

Comércio do Pan
busca o
pódio das vendas

Consumo e finanças:
dois serviços,
um só lugar

Carlos Arthur Nuzman,
o capitão
do Pan

Rio CONEXÃO

REVISTA DA FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ANO 9 | JUNHO 2007

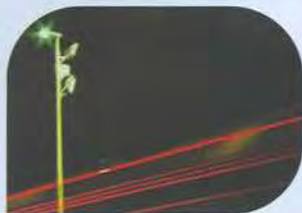
CERVEJA FEITA À MÃO

Escritórios sob medida

Negócios com amor

Francisco de Orleans e Bragança, proprietário
da Cervejaria Cidade Imperial

pág 04 | panorama



pág 06 | imóveis:
escritórios inteligentes



pág 12 | entrevista
carlos arthur nuzman

pág 18 | finanças:
correspondente bancário



pág 20 | capa:
as loiras do rio



pág 36 | sociedade:
além do casamento

pág 40 | oportunidade:
lingeries em alta no
dia dos namorados



pág 26 | comércio se
prepara para o pan

pág 34 | oportunidades
no mundo animal



pág 44 | cultura:
ariano suassuna 80



pág 46 | agenda carioca

pág 48 | opinião



Escritórios inteligentes

Um bom modelo para o negócio e uma oportunidade para as administradoras de condomínios



Murilo Nogueira, sócio diretor da Espaço 2D



Alugar ou comprar um imóvel tradicional para servir de sede a uma empresa é uma tarefa que esbarra, principalmente, em questões como espaço, localização, burocracia e manutenção predial. Sem contar as oscilações do mercado que, da noite para o dia, podem mudar sua necessidade para mais ou menos metros quadrados. Os escritórios inteligentes trazem um novo conceito para as empresas que procuram uma melhor relação custo-benefício no que se refere a aluguel. Oferecendo diversos serviços e facilidades, como contratos que não exigem fiador, o modelo ainda agrega valor à imagem da marca e melhora a qualidade de vida dos funcionários.

A flexibilidade no tamanho do espaço e no tempo de vigência do contrato, que pode variar de apenas uma hora a anos, colabora ainda mais para tornar o modelo um sucesso. Sem falar que a grande procura por esse tipo de solução tem transformado o segmento numa ótima oportunidade para administradoras especializadas e investidores.

A Locus Boss, focada em soluções de *software*, optou há um ano por se transferir de sua sede própria, em Botafogo, para um escritório inteligente. Em busca, principalmente, de redução em seu custo operacional, os donos da empresa descobriram a solução casualmente, quando pesquisavam um novo espaço no mesmo bairro. "Não tivemos dificuldade para alugar a sala. Difícil foi encontrar o endereço ideal no mesmo bairro, já que estamos aqui há muitos anos e não gostaríamos de mudar de região", conta a supervisora de vendas Alexandra Fonseca. Instalada no moderno Centro Empresarial de Botafogo, em uma sala de 40m² que abriga quatro funcionários, a Locus Boss viu seu nível de atendimento melhorar após a mudança. "Trabalhamos com consultoria e estar em um prédio de alto padrão passa mais credibilidade ao cliente", avalia Alexandra.

Mas por que esses escritórios são considerados inteligentes? A denominação diz respeito a uma central de serviços compartilhados – que varia de acordo com o condomínio – que oferece desde atendimento de recepcionista, entrega de correspondências, copeira, limpeza, copiadora, segurança e estacionamento até *cybercafé*. Quanto à infra-estrutura, os prédios contam

com salas de videoconferência equipadas com Data Show para apresentações multimídia, pontos com linhas telefônicas com números individuais, acesso à internet e departamento de arquitetura e manutenção – afinal, em um escritório inteligente é possível aumentar ou diminuir o espaço da sala alugada até no mesmo dia, dependendo da metragem e da ocupação do edifício. "A Infinity oferece gerenciamento completo do projeto. Temos um departamento interno de arquitetura e obras para ajudar nossos clientes na escolha de um de nossos prédios, da sala à disposição do mobiliário. Assim, é possível mudar de estrutura sem mudar de endereço", explica Mauro Koraicho, diretor da Infinity, que no Rio de Janeiro oferece dois edifícios com escritórios inteligentes, um no Centro e outro no Flamengo.

 Executivos em viagens de negócios, consultores, profissionais liberais, grupos de projetos e treinamento e mesmo empresas novas ou já estabelecidas têm optado cada vez mais pelos escritórios inteligentes 

Como a Locus Boss, a Blue Life optou por mudar o endereço de sua sede no Rio de Janeiro. Para a empresa, que foi para o edifício RB1, na Avenida Rio Branco, no Centro, a economia no aluguel não foi o determinante e sim a relação custo-benefício, além uma localização melhor – os associados reclamavam da dificuldade de acesso à Praia de Botafogo. "Não precisamos mais nos preocupar com a compra de materiais de limpeza, que antes dependia de autorização do escritório de São Paulo. Tudo está incluído no valor do condomínio, até o cafezinho", diz Ana Fondacaro, gerente administrativa do escritório. "Como estamos trabalhando com uma nova classe de associados, precisávamos de uma estrutura melhor. Em um prédio suntuoso, passamos mais credibilidade. E com espaços informais podemos deixar

nossos clientes e fornecedores mais à vontade”, justifica.

O Banco VR fez uma análise de todas as filiais e também se decidiu pelas vantagens do escritório inteligente. “A estrutura oferecida, o suporte no dia-a-dia dos nossos colaboradores e a qualidade dos serviços nortearam nossa escolha”, enumera Sérgio Campos, gerente de Inteligência e Negócios. Segundo o executivo, o formato moderno do escritório tem trazido benefícios para a empresa: “Motivou a equipe, permitiu mais foco no negócio e agilidade na solução das necessidades de apoio ao escritório”.

Funcionários de firmas locadas em edifícios desse tipo revelam que, após a mudança do espaço convencional, a qualidade de vida deles aumentou. Isso porque, dado o grande fluxo de empresas, os prédios acabam se tornando pontos comerciais interessantes para a implantação de serviços terceirizados. “No edifício temos até uma academia de ginástica com preços acessíveis e uma videolocadora”, conta Ana Fondacaro, da Blue Life.

Os escritórios inteligentes são ainda uma boa opção para empreendimentos que estão chegando de outros estados e países ou que estão testando o mercado. A consultoria Experiência Digital, instalada no Centro Empresarial Mourisco, em Botafogo, justifica a sua escolha sobretudo pela diminuição de riscos no começo do

negócio. “Preferimos pagar até um pouco mais no início das nossas atividades para termos mais flexibilidade no espaço físico e dimensionar a equipe necessária à demanda de nossos clientes. Até parece que estamos em uma incubadora de empresas”, brinca o empresário João Ricardo Matta, que já fechou negócios com outras empresas locadas no prédio. “Você acaba conhecendo os executivos das outras companhias porque os escritórios são próximos e, além das salas de reunião, existem outros espaços comunitários, como o *cybercafé*, o que acaba gerando uma maior circulação das pessoas.”

➤➤ O modelo inspirado
em centros de negócios personaliza e
agiliza a operação sem desperdiçar
recursos, como os de manutenção
predial, tornando a empresa
mais competitiva <<

Mas esse modelo não foi feito apenas para atender os que buscam uma locação vantajosa ou os que estão abrindo negócios. Atende também desde grandes



Recepção do Centro Empresarial Botafogo da Infinity



Uma das opções de sala do Centro Empresarial Botafogo da Infinity

companhias até profissionais liberais que não precisam se preocupar com contratação de funcionários nem com impostos e encargos, contas de luz, telefone etc. Para quem trabalha em casa, mas necessita de uma identidade corporativa, os escritórios inteligentes surgem como uma opção barata e livre das amarras dos aluguéis convencionais.

É possível alugar apenas o endereço postal de prestígio para recebimento de correspondências e ainda contar, dentro de um mesmo pacote, com um número de telefone exclusivo atendido por secretária bilíngüe, caixa postal de acesso remoto e entrega expressa. Na Regus, com escritórios inteligentes em 400 cidades de 70 países, os pacotes custam a partir de R\$ 150. Já na Infinity este mesmo pacote, com mais 15 horas mensais de utilização da sala de reunião, incluindo serviço de copa, limpeza e manutenção no período em que o profissional estiver trabalhando no escritório, sai por R\$ 600.

Para suprir esse segmento, a FlexOffice criou a EVA (Estrutura Virtual de Atendimento), que atende a ligações com o nome da empresa contratante,

conforme um roteiro predeterminado pelo cliente, e transfere as chamadas para o número pessoal do contratante. Para quem telefona, é como se a secretária da própria empresa atendesse a ligação, fazendo com que o escritório esteja aonde o executivo estiver. O plano básico da EVA custa a partir de R\$ 79 mensais e a sua principal vantagem está na preservação da privacidade do telefone residencial do profissional. "O produto é moderno e ultrapassa as barreiras físicas. Atende principalmente a quem trabalha na rua e não dispõe de estrutura formal. É o primeiro passo para quem pensa em manter um escritório virtual", explica Wagner Resende, sócio-diretor da FlexOffice, que presta serviços a 250 clientes mensais e vislumbra ampliar suas atividades negociando seu *software* para administradoras de condomínios inteligentes.

UMA NOVA OPORTUNIDADE PARA O SEGMENTO IMOBILIÁRIO – Só no primeiro trimestre deste ano, a Infinity comemorou um resultado 33% maior do que no mesmo período do ano passado. "Nosso crescimento

demonstra que a solução conquistou o mercado brasileiro”, festeja o diretor Mauro Koraicho. Com uma ocupação média de 85%, a empresa espera atingir 95% de seu total de locação e abrir sua terceira operação na cidade até o final do ano.

Além das facilidades presentes nos condomínios, as redes de escritórios inteligentes oferecem uma oportunidade única ao empresário: muitas possuem esse modelo de prédio em outros estados e países, o que facilita a locação de salas temporárias e escritórios para reuniões. Com espaços em nove importantes cidades brasileiras e 660 empresas atendidas, a Infinity viu a procura por seu serviço de videoconferência aumentar nos últimos meses. “Com a crise dos controladores de voo e o caos nos aeroportos, os executivos evitam viajar e a demanda por nosso serviço de videoconferência aumentou em 20%”, revela Koraicho.


A Regus, multinacional do setor, faz de sua presença global um grande chamariz tanto para as

companhias estrangeiras, que buscam uma operação ágil no Brasil, quanto para as nacionais, que precisam de uma representação no exterior. “O mercado continua crescendo com a tecnologia e a mobilidade é a chave para o sucesso desse negócio, já que as empresas estão buscando maximizar a sua produtividade e melhorar os lucros com um time de trabalho móvel”, afirma Francisco Oliveira, coordenador de Marketing para o Brasil. A Regus, que promete para breve mais duas unidades no Rio de Janeiro, oferece ainda o Regus Executive Club, programa que disponibiliza *lounges* ao redor do mundo para os executivos em trânsito checarem *e-mails*, fazer ligações e obter locações com tarifas diferenciadas.

Também apostando no conceito de centro de negócios, a Espaço 2D, no Flamengo, foi criada há um ano e meio. Após realizar uma pesquisa de mercado e identificar a boa oportunidade para o investimento, os empresários Murilo Nogueira e José Geraldo decidiram transformar algumas salas comerciais de suas



Cybercafé do Centro
Empresarial Botafogo da Infinity

propriedades em escritórios inteligentes. A empresa, que não busca concorrer com as gigantes do setor, oferece ao profissional liberal aluguel de salas sem a burocracia convencional. "Para o caso de um contrato mais extenso, a locação é renovável a cada três meses e não possui multa de rescisão, desde que a administração seja avisada pelo menos um mês antes", explica Murilo. Na Espaço 2D, o executivo pode alugar uma sala de reunião com capacidade para duas pessoas por R\$ 15 a hora e um *laptop* por R\$ 10 a hora. Como suporte, há serviços comuns de escritório, como fax, impressão de documentos, elaboração de apresentações e gravação de arquivos em CD. "Estamos crescendo paulatinamente. O mercado não está em expansão por acaso. A quantidade de pessoas que trabalha em casa só aumentou nos últimos anos e as empresas buscam cada vez mais mobilidade e agilidade", afirma o empresário, que já recuperou o seu investimento inicial e planeja se expandir no Rio. 

>> O mercado não está em expansão por acaso.

A quantidade de pessoas que trabalha em casa só aumentou nos últimos anos e as empresas buscam cada vez mais mobilidade e agilidade **<<**

(Murilo Nogueira Espaço 2D)

um escritório inteligente pode oferecer

> Espaços mobiliados e decorados de forma personalizada;

> Contrato sem a necessidade de fiador e isenção de multa para as mudanças de espaço sem quebra de contrato;

> Agilidade na ampliação, diminuição ou troca de sala;

> Recepcionistas e atendimento telefônico bilingüe;

> Aluguel de salas de reunião e de *laptop* por hora;

> Aluguel do endereço corporativo sem a necessidade de utilização do espaço físico;

> Serviços de videoconferência, copa, limpeza, manutenção, segurança e 'cybercafé' inclusos no condomínio;

> Credibilidade e solidez à empresa.

Abaixo: as instalações do Espaço 2D

