SUMMIT Imobiliário
O ESTADO DE S. PAULO
QUARTA-FEIRA, 26 DE ABRIL DE 2023

E4 Retorno
Com volta do trabalho presencial, mercado de escritórios aquece

Urbanismo

Adensamento das cidades se torna questão relevante no setor de imóveis

Gestores públicos defendem que investimento em novas moradias em bairros mais centrais poderia evitar o espalhamento exagerado dos grandes centros urbanos

FELIPE RAU/ESTADÃO–20/12/2022

Região do bairro Cerqueira César, região central de São Paulo; equipamentos, serviços e meios de transporte atendem centralidade

Do ponto de vista urbanístico, a receita ideal, com algumas variações, indica a necessidade da existência de uma cidade compacta. Ou, pelo menos, é algo que ficou mais cristalizado após a pandemia: um espaço urbano em que a vida fica mais fácil. A distância entre a residência e o trabalho ou a escola, assim como ao lazer, se torna mais aceitável. Facilita a mobilidade. Mas os dados mostram – e a maioria das pessoas que vivem em grandes centros urbanos, como São Paulo e Rio de Janeiro, conhece essa realidade – que na prática, tudo é diferente.

Para Jose Police Neto, que hoje ocupa a subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo e a coordenação do Laboratório de Cidades do Insper, existe um debate em pauta que não pode ser negligenciado.

Segundo ele, em termos de se pensar em uma cidade eficiente, que melhora a qualidade de vida dos habitantes, o que é melhor? Ele cita explicitamente o exemplo da capital paulista. Investir bilhões de reais em uma linha de metrô que vai trazer milhares de pessoas todos os dias da periferia para o centro e levá-las de volta, ou usar a mesma verba para aumentar a disponibilidade de habitação em áreas centrais da cidade?

"No caso da Linha Laranja, por exemplo, são entre R$ 15 bilhões e R$ 20 bilhões que serão investidos para transportar entre 400 mil e 600 mil pessoas ao dia", estima o também ex-vereador.

Police Neto, um dos participantes do Summit Imobiliário, uma parceria do Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis (Secovi-SP) e o **Estadão**, que ocorreu no último dia 19, diz não ser contra a construção da linha. Segundo ele, a obra vai pagar uma dívida antiga com os moradores de Brasilândia, que agora vão poder chegar com mais qualidade ao centro da cidade. No entanto, ele faz uma provocação de um debate para o futuro. "É exatamente isso que estamos pesquisando no Insper. Qual o impacto que teríamos se os mesmos recursos fossem investidos, por exemplo, em regiões como a Luz ou o Belenzinho?", pergunta.

ECONOMIA LOCAL. O gestor público diz acreditar que os desdobramentos dessa segunda opção, no longo prazo, seriam mais benéficos, até porque estimularia também a própria economia local.

"O Plano Diretor escreve a cidade para a frente, portanto, agora, eu vou querer produzir novas linhas de transporte a partir do desenho onde as pessoas moram cada vez mais longe do centro ou vou trazer as famílias de volta por meio de uma outra indução de investimento?", indaga Police Neto.

Em linhas gerais, como mostrou Letícia Quintanilha, gerente de Mobilidade Sustentável da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Clima da Prefeitura do Rio de Janeiro, que também participou do evento, a discussão urbana em curso na capital fluminense segue o mesmo dilema.

Tendência
Estimular centralidades deve ser o objetivo a ser perseguido pelos gestores públicos

"Existe também todo esse debate, a partir da perspectiva ambiental. A redução dos deslocamentos também reduz a poluição", afirma Quintanilha. No Rio, segundo a administradora pública, um dos programas em curso visa a atrair novos investimentos do setor habitacional para um centro que tradicionalmente apresenta uma vocação única para o comércio e os serviços.

"A diversidade de usos é benéfica para a cidade. O que você precisa é tirar o melhor proveito da infraestrutura que já existe", comenta.

ESPRAIAMENTO. Mas o desafio no Rio, assim como em São Paulo, é grande, admite Quintanilha. "Sem dúvida que a cidade continua se espraiando por outras forças. A própria atuação do mercado acaba muitas vezes fazendo ocorrer esse movimento de espraiamento." Em fase de revisão do Plano Diretor na Câmara, o debate, segundo uma das gerentes da Prefeitura do Rio, tem um tema central.

"Quanto teremos ainda de expandir e quanto, na verdade, não faz mais sentido, por causa das estruturas que podemos aproveitar. Como as redes de transporte e as linhas de metrô e trem. Muitas centralidades, inclusive, foram formadas de forma espontânea e muitas vezes gerando aquilo que chamamos de cidade de 15 minutos". ●

Custo ainda é o maior empecilho para a sustentabilidade

O caminho da sustentabilidade, na teoria, é mais do que necessário. Mas, na prática, existem várias barreiras que ainda precisam ser puladas, como analisa Carlos Alberto de Moraes Borges, CEO da construtora Tarjab. "A principal barreira, ainda, é a questão do custo. Existe também a cobrança do consumidor, que é tímida, porque ele rateia em pagar mais, além das questões regulatórias."

Para o executivo, entretanto, faz parte do trabalho da própria empresa buscar educar os clientes. "Não podemos apenas falar em metro quadrado. Mas temos de mostrar o padrão construtivo e indicar que ele é sustentável." ●

pressreader PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER PressReader.com +1 604 278 4604 COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW

Novos espaços

Indução do adensamento nos municípios depende da ação do poder público

Para vice-presidente do Secovi-SP, mercado não consegue sozinho ser indutor do processo de desenvolvimento das regiões

Apesar de ter uma função importante dentro do desenvolvimento de uma cidade, o mercado imobiliário não é, de forma solitária, responsável pela indução desse processo, avaliou Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi-SP, durante o Summit Imobiliário **Estadão**. Segundo o especialista, a função do mercado, na prática, é decodificar as normas urbanísticas e o processo de planejamento urbano para, então, tornar-se uma ferramenta da evolução das urbes.

"Muito dificilmente o mercado imobiliário sozinho pode criar centralidades e fazer com que esse modelo passe a funcionar de forma adequada. Na verdade, essas centralidades existem ou de forma orgânica ou porque foram induzidas", afirma Bernardes. Um dos exemplos citados pelo executivo do Secovi-SP é o da Avenida Luís Carlos Berrini, na zona sul de São Paulo.

Nos anos 1970, depois de o poder público construir sob um pântano uma avenida que parecia ter pouca serventia, os arquitetos Carlos Bratke, Roberto Bratke e Francisco Collet começaram a rechear toda a área com torres comerciais. Em menos de uma década, e sem apoio do poder público, depois da via pronta, o mercado imobiliário fez o restante e dezenas de edifícios subiram na região. Hoje, não existe unanimidade entre os urbanistas sobre a construção do bairro.

"Atualmente, é importante que se tenha equilíbrio entre as características que as centralidades precisam ter. Como ser multifuncionais, terem disponibilidade de moradia e de emprego e assim por diante", explica Bernardes. Segundo o representante do Secovi-SP, o mercado tem sim condições de desenvolver esses itens, mas depende do planejador.

União de forças
Especialista diz que gestão pública e setor privado precisam trabalhar juntos e de forma mais criativa

WERTHER SANTANA/ESTADÃO–1/6/2017

Torre de escritórios na Berrini, na zona sul de SP; polo empresarial

RETORNO. Para a arquiteta Anna Dietzsch, sócia do escritório Arquitetura da Convivência e professora na Universidade de Cornell em Nova York, o setor privado muitas vezes precisa encarar o ônus, porque obtém retorno financeiro em uma cidade. Segundo ela, isso significa que o investimento precisa ser para além dos seus muros. Ela é enfática sobre qual deve ser o caminho para se atingir a qualidade de vida nos centros urbanos. E claro que, no caso paulistano, o fato de haver 22 milhões de habitantes na região metropolitana torna tudo muito mais complexo. O Poder Público e o setor privado precisam trabalhar cada vez mais em conjunto e da forma mais criativa possível, na visão de Anna.

"A mistura da diversidade econômica e social ainda não aconteceu como a gente gostaria. Mas, com a flexibilização e com contrapartidas para um projeto, com a combinação entre negócios imobiliários e desenho urbano, haverá mais soluções", explica Anna.

Na comparação entre São Paulo e Nova York, por exemplo, a arquiteta brasileira, que vive na ponte aérea entre os dois hemisférios há 20 anos, lembra que lá, ao contrário daqui, não existe um Plano Diretor. O desenvolvimento urbano dos cinco *boroughs* nova-iorquinos ocorre muito mais no nível local, de forma nem sempre orientada por um grande plano mais macro. As especificidades dos locais são consideradas", diz Anna.

Para a arquiteta, que também desenvolve projetos em São Paulo, como na zona leste paulistana, em áreas próximas ao centro expandido, não significa que o modelo americano sirva 100% para o Brasil. "Mas talvez exista um caminho do meio entre os dois. Aqui, algum tipo de agilidade para as parcerias público-privadas podem ser benéficas", afirma.

Entre os mecanismos flexíveis, por exemplo, pode estar a possibilidade de o poder público comprar propriedades privadas e conseguir administrar esses bens dentro do setor privado. "No centro de São Paulo, lembro das pesquisas feitas em 2018: só ao redor daquela região do Glicério havia 250 prédios fechados e vazios." A região é das áreas mais degradadas da região central paulistana.

PLANO DIRETOR. A revisão do Plano Diretor da cidade de São Paulo neste ano facilita a criação de mais vagas de garagem nos prédios do entorno de estações de metrô e corredores de ônibus de São Paulo e desestimula a oferta de unidades de até 30 m². A expectativa é de que o texto seja votado pelo Legislativo neste semestre.

O projeto prevê os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, que abrangem a faixa de 150 metros de cada lado dos corredores de ônibus e o raio de 400 metros ao longo de estações de metrô e trem (*mais informações nesta página*). De acordo com o texto enviado para o Legislativo, o ajuste para as vagas de garagem residenciais fica condicionado a unidades a partir de 30 m².

A lei atual permite que os empreendimentos nos eixos construam "gratuitamente" um número de garagens igual ou inferior ao total de apartamentos, sem que com isso seja considerado "área computável". Com a mudança, o incentivo abrangerá um apartamento a cada 70 m². ●

Povoar eixos de transporte é saída correta, mas precisa ser melhorada

Ao elogiar as orientações do atual Plano Diretor de São Paulo, que está em fase de revisão, a urbanista Larissa Campagner, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo do Mackenzie, afirma que a estratégia de adensar os eixos de transporte paulistanos, apesar de ser acertada, ainda precisa de aprimoramentos.

Mesmo porque é sempre mais difícil levar o mercado imobiliário para atuar em áreas fora do centro expandido, como ocorre ao longo da linha de metrô que sai do centro paulistano e vai até o extremo leste da cidade.

"É um desafio que precisa ser discutido. É sempre uma dificuldade, principalmente, você unir moradia e emprego em uma mesma região e, nisso, ainda estamos meio perdidos. No caso dos eixos (*de transporte para adensar a moradia*) não dá para a gente dizer que todos são iguais ou têm os mesmos interesses urbanísticos, porque São Paulo é uma cidade gigantesca."

Diante disso, Larissa defende que é preciso investigar melhor quais eixos realmente estão recebendo mais moradias e quais não estão, para que essa situação possa mudar, a partir de novas regras urbanísticas. Estimular a diversidade dos espaços, de uma forma geral, também é outro gargalo que falta ser atacado na cidade de São Paulo, segundo a professora do Mackenzie.

Por um motivo um pouco diferente, Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi-SP, também defende que a regulação urbanística sobre os eixos de transporte urbano de São Paulo seja alterada no processo de revisão do Plano Diretor.

Segundo ele, da forma como foi feito, "sem entender como o mercado funciona", o processo regulatório acabou gerando distorções no setor imobiliário, com a chamada proliferação dos microapartamentos perto de corredores de ônibus ou linhas de metrô. Isso está ocorrendo, avalia o representante do mercado imobiliário, por causa das amarras previstas na lei, relacionadas às áreas de aproveitamento dos terrenos, à limitação de vagas de garagem e outros tipos de regras.

"O mercado imobiliário vai dar a resposta (*que a cidade precisa*) desde que a conta feche. Precisamos explorar a centralidade que nós temos.

Moradia
Para o vice-presidente do Secovi, é preciso explorar centralidades já existentes com inclusão social

Existe uma demanda de 750 mil moradias para os próximos anos. A inclusão social, nesse processo, é fundamental", defende o vice-presidente do Secovi-SP. ●

pressreader
PRINTED FOR SUBSCRIBER: THIS IS YOUR PressReader.com +1 604 278 4604
COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW

Novas demandas

Projeto com espaço para escritório em casa se torna quase obrigação

Construtoras apostam em desenhos mais flexíveis em que o cliente tenha a possibilidade de escolha

TABA BENEDICTO/ESTADÃO–5/10/2020

Bianca Setin, diretora da Setin; cliente com opção de escolha

Dentro da construtora Setin, focada em produtos residenciais de alto padrão, o momento pós-pandemia reforçou ainda mais um mantra interno da companhia, afirma Bianca Setin, diretora de Operações da incorporadora. "O cliente precisa ter o poder de escolha", afirma a executiva. O que significa, portanto, que o home office é uma realidade que veio para ficar e, pela percepção de vendas de alguns agentes do mercado financeiro, não deve mais voltar a como era no passado recente, antes de 2020, quando o coronavírus varreu o mundo.

Mais do que isso, segundo Bianca, a flexibilidade dos projetos vendidos pela empresa permite, por exemplo, que em uma mesma planta existam dez opções diferentes de propostas. A depender se a preferência é pela suíte master, dois ou três quartos.

"Mas o escritório, independentemente do tamanho do imóvel, é sempre também uma opção", explica a executiva da incorporadora Setin.

COMODIDADE. Como na pandemia todos aprenderam que é possível trabalhar de qualquer lugar, basta ter as condições necessárias para isso, o mercado imobiliário já incorporou essa nova realidade, segundo Bianca. "A questão da localização, ligada à mobilidade, também é algo que conta", afirma. Assim como a tecnologia agregada aos projetos. Seja em espaços fora do prédio onde os entregadores podem deixar as caixas com as encomendas que o morador pega quando puder, seja em fechaduras inteligentes que podem ser abertas de qualquer lugar por meio de um aplicativo.

No caso dos imóveis voltados para locação, como explica Carolina Burg, sócia-fundadora e CEO da JFL Reality, a realidade é praticamente idêntica à descrita por Bianca Setin. "Não que o volume de procura por aluguel tenha aumentado, mas quem opta pela locação, hoje, está buscando não apenas apartamentos maiores, como também um espaço para trabalhar."

De acordo com a executiva da JFL Reality, em muitos casos, na realidade, o importante é poder trabalhar perto de casa, mas sem estar necessariamente dentro de casa.

"As áreas comuns, onde existem salas de reuniões, estão sendo bem buscadas nos nossos empreendimentos, até mais que o próprio coworking. As pessoas, agora, trabalham da piscina, da academia", explica Carolina.

> ***"O cliente precisa ter o poder de escolha. Mas o escritório independentemente do tamanho do imóvel, é sempre também uma opção"***
> **Bianca Setin**
> Diretora da Setin

'ANTIGO' NORMAL. Apesar de concordar que o trabalho fluído é uma realidade, ela também percebe, muito pela experiência com a sua própria equipe de trabalho, que ainda existe o grupo que prefere voltar para o escritório. "Nem sempre estar sempre em casa e não estar 100% disponível para o filho porque está trabalhando, de repente, é positivo." Para a executiva, essa corda bamba entre casa ou escritório ainda poderá mudar daqui para frente. ●

A internet das coisas chegou aos nossos elevadores e escadas rolantes para conectar as pessoas a infinitas possibilidades.

Conheça o Ahead TeleAlarm, a nova solução da Atlas Schindler que oferece suporte imediato e especializado em caso de passageiro retido na cabina, 24 horas por dia, 7 dias por semana, mesmo se houver falta de energia.

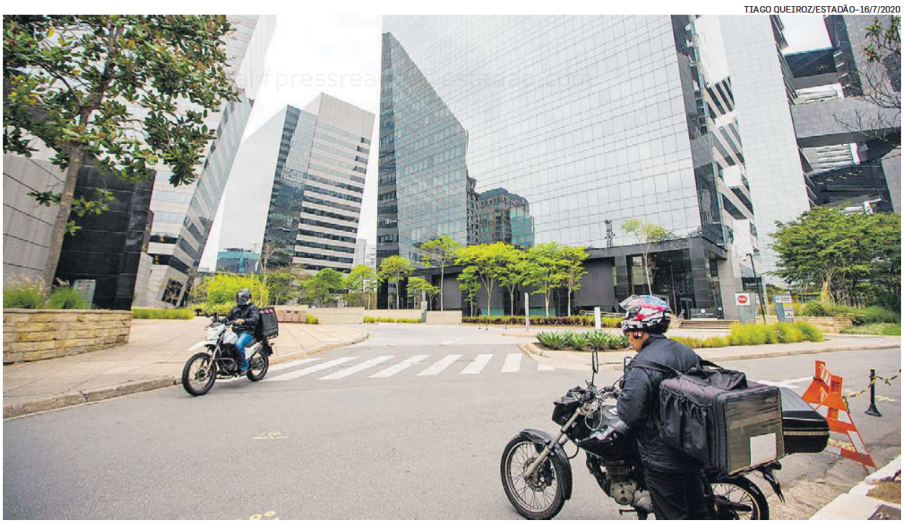
www.schindler.com.br • 0800 055 1918

pressreader PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER PressReader.com +1 604 278 4604 COPYRIGHT AND LICENSE BY NEWSPAPER

Retomada

Com pandemia controlada, cresce procura por imóvel corporativo

TIAGO QUEIROZ/ESTADÃO-16/7/2020



Movimento de motoboys na Avenida Nações Unidas, no Morumbi; empresas voltam a ter trabalho presencial e mercado de escritórios aquece

Perspectiva de que prédios comerciais se transformariam em residenciais fica para trás; espaço de trabalho passa por mudança

As análises que cravavam que os prédios da Faria Lima viariam todos residenciais já ficaram no passado. A procura por espaços corporativos voltou a crescer, apesar de ainda estar abaixo do período anterior à pandemia, mas a realidade é que, mesmo assim, muita coisa mudou. Os desafios para o mercado imobiliário ainda são grandes e o problema maior que está no radar de todos é como encontrar o caminho do meio, para que o chamado trabalho híbrido, com todas as suas variáveis, se estabeleça.

"Fazer esse trabalho híbrido como muitos falam não é algo simples. Ele não cabe para todas as empresas e nem para todo o tipo de trabalho, mesmo dentro de uma mesma empresa. Nas diferentes áreas de atuação, para algumas, esse modelo funciona e para outras não. Essa é a realidade que estamos vivendo hoje", afirma Adriano Sartori, vice-presidente da consultoria CBRE e um dos debatedores do Summit Imobiliário do **Estadão**.

Segundo números apresentados pelo executivo, a partir de uma pesquisa mensal feita em 540 edifícios pela equipe que ele coordena, 59% dessas edificações estão hoje com 70% de ocupação aproximadamente. "De fato, as pessoas estão voltando, mas isso não quer dizer que elas estão voltando todos os dias da semana. Muitas empresas passaram o último ano com dois dias da semana no escritório e três em casa. Depois passaram para três e, hoje, diria até que a maioria, estão quatro no escritório e três em casa", afirma Sartori.

Para o consultor, entretanto, o grande legado da pandemia é como ela transformou o espaço do escritório. "O perfil mudou, e isso é muito claro para nós, a partir das nossas pesquisas", diz o consultor. Segundo Sartori, o escritório ruim, no sentido de que não abraça o colaborador, por não ter espaço de convivência e de relaxamento, está fadado ao fracasso.

"Hoje, passou a ser muito difícil você tomar uma decisão de reformar o espaço interior sem conversar com o RH. O espaço tem de ser mais amigável e não apenas no interior. Áreas externas que também podem ser usadas são importantes. Aquele hall sem nenhum tipo de conexão com o exterior é coisa do passado. As pessoas não querem mais isso", afirma o vice-presidente da consultoria CBRE.

LOCALIZAÇÃO. Outro ponto fundamental, segundo Daniel Gava, CEO e cofundador da Rooftop, é a localização dos escritórios pós-pandêmicos. Mas, neste caso, o debate não pode ser dissociado do conceito do trabalhar em qualquer lugar, afirma o executivo. Hoje, além de escritórios sob medidas, para médicos e advogados, existem os coworkings, que podem estar espalhados pelos quatro cantos da cidade, os postos de trabalhos até dentro de cafés e bibliotecas ou, então, o conceito internacional de se pagar por uma espécie de assinatura para se ter à disposição edifícios comerciais em diferentes pontos de uma mesma cidade, ou, até em outros países ou centros urbanos.

ATIVOS. "Dentro desse nosso mercado de ativos alternativos, existem oportunidades para que os investidores possam olhar para modelos sustentáveis e conectados a esse conceito de escritórios remotos presenciais. E eles estão olhando, por exemplo, por oportunidades como o centro de São Paulo, onde, em tese, pode se buscar boas margens", afirma Gava.

Comodidade

Além das mudanças de configuração dos espaços, novo modelo leva em conta deslocamento do trabalhador

Esse foco do investidor em ativos alternativos, diz o CEO da Rooftop, é explicado pelo projeto de revitalização da região central promovido pelo poder público. "Temos também vários projetos de retrofit na região da Avenida Paulista, além da zona da Faria Lima, onde uma pesquisa mostrou que praticamente um terço dos edifícios está passando por algum tipo de ajuste também", explica Gava.

A seleção da localização por parte das empresas maiores, que precisam juntar suas equipes em um local específico também aumentou após a pandemia, segundo Adriano Sartori, vice-presidente da consultoria CBRE. "Pagar um aluguel mais barato em uma localização secundária pode sair mais caro no fundo, porque não vou conseguir trazer as minhas equipes para essa região. Porque o acesso é complicado ou não existe transporte público". Não é raro, hoje, explica o executivo, um colaborador preferir ganhar menos para trabalhar mais perto de casa ou em um local que seja perto das linhas de ônibus ou metrô ou, então, que tenha menos trânsito. "Isso a pandemia nos trouxe, né? A valorização do tempo gasto nos deslocamentos." ●

Mercado de escritórios de alto padrão fecha 2022 com saldo positivo

Pela primeira vez desde o começo da pandemia, o mercado de escritórios de alto padrão na cidade de São Paulo teve mais áreas alugadas do que devolvidas. Levantamento da consultoria imobiliária Colliers mostra que, em 2022, o saldo entre locações e devoluções (chamado pelo jargão de absorção líquida) ficou positivo em 67 mil metros quadrados. Já em 2021, o saldo ficou negativo em 40 mil metros quadrados.

As regiões com menos espaços vagos são: Itaim Bibi (6%), JK (7%), Faria Lima (7%) e Pinheiros (7%). É nessas regiões que se concentra, historicamente, a procura de empresas por sedes para seus escritórios. Na outra ponta, Santo Amaro (53%), Marginal Pinheiros (41%) e Chucri Zaidan (34%) apresentam as maiores taxas de espaços vagos. Na média, a vacância da cidade ficou em 23% em 2022, um nível ainda considerado alto. Quando essa taxa fica acima de 15%, os consultores costumam dizer que os inquilinos têm mais vantagem na negociação das condições de pagamento do aluguel. ●

Aluguéis residenciais também estão valorizados

A cidade de São Paulo encerrou 2022 com alta de 15,52% nos preços de aluguel, segundo o Índice de Aluguel Quinto Andar. Em 2021, essa variação foi de 3,16%, e em 2020, ano da pandemia da covid-19, os preços tiveram caíram 5,4%. Na capital, o valor médio do metro quadrado no ano passado foi de R$ 42,22.

O índice também revela que, apesar de preços mais altos no ano passado, há espaço para negociação na hora de alugar um imóvel em São Paulo. Em dezembro de 2022, a diferença média entre os valores anunciados e os valores contratados foi de 10,1%, ou seja, os preços de aluguel chegam a ser 10,1% mais baratos do que os valores anunciados.

Vila Olímpia ocupa a primeira posição no ranking dos bairros mais caros para se alugar um imóvel na cidade em 2022. No bairro, o preço médio por metro quadrado foi de R$69,60, R$27,38 mais caro do que o preço médio da capital. Em seguida na lista estão os bairros Real Parque, Pinheiros, Vila Conceição, Santo Amaro e Vila Madalena. Entre os bairros que mais se valorizaram em 2022, Bom Retiro sai na frente, com 37% de variação acumulada no ano. Pinheiros (32,2%), Vila Clementino (31,6%) e Água Fria (31,5%) também se destacaram. ●

pressreader
PRENSA LATINA COMMUNICATIONS GROUP
PressReader.com +1 604 278 4604
COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW