

Para atender à demanda de quem trabalha em home office, incorporadoras investem em condomínios com torres distintas para moradia e trabalho

Residenciais e escritórios dividem o mesmo endereço

Os modelos de trabalho remoto e híbrido, consolidados nos últimos dois anos, mudaram a forma com que as incorporadoras estão projetando seus novos empreendimentos. Sai de cena o espaço de home office improvisado dentro de casa para dar lugar a condomínios de duas torres, uma residencial e outra de escritórios. A nova tendência tem pelo menos duas vantagens indiscutíveis: a pessoa desloca-se de casa para o trabalho sem enfrentar trânsito, acessando apenas o botão do elevador, e não passa pela inconveniência de ter a vida profissional invadida pela doméstica — e vice-versa.

A lei de zoneamento que determina a construção de prédios de uso misto em algumas localidades da cidade de São Paulo contribuiu muito para o fortalecimento dessa nova tendência, que se enquadrou perfeitamente à mudança de comportamento dos consumidores. Um

recente estudo da Abrainc encomendado para a Brain Inteligência Estratégica revelou que 71% dos entrevistados estariam dispostos a pagar mais para morar perto do trabalho.

“Nem todo mundo poderá trabalhar remotamente, porque o convívio presencial de membros da equipe é fundamental para a cultura das empresas. Mas, para quem pode trabalhar remotamente ou adotar o modelo híbrido, a opção de morar e trabalhar no mesmo endereço é uma ótima solução”, diz Luiz França, presidente da entidade.

Desde o início da pandemia, em 2020, o número de clientes que buscam apartamentos em condomínios de uso misto dobrou, segundo dados da Revenda Imóvel, imobiliária do segmento de alto padrão de São Paulo. Para o CEO Guilherme Kraemer, o aumento deve-se às pessoas que não se adaptaram à transformação do lar em local de trabalho.



Privacidade: edifício Funchal 641 tem a torre corporativa separada da residencial



O hall do corporativo reforça o ambiente profissional do empreendimento



O Arbo, no Alto de Pinheiros, tem entrada residencial pela Rua Coelho de Carvalho e comercial pela Avenida Cerro Corá

“A maioria entendeu que condomínios com torres de escritório e residencial resolvem o desejo de ter o trabalho próximo da moradia, porém, com privacidade”, explica Kraemer. Segundo ele, somente em janeiro, a imobiliária vendeu mais de R\$ 5 milhões em imóveis focado nessa tipologia para um único investidor.

Diretor-executivo de Incorporação da Even, Marcelo Dzik informa que a incorporadora criou o conceito “Office Exclusivo” para oferecer uma oportunidade de moradia e trabalho alinhada com essa nova demanda

dos consumidores. “A área comercializada do residencial já inclui um escritório em torre separada, além de depósito”, explica.

Em setembro do ano passado, a Even lançou o Arbo Alto de Pinheiros, com entrada residencial pela Rua Coelho de Carvalho e comercial pela Avenida Cerro Corá. As unidades residenciais têm de 180 a 396 metros quadrados, e um escritório na torre vizinha, de 8,87. No mês seguinte, a companhia lançou o Portugal 587, no Brooklin, com apartamentos residenciais de 205 a 228 metros quadrados, onde está incluso um office a partir de

9,44. O valor do metro quadrado nos dois empreendimentos varia de R\$ 18 mil a R\$ 19 mil.

“Foram vendidas cerca de 41% das unidades nos dois empreendimentos em menos de seis meses. Uma pesquisa da área de Inteligência de Mercado da Even, que ouviu compradores, revelou que mais de 80% consideraram o Office Exclusive um grande diferencial. Por isso, pretendemos manter esse conceito em outros lançamentos”, afirma Dzik.

Há outros modelos pensados pelas incorporadoras. A Tecnisa S.A. lançou o Unik Nova Klabin, com unidades residenciais entre 144 e 182 metros quadrados, com entrada independente para a área comercial, que terá salas de cinco a 12 metros quadrados.

“Estamos apostando que o modelo de trabalho do futuro será híbrido. E, já que temos condomínios de uso misto, decidimos oferecer 15% de desconto no imóvel comercial para quem comprar a unidade residencial, porque entendemos que essa é uma necessidade crescente”, conta Alexandre Mangabeira, diretor de Incorporações da Tecnisa.

Navegando na mesma onda, a Stan Incorporadora lançou o Funchal 641, com unidades residenciais de 108 a 143 metros quadrados, além de estúdios e apartamentos de um dormitório, com preço médio de R\$ 22 mil o metro quadrado. Os apartamentos maiores terão escritório dentro da unidade residencial, mas com isolamentos acústico e térmico e porta reforçada para oferecer privacidade.

“Apartamentos com escritório não são novidade. Mas a ideia é oferecer um ambiente melhor de trabalho, com conforto para atender os profissionais liberais que têm flexibilidade de agenda ou trabalham sozinhos”, explica Stefan Neuding, vice-presidente da Stan.

No mesmo empreendimento, há uma torre para *corporate & retail*, com lajes a partir de 410 metros quadrados, vendidas separadamente das unidades residenciais. Embora não tenha sido planejada exatamente com esse intuito, a área comercial pode atender aqueles que queiram montar seu negócio ao lado da residência.

Até a Revolução Industrial, as casas eram locais de moradia e de trabalho. A retomada do modelo agora busca atender às necessidades do ‘novo normal’

Morar e trabalhar no mesmo local é ideia antiga reciclada

Trabalhar no mesmo endereço da moradia parece uma ideia moderna que foi impulsionada pela tecnologia e estimulada pela pandemia. Mas é uma volta ao passado: até a Revolução Industrial, as pessoas exerciam suas funções de forma artesanal, morando, produzindo e vendendo no mesmo endereço.

Foi a partir da revolução, ocorrida no século XVIII, que os governantes criaram leis rígidas para separar espaços de vida e de trabalho a fim de mitigar questões que surgiram com a indústria, como poluição sonora e do ar e outros problemas que afetavam a saúde. Vale lembrar que

o próprio tamanho das máquinas era empecilho para que o local de produção fosse compartilhado com a residência.

Desde então, os modelos de trabalho foram evoluindo e, mais recentemente, com o avanço da tecnologia, o distanciamento entre a produção braçal e a intelectual

ficou gigante. Quem faz parte desse último grupo pode viver, trabalhar, socializar e se divertir sem sair do condomínio. Isso tem impactado a forma de planejar moradias de alto padrão a fim de tornar o dia a dia das pessoas mais prático e confortável.

O resultado são empreendimentos no mundo todo planejados para que o morador possa resolver seu cotidiano sem precisar se deslocar. O Tianjin CTF Finance Centre, em Tianjin, na China, é um exemplo. Sua torre de 530 metros de altura abriga apartamentos de luxo, escritórios e um hotel. O Guangzhou CTF Finance Centre, também na China, e o Lotte World Tower, em Seul, na Coreia do Sul, possuem modelos semelhantes.



No Portugal, plantas dos apartamentos já incluem o espaço do home office