



NEWMARK

Escritórios na América Latina

Tendências e Custos – 2022 - 2023

O que encontrar neste guia?

01. _____
Introdução

02. _____
Custos de construção de escritórios e índice regional

03. _____
Presente e futuro na concepção do escritório
2023 em diante

04. _____
Tendências de *layout*

05. _____
Sustentabilidade no *layout*
E na obra de escritórios

01. Introdução

Nos últimos tempos muito tem se falado na recuperação econômica de nossa região, em tendências do mercado imobiliário, do futuro dos escritórios e seus novos espaços de trabalho em modelo híbrido. Tudo isso, impulsionado pela pandemia, sem dúvida ficará em nossa memória como um ponto de inflexão no mundo corporativo.

Por isso, o mais sensato é transformar, evoluir e avançar sempre visando ambientes mais agradáveis e seguros, que convidem à colaboração e gerem bem-estar e produtividade no ambiente de trabalho.

Na Newmark da América Latina temos analisado as tendências e adoção de estratégias não só em cada país, mas para os nossos clientes locais e globais diante de cenários complexos e em constante transformação.

Nossa região, sempre vibrante e em constante evolução, tem um grande potencial de recuperação, e grandes multinacionais nos veem como ponto estratégico em seus planos de crescimento global. Nossos países oferecem mão de obra altamente qualificada e grande potencial de desenvolvimento.

Levando em conta a flexibilidade que precisamos para enfrentar os novos tempos, criamos este relatório com base nas preocupações de nossos clientes e compartilhando as tendências observadas a nível global em nossa região. Ele nos permite fornecer uma perspectiva local do que tem se passado com os espaços de trabalho, tendências de *layout*, sob que premissas se desenvolvem os projetos e como variam os custos ao longo da região.

Apresentamos este Guia como um reflexo das capacidades e conhecimento da área de *Project Management* da Newmark na região, com o objetivo de ajudar nossos clientes a se beneficiar ao máximo no momento de planejamento de projetos.



Juan Esteban Zabala
*Senior Managing Director
Global Corporate Services
Project Management*



María L. Valdez
*Business Development
Managing Director
Global Corporate Services*

02.

Custos de escritórios e índice regional



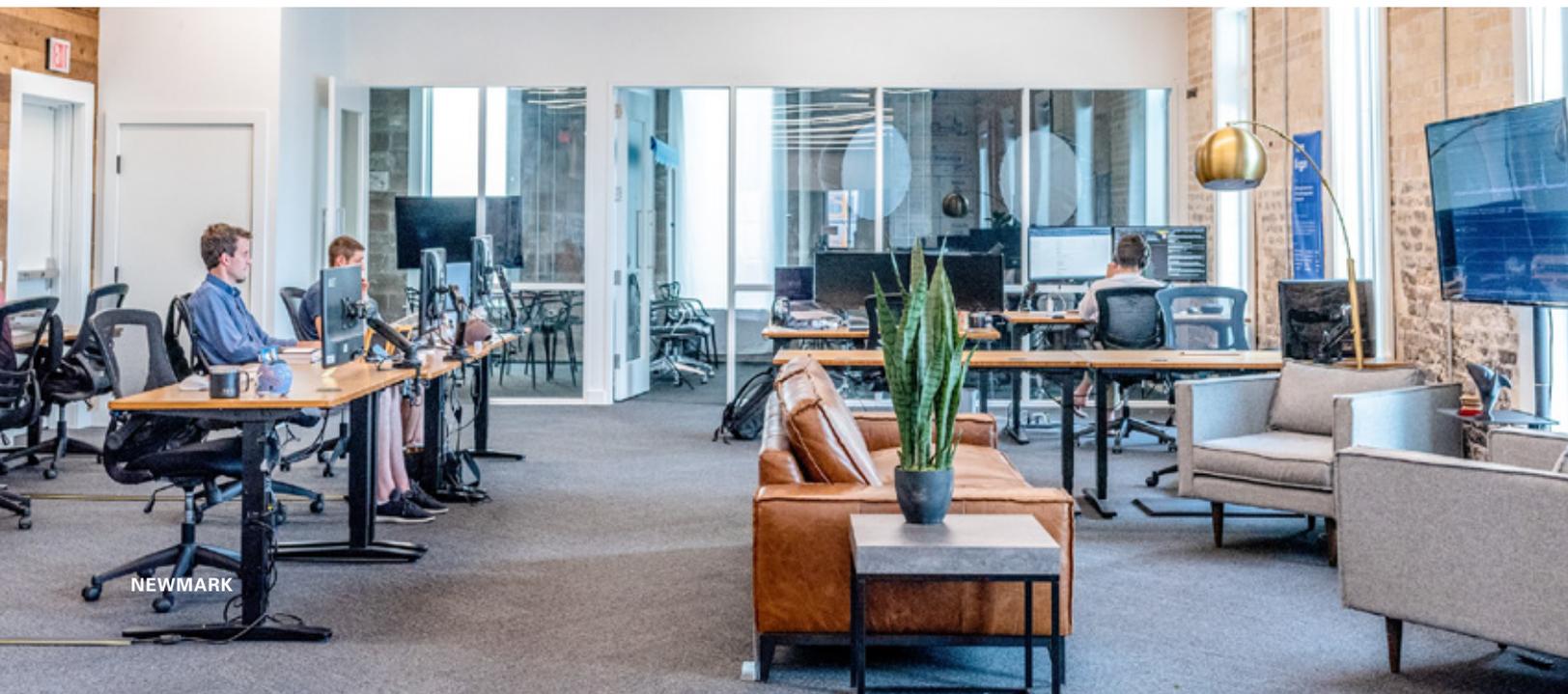
Como criamos este índice de custos?

As especificações para criação deste documento foram validadas pelas nossas equipes locais de Project Management em toda a região, e assim, segmentamos em três categorias:

- Categoria Eficiente
- Categoria Padrão
- Categoria Premium

Com esta categorização foi possível coletar uma série de informações de *benchmarking* que podem ser aplicadas dependendo do nível de investimento que uma organização necessita. É importante mencionar que as especificações aqui apresentadas, bem como o orçamento, podem tornar-se mais precisas à medida em que o projeto evolui.

Compartilhamos os projetos e especificações com nossos escritórios em toda a América Latina para obter conhecimento local e informações de mercado do **custo total de construção por metro quadrado**, incluindo honorários, obra, acessórios e mobiliário, assim como custos com TI - servidores, PCs, monitores, entre outros.





Premissas

Para homologar os critérios nos diferentes mercados dentro da região e considerando as implicações de obras, surgiram as seguintes premissas gerais:

1. O edifício está situado em uma região típica do mercado de escritórios.
2. As instalações estão em boas condições e possuem toda a infraestrutura necessária (requisitos de referência adequados de HVAC e fornecimento de energia, entre outros).
3. O projeto é genérico. As regulamentações, planejamento espacial específico e diferenças culturais relacionadas ao país e à determinada indústria não foram considerados.

Projeto

Este guia não considera as variações de forma do edifício que possam afetar os fatores de ajuste:

1. FF&E (Mobiliário, Acessórios e Equipes) são novos, a reutilização não foi considerada.
2. Foi considerado o calendário regular de obras.
3. Se o escopo de seus requisitos variar significativamente em relação às informações de projeto contidas neste documento, não hesite em entrar em contato com a equipe local de Gerenciamento de Projetos da Newmark.

Guia de especificações

Categoria Eficiente

Hall/Recepção

- Piso vinílico no hall, recepção e corredores.
- Conta com revestimento em madeira para realçar as paredes na área da recepção/hall.
- Pintura de paredes nos corredores.
- Recepção personalizada com acabamentos em pintura e vidro.
- Iluminação integrada em toda a área comum.
- Mobiliário simples e luminárias suspensas.



Renders: Ignacio Vargas

Categoria Eficiente

Salas de reuniões

- Divisórias de vidro laminado em caixilharia de alumínio com portas de chapa de altura total.
- Painéis com equipamento básico para apresentações com conexões para uma mesa de reuniões.
- Tapete de altura média, cortinas de tecido e janelas escurecidas.
- Controles de iluminação.
- Tetos de *drywall* com poucas inserções de ladrilhos acústicos.



Renderers: Ignacio Vargas

Categoria Eficiente

Áreas de escritório

- Controles de iluminação *multi-switch*.
- Carpete em placa e grade de teto padrão com ladrilhos de médio isolamento acústico.
- Gabinetes interiores com sistema de vidros em alumínio *standard* e portas em madeira pintada.
- Tetos falsos com iluminação embutida e difusores lineares. Aparência industrial com teto/placa exposta.
- Estações de trabalho simples com cadeiras confortáveis e econômicas.



Renders: Ignacio Vargas

Categoria Padrão

Hall/Recepção

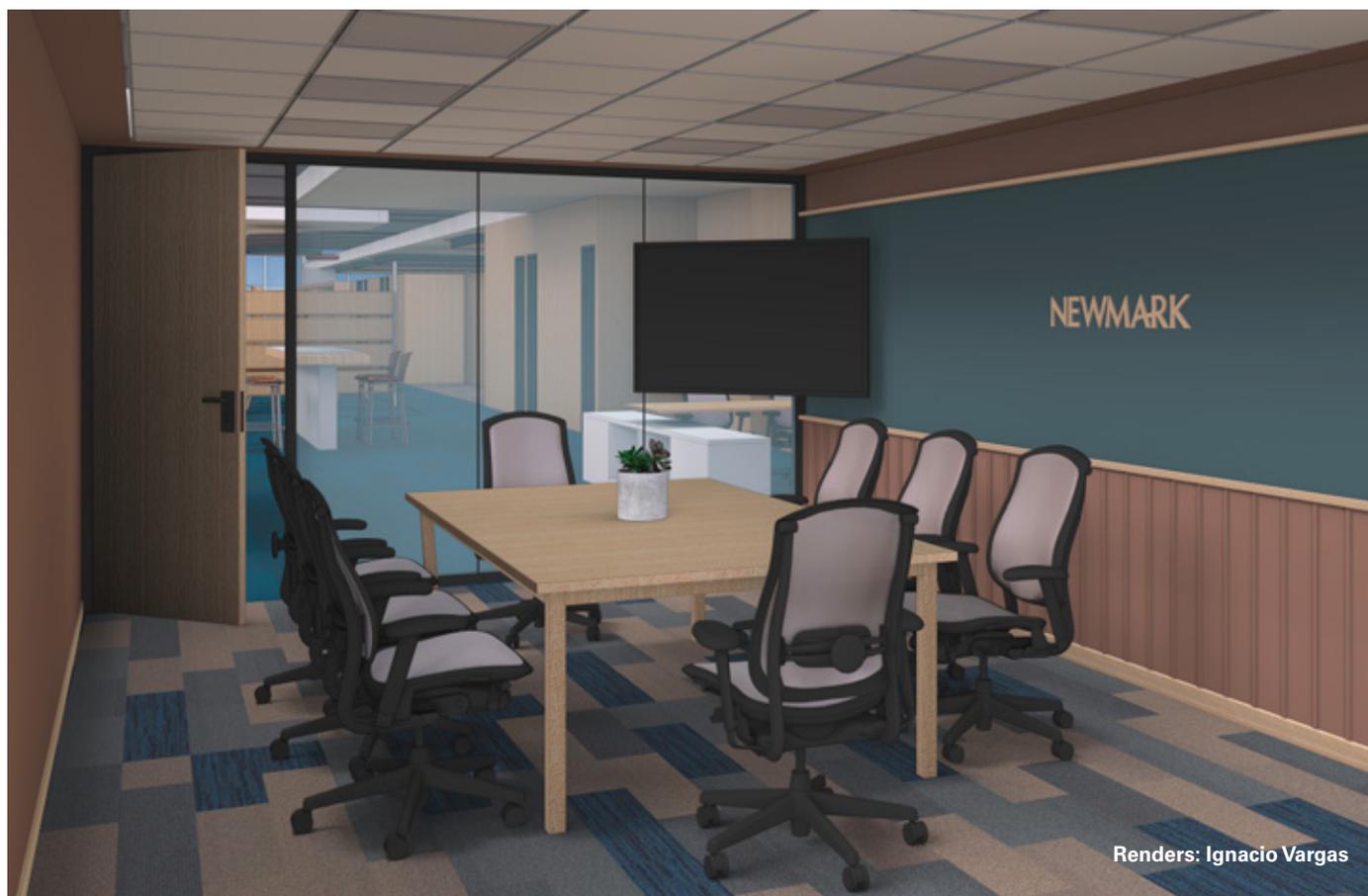
- Pisos de pedra ou carpete nacional de qualidade média no hall, área de recepção e corredores.
- Possui revestimento de madeira para destaque das paredes na área de recepção/hall.
- Revestimento de paredes em corredores.
- Recepção personalizada com acabamentos de madeira e vidro.
- Projeto de iluminação e mobiliário especial.



Categoria Padrão

Salas de reuniões

- Frentes em vidro laminado em caixilharia de alumínio com portas em chapa de altura total.
- Painéis acústicos com equipamento para apresentações com sistema de áudio integrado com recursos simples de videoconferência.
- Carpete de alta qualidade.
- Controles de iluminação reguláveis iluminação integrada.
- Tetos de *drywall* com pastilhas acústicas.



Categoria Padrão

Áreas de escritório

- Controles de iluminação *multi-switch*.
- Placas de carpete ou porcelanato no piso e teto com placas de alto isolamento acústico.
- Escritórios com sistema de envidraçamento de alumínio de linha estreita e portas de vidro emolduradas.
- Tetos com iluminação embutida e difusores lineares.
- Acabamentos em madeira, tetos com materiais acústicos embutidos e texturas.



Renders: Ignacio Vargas

Categoria Premium

Hall/Recepção

- Pisos de pedra importada no hall, área de recepção e corredor.
- Revestimento em pedra para acentuar as paredes da recepção.
- Painéis acústicos personalizados ou destaques para o corredor voltado para o público.
- Recepção personalizada com acabamentos em pedra, metal e madeira com iluminação integrada.
- Iluminação integrada especializada em todas as áreas públicas.



Renders: Ignacio Vargas

Categoria Premium

Salas de reuniões

- Fachadas de salas de reuniões com vidros duplos e portas de chapa de altura total.
- Painéis acústicos personalizados com equipamentos para apresentações de última geração totalmente integrados.
- Armazenamento integrado e crachás de serviço para as salas de reuniões voltadas para o cliente.
- Carpetes, persianas de tecido de altura total e janelas escuras.
- Controles de iluminação de configuração de cena com integração a sistemas de áudio.



Renders: Ignacio Vargas

Categoria Premium

Áreas de escritório

- Iluminação ajustável em todas as áreas do escritório.
- Carpetes de alta qualidade e teto com placas de alto isolamento acústico.
- Escritórios com sistemas de envidraçamento de alumínio e portas altas de vidro.
- Tetos em placas de gesso nos corredores internos, com iluminação embutida e difusores lineares.
- Refeitório com bancadas de quartzo e outros acabamentos de alta especificação.



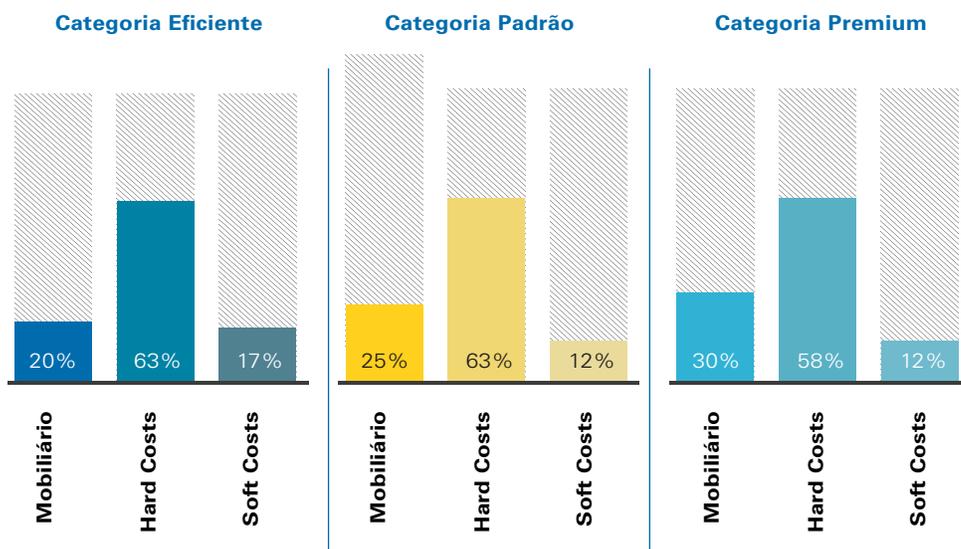
Renders: Ignacio Vargas



Detalhamento de custos

Os custos de capital o CAPEX se classificam em 3 categorias principais: **Soft, Hard e Mobiliário**.

Dependendo do mercado local, estas categorias variam de diferentes maneiras. Porém, os gráficos abaixo trazem melhor entendimento de como se alocam os custos médios na América Latina.



O que são custos "Hard"?

Denominamos "Hard" os custos com materiais associados à construção do projeto. Estes podem incluir:

- **Materiais:** madeira, aço, cola, tapumes, coberturas, pregos, parafusos, etc.
- **Local:** serviços públicos, cimento, sistemas de segurança de vida, equipamentos, pavimentação, nivelamento e sistemas de aquecimento, ventilação e ar condicionado (HVAC).
- **Paisagismo:** custo de plantar árvores e grama, passarelas, gazebos, bancos e outros móveis ao ar livre.
- **Parte interna:** papel de parede, pintura, acabamento, piso, etc., sistemas de alarme de incêndio e *sprinklers*, saídas de incêndio e outros sistemas relacionados.
- **Certificação LEED para projetos imobiliários corporativos.**





O que são custos "Soft"?

Os custos "Soft" são aqueles indiretamente relacionados com os materiais, como mão de obra ou a parte física do projeto.

Os custos Soft podem persistir por muito tempo depois que o projeto for concluído. Alguns deles serão custos contínuos e regulares relacionados à manutenção e seguro de manutenção. Eles podem ocorrer a qualquer momento no ciclo de vida de um projeto.

Nestes custos podemos incluir:

- **Honorários de arquitetura, projeto e estudos**
- **Licenças, taxas de inspeção**
- **Aluguéis, equipes e ferramentas**
- **Taxas de empréstimos, contabilidade, finanças e seguros**
- **Custos e impostos no gerenciamento de projetos**
- **Taxas de publicidade, marketing e relações públicas**
- **Certificação LEED**
- **Custos leves posteriores à construção:** honorários, taxas de venda e aluguel, taxas de administração de edifícios, seguro de reparo e manutenção de propriedades, custos de reposição, paisagismo, segurança, seguro e impostos.

Comparativo de custos por país e categoria

Custo Eficiente



*em dólares, câmbio do Banco Nación. Valores sujeitos a variação cambial.

Os preços apresentados neste exercício foram calculados com base numa metodologia de estimativa paramétrica, em que se estimam os valores em USD por metro quadrado para cada uma das categorias atribuídas (Eficiente, Padrão e Premium). Foram recolhidas várias amostras representativas de preços dos três tipos em cada um dos mercados, para posteriormente analisar e validar as relações existentes entre os valores atribuídos a este exercício. No entanto, devido às altas taxas de inflação que a América Latina experimentou durante 2022 nos principais insumos para construção (aço, concreto, pré-moldado e cobre, entre outros), é aconselhável sempre comparar os preços deste exercício com os valores mais recentes de mercado.

Comparativo de custos por país e categoria

Custo Padrão



*em dólares, câmbio do Banco Nación. Valores sujeitos a variação cambial.

Os preços apresentados neste exercício foram calculados com base numa metodologia de estimativa paramétrica, em que se estimam os valores em USD por metro quadrado para cada uma das categorias atribuídas (Eficiente, Padrão e Premium). Foram recolhidas várias amostras representativas de preços dos três tipos em cada um dos mercados, para posteriormente analisar e validar as relações existentes entre os valores atribuídos a este exercício. No entanto, devido às altas taxas de inflação que a América Latina experimentou durante 2022 nos principais insumos para construção (aço, concreto, pré-moldado e cobre, entre outros), é aconselhável sempre comparar os preços deste exercício com os valores mais recentes de mercado.

Comparativo de custos por país e categoria

Custo Premium



*em dólares, câmbio do Banco Nación. Valores sujeitos a variação cambial.

Os preços apresentados neste exercício foram calculados com base numa metodologia de estimativa paramétrica, em que se estimam os valores em USD por metro quadrado para cada uma das categorias atribuídas (Eficiente, Padrão e Premium). Foram recolhidas várias amostras representativas de preços dos três tipos em cada um dos mercados, para posteriormente analisar e validar as relações existentes entre os valores atribuídos a este exercício. No entanto, devido às altas taxas de inflação que a América Latina experimentou durante 2022 nos principais insumos para construção (aço, concreto, pré-moldado e cobre, entre outros), é aconselhável sempre comparar os preços deste exercício com os valores mais recentes de mercado.

Índice de custos por país

Argentina*

Eficiente	\$637.65
Padrão	\$945.60
Premium	\$1,513.20

Brasil

Eficiente	\$567.82
Padrão	\$877.39
Premium	\$1,234.00

Chile

Eficiente	\$985.58
Padrão	\$1,113.34
Premium	\$1,434.34

Colômbia

Eficiente	\$715.00
Padrão	\$962.00
Premium	\$1,542.00

Costa Rica

Eficiente	\$803.00
Padrão	\$1,190.00
Premium	\$2,050.00

Guatemala

Eficiente	\$815.00
Padrão	\$1,328.00
Premium	\$2,334.00

México

Eficiente	\$980.00
Padrão	\$1,250.00
Premium	\$1,600.00

Panamá

Eficiente	\$980.00
Padrão	\$1,240.00
Premium	\$1,508.00

Peru

Eficiente	\$807.00
Padrão	\$1,178.00
Premium	\$2,100.60

*em dólares, câmbio do Banco Nación. Valores sujeitos a variação cambial.

Os preços apresentados neste exercício foram calculados com base numa metodologia de estimativa paramétrica, em que se estimam os valores em USD por metro quadrado para cada uma das categorias atribuídas (Eficiente, Padrão e Premium). Foram recolhidas várias amostras representativas de preços dos três tipos em cada um dos mercados, para posteriormente analisar e validar as relações existentes entre os valores atribuídos a este exercício. No entanto, devido às altas taxas de inflação que a América Latina experimentou durante 2022 nos principais insumos para construção (aço, concreto, pré-moldado e cobre, entre outros), é aconselhável sempre comparar os preços deste exercício com os valores mais recentes de mercado.

03.

Presente e futuro na concepção do escritório

2023 em diante



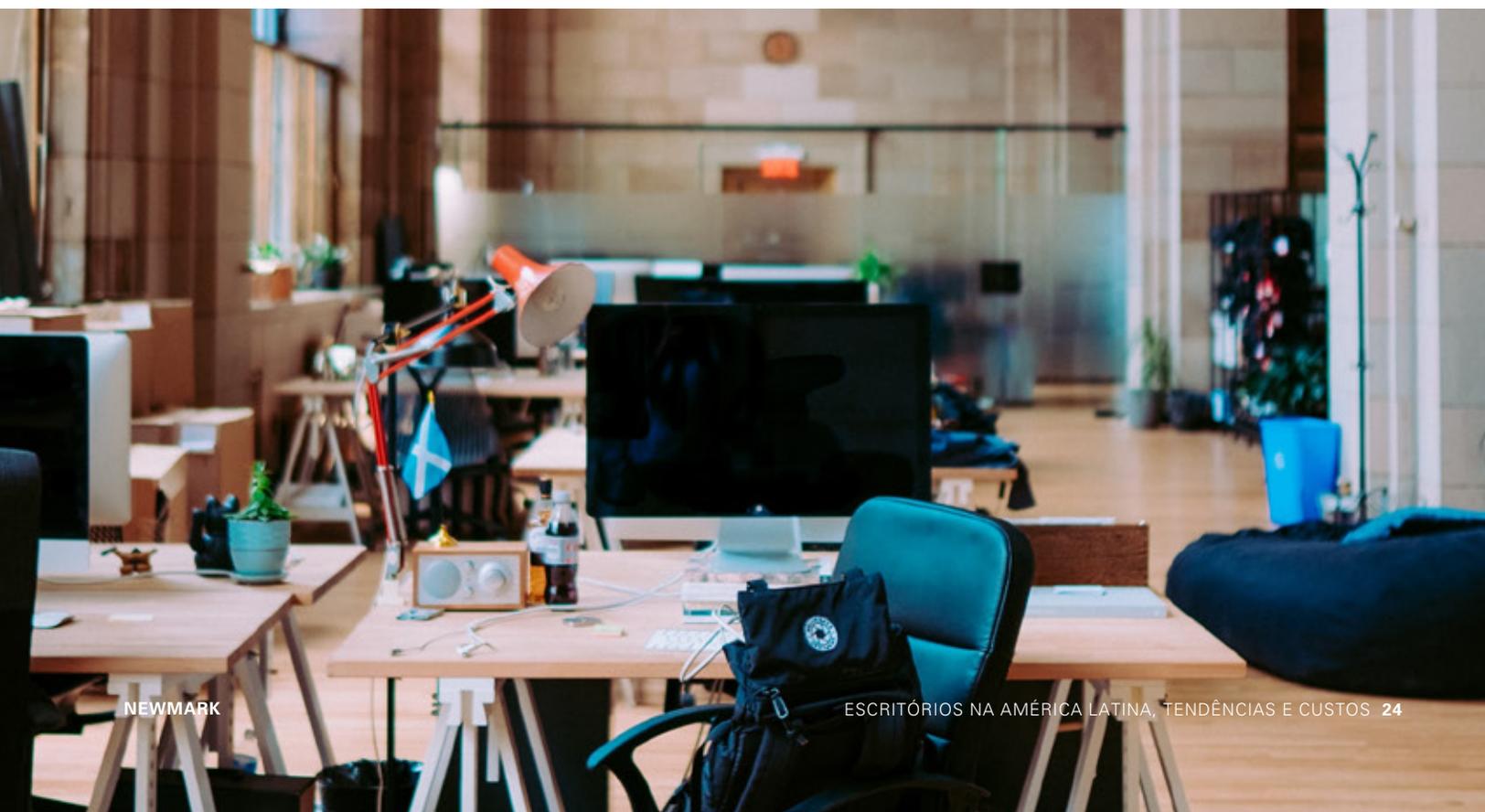
Trabalho híbrido e o impacto no *layout* dos escritórios

O estabelecimento do modelo de trabalho híbrido em muitos setores é a tendência para espaços de trabalho de maior alcance dos últimos dois anos e possivelmente continuará ao longo do tempo.

Uma pesquisa por *Office for National Statistics* no Reino Unido em 2021 mostrou que até 85% da força de trabalho é a favor do modelo híbrido, que consiste em ir alguns dias ao escritório e outros trabalhar remotamente. Da mesma forma, cerca de 55% dos empregadores esperam que seus funcionários trabalhem em casa ou remotamente por pelo menos parte da semana.

En anos anteriores, nosso foco estava em saber como tornar o escritório um lugar melhor para trabalhar. No entanto, a partir deste ano, adotamos uma visão mais holística, vendo a natureza mutável do trabalho e como isso influencia o design do escritório e do local de trabalho de forma mais ampla.

Nossos pensamentos coletivos sobre as tendências de design de escritórios para 2022 tendem a se concentrar em como os locais de trabalho estão se adaptando a um ambiente pós-COVID-19 e o desejo percebido de uma forma mais holística de trabalhar que englobe uma mistura de casa e escritório.



Um impulso para a remodelação e otimização do espaço

Nossa equipe de especialistas acredita que, embora muitas empresas procurem reduzir o tamanho e possivelmente se mudar, haverá um número significativo que concentrará seus esforços na adaptação de seus espaços existentes para reduzir a densidade.

O que - tradicionalmente - eram espaços de trabalho distribuídos em um andar comercial, hoje a busca é por refletir uma nova realidade do trabalho. As empresas procuram criar espaços que atraiam os funcionários de volta ao escritório e, pelo menos no curto prazo, facilitem o distanciamento social e garantam que o local de trabalho seja um ambiente seguro. Mais uma vez, isso deve levar a uma nova abordagem para adaptar o layout dos escritórios e otimizar os espaços tendo em mente os funcionários. As empresas devem dar mais ênfase à qualidade do espaço do que à quantidade de metros quadrados.

Também pode haver casos em que tanto as empresas quanto os inquilinos procuram sublocar o que agora é espaço em excesso, basicamente dividindo o que precisam do que não precisam e colocando o último no mercado. Se isso acontecer, inevitavelmente haverá um aumento na demanda por serviços de reforma de escritórios, pois as empresas buscarão otimizar o espaço existente ou o espaço menor para o qual acabaram de se mudar.

Foco no bem-estar

A necessidade de conexão humana provoca o surgimento do “local de trabalho coletivo”.

Projetar para o bem-estar dos funcionários está longe de ser uma nova tendência, mas agora, mais do que nunca, está no topo da agenda quando se trata de projetar um novo local de trabalho ou renovar um espaço existente. O principal motivo é porque, durante a quarentena, percebemos que o ser humano deseja a conexão e a interação entre as pessoas. E embora o digital tenha nos permitido interagir e manter contato, ele nunca poderá substituir a interação física na qual construímos relacionamentos e estabelecemos laços com colegas de trabalho.

É aí que reside o desafio para os designers de escritórios: criar espaços que tenham o bem-estar em sua essência, fornecendo os fundamentos absolutos - como luz natural ideal, ar fresco, uma escolha de espaços de trabalho onde os funcionários possam colaborar, se concentrar ou relaxar, e que satisfaça essa necessidade inerte de conexão humana e comunidade. Embora a cultura e a dinâmica possam desempenhar um papel importante aqui, é fundamental que o espaço permita que as pessoas interajam facilmente, seja individualmente ou como parte de uma equipe. Do ponto de vista do design, isso pode se traduzir na incorporação de espaços projetados especificamente para incentivar mais interação: pense em um design residencial onde itens domésticos, como móveis macios, se misturam ao design do escritório.



**PRESENTE E FUTURO NA
CONCEPÇÃO DO
ESCRITÓRIO:
2023 EM DIANTE**

Integração com a tecnologia

À medida em que o trabalho misto de casa/escritório se torna a norma em 2022 e além, acreditamos que haverá uma ênfase maior em locais de trabalho e trabalhadores remotos tendo acesso às ferramentas e *software* que tornam a interação apropriada e livre de *stress*.

Pense em quantas vezes você teve uma videochamada que teve que ser abandonada devido a uma conexão ruim por parte de alguém ou o compartilhamento de tela não funcionou como deveria. Este é um exemplo de perda de produtividade que as equipes enfrentam e que exigem soluções tecnológicas para continuar colaborando em projetos e tarefas. Portanto, sugere-se a inclusão de salas de reunião de alta tecnologia com recursos que permitam que os membros da equipe tenham uma experiência de colaboração aprimorada.

Há também considerações práticas, já que haverá uma demanda crescente por pequenos espaços para facilitar as chamadas de videoconferência individuais, portanto, poderá haver a necessidade de mais salas de reunião equipadas com telas que permitam isso.

Local de trabalho sustentável

A sustentabilidade e como nossas ações e comportamentos individuais impactam coletivamente no planeta e meio ambiente agora são melhor compreendidos e dominam a discussões, levando a grandes esforços e campanhas para mudanças positivas.

O local de trabalho não é exceção: os empregadores de hoje devem refletir o desejo de seus funcionários de serem mais sustentáveis e alinhados com seus valores éticos e morais. As pessoas não querem mais trabalhar para uma empresa que é vista como antiética ou que apresenta um impacto ambiental negativo.

Portanto, as organizações estão trabalhando para reduzir sua pegada de carbono e, como parte disso, procuram projetar e construir locais de trabalho mais sustentáveis. Existem inúmeras considerações ao criar um local de trabalho com a sustentabilidade em mente. Uma das mais comuns é a seleção de insumos e o fornecimento de produtos para garantir que sejam escolhidos apenas materiais, móveis e acessórios com atributos sustentáveis aceitáveis. Deve haver um trabalho em conjunto com os clientes para discernir a origem dos materiais usados, desde cadeiras, mesas e obras de arte, bem como diminuindo qualquer impacto ambiental envolvido no transporte e entrega.

Há também mudanças simples que podem causar impacto, como eliminar plásticos descartáveis, maximizar a luz natural para diminuir o uso de energia e onde for necessária iluminação, utilização de iluminação LED sustentável.

As empresas também podem incentivar práticas sustentáveis, como ir de bicicleta para o trabalho, e oferecer a estrutura para tanto como a instalação de chuveiros, armazenamento de bicicletas e armários para funcionários.

Os últimos dois anos foram desafiadores, mas temos esperança de que um futuro melhor para todos nós comece agora, no retorno físico ao escritório e os moldes do novo local de trabalho. É um momento emblemático e de constantes mudanças.

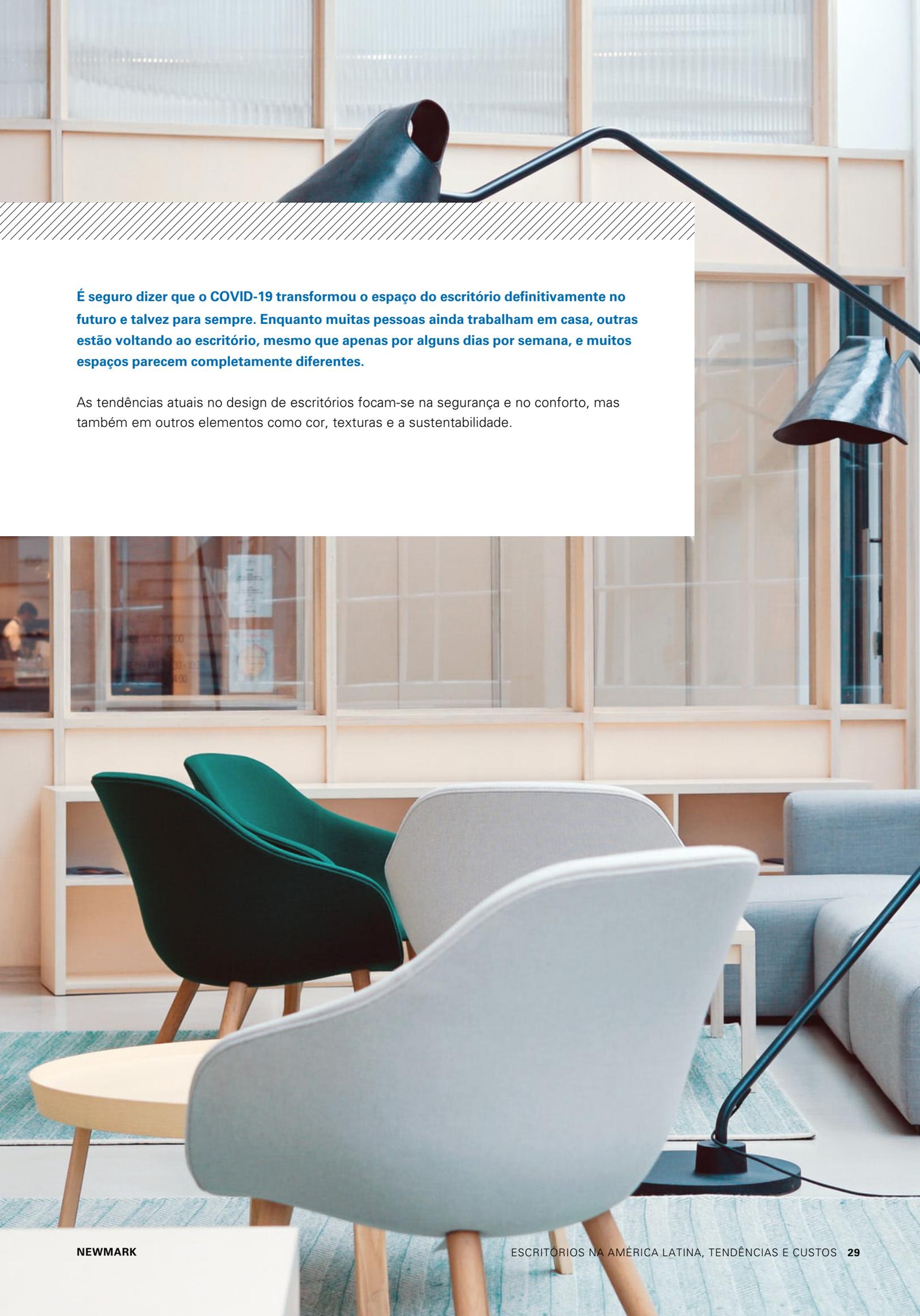


04.

Tendências de design

Espaços corporativos





É seguro dizer que o COVID-19 transformou o espaço do escritório definitivamente no futuro e talvez para sempre. Enquanto muitas pessoas ainda trabalham em casa, outras estão voltando ao escritório, mesmo que apenas por alguns dias por semana, e muitos espaços parecem completamente diferentes.

As tendências atuais no design de escritórios focam-se na segurança e no conforto, mas também em outros elementos como cor, texturas e a sustentabilidade.



TENDÊNCIAS DE PROJETO

Da estética do design, como acústica e vegetação, ao foco em espaços de trabalho seguros e protegidos, designers e empresas estão constantemente buscando maneiras de manter um ambiente de trabalho saudável e feliz, melhorando a produtividade. Convidamos você a explorar as principais tendências de design de escritórios para os próximos anos.

1. O significado de “casa” no trabalho

Enquanto muitas pessoas ainda trabalham em casa e a ideia de design e estética do escritório mudou. Para os colaboradores que estão no escritório, o objetivo é proporcionar conforto e segurança a todos os níveis e fazer com que se sintam relaxados, como se estivessem em casa.

Para promover uma sensação segura e confortável de “casa” no escritório, os designers podem incorporar elementos de uso residencial, como sofás e cadeiras confortáveis, recursos de iluminação suave em espaços comuns ou obras de arte exibidas em todo o escritório. Pisos de madeira podem trazer uma sensação de calor para um espaço. É por isso que o piso vinílico LVT (*Luxury Vinyl Tile*) com aparência de madeira costuma ser usado para criar um ambiente “caseiro” de escritório.

2. Design flexível de área de trabalho

Ao longo dos anos, muitas empresas adotaram o design de escritório de conceito aberto. É agora que espaços de trabalho de *layouts* flexíveis e são mais importantes do que nunca.

Quando os funcionários estão no escritório, geralmente procuram locais privados onde possam trabalhar individualmente e sem interrupção. Esses ambientes de escritório aberto também incluem áreas individuais menores com assentos para os funcionários fazerem ligações, participarem de videoconferências ou trabalharem em modo altamente focado.

Esses espaços também devem acomodar facilmente os funcionários que podem ficar no escritório apenas alguns dias, enquanto passam o resto da semana trabalhando em casa.

3. Um espaço de trabalho seguro e protegido

Além de aderir à orientação do regulamento de qualidade do ar e ambiental da OSHA, empresas e organizações estão repensando o design de interiores e o layout de seus escritórios para fornecer um ambiente de trabalho seguro e protegido.

Embora o foco esteja nos pontos de contato (como maçanetas e botões de elevador), muitas empresas estão se voltando para superfícies duras e elementos de design que podem ser facilmente limpos, desinfetados e mantidos. Sinalização de distanciamento social, estações de higienização das mãos e sinalização de limitação de capacidade da sala também são ações importantes no escritório que fazem com que os funcionários se sintam seguros.

4. Iluminação mais natural

Uma das grandes tendências de escritório em 2022 é incorporar mais iluminação natural ao espaço de trabalho, sempre que possível. Se não houver muitas janelas, considere estas outras opções:

- Usar luz difusa
- Instalar iluminação artificial que imite a natural

Além disso, pisos foscos e acabamentos de parede devem ser considerados pelos projetistas ao selecionar elementos de design. Isso se refere à quantidade de luz refletida por uma cor de tinta: quanto mais escura a cor, menos luz ela refletirá.

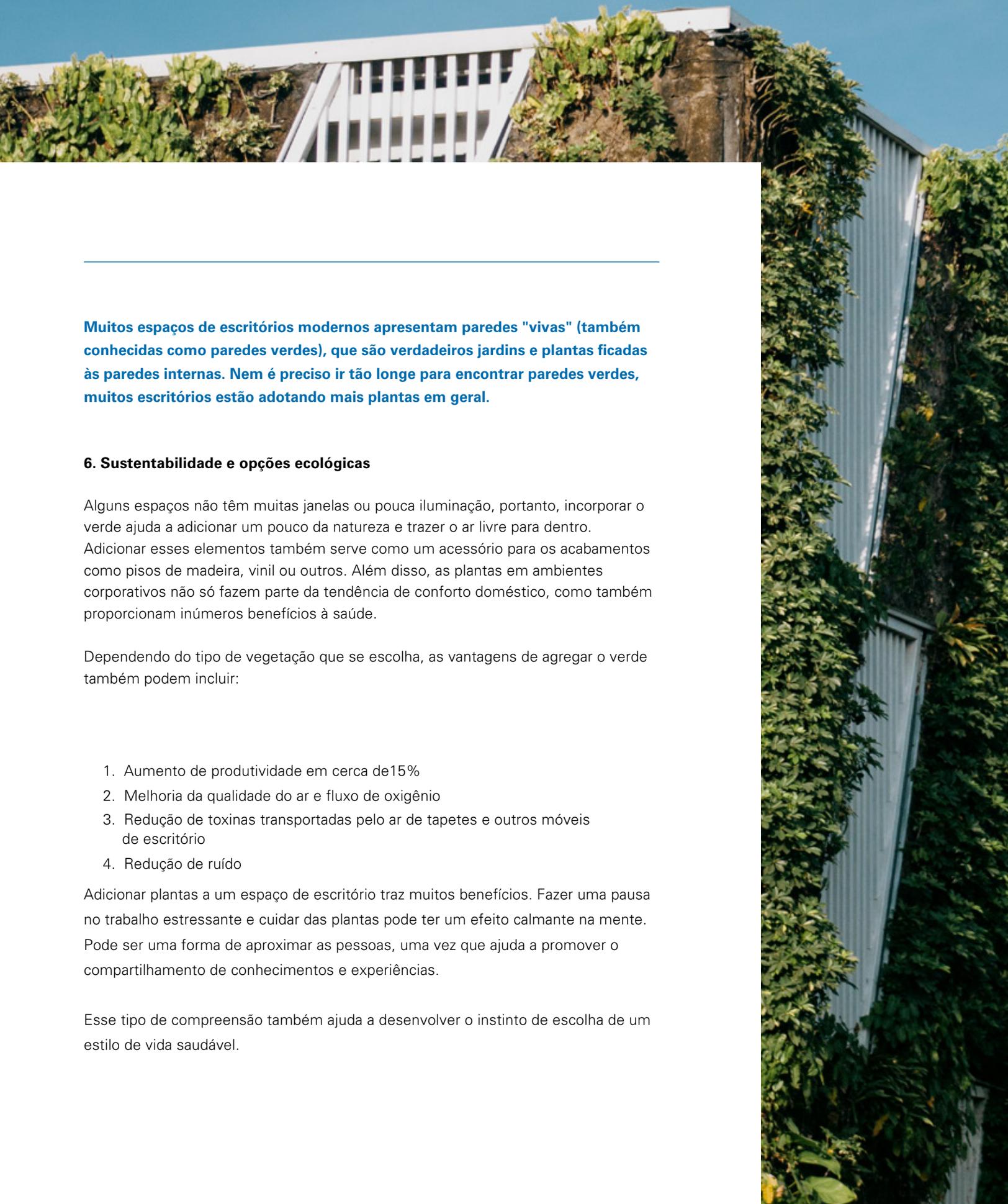
5. Cores mais claras

Uma das tendências em design de interiores de escritórios corporativos para 2022 é usar cores mais claras com uma mistura de cinzas, verdes e neutros. A aparência de madeira clara misturada com toques de cor em pisos e paredes é uma opção para um ambiente de escritório que possa ajudar os funcionários a se sentirem mais alegres e positivos.

A cor ajuda as empresas a manter a marca, e muitas encontram maneiras de incorporar seu logotipo ou cores corporativas ao design de seu espaço, incluindo móveis, almofadas ou até pisos.

Além da marca da empresa, a cor do piso pode adicionar energia a um espaço de trabalho. Se um escritório adota o formato *open space*, diferentes cores são uma ótima maneira de separar o espaço e melhorar a circulação.

Utilizar a combinação de madeira e materiais que simulem madeira também pode ser uma maneira de definir esteticamente diferentes espaços.



Muitos espaços de escritórios modernos apresentam paredes "vivas" (também conhecidas como paredes verdes), que são verdadeiros jardins e plantas ficadas às paredes internas. Nem é preciso ir tão longe para encontrar paredes verdes, muitos escritórios estão adotando mais plantas em geral.

6. Sustentabilidade e opções ecológicas

Alguns espaços não têm muitas janelas ou pouca iluminação, portanto, incorporar o verde ajuda a adicionar um pouco da natureza e trazer o ar livre para dentro. Adicionar esses elementos também serve como um acessório para os acabamentos como pisos de madeira, vinil ou outros. Além disso, as plantas em ambientes corporativos não só fazem parte da tendência de conforto doméstico, como também proporcionam inúmeros benefícios à saúde.

Dependendo do tipo de vegetação que se escolha, as vantagens de agregar o verde também podem incluir:

1. Aumento de produtividade em cerca de 15%
2. Melhoria da qualidade do ar e fluxo de oxigênio
3. Redução de toxinas transportadas pelo ar de tapetes e outros móveis de escritório
4. Redução de ruído

Adicionar plantas a um espaço de escritório traz muitos benefícios. Fazer uma pausa no trabalho estressante e cuidar das plantas pode ter um efeito calmante na mente. Pode ser uma forma de aproximar as pessoas, uma vez que ajuda a promover o compartilhamento de conhecimentos e experiências.

Esse tipo de compreensão também ajuda a desenvolver o instinto de escolha de um estilo de vida saudável.

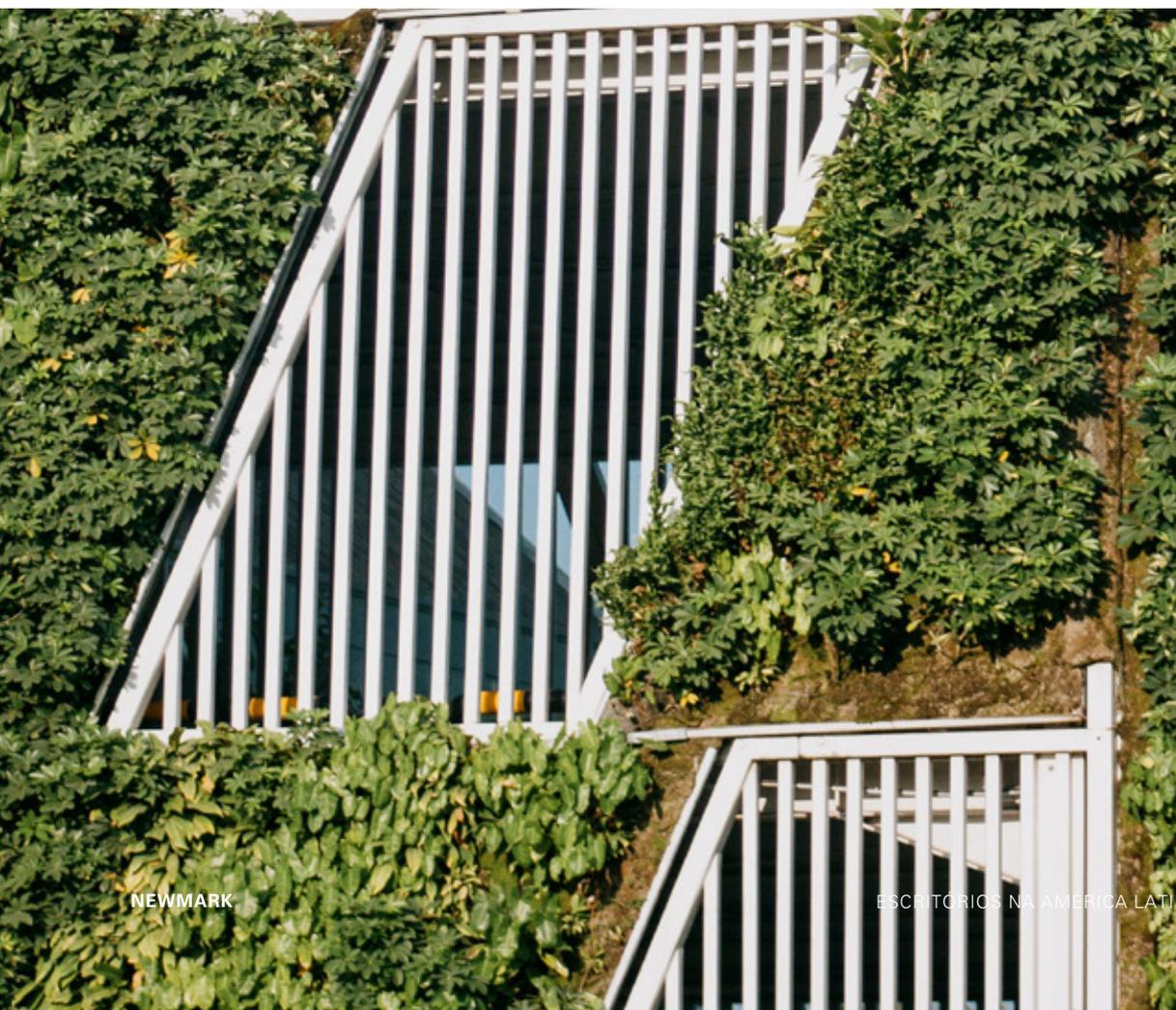
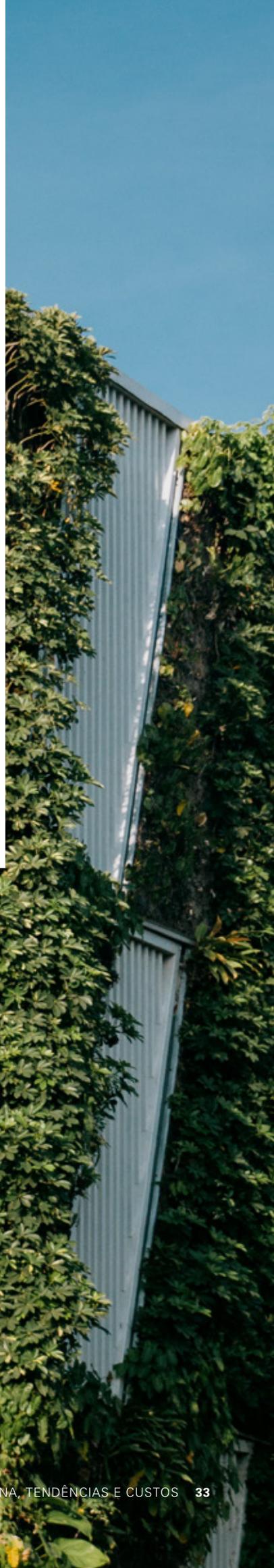
Muitos projetos estão incorporando revestimentos de parede em seus espaços para exibir sua história e cultura. Um padrão, textura ou cor em uma parede, design de madeira, papel de parede ou painéis, podem adicionar calor e dimensão a qualquer espaço.

7. Revestimentos de Parede

São superfícies rígidas que são mais fáceis de limpar e manter. Os revestimentos de parede são uma ótima ferramenta de design para transformar escritórios simples em locais onde colaboradores e visitantes se sintam confortavelmente acolhidos. Uma parede de destaque do chão ao teto pode ajudar a transformar uma sala de reuniões tradicional, em um ambiente mais aconchegante; um "pano de fundo" estrategicamente colocado, pode trazer todo o charme necessário para o local. Independentemente de como são instalados, os revestimentos de parede são um investimento válido e bonito.

Os designs podem imitar pedra, madeira e outros materiais naturais, sendo neutros o suficiente para funcionar com qualquer paleta de cores. Eles também podem ser facilmente limpos e desinfetados. Além dos benefícios de segurança e design, os revestimentos de parede são únicos porque permitem:

1. Melhorar o humor e o entusiasmo
2. Proporcionar um ambiente criativo no trabalho
3. Adicionar personalidade ao espaço





TENDÊNCIAS DE PROJETO

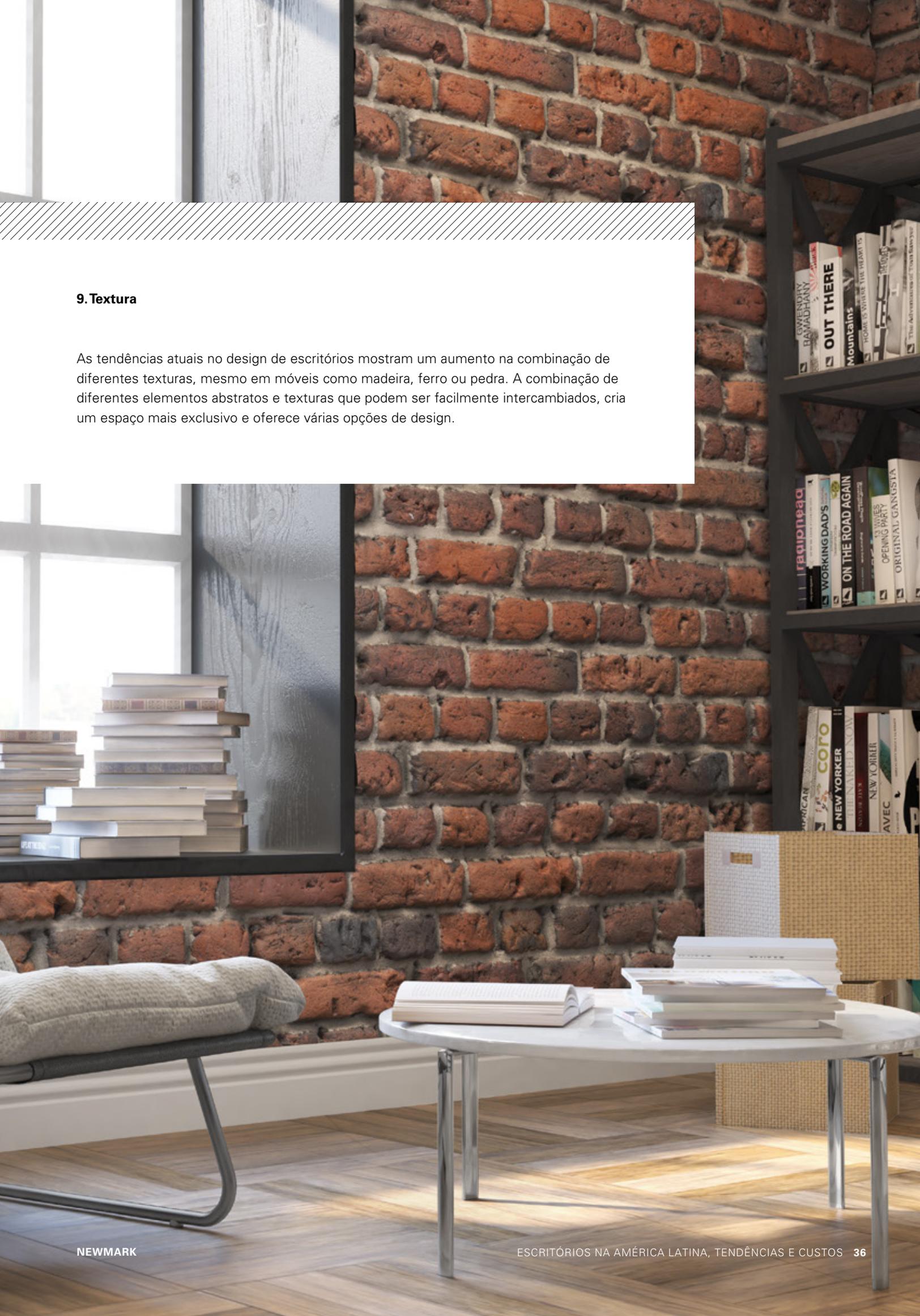
8. Mistura do antigo com o novo

Os projetos de escritório de hoje estão misturando elementos de design antigos e novos, uma fusão inspiradora do passado e do presente. Nesse sentido, os designers estão optando por padrões retrô e geométricos. Pode-se também agregar padrões geométricos em áreas maiores, como pisos e paredes; que podem exibir qualquer coisa, desde detalhes de cores vibrantes até tons suaves de cinza e marfim. A mistura do antigo e do novo se aplica até mesmo ao piso: a combinação de madeira com vinílico pode neutralizar as cores em um espaço ou até mesmo complementar os elementos de design ao redor.

Outros elementos de design que mesclam "antigos e novos" podem incluir latão, metais retrô industriais e aparência de pedra. É possível também misturar diferentes acabamentos metálicos para um toque de design alternativo.

Quando misturados, o componente de design vintage dá uma sensação quente para equilibrar as peças novas e modernas que estão sendo adicionadas ao espaço. Seja um tapete com padrão geométrico sobre um piso de concreto original ou uma mesa antiga com uma cadeira de cores vivas, a união do antigo e do novo pode ser feita de várias maneiras.





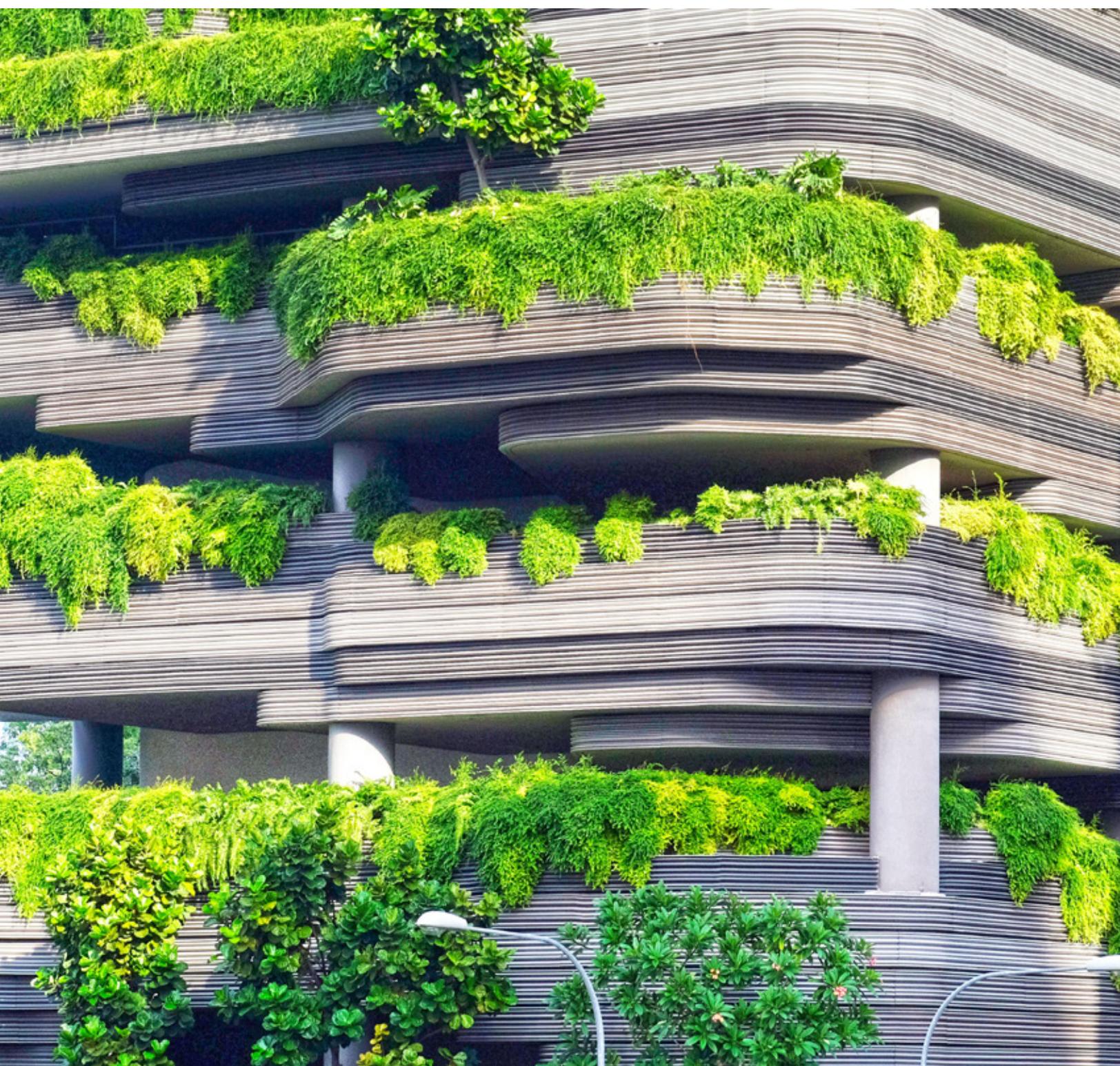
9. Textura

As tendências atuais no design de escritórios mostram um aumento na combinação de diferentes texturas, mesmo em móveis como madeira, ferro ou pedra. A combinação de diferentes elementos abstratos e texturas que podem ser facilmente intercambiados, cria um espaço mais exclusivo e oferece várias opções de design.

05.

Sustentabilidade no projeto

Obras de escritórios





**SUSTENTABILIDADE
NO PROJETO.
OBRAS DE
ESCRITÓRIOS**

As decisões de negócios sempre terão um impacto significativo no meio ambiente e tanto o projeto, como as obras de novos escritórios não são exceção. A construção civil é um dos setores que mais demandam energia no mundo e, mesmo em países como os Estados Unidos, está acima da manufatura e do transporte.

É importante saber que os edifícios têm um impacto significativo no consumo de materiais, na utilização de energia e na produção de resíduos. Tendo como parâmetro os Estados Unidos, sabe-se que lá, a operação de edifícios consome 41% da energia primária do país, 72% da eletricidade, 13% da água potável e gera 38% das emissões de dióxido de carbono (CO₂) (*National Trust for Historic Preservation, 2011*). Isso afeta diretamente o meio ambiente, a qualidade de vida e as comunidades. Por essa razão, atualmente, é essencial incorporar designs sustentáveis na construção de novos espaços.

A seguir, veremos 4 variáveis que devem ser levadas em consideração quando há um projeto de design e obras de um escritório.

1. Projetos sustentáveis e meio ambiente

Tradicionalmente, o design de interiores tem sido caracterizado como uma prática com o único objetivo de proporcionar melhorias estéticas aos espaços dos clientes. Porém, com o aumento dos gases de efeito estufa na atmosfera e as evidentes mudanças no clima que já trazem consequências negativas em todo o mundo, o designer começou a se conscientizar sobre seu papel no combate às mudanças climáticas e a buscar formas de ajudar a mitigá-las.

Atualmente, existem diversas formas de gerar impacto positivo no meio ambiente com projetos sustentáveis. Aqui apresentamos algumas:

Projetos de Eficiência Energética: O consumo de energia nos edifícios é uma das principais causas da liberação de gases de efeito de estufa para a atmosfera. O arquiteto ou projetista tem o poder de otimizar o consumo dos edifícios, reduzindo a quantidade de energia utilizada para iluminação, aquecimento ou arranque de sistemas. Isso é possível por meio do uso eficiente do ambiente, localização geoespacial, seleção adequada de materiais, paleta de cores e automação do sistema.

Projetos de baixo impacto ambiental: Arquitetos e designers têm o poder de escolher materiais que gerem baixo impacto ambiental. No passado, muitos designers de interiores se concentravam apenas na compreensão das características físicas dos materiais e objetos que utilizavam. Porém, hoje, com a ajuda dos fornecedores desses itens, eles podem conhecer e pesquisar a cadeia produtiva de cada um dos materiais utilizados, escolher os que menos impactam o meio ambiente e dessa forma, criar um design sustentável.

Projetos que reduzem o desperdício: O designer tem a oportunidade de reduzir o desperdício de materiais. Atualmente, existe uma tendência positiva para reduzir o desperdício de objetos e materiais, reutilizando, reciclando e potencializando-os

Esquemas flexíveis: O mundo está em constante mudança, por isso designers e seus clientes devem buscar espaços duradouros e flexíveis. Estes podem ser adaptados às mudanças e metas de crescimento de cada empresa e, desta forma, reduzir eventos que gerariam transformações sem preparo prévio. Isso deve considerar o uso de elementos flexíveis e modulares e materiais de fácil manutenção para criar espaços que durem ao longo do tempo.

Com a utilização desses princípios, é possível criar projetos sustentáveis que ajudam a minimizar o gasto de energia, o uso de recursos e a vida útil dos espaços, gerando impacto positivo na conservação do meio ambiente.



**SUSTENTABILIDADE
NO PROJETO.
OBRAS DE
ESCRITÓRIOS**

2. Projetos sustentáveis e economia

Não é segredo que para muitas empresas um dos principais entraves na hora de optar por designs sustentáveis é o aumento do valor a ser pago pelos projetos, o que implica, eventualmente, em um custo maior de materiais, designs ou certificações.

Entretanto, foi demonstrado que projetos de design sustentáveis geram benefícios e economias de longo prazo. Projetos com certificação LEED relatam custos de manutenção em média 20% menores em comparação com seus pares sem certificação e, da mesma forma, projetos que fizeram a transição para os padrões LEED reduziram os custos de manutenção em média 10% em apenas um ano (*U.S. Green Building Council, 2021*). Seguem abaixo alguns dos números da economia gerada para edifícios com certificação LEED entre os anos de 2015-2018:

- US \$1,200 milhões em economia nos custos de energia
- US \$149.5 milhões em economia nos custos com água
- US \$715.3 milhões em economia nos custos com manutenção
- US \$54.2 milhões em economia nos gastos com desperdício

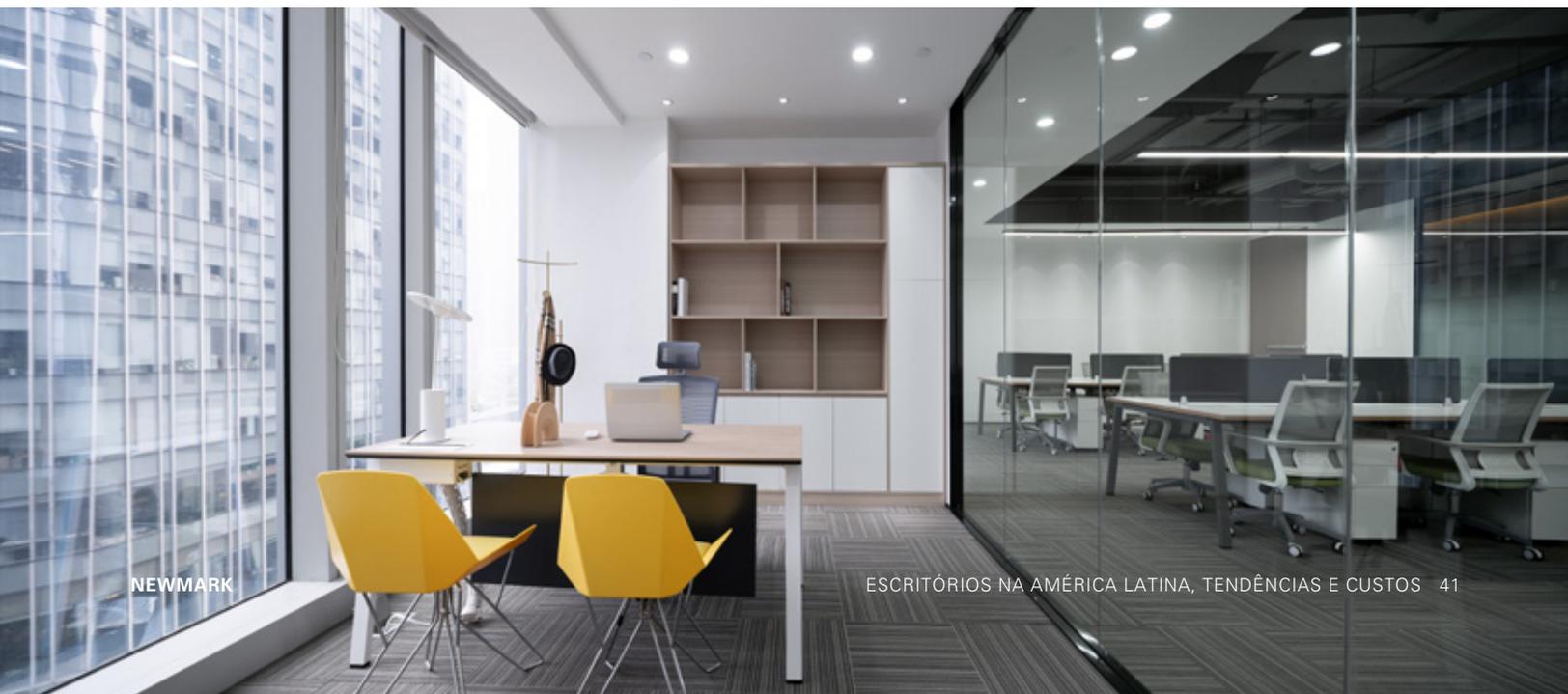
Adicionalmente, alguns governos geram incentivos e benefícios para o pagamento de impostos para projetos com certificações de sustentabilidade. Em suma, um projeto desse tipo pode ser mais caro à primeira vista, mas os benefícios econômicos e ambientais de longo prazo estimulam sua utilização.

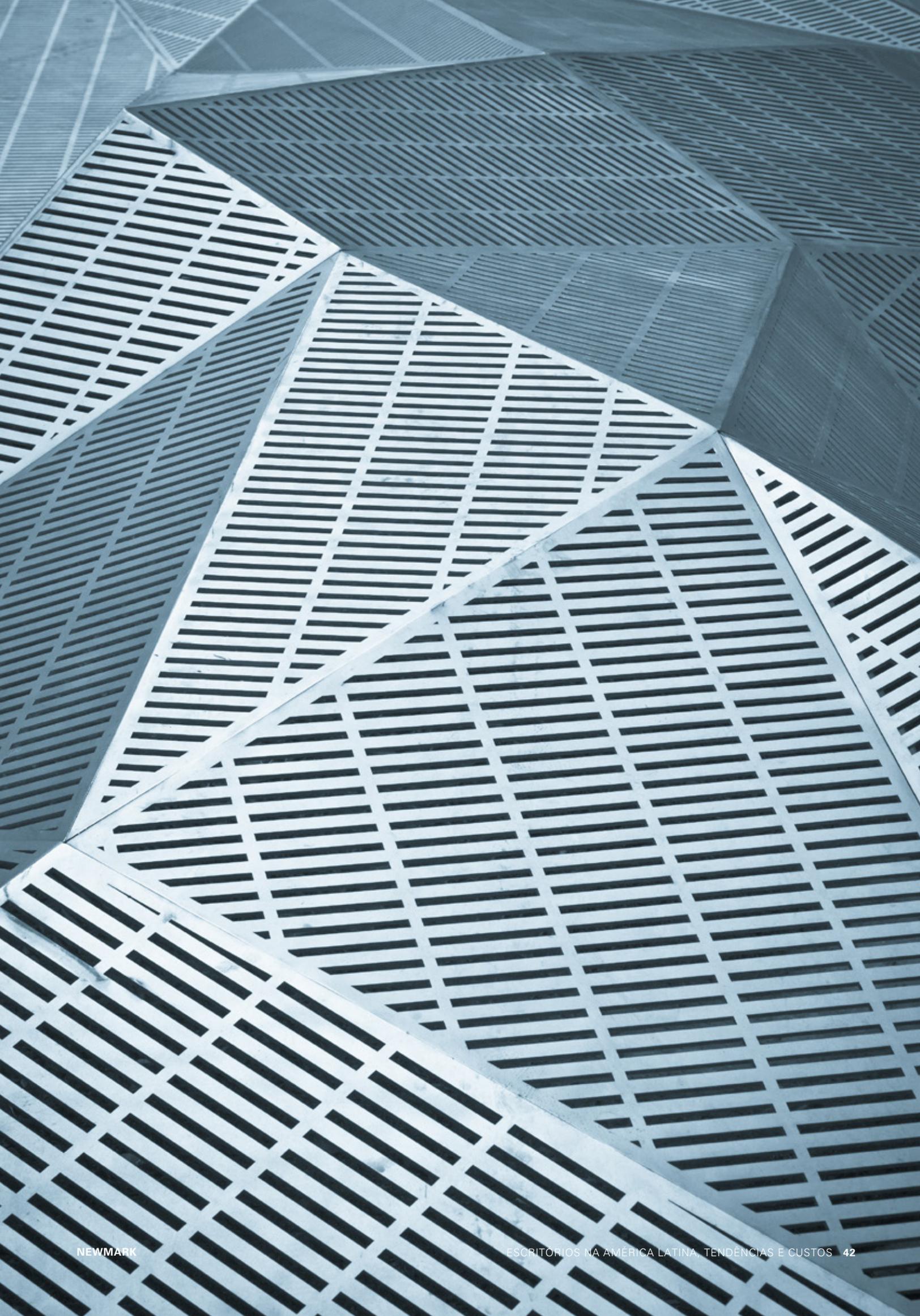
3. Projetos sustentáveis e o usuário

Locais de trabalho certificados LEED e WELL têm benefícios notáveis:

- **Colaboradores mais felizes:** As empresas reportam maiores índices de recrutamento e retenção de talentos.
- **Traga o bom, expulse o mal:** Espaços sustentáveis são mais saudáveis, possuem ar puro, luz natural e são livres de produtos químicos nocivos à saúde.
- **Qualidade do ambiente interno:** Melhorar a qualidade do ambiente de trabalho reduz absenteísmo, asma, alergias respiratórias, depressão e estresse, gerando maiores índices de produtividade.
- **Redução da poluição:** Ter espaços energeticamente eficientes contribui para reduzir os efeitos da poluição nas ruas. (*Conselho de Construção Verde dos EUA, 2021*).

Ao criar espaços sustentáveis, cria-se espaços para as pessoas, onde os usuários podem potencializar as suas capacidades, criando um sentimento de inclusão, melhorando a produtividade.





Para mais informações:

Juan Esteban Zabala
Senior Managing Director
Global Corporate Services
Project Management
t +57-210-1929
juan.zabala@nmrk.com

María L. Valdez
Business Development
Managing Director
Global Corporate Services
t +52 55 5980 2000
maria.valdez@nmrk.com

nmrk.lat

NEWMARK

Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. No entanto, a Newmark não verificou tais informações e constituem as declarações e representações apenas da fonte das mesmas, e não da Newmark. Qualquer destinatário desta publicação deve verificar de forma independente essas informações e todas as outras informações que possam ser materiais para qualquer decisão que o destinatário possa tomar em resposta a esta publicação e deve consultar os profissionais de sua escolha em relação a todos os assuntos dessa decisão, incluindo sua legal, aspectos e implicações financeiras e fiscais. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, carregar, baixar ou reproduzir esta publicação ou as informações nela contidas. Este documento destina-se apenas a fins informativos e nenhum conteúdo se destina a aconselhar ou recomendar uma estratégia específica. Não deve ser invocado de forma alguma para prever o movimento do mercado, investir em valores mobiliários, transações, estratégias de investimento ou qualquer outro assunto.