

REPORT

# Boutique Offices

*As principais tendências do modelo que está redefinindo os escritórios no Brasil*

Redação: Júlia Ribeiro | Imagens: GRI Club

Diagramação: Iago Emerick

\*CREDITO IMAGEM: Evelyn Müller/Tishman Speyer

Os boutique offices têm ganhado destaque no mercado de escritórios e lajes corporativas ao reinventarem os espaços tradicionais na retomada do trabalho presencial no Brasil.

Os principais players que atuam nesse segmento estiveram reunidos em um encontro exclusivo do GRI Club sobre o tema, promovido pelo Comitê Women in Real Estate Brazil, no escritório da Tishman Speyer, em São Paulo.

Segundo os participantes, as tendências do modelo oferecem uma perspectiva do que será o futuro do espaço de trabalho, indo além do duelo entre home office e presencial.



## MUDANÇAS E TENDÊNCIAS

O foco atual dos desenvolvedores é proporcionar uma experiência diferenciada para o usuário, por meio de serviços e design que reforcem a identidade do ocupante. Nesse sentido, os executivos acreditam no crescimento dos monousuários dispostos a investir. “Não é à toa que o Itaú pagou R\$1,5 bilhão por um prédio inteiro”, afirma um player.

Observa-se uma redução de área do ambiente corporativo com um enfoque em um layout mais prático. Uma mudança cultural significativa com menos salas individuais e de reunião, para espaços compartilhados.

Precificar essas características, levando em conta a localização dos ativos, majoritariamente concentrados em regiões prime da cidade de São Paulo, ainda faz parte de uma curva de aprendizado.

“[O conceito de] boutique office é você trazer coisas diferentes para regiões acostumadas com o tradicional. É ressignificar isso. É assim que você agrega o valor de venda”, reforça uma executiva.

Dentro da estrutura predial, a diretora de uma incorporadora destaca desafios de engenharia como o principal entrave para garantir a viabilidade financeira para construção ou readequação dos espaços já existentes no novo modelo.

No entanto, inovações como a utilização de madeira engenheirada são consideradas não apenas no contexto do design, mas também em relação à sua sustentabilidade e à integração dos princípios ESG, que se mostram relevantes para determinados perfis de investidores, como os estrangeiros.

Adicionalmente, a executiva destaca que garantir essa pauta pode resultar em certificações de qualidade do ambiente interno, que possibilitam condições de crédito mais favoráveis. Ela afirma que instituições financeiras como o Santander e o Itaú já trabalham nesse sentido.

A representante de uma gestora com um fundo voltado para o setor de escritórios afirma que, embora tanto grandes empresas quanto pequenas sejam adequadas para ocupar esse tipo de espaço, nota-se um interesse maior das pequenas empresas devido à sua agilidade na tomada de decisões.

“Estamos encarando uma vacância de 2,5 mil metros quadrados que nos preocupava muito em um primeiro momento. Mas agora vemos uma demanda segmentada chegando, e estamos locando o mesmo espaço de 500 em 500 metros quadrados”, complementa.

Existe também um consenso entre os players de que os ocupantes menores tendem a buscar regiões com melhor infraestrutura, transporte público e segurança. No entanto, muitas empresas ainda preferem estar localizadas em endereços tradicionais.

“É importante ter em mente que a planilha de decisão do boutique office é diferente do corporativo tradicional. Tem clientes que nos exigem heliponto”, afirma outro executivo.

Além disso, observa-se uma tendência em ascensão nas varandas e vagas de garagem nesse modelo.



# VACÂNCIA E LOCALIZAÇÃO

Há uma visão de otimismo com os números do segmento de escritórios no Brasil. De acordo com o vice-presidente da CBRE, Adriano Sartori, além do estoque entregue no ano passado, acredita-se que este ano a nova oferta ficará entre 200 e 230 mil metros quadrados. A vacância ainda é elevada, mas há expectativas de que comece a ceder ainda neste semestre, elevando os preços.

“No Jardins, essa porcentagem está em cerca de 9%, contra 21% do mercado em geral. A região toda da Faria Lima está em 4%, enquanto Rebouças também suga essa oferta órfã, principalmente com escritórios boutique, já que os prédios não são muito grandes”, complementa.

Para além da capital paulista, a cidade de Campinas, no interior, é citada por ter um estoque de escritórios com tendências de alto padrão. Fora do estado, já se notam ativos em Belo Horizonte e Curitiba.

Apesar do Brasil observar um momento mais positivo no setor em comparação com outras regiões do mundo, os players percebem que os inquilinos seguem atentos ao cenário macroeconômico do país.

“O grande ocupante se mexeu muito pouco após a pandemia. Quando ele voltar ao escritório, essa queda da vacância vai ser mais sentida. Muita gente contratou e vamos precisar de espaço. Atualmente, temos 70% dos prédios com ocupação na casa dos 90% da força total de trabalho, e essa porcentagem tem aumentado trimestralmente”, finaliza o executivo.

crédito: Getty Images





JUNTE-SE AOS **PROTAGONISTAS** DO SETOR EM **7 DE MARÇO**,  
NO **SÃO PAULO CORPORATE TOWERS**



# GRI ESCRITÓRIOS 2024

O setor de *escritórios e lajes corporativas* volta a ser pauta  
no **GRI Escritórios 2024**

**Acesse [griclub.org](https://griclub.org)**



# 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](mailto:robinson.silva@griclub.org)