



Na Mídia

30/03/2021 | [Hub Imobiliário](#)

Saiba quais são as mudanças necessárias para evitar o esvaziamento de imóveis após a pandemia



Marc Stalder, sócio da área Imobiliária do Demarest Advogados

A importância da adaptação de prédios comerciais para residenciais ou uso misto fica cada vez mais evidente, conforme avançamos na pandemia e, em razão dela, vivenciamos novas experiências e criamos novos costumes. Ao completar um ano com trabalhadores em regime de home office, as cidades precisam começar a lidar de forma inteligente com os esvaziamentos de escritórios.

Segundo Marc Stalder, sócio da área Imobiliária do escritório Demarest, o tema vai ganhar cada vez mais relevância e deve resultar em uma reorganização de cidades inteiras. “A alteração de uso dos imóveis está sujeita à Legislação Municipal e, muitos deles detidos por Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), às normas que regem tais estruturas. Tanto a Legislação Municipal quanto essas normas podem impedir essa alteração de uso, deixar o imóvel subutilizado e até mesmo criar núcleos urbanos subutilizados. Na cidade de São Paulo, está em andamento a revisão do Plano Diretor Estratégico, que tem nesse aspecto mais um relevante elemento a ser considerado”, destaca Stalder.

“Os FIIs certamente também precisam se atualizar e mudar sua estrutura para, eventualmente, buscarem a autorização da Prefeitura para a mudança do uso destes prédios comerciais”, explica Stalder. Por serem contratuais, as normas dos FIIs podem ser mais facilmente alteradas, diferentemente das alterações na legislativas.” O sócio ressalta que para a grande parte das despesas inerentes aos imóveis comerciais, tal como IPTU, não importa se o imóvel está sendo utilizado ou não. Em algumas cidades e em casos extremos, destaca, a subutilização pode ensejar situações ainda piores no longo prazo, com o aumento progressivo do IPTU e até a desapropriação sanção. O maior impacto está na organização urbana da cidade. Segundo ele, tudo leva a crer que bairros centrais precisam ter as regras de seu uso alteradas para conciliação com a situação que se desenvolve, não a partir de novas regras com novos usos, mas com novas regras mais abrangentes e adaptáveis em prestígio à liberdade e iniciativa que contribuam para uma reorganização urbana e promoção de moradias.

“Os prédios comerciais são utilizados por pessoas que, em sua maioria, conseguem fazer home office. A tecnologia evolui constantemente e deve contribuir ainda mais para o esvaziamento desses tipos de imóveis. É uma mudança na cultura de hábitos que eu acredito ter vindo para ficar”, completa.

Stalder conclui dizendo que a alteração das relações no âmbito dos FIIs, dos proprietários dos imóveis e da Lei Municipal que regula este uso é outra questão que merece atenção. “Agora é o momento certo para se falar sobre o tema em São Paulo, já que o plano diretor estratégico está em fase de revisado, e estes são assuntos inter-relacionados e muito importantes. Analizá-los como um todo pensando na organização da cidade em todas as suas diferentes acepções é medida que se impõe”, finaliza.

