABILIDADE

- INOVAÇÃO E TECNOLOGIA

10 DESENVOLVIMENTO
GREENFIELD

- TENDÊNCIAS CONSTRUTIVAS

12 AS APOSTAS DOS
INVESTIDORES

15 O GRI CLUB



BEM-VINDO AO GRI CLUB REAL ESTATE BRAZIL

O mercado brasileiro de escritórios vive um momento de retomada, impulsionado por mudanças culturais, avanços tecnológicos e novos modelos de trabalho. A demanda por ambientes mais flexíveis, colaborativos e centrados no bem-estar cresceu após a pandemia, mas o novo ambiente corporativo vai além do espaço físico.

Temas como inteligência artificial, eficiência operacional, ESG e conectividade ganham protagonismo. Enquanto a Faria Lima segue como referência no principal mercado do país, regiões alternativas e cidades secundárias também ganham tração. Há muito a ser discutido sobre esse segmento tão relevante, que impacta a vida de milhões de pessoas e transforma as cidades.

Boa leitura!

GUSTAVO FAVARON

CEO & Managing Partner, *GRI Club*



Introdução

Por mais de 25 anos, os encontros de networking exclusivos do GRI Club têm oferecido oportunidades únicas para os tomadores de decisão do setor trocarem insights e experiências valiosas, acendendo o fluxo de negócios e potencializando o mercado imobiliário no Brasil e no mundo.

Os relatórios do GRI Club fornecem as principais conclusões desses eventos. O conteúdo a seguir foi elaborado a partir das trocas realizadas entre investidores, desenvolvedores, gestores de fundos, grandes proprietários e inquilinos durante o **GRI Escritórios 2025**, realizado no São Paulo Corporate Towers, na capital paulista.



CONFIRA AS FOTOS DO EVENTO [AQUI](#) 

O futuro é agora

O mercado de escritórios no Brasil vive um período de grandes transformações, impulsionado por uma série de mudanças culturais e tecnológicas que estão redefinindo a forma como as empresas ocupam e utilizam seus espaços.

Para os líderes, o período da pandemia de Covid-19 atuou como um catalisador para acelerar essa mudança de mentalidade, fazendo com que empresas passassem a olhar com mais atenção para a flexibilidade do modo de trabalho, bem como a autonomia e o bem-estar de seus funcionários.

Esses pontos estão levando os proprietários a repensar a qualidade e os layouts dos imóveis corporativos. Segundo o presidente de uma grande operadora de coworking, é crucial que as empresas se adaptem para atender ao modelo de trabalho híbrido, que se tornou parte da realidade no Brasil.

O líder de uma gestora canadense com exposição ao Brasil também afirma perceber o crescimento dessa demanda por espaços mais abertos, com boas amenidades e áreas compartilhadas como um reflexo da busca das empresas por ambientes mais colaborativos e que favoreçam a interação entre os colaboradores. Nesse sentido, avalia que o mercado “Triple A” tem se mostrado mais resiliente e capaz de atrair inquilinos em busca de um ambiente com layout adaptável.

Mas as transformações vão além do espaço físico. A inteligência artificial (IA) tem ganhado cada vez mais espaço nos modelos operacionais e de negócios das companhias, especialmente em um momento de rápidas mudanças tecnológicas, onde a capacidade de inovação é fundamental para se manter competitivo no mercado.

“Agora é o momento de reimaginar o que dá para ser feito de um jeito diferente”, afirma o presidente de uma empresa global de tecnologia.

Em um cenário onde os dados são considerados o novo petróleo, ele também alerta que a governança sobre as informações e o gerenciamento da privacidade dos dados se tornam questões essenciais. As empresas precisam estabelecer processos rigorosos para garantir que o uso da tecnologia esteja em conformidade com as normas e as melhores práticas de segurança.

“A IA não conhece a LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados). Então, a informação que você fornece é de sua responsabilidade, pois ela vai aprender e reter aquele dado - seja ele confidencial ou público”, complementa.

Um novo modelo de trabalho no qual a IA deixa de ser apenas uma ferramenta para ser parte integral do processo de transformação empresarial também está emergindo. Isso inclui desde a automação de processos internos até a personalização de serviços para os clientes.

Entretanto, há a percepção de que a mudança cultural para adoção das novas tendências dentro das organizações será um desafio dentro de estruturas organizacionais mais tradicionais. O sentimento geral entre os especialistas é de otimismo em relação ao futuro, mas com a consciência de que a adaptação deve ser feita de maneira cuidadosa e estratégica.



Funcionalidade e Eficiência

À medida que o mercado evolui, percebe-se que as exigências dos inquilinos se tornam mais diversificadas, e a capacidade de adaptar os espaços para diferentes necessidades é crucial para reduzir a vacância e maximizar o potencial de locação.

A flexibilidade é a característica mais destacada quando se trata da funcionalidade dos imóveis, garantindo que atendam a diferentes perfis de ocupantes. Exemplos de sucesso incluem empreendimentos que oferecem soluções modulares, como salas que podem ser ajustadas para atender desde escritórios corporativos até espaços para a área de saúde ou educação.

Além disso, a flexibilidade ajuda na gestão dos contratos. Muitos locatários têm exigido cláusulas contratuais que permitam ajustes nos metros quadrados alugados ao longo do tempo, seja para reduzir ou aumentar a área, em resposta às mudanças no tamanho da empresa ou nas suas necessidades operacionais.

A eficiência operacional é outro tema importante. A implementação de sistemas tecnológicos que melhorem a gestão dos edifícios, como controles automatizados de ar-condicionado, iluminação e acessos, é vista como um requisito fundamental para garantir a atratividade dos ativos. A eficiência energética e a sustentabilidade também são aspectos valorizados pelos inquilinos, que cada vez mais exigem prédios com certificações ambientais, como LEED e BREEAM.

Apesar disso, a localização ainda é um dos fatores-chave na escolha dos espaços corporativos. Regiões como a Faria Lima em São Paulo continuam a ser altamente demandadas, mas os líderes citam que há uma tendência crescente para explorar novas localizações, como bairros fora do eixo tradicional, que contam com acessibilidade via transporte público.

“Não se enganem. A Faria Lima ainda é a Faria Lima, mas Pinheiros também tem sua atratividade, principalmente por estar mais acessível”, pontua uma executiva.

Embora seja vista como uma solução interessante para revitalizar ativos imobiliários e manter a competitividade do imóvel, o retrofit de edifícios antigos é visto como desafiador para os players por envolver desafios técnicos e financeiros consideráveis.

A adequação de sistemas de segurança e acessibilidade sem comprometer a estrutura original do edifício, a modernização de sistemas de ar condicionado, elevadores e infraestrutura elétrica são citadas como intervenções complexas durante a revitalização.

Uma executiva destaca que a viabilidade financeira do retrofit tem dependido do apetite do mercado para esse tipo de investimento, especialmente em áreas centrais de grandes cidades. O processo de aprovação e os custos elevados têm levado muitos investidores a considerarem a construção de novos edifícios como uma solução mais lucrativa.

Sustentabilidade

Embora exista uma visão de escanteio quanto à sustentabilidade, o sentimento dos executivos é de que ela vem ganhando força como fator competitivo essencial no mercado imobiliário à medida que os investidores percebem que a valorização futura dos imóveis dependerá do alinhamento com os padrões ESG.

“ESG ainda está mais ligado a uma perfumaria do que a um essencialismo do produto, mas o ‘flight to sustainability’ é uma realidade”, afirma um desenvolvedor do setor.

Esse movimento não é visto apenas como uma tendência passageira, mas como uma mudança estrutural no mercado, especialmente diante dos crescentes impactos dos eventos climáticos *“Até que ponto vamos atingir a maturidade em prol do nosso futuro? O interesse por edifícios sustentáveis só aumenta”,* finaliza.



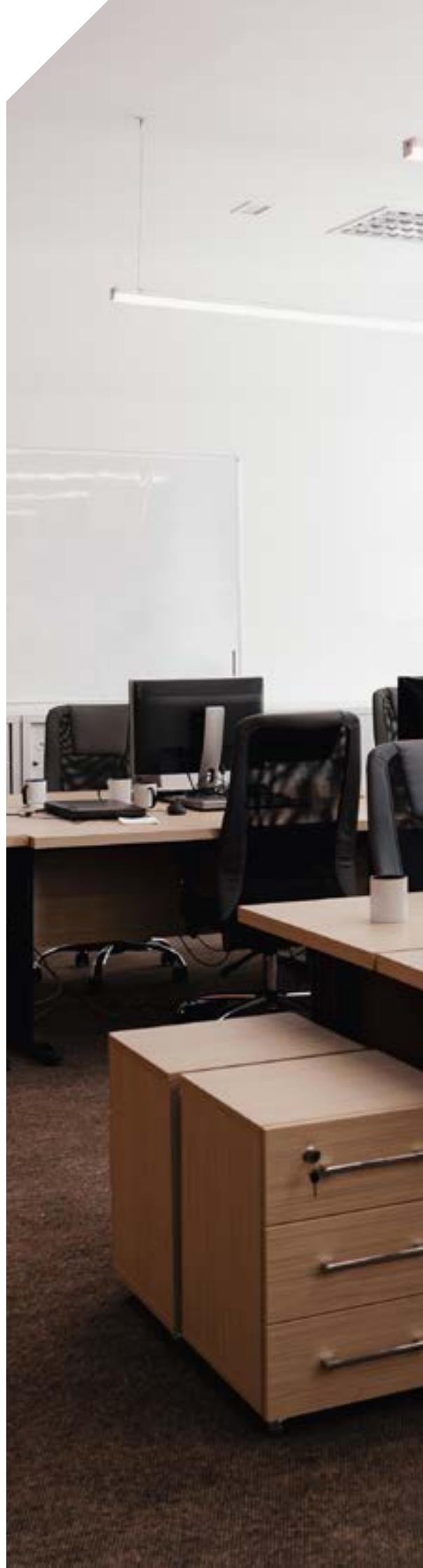
Inovação e tecnologia

O conceito de conectividade também está no radar do mercado, com foco em tecnologias inteligentes que permitem uma gestão mais eficiente dos espaços, como o uso de sensores para monitoramento em tempo real, sistemas de automação para controle de temperatura, iluminação e segurança, além de soluções como carregadores de veículos elétricos.

“O mercado imobiliário tem que entender que a mobilidade elétrica está vindo com força. Os carregadores elétricos são uma necessidade, não um luxo”, afirma um executivo. Nesse quesito, é ressaltada a adoção crescente de carros elétricos e veículos como patinetes e bicicletas elétricas nas grandes cidades como meio de transporte para o trabalho.

“A demanda por carros elétricos ainda está em crescimento, mas percebo que a infraestrutura para suportar essa mudança não está acompanhando o ritmo nos ativos”, contrapõe outro player.

Além disso, a integração da inteligência artificial nos sistemas de automação prediais tem criado oportunidades para a manutenção preditiva e gestão inteligente de espaços, reduzindo custos operacionais e aumentando a eficiência dos ativos.



Desenvolvimento greenfield

À medida que as opções de terrenos nas áreas centrais se tornam cada vez mais escassas, as decisões envolvendo projetos greenfield exigem uma análise meticulosa das condições de mercado e das questões urbanísticas.

O consenso é de que está difícil fechar a conta. Um gestor afirma que embora a demanda no mercado de lajes corporativas tenha se mantido sólida, especialmente em regiões como a Faria Lima, a competição por terrenos com o mercado residencial de luxo também tem dificultado os desenvolvimentos: *“Os terrenos estão inflacionados nessas áreas”*.

A busca por localidades secundárias tem crescido. Como exemplo bem-sucedido desse movimento, a diretora de desenvolvimento imobiliário de um grande grupo destaca um empreendimento de uso misto na Chácara Santo Antônio, bairro da Zona Sul de São Paulo, que combina uso corporativo, comercial e residencial.

“Conseguimos um custo 30% abaixo da média e demonstramos que a distância dos grandes centros não precisa ser uma barreira, desde que a acessibilidade e a combinação de usos se alinhem com as necessidades do mercado”, afirma.

A ideia de projetos multiuso tem ganhado destaque aos olhos de muitos investidores como uma resposta direta à demanda por rentabilidade e flexibilidade, conceito este cada vez mais exigido pelo mercado, como demonstrado nos capítulos anteriores.

“O uso misto não é mais uma opção, é uma necessidade. A combinação de funções cria uma base sólida e diversificada de receita, essencial para a viabilidade de um projeto greenfield”, observa outra executiva.

No entanto, os tradicionais desafios de desenvolvimento continuam presentes. Mesmo com o apetite por terrenos em outras regiões, legislações ainda engessadas são mencionadas como um obstáculo para o avanço de grandes projetos, tornando a implementação mais lenta e custosa. Soma-se a esse cenário a alta taxa de juros e o sentimento de insegurança econômica.

Tendências Construtivas

Uma das inovações mais comentadas é o uso de madeira engenheirada, material que tem ganhado destaque devido à sua sustentabilidade e eficiência, especialmente em projetos que buscam atender aos requisitos de certificações ambientais.

“Estamos fazendo o primeiro empreendimento de madeira engenheirada. A pandemia nos forçou a olhar para soluções sustentáveis e eficientes”, afirma um player.

Outra tendência que vem ganhando espaço é o uso de pré-moldados, que permite uma construção mais rápida e com menos desperdício de material, além de contribuir para a redução dos custos de construção e do tempo de obra.

A busca por soluções passivas que garantam eficiência energética tem sido outra tendência crescente. Entre as mais discutidas está o design com espaço para a ventilação natural, que busca otimizar o fluxo de ar nos edifícios sem a necessidade de sistemas mecânicos intensivos, como os tradicionais sistemas de ar-condicionado.

“Especialmente nos grandes edifícios, essa solução não só reduz o consumo de energia, mas também melhora a qualidade do ar, criando um ambiente mais saudável para os ocupantes”, conclui a executiva.



As apostas dos investidores

Em uma análise dos indicadores do mercado, os investidores destacam que suas apostas no mercado de escritórios estão fortemente relacionadas à gestão de custos e às oportunidades de absorção de espaços. A expectativa é de uma recuperação gradual do segmento, com oportunidades de investimento em imóveis prontos e valorização em regiões específicas.

Há um consenso sobre a existência de uma demanda reprimida no setor, impulsionada especialmente pelos efeitos da pandemia e pela adaptação ao modelo de home office, como afirma um executivo.

“Durante a crise, muitas empresas reduziram suas áreas e não realizaram ajustes imediatos. Agora, com o cenário mais claro, observamos um represamento das transações, o que cria uma janela de oportunidade quando as empresas finalmente decidirem se mover.”

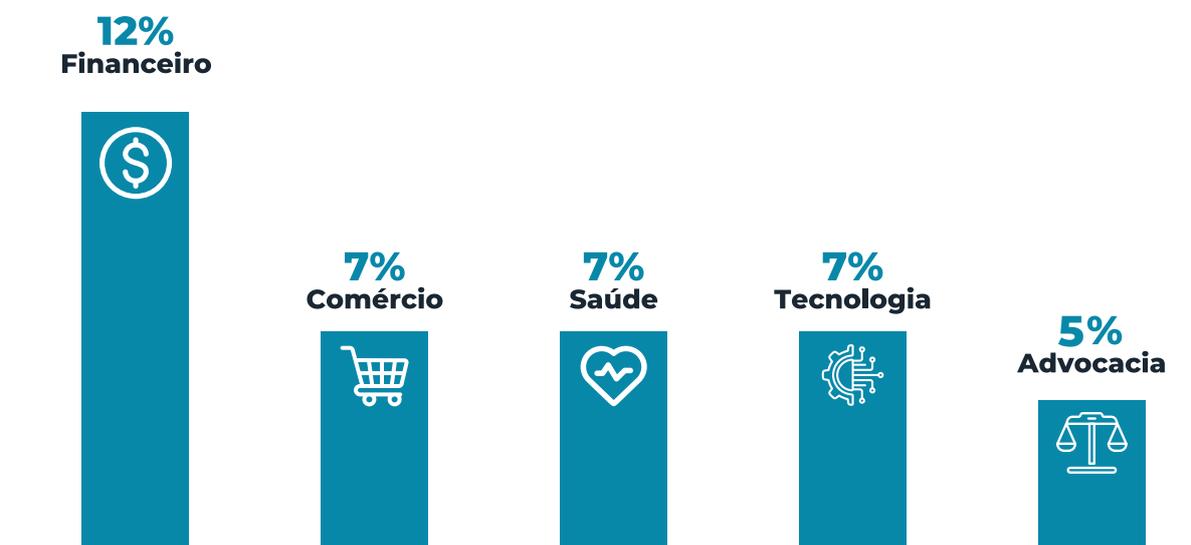
Dados da CBRE Brasil mostram que, em 2024, a cidade de São Paulo registrou a segunda maior absorção bruta anual de escritórios da história, com 873 mil m², representando um aumento de 4% em relação ao ano anterior. Já a absorção líquida aumentou 90%, sendo de 354 mil m².



Vacância Geral
18,9%



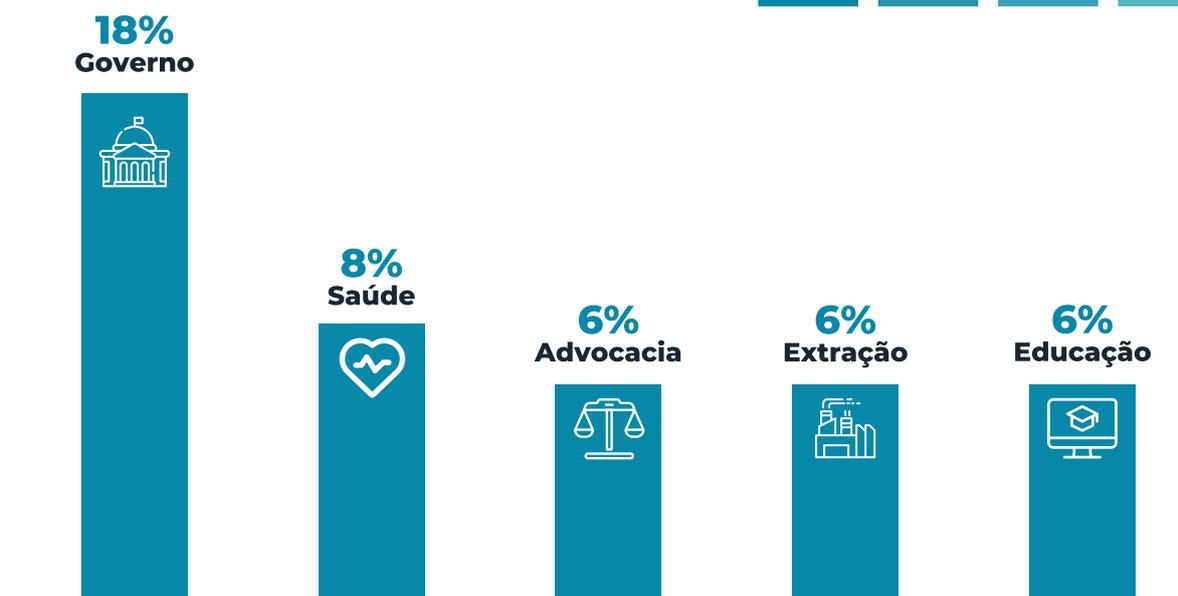
Vacância Triple A
14,4%



Fonte: CBRE Brasil

Já no Rio de Janeiro, apesar de uma recuperação mais moderada, 38% da absorção bruta de 194 mil m² ficou concentrada no centro da Cidade Maravilhosa, enquanto a líquida teve um aumento de 45% em relação a 2023, com 35,3 mil m².

A taxa de vacância geral atingiu a menor taxa em 4 anos, diminuindo 1 ponto percentual para 28,1% ao final de 2024.



Fonte: CBRE Brasil

Para o líder de um fundo soberano, é fundamental incorporar a criatividade nas estratégias para navegar neste momento do mercado, especialmente em relação à estruturação de capital e ao uso de fundos imobiliários. *“Em um cenário de taxas de juros altas, vejo que os fundos estão sendo criativos e recorrendo a alternativas como o seller financing para viabilizar transações.”*

Outro executivo acredita que o processo de recuperação do mercado está intimamente ligado à compra de ativos operacionais e chama a atenção para uma visão de longo prazo.

“Para mim, no momento, a conta do desenvolvimento não fecha e a sustentabilidade dessa retomada depende da capacidade de adquirir ativos que já estão gerando receita de aluguel”, finaliza.

O futuro do setor está intimamente ligado à capacidade de adaptação e à agilidade dos investidores, que precisarão navegar por um cenário dinâmico e repleto de incertezas, mas com oportunidades que, se bem exploradas, podem gerar ótimos retornos a longo prazo.

Os líderes do setor de escritórios se encontram com os players de mais alto nível do mercado no Brazil GRI 2025

12 - 13 NOVEMBERO | HOTEL UNIQUE, SÃO PAULO

**BRAZIL
GRI 2025**

PARTICIPE AGORA

Acesse insights exclusivos de líderes do mercado imobiliário.



GRI *Club*

O GRI Club

Fundado em 1998, em Londres, o GRI Club reúne atualmente mais de 18 mil executivos seniores espalhados em 100 países, com atuação nos mercados imobiliário e de infraestrutura.

O modelo inovador de discussões do GRI Club permite a livre participação de todos os executivos, fomentando a troca de experiências e conhecimento, o networking e a geração de negócios.

Membros do clube também têm à disposição uma plataforma exclusiva para ver mais informações sobre os executivos e as respectivas empresas, marcar reuniões e acessar de modo irrestrito todos os nossos conteúdos.

[Saiba mais e solicite sua participação no GRI Club Brazil](#)



MARINA DIAS

MANAGING DIRECTOR, HEAD OF
REAL ESTATE BRAZIL

IMarina.dias@griclub.org

GRI *Club*



GRI Club



GRI Club



griclub.org

GRI CLUB