

---

# Trabalho em home office esvazia prédios >26 e 27

26 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, DOMINGO, 11 DE SETEMBRO DE 2022

**Economia**

**MERCADO IMOBILIÁRIO**

# Home office deixa prédios vazios

**Trabalho a distância persiste mesmo com o fim do isolamento social e fez empresas adaptarem espaços e devolverem imóveis**

**Matheus Souza**

O trabalho em home office, amplamente utilizado durante o período de isolamento social e que promete perdurar no dia a dia, deixou um desafio a ser vencido pelo mercado imobiliário: o esvaziamento de salas e prédios comerciais.

Segundo o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo (Ademi-ES), Eduardo Fontes, o setor comercial sofreu um impacto grande, e as empresas tiveram de se reinventar e reestruturar seus escritórios.

O vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sinduscon-ES), Leandro Lorenzon, disse que o home office revelou a várias empresas que elas não tinham necessidade do espaço físico que ocupavam.

"Muitas empresas que alugavam espaços acabaram reduzindo. Se alugavam 500m<sup>2</sup> devolviam 200m<sup>2</sup> ou 300m<sup>2</sup>, porque precisavam de menos espaço. Não tem mais a mesma quantidade de pessoas todos os dias", afirmou.

O advogado imobiliário Diovano Rosetti contou que, atualmente, muitos espaços ainda estão vazios e não funcionam com a finalidade que tinham. Ele relata que os responsáveis por essas salas e prédios buscam alternativas para viabilizar o funcionamento deles.

"Muitas empresas reduziram seus espaços físicos, em virtude dos trabalhos remotos. Há empresa em que seus colaboradores estão trabalhando de forma remota e não querem mais voltar aos espaços corporativos. A empresa, inclusive, até alugou as salas para terceiros".

O corretor de imóveis Genivaldo Barbosa sente na pele a dificuldade



**O CORRETOR DE IMÓVEIS GENIVALDO BARBOSA mostra loja na Serra que está há três anos à disposição para aluguel, mas sem fechar contrato. Banco instalaria agência no local, mas, por causa da pandemia, negócio acabou não saindo do papel: "Desde então aparecem interessados, mas o negócio não avança"**

de que está sendo alugar um prédio comercial, com loja no térreo e salas nos demais andares. Ele está há três anos tentando achar quem alugue o espaço, localizado na Serra. Nem o fato do prédio nunca ter sido utilizado tem ajudado na busca.

"Nós iríamos fechar contrato com um banco. Eles iam abrir uma agência no térreo do prédio, só que veio a pandemia e eles acabaram desistindo. Desde então, aparecem interessados, mas o negócio não avança".

Segundo o vice-presidente do Sinduscon-ES, uma reestruturação realizada por muitas empresas que adotaram o home office foi a criação de hubs. "É um local para as pessoas se encontrarem com alguma periodicidade, trabalharem juntas quando necessário. Um espaço mais agradável dentro das empresas. Não é como era antes."

## Valor menor e uso coletivo

O home office lançou um desafio sobre o mercado imobiliário e uma forma que o setor teve de viabilizar a locação dos espaços comerciais foi buscar estratégias para torná-los atrativos. As transformações ocorreram desde a estrutura física dos espaços ao impulsionamento de novos mercados.

Segundo o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado (Sindimóveis-ES), Rivelton Moreira, o setor reduziu o valor dos aluguéis comerciais em cerca de 15%.

"Teve muita adaptação e negociação para fechar negócios. Com o home office, a demanda cresceu para outro mercado, o de coworking. Há muitos interessados em alocar salas comerciais temporariamente, seja por alguns meses ou para determinada ocasião".

A Valéria Andrade é proprietária de um espaço de coworking, ou seja, escritório coletivo, no centro de Vitória e é prova disso. "Foi interessante, principalmente no finalzinho da pandemia. No meu caso melhorou bastante. A procura está sendo crescente, está melhorando bem. Não tenho do que reclamar."

O arquiteto Carlos Eduardo Calmon revelou que o home office fez com que os espaços fossem diminuídos. "Houve a necessidade de engugar os espaços. As salas comerciais foram remodeladas. Muitas foram transformadas em ambientes compartilhados, as empresas montam com se fossem grande coworking".



**REDUÇÃO DE 90%**

### Reunião com café

Há dois anos funcionando 100% em home office, a empresa de soluções em tecnologia Brasp conseguiu reduzir em quase 90% os seus custos com espaço físico.

Diretor-técnico e sócio da empresa, Jefferson Morfardini reduziu o espaço físico da Brasp de 126m<sup>2</sup> para 26m<sup>2</sup>. Atualmente, os funcionários se encontram para cafés em locais fora da empresa.

"A maioria deles perdia até 2 horas por trajeto. Percebemos que as vendas continuaram boas e os funcionários gostaram".

**SAIBA MAIS**

## Redução de custos e produtividade

### Home office

> O REGIME DE TRABALHO no qual o colaborador não precisa estar fisicamente presente na empresa não é algo novo.

> DURANTE A PANDEMIA e com a necessidade do isolamento social, muitas empresas se viram obrigadas a adotar o modelo de trabalho para

continuar funcionando.

> MAIS DA METADE (56,6%) das empresas adotaram o home office durante a pandemia, mostrou um levantamento da FGV IBRE.

> OS DESTAQUES ficaram por conta dos setores da indústria e de serviços, cuja adoção foi de 73,3% e 62,7%, respectivamente.

mudança não afetou a sua produtividade.

> BUSCANDO reduzir custos e observando que o espaço anterior não era tão essencial, muitas empresas resolveram migrar para salas menores ou até extinguir escritórios.

> OS ESPAÇOS de coworking também foram vistos como boas alternativas, o que avançou a procura por eles.

### Produtividade

> SEGUNDO O LEVANTAMENTO, feito com 4 mil empresas, 21,8% observaram aumento na produtividade dos funcionários.

> QUANTO À REDUÇÃO da produtividade, 19,4% notaram queda na produção dos colaboradores.

### Esvaziamento de salas comerciais

> NOS MESES DE ISOLAMENTO social, muitas empresas observaram que a

### Desafio do mercado

> COM O TÉRMINO do período mais grave da pandemia, muitas empresas não retornaram aos espaços.

> COMO CONSEQUÊNCIA do home office, muitos prédios e salas comerciais ficaram ociosos.

> EM ALGUMAS CAPITALIS, como Rio de Janeiro, são quase 30% desses imóveis vazios.

Fonte: Pesquisa AT.



**HOME OFFICE** veio para ficar



**Economia**

**MERCADO IMOBILIÁRIO**

# Salas comerciais viram residenciais

Com salas e prédios comerciais ociosos devido ao home office, uma das saídas que muitos buscam dar a esses espaços é a transformação deles em locais residenciais.

O vice-presidente da Ademi-ES, Gilmar Custódio, comentou que um dos maiores exemplos dessa situação é o centro de Vitória.

"Há um projeto do governo estadual em parceria com os órgãos federais e o município, visando transformar esses prédios comerciais em residências. Com isso, haveria a reocupação e a revitalização do centro de Vitória", cita.

O consultor imobiliário José Luiz Kfuri explica que o interesse por este tipo de mudança é grande, mas não é um processo tão simples assim. A mudança de regime esbarra em questões burocráticas, destacou o consultor.

"Tem lugares que ainda têm uma boa procura, como na Praia do Canto, mas há regiões onde isso está ocorrendo. Só que a convenção de condomínio não permite essa mudança de regime tão facilmente. Não é porque vagou que o proprietário pode transformar em residência automaticamente".

Kfuri explicou que para realizar a mudança de regime é necessário

atender alguns requisitos da legislação, ter aprovação dos condôminos e estar alinhado com as diretrizes municipais, como o próprio Plano Diretor Urbano (PDU).

"É viável e é possível sim, mas não se consegue transformar isso logo. Esse processo pode levar até dois anos para ser concretizado".

Para facilitar esse processo e viabilizar essas mudanças, o presidente Jair Bolsonaro sancionou, em julho, uma lei que facilita mudar a destinação de apartamentos, salas comerciais e até prédios.

A nova norma que prevê a mudança na finalidade dos imóveis depende da aprovação de dois terços dos condôminos. Enquanto isso, a regra anterior exigia o apoio da unanimidade dos moradores.

Advogado especialista em Direito Público, Sandro Câmara diz que isso torna mais fácil e possível essa alteração de regime e favorece o mercado imobiliário.

"Antes, todos os condôminos deveriam concordar em assembleia. É impossível que todos tenham o mesmo entendimento, que concordem e que todos compareçam em uma assembleia para votar. O quórum ainda é um pouco alto. Mas essa mudança na lei já favorece essa alteração de regime."



**ILHA EM PORTUGAL** aposta em receber trabalhadores em home office, numa espécie de vila para nômades digitais

## Vilas para os nômades digitais

Outra consequência do home office foi o surgimento de comunidades voltadas a servir de moradia e turismo para os trabalhadores do home office. Sem a necessidade de estar diariamente na empresa, surgiu um nicho de trabalhadores: os nômades digitais. É assim que são chamados os viajantes e trabalhadores remotos.

Trata-se de um grupo de profissionais que usam a tecnologia para trabalhar, enquanto se deslocam pelo mundo. Uma vez que podem trabalhar de qualquer lugar, essas pessoas acabam esco-

lhendo por fazer do mundo sua casa. De olho neles, foram criadas comunidades em determinadas regiões visando reunir esse grupo. Já há propostas de vilas no Nordeste do País e em nações europeias, como Portugal, especificamente a Ilha da Madeira.

"O flexpatriado é aquele que passa seis meses em algum lugar e depois muda. Essa pessoa busca constantemente oportunidades. Ela gosta de mudanças. Alguns países têm facilitado a entrada desses profissionais, como Islândia, Tailândia e Brasil", explicou o profes-

sor da Fucape e especialista em Carreiras, Identidades e Diversidade nas Organizações, Bruno Felix.

Ele explicou que esses profissionais movimentam a economia, pois alugam moradas, consomem e mobilizam o turismo. "Eles são disputados porque são profissionais altamente qualificados".

O presidente do Conselho Estadual de Turismo (Contures), Fernando Otávio Campos, vê uma oportunidade. "O Espírito Santo, com sua qualidade de vida e o 5G, pode também ser um destino destes trabalhadores online viajantes."



**ANI CAROLINE** nunca foi à sede da empresa onde trabalha, em São Paulo

## Estado tem empregados que nunca pisaram na empresa

Diversos profissionais nunca chegaram a ir ao próprio local de trabalho. São pessoas que foram selecionadas pela internet para trabalhar de casa e sequer precisaram ir à sede da empresa.

Esse é o caso da Ani Caroline Santos, de 21 anos. A moradora da Serra é formada em Gestão de Recursos Humanos e em 2020, quando estava desempregada, resolveu mudar de área e foi contratada por uma empresa de tecnologia com sede em São Paulo.

"Nunca fui até a sede, tudo remoto mesmo. A experiência de trabalhar remoto é excelente, poder conciliar facilidade e trabalho é bem melhor. A empresa tem uma cultura muito boa, a comunicação de todos é muito aberta", relata. Ani disse que tomou conhecimento da vaga por meio de uma

rede social de cunho profissional, o que deixou seus pais bastante desconfiados. "Meus pais só acreditaram quando chegou notebook e tudo com nome da empresa".

Após ser contratada, ela fez cursos na área e atualmente trabalha como Analista de Qualidade de Software.

O mesmo aconteceu com João Marcos de Oliveira, de 28 anos. Durante a pandemia, o morador da Serra trancou o curso de Psicologia e resolveu fazer alguns cursos online, entre eles para UX Designer, que atua na experiência de interface dos usuários de internet.

Ele se candidatou a uma vaga na mesma rede social utilizada por Ani Carolina e hoje trabalha remotamente para uma empresa estadunidense.

**SAIBA MAIS**

### Mudança na legislação trabalhista

#### Reinvenção dos imóveis no pós-pandemia

> **COM DIFICULDADE** de alugar imóveis comerciais, a alternativa vista por muitos proprietários foi dar uma nova destinação às salas ociosas.

> **SALAS E PRÉDIOS** passaram por reformas estruturais e regimentais visando alterar a destinação desses espaços.

#### Dificuldades

> **OCORRE** que a mudança de regime desses imóveis não é algo simples, isso porque é necessário a concordância de condôminos e de órgãos municipais.

#### Lei muda para dar facilidade

> **EM JULHO**, o presidente Jair Bolsonaro sancionou uma lei que visava dar maior facilidade no processo de mudança de regime de imóveis.

> **ANTES**: era necessário o apoio unânime de todos os condôminos para permitir alteração na convenção de condomínio.

> **AGORA**: permite alterar a destinação de um edifício ou unidade residencial para comercial ou vice-versa, pelo voto de dois terços dos condôminos.

#### Nômades digitais

> **É COMO SÃO CHAMADOS** os trabalhadores que usam a tecnologia para exercer a profissão enquanto se deslocam pelo mundo.

> **ESSA CLASSE** de trabalhadores sem moradia fixa só é possível graças ao advento do home office.

> **SEGUNDO O PROFESSOR** universitário e especialista em carreiras Bruno Felix, esses profissionais costumam ser altamente qualificados e são muito requisitados.

#### Comunidades de nômades digitais

> **COM INTERESSE** nesse público, diversas iniciativas e locais são adaptados para atrair esse tipo de profissional.

> **NATUREZA** exuberante e boa conexão de internet são os requisitos para atrair esses profissionais.



**HOME OFFICE:** mudanças

**ANÁLISE**

**Paulo Soto**, professor de Direito Imobiliário da FDU



### "Revolução maior que só home office"

"O esvaziamento das salas comerciais se deve não apenas ao impacto do home office, mas também a mudança para uma economia compartilhada. Isso vem resultando em uma onda.

As pessoas não se preocupam mais em ter coisas. O que antes se alugava ou se vendia, hoje em dia é feito de forma mais partida. As pessoas não fazem mais questão de alugar uma sala comercial inteira. Ou dividem, ou fazem o próprio sistema por hora. Você aluga um espaço a depender da sua necessidade.

Essa coisa de dividir o espaço comercial está cada vez mais comum, numa crescente muito grande. As grandes empresas podem até continuar, mas as pequenas e médias vão adotar essas práticas para se tornarem mais competitivas.

Estamos numa crise e não dá mais para manter um espaço muito grande. É uma revolução muito maior que só o home office. Trata-se de uma utilização eficiente de recursos e a tecnologia nos permitiu isso. É uma adaptação ao mercado digital."