

## Avanço do home office esvazia salas e prédios comerciais no ES

Teletrabalho é tendência para os próximos anos



Genivaldo conta que desde 2019 tenta alugar prédio comercial com loja no térreo e salas nos demais andares | Foto: Lorena Iglesias/AT

A popularização do trabalho remoto está causando um efeito colateral: o esvaziamento de salas e prédios, que estão tendo seus espaços ressignificados.

O vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi), Gilmar Custódio, explica que com um número maior de pessoas atuando de forma híbrida, os imóveis comerciais estão tendo de se adaptar a essa nova realidade.

Já o advogado especialista em direito imobiliário Diovano Rossetti explica que muitos imóveis comerciais tiveram queda nos valores de seus aluguéis por conta desta nova realidade.

O corretor de imóveis Genivaldo Barbosa conta que desde 2019 está tentando alugar um prédio comercial na Serra, com loja no térreo e salas nos demais andares.

Ele relata que desde o ano passado o prédio está passando por adaptações para ser transformado em três lojas menores e em um grupo de 25 salas para serem alugadas. "Estamos mudando o nicho do imóvel para nos adaptarmos", conta.

O vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), Leandro Lorenzon, comentou que a ocupação de imóveis comerciais não será mais como era antes da pandemia. "Não vai voltar a ser como era antes de 2019", relata.

O esvaziamento também ocorre em prédios públicos. É o caso da antiga sede do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAP), que no ano passado passou a integrar uma lista do governo federal para integrar um programa de moradias populares.

A Petrobras inaugurou em sua sede em Vitória um laboratório de impressão 3D em salas que estavam desocupadas. O delegado da Receita Federal em Vitória, Eduardo Roelke, relata que o prédio ocupado pela autarquia também serve como base para o Centro Nacional de Cães, a delegacia da Alfândega do Porto de Vitória e a Procuradoria da Fazenda Nacional.

E que também estão sendo remanejadas algumas áreas do prédio que ocupa, inclusive com a recém inaugurada de um espaço coworking e a destinação de locais para armazenamento de mercadorias apreendidas.

O Tribunal de Justiça do Estado (TJ-ES), o Tribunal Regional do Trabalho (TRT-ES) e as prefeituras de Vitória, Cariacica e Vila Velha não se manifestaram oficialmente. A prefeitura da Serra e o Ministério Público informaram não ter imóveis desocupados.

### Compartilhamento vira moda

Nas empresas que ainda atuam no sistema presencial ou híbrido, o vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi), Gilmar Custódio, destaca que, no pós-pandemia, está cada vez mais frequente o uso de escritórios compartilhados entre empresas.

"O compartilhamento está cada vez maior. É uma modalidade que tem crescido muito, porque ajuda a baratear os custos do aluguel comercial. De uma forma geral, os imóveis comerciais estão sendo repensados nesse sentido. É uma tendência que se fortaleceu com a pandemia e está vindo para ficar".

Um exemplo de empresa que percebeu esse mercado potencial foi a Enjoy Work, em Laranjeiras, na Serra. O local foi inaugurado no último ano e disponibiliza 19 salas, sendo uma para treinamento de até 48 pessoas, além de dois espaços compartilhados, sendo um deles para 15 pessoas e outro para 17.

"A busca foi pela eficiência. Percebemos que o coworking promove muito a produtividade por ser um local voltado com o objetivo do trabalho. Há uma economia nos custos e também passa uma credibilidade maior para os clientes", destaca o CEO da Enjoy Work, Wander Miranda.

Ele chega a relatar o caso de um cliente que teve de buscar o coworking para evitar o fim do relacionamento. "Ele trabalhava de home office, mas tinha um filho pequeno e acabava discutindo com a esposa, que pedia ajuda para cuidar do filho enquanto ele estava trabalhando. Vindo para cá, ele passou a se concentrar e aumentar a sua produtividade", detalha.

Segundo levantamento da plataforma Woba, que oferece um tipo de convênio de escritórios compartilhados, a quantidade de espaços de trabalho nesse estilo saltou 63% entre 2019 e 2023, formando um atual número de 2.443 coworkings no País. Além disso, o faturamento médio anual dos coworkings em 2022 foi de R\$ 305 mil, com lucro médio de R\$ 115 mil. A pesquisa foi promovida de forma on-line e colheu respostas por formulário durante três meses.

### Ganhos multiplicados por 4

Empresas que permitem o trabalho remoto experimentaram um crescimento de receita quatro vezes mais rápido do que aquelas que são mais rigorosas em relação à presença no escritório, apontou uma nova pesquisa.

A análise de 554 empresas abertas nos EUA, que empregam um total de 26,7 milhões de pessoas, descobriu que empresas "totalmente flexíveis" — que são totalmente remotas ou permitem que os funcionários escolham quando vão ao escritório — tiveram aumento das vendas em 21% entre 2020 e 2022.

Isso se compara a um crescimento de 5% para empresas com forças de trabalho híbridas ou totalmente presenciais. O estudo, realizado pela consultoria de trabalho flexível Scoop Technologies e pelo Boston Consulting Group, incluiu empresas de 20 setores, desde tecnologia até seguros.

O crescimento da receita foi ajustado em relação às taxas médias de crescimento dos setores para que empregadores em áreas de melhor desempenho não distorcem os resultados.

Entre as empresas que exigiam pelo menos alguma presença no escritório, aquelas que comparecem alguns dias por semana impulsionaram as vendas a uma taxa duas vezes maior do que aquelas no escritório em tempo integral.

As taxas de crescimento mais altas para empresas mais amigáveis ao trabalho remoto podem ser devido à sua capacidade de contratar mais rapidamente e de uma área geográfica mais ampla, segundo Rob Sadow, co-fundador e CEO da consultoria Scoop.