

# Escritórios & lajes corporativas

Quais são as projeções e principais tendências para o futuro do setor?

Redação: Júlia Ribeiro

Diagramação: Iago Emerick



- Panorama econômico
- Apetite de investimento
- O novo layout corporativo
- Inteligência artificial

## UMA NOVA ERA

Embora marcado por intensos debates acerca do futuro do home office, o retorno aos espaços de trabalho físicos desponta como uma realidade em 2024, após um período desafiador de restrições impostas pela pandemia da Covid-19.

Este movimento de transição não passa despercebido dos corredores do metrô da maior cidade do Brasil, São Paulo - também principal mercado do país -, onde o fluxo de passageiros, bem como o trânsito nas ruas em constante crescimento nos horários de pico, indicam a iminente aproximação dos níveis pré-pandêmicos.

À medida que os escritórios recebem seus colaboradores de volta, surge a necessidade de reconfigurar esses espaços corporativos a novas realidades, integrando serviços e adotando um novo layout.

Os desafios inerentes a essa retomada, assim como as tendências e oportunidades que permeiam o segmento de escritórios e lajes corporativas, foram abordados durante o GRI Escritórios 2024.

Créditos imagem: GRI Club





A 10ª edição do evento reuniu os protagonistas do setor, incluindo investidores, desenvolvedores, gestores de fundos, proprietários e inquilinos de lajes corporativas, para discutir os rumos dessa transformação no ambiente de trabalho.

O sentimento é de que os projetos que foram postergados durante a pandemia agora começam a ver a luz do dia, impulsionando a oferta no mercado imobiliário. A vacância, que atingiu seu pico em 2020, apresenta sinais de recuperação, evidenciando uma melhora gradual.

Os indícios de recuperação se tornaram evidentes no segundo semestre de 2023, com o início do ciclo de cortes da taxa de juros. Este cenário culminou em um começo de 2024 consideravelmente mais promissor, com um notável aumento nas locações e aquisições, particularmente impulsionadas pelos fundos imobiliários.

Créditos imagem: GRI Club



Quanto ao cenário macroeconômico do Brasil em 2024, o economista-chefe da XP Investimentos, Caio Megale, aponta para uma taxa de juros a 9% e um crescimento do PIB na casa de 2% no término do ano.

Ele afirma que o país deve sentir influências do cenário econômico global, que sofre os reflexos dos conflitos geopolíticos e ainda os efeitos da pandemia, com os principais mercados do mundo ainda inflacionados, especialmente os Estados Unidos.

O cenário no país norte-americano, onde ainda se espera um corte de juros por parte do Fed, impacta o influxo de capital estrangeiro em nações emergentes como o Brasil, fundos cruciais para o financiamento de projetos imobiliários.

“O grande tema do ano é o ritmo do corte da taxa de juros. E o Brasil já se encontra em destaque na comparação com outros países emergentes”, declara.

No entanto, essa posição privilegiada não garante automaticamente a vinda de investimentos. Megale aponta a questão fiscal como um fator crucial, visto que a alta e crescente dívida nacional pode gerar pressões inflacionárias e forçar uma mudança de postura do Banco Central, destacando a importância de priorizar o aprimoramento do ambiente interno.

“Resta a nós fornecer esse cenário com equilíbrio das contas públicas, não aumentar muito os impostos, para, de fato, criar um ambiente de negócios favorável ao investidor internacional”, conclui Megale.

## INVESTIMENTOS

Para o diretor de uma consultoria imobiliária, embora o cenário internacional ainda exerça alguma influência sobre a imagem do setor de escritórios globalmente, o mercado brasileiro demonstrou uma resiliência notável diante de intempéries, mantendo o market share mais estável.

A título de comparação, ele cita que o percentual global passou dos 30% para a casa de 22-23%, enquanto o mercado americano também apresentou declínio, situando-se atualmente em torno de 16-17%.

“O mercado de escritórios ainda é muito importante na alocação de carteiras e essa é uma opinião que vai desde o investidor estrangeiro, institucional, até o privado. Eu acho que não existem mais dúvidas sobre o uso e a importância do ambiente corporativo”, acrescenta.

Neste cenário, os fundos imobiliários têm se destacado como protagonistas, e a expectativa é que o número de investidores interessados nesse veículo de investimento cresça ainda mais, uma vez que os cortes na taxa Selic tornam seu retorno mais atrativo em comparação com a renda fixa.

De acordo com um gestor, a indústria também deve receber demanda de players impedidos de atuar com CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) após as restrições de lastros desses títulos impostas pelo Conselho Monetário Nacional a partir da Resolução nº 5.118. O desafio agora é entender como atender toda a demanda.

“O setor produtivo vai começar a ter mais incentivos para desenvolver projetos, a relação risco e retorno vai fazer mais sentido e vamos ter mais capital para a nossa indústria. Acho que a grande oportunidade está em conseguir fazer bons negócios agora”.

Créditos imagem: GRI Club



## O NOVO ESCRITÓRIO

O diretor de uma incorporadora aponta para a necessidade de atualização do que se entendia ser um layout padrão de escritório. Os projetos greenfields devem atender às necessidades atuais dos usuários e incorporar características para estar em proximidade e conexão urbanística com a cidade.

Ele destaca a oferta de serviços próximos, mobilidade urbana, iluminação, espaços de trabalho colaborativos, salas individuais para calls e opções de alimentação como elementos que atraem o inquilino e fazem com que seus funcionários prefiram trabalhar no escritório.

Construções com certificações de ambiente interno e conformidade com as políticas ESG também são elementos que ganham cada vez mais espaço dentro desse contexto.

“Com a revisão do plano diretor da cidade de São Paulo, a tendência é o incentivo para o desenvolvimento de projetos com usos mistos. Então espera-se que a gente consiga atender a essas demandas”, afirma.

Com restrições de terrenos nas grandes cidades, uma executiva traz o retrofit como uma realidade para o investidor. Ela acredita que existirá um mercado próprio para esse tipo de projeto. Os desafios incluem prever o retorno do empreendimento, obter aprovações junto aos órgãos competentes e garantir incentivos para outras praças além de São Paulo.

Ela também defende os centros urbanos como locais em potencial para receber projetos corporativos por serem áreas com uma infraestrutura de transportes, comércios e um grande fluxo de pessoas.

“Se você olhar do nível de supervisão para baixo, os colaboradores ficam satisfeitos por trabalhar no Centro, porque é a realidade deles. Eles preferem ter transporte público perto a ter vagas de garagem. Eles usam o ticket de refeição e precisam ter alternativas”, reafirma.

Ademais, os executivos presentes destacam a importância de não apenas buscar novos locatários, mas também de cuidar das locações já existentes, evitando assim que os inquilinos busquem novas alternativas. A renovação e a constante atualização do produto são fundamentais para este propósito.



## COMPRA E VENDA

Quanto às transações de ativos, observa-se um aquecimento no mercado de São Paulo, com aumento na procura e locação de espaços, principalmente nas regiões das avenidas Faria Lima e Paulista. Um player também menciona o potencial de novas locações na Av. Chucri Zaidan.

Um executivo do setor de escritórios no Rio de Janeiro observa que a cidade apresenta diversas realidades em suas áreas. No Centro, destaca-se uma maior dificuldade devido à migração dos escritórios para a Zona Sul, onde empreendimentos boutique praticam valores elevados.

Ele observa uma falta de dinamismo no mercado imobiliário da capital carioca para diminuir a taxa de vacância observada na cidade, mas aponta que a vinda de grandes locatários resolveria a questão.

Entre as estratégias utilizadas para atrair inquilinos, destaca-se a flexibilização dos contratos, reformas e aprimoramento dos serviços oferecidos in loco.

“Estamos negociando, aumentando um pouco o prazo de carência e flexibilizando um pouco o preço em alguns casos. Para um locatário maior, a gente consegue, por exemplo, fazer a obra e embutir o custo no contrato de locação. Percebemos que isso acaba sendo importante para muitos locatários”.

Créditos imagem: GRI Club



## ALÉM DO ESPAÇO FÍSICO

Na atual dinâmica dos espaços corporativos, o papel da tecnologia é tema central de discussões, especialmente no que diz respeito à substituição ou não da força de trabalho humana. Um líder de Inteligência Artificial (IA) em uma empresa global de tecnologia discorda dessa ideia.

**“SE ALGUÉM NÃO UTILIZAR A IA, SERÁ SUBSTITUÍDO POR ALGUÉM QUE A UTILIZE, MAS CONTINUARÁ SENDO NECESSÁRIO TER A FORÇA HUMANA ENVOLVIDA”, AFIRMA.**

Ao considerar o processo de contratação nas empresas, destaca-se o potencial da IA em auxiliar na identificação dos melhores candidatos para determinadas posições, levando em conta suas características e conhecimentos, visando a integração eficaz nas companhias.

Além disso, ele reforça que uma vez implantada, a IA pode acelerar a produtividade do funcionário, capacitando-o a familiarizar-se rapidamente com os sistemas e a obter respostas para diversas questões operacionais, como benefícios e procedimentos internos.

O executivo também aponta que os CEOs frequentemente se questionam sobre como começar a integrar a IA, percebendo-a como uma evolução inevitável que se tornará parte integrante das soluções empresariais.

“Se a gente pegar o exemplo da BIA, Inteligência artificial do Bradesco, ela começou ajudando primeiro os gerentes das agências para a tomada de decisão do melhor produto de venda para o cliente. Após validar sua eficácia nesse contexto interno, a ferramenta foi expandida para o mercado externo e clientes finais”, cita.

É compreensível que a introdução de novas ferramentas gere insegurança, porém, ele destaca que o tema da regulamentação da Inteligência Artificial (IA) tem sido discutido globalmente.

“Assim como a gente passou pela LGPD para regulamentar o acesso aos dados, a gente está fazendo isso com a IA. O Brasil já tem o PL 2338, que está tramitando no Senado, e a ideia é que as empresas vão ter que começar a ter responsabilidade sobre o uso e torná-lo mais consciente”, finaliza.















# Faça parte do clube exclusivo de tomadores de decisão

## O GRI Club

Fundado em 1998, em Londres, o GRI Club reúne atualmente mais de 15 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 sobre o **GRI Club Brazil**



### **Robinson Silva**

PARTNER, REAL ESTATE  
robinson.silva@griclub.org