

Escritórios têm novo endereço em Brasília

Empresas apostam na construção de novos edifícios comerciais – com sistemas de supervisão predial – no setor comercial Norte

por Maysa Previdello
de Brasília

Rumos novos em Brasília. Não nos gabinetes, mas no mercado de imóveis comerciais. Projetada na forma de um avião, a capital federal teve seus prédios de escritórios concentrados basicamente no setor comercial Sul durante a primeira fase de construção da cidade, dividindo espaços com lojas, bancos e pontos de prestação de serviços. Mas, agora, a cidade caminha em direção ao setor comercial Norte, deixado de lado até meados da década de 80.

Uma das empresas que vêm apostando nessa localização é a Encol. A construtora concluiu no início deste ano as obras do Centro Empresarial Norte, um edifício com 520 salas e 255 vagas de garagem subterrânea. O empreendimento está com 80% das suas unidades já ocupadas, de acordo com informações de um corretor da cidade.

A "revoada" de profissionais liberais, pequenas e médias empresas e até grandes multinacionais e organismos internacionais para o setor comercial Norte deve-se às facilidades apresentadas pelos novos empreendimentos, como garagens subterrâneas e estacionamento externos, dispositivos de segurança e sistemas de gerenciamento predial, que

os transformam nos chamados edifícios inteligentes.

Para os pequenos ocupantes, como médicos, dentistas e pequenos empreendedores, a principal vantagem dos prédios inteligentes está nos menores gastos de condomínio e na facilidade proporcionada aos clientes, que podem estacionar com mais tranquilidade, o que não acontece mais hoje no setor comercial Sul.

Multinacionais e grandes empresas – como a General Motors, Fiat, Volkswagen e Varig –, além da Organização das Nações Unidas (ONU) e da Centrus, fundo de previdência dos funcionários do Banco Central, escolheram dois edifícios para se instalar, o Varig-OK, da Construtora OK, e o Financial Corporate, incorporado pela Método e pelo fundo de pensão dos funcionários da Caixa Econômica Federal (Funcef).

Mas há algumas divergências quanto à expectativa de rentabilidade desses novos imóveis. Raimundo Diógenes Pinheiro, diretor do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais (Secovi) de Brasília, estima que hoje pelo menos 2 mil salas, de um total de 60 mil, estejam vazias. E a alta vacância tem puxado para baixo os valores de aluguel. A relação en-



Edifício Embassy Tower: 224 salas comerciais ao lado do Parque da Cidade

tre o número de imóveis disponíveis por interessado, na avaliação de Pinheiro, é de dez para um.

Para Alexandre Langes, sócio-proprietário da Nardelli Imóveis, o retorno gerado pelos imóveis já prontos ainda é bom. Mas ele acredita que, quando estiverem concluídos os lançamentos previstos, a rentabilidade deve cair.

NOVOS EDIFÍCIOS

Dos novos edifícios de Brasília, os que possuem andares com maior área útil são o Varig-OK e o Financial Corporate, ambos construídos em sistema de parceria. O Varig-OK foi levantado num terreno da Varig, que ficou com 20,5% da área pronta, com andares corridos de 650 metros quadrados e quatro torres independentes. Já o Financial Corporate foi levantado conjuntamente pela Método e pela Funcef.

A Paulo Octávio Construtora também apostou nos imóveis comerciais de alto padrão no setor comercial Norte e construiu o Number One, com pavimentos de 700 metros quadrados, que podem ser divididos em salas menores.

A construtora está agora em fase de comercialização de um shopping center integrado com uma torre de escritórios, o Brasília Shopping. O edifício terá 200 lojas e 336 salas com tamanhos variados, de 35 metros quadrados até 600 metros quadrados. Estão previstas 2 mil vagas fixas de garagem e 6 mil rotativas por dia. "As diferentes metragens das salas possibilitam que o Brasília atenda desde profissionais liberais a gran-

des empresas", destaca Marcelo Carvalho, diretor da Paulo Octávio. Segundo ele, o empreendimento vai consumir investimentos de US\$ 60 milhões e terá uma área total construída de 105 mil metros quadrados. O edifício foi co-incorporado pela Funcef.

Já a Encol optou estrategicamente pela construção de edifícios de escritórios voltados para

os pequenos ocupantes, com salas de tamanho médio de 30 metros quadrados. Os projetos da construtora, que também tem sua sede em Brasília, trazem no térreo pequenos espaços comerciais, que acabam funcionando como minishoppings. Rogério Daudt, diretor da empresa, acredita que esta é uma boa forma de aproveitamento. Além disso, afirma Daudt,

Brasília tem setores muito específicos e distantes da região central. "Procuramos tematizar as lojas", declara. A afirmação de Daudt se refere ao shopping de decoração do Centro Empresarial Brasília. A construtora pretende "tematizar" outros empreendimentos.

A Encol está construindo outros três edifícios na cidade. Um no setor de rádio e TV Sul e outro no setor de autarquias Sul, além de um empreendimento que será lançado no setor comercial Norte, num total de 700 salas.

O grupo OK, também de Brasília, está terminando a construção do condomínio Assis Chateaubriand e iniciando as obras do edifício Lino Martins Pinto, no setor bancário Sul. Prepara lançamento, ainda para este semestre, do OK Office Tower, que terá salas de 25 metros quadrados.

Resta saber agora como vai ficar o mercado de salas comerciais depois de concluídos os lançamentos deste ano, com entrega prevista para 1997 e começo de 1998. Os analistas do setor em Brasília acreditam que, se a política do governo de juros altos e consequente estagnação econômica se mantiver, a tendência é de que sobrem salas a partir do próximo ano.

O computador no comando

Começo de noite. Dentro da silenciosa sala, um advogado folheia um longo e pesado processo jurídico. A luz e o ar estão cuidadosamente controlados por um sistema central. No cômodo em frente, dois estagiários, futuros advogados, disputam uma agitada corrida de Fórmula 1. Cada um em seu computador, mas participando de uma mesma prova. O que pode haver de comum entre o advogado da sala tranqüila e os futuros profissionais? Além do fato de que todos trabalham no mesmo escritório, eles são os mais novos usuários de um dos mais sofisticados sistemas de gerenciamento de edificações do País.

O prédio da Advocacia Bettiol, com capacidade para aproximadamente 30 funcionários diretos, ficou pronto há dois meses. Resultado de um alto investimento, o edifício foi projetado para ter terminais, telefones, circuito de televisão, energia elétrica, água e dispositivos de segurança controlados por um "sistema nervoso" com-

posto por computadores de grande capacidade de memória.

Andréa da Costa Braga, uma das arquitetas que participaram da concepção da obra, conta que todo o projeto foi feito para racionalizar gastos, como água, luz, comunicações e armazenamento de dados, além de promover conforto para funcionários e segurança geral. Para isso, foi instalado um sistema de identificação por aproximação, em que um mini cartão libera a abertura das portas com sua simples apresentação junto a dispositivos específicos. Com o cartão, também ficam registrados os horários de entrada e saída dos funcionários.

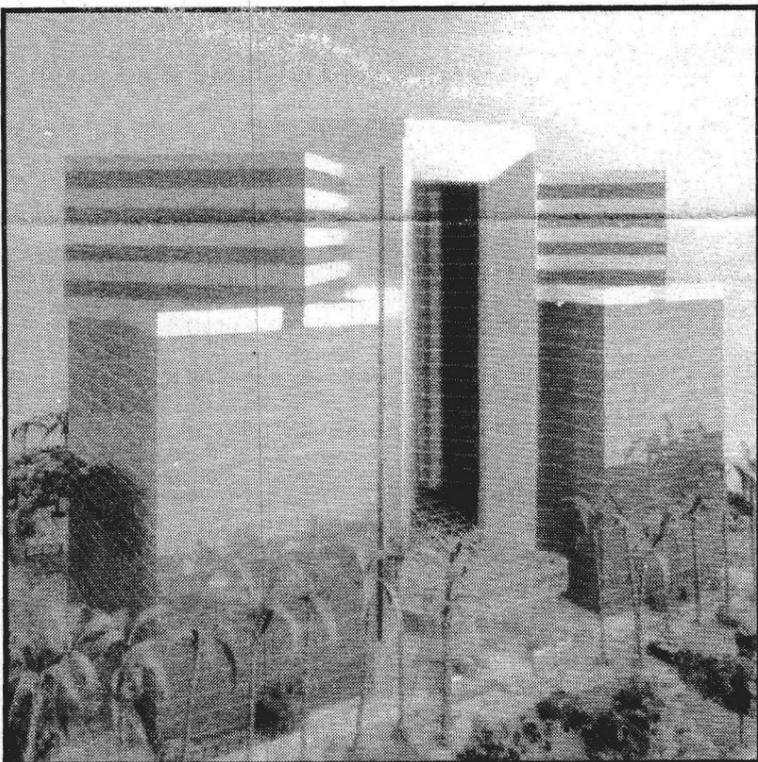
Para Luiz André Almeida Reis, diretor da Johnson Controles, especializada em produtos e dispositivos para gerenciamento predial, os projetos de escritórios e edifícios inteligentes devem alcançar especificamente as necessidades do cliente. "Não adianta encher as instalações de computadores, sistemas e circuitos, se eles não vão servir para o usuário", destaca o empresário.

Reis cita, como exemplo, o perfil antigo das incorporadoras que construíam edifícios para vender. "A área construída não precisava ser a melhor, porque as salas seriam vendidas e o construtor não tinha mais nenhuma ligação com a obra". Segundo ele, a entrada dos fundos de pensão como investidores do setor levou à adoção de padrões mais sofisticados.

A busca contínua pela redução de custos tem impulsionado nos últimos anos a adoção de sistemas de supervisão predial computadorizados. No escritório de advocacia da família Bettiol, por exemplo, houve uma redução de quatro vezes nos gastos de energia elétrica em relação à sede anterior.

A tecnologia de gerenciamento predial ainda está mais concentrada nos edifícios comerciais, mas algumas construtoras já começam a adotá-lo para as construções residenciais. Só em Brasília estão previstos três lançamentos de edifícios residenciais inteligentes para este ano.

(M.P.)



Edifício Financial Corporate: com sistema de supervisão predial computadorizado