

Ocupantes encontra nova sede para Melitta em São Paulo



A sede de uma empresa é um cartão de visitas da marca. A Melitta, fundada em 1908, na cidade alemã de Dresden, atua desde 1968 no

Brasil. O País é o segundo mercado mais importante da marca, que há 10 anos ocupa o mesmo endereço na Avenida Paulista. A empresa, desde então, passou por ampliações por meio de locações de espaços não contíguos no mesmo prédio, acompanhando o crescimento da companhia no País.

No entanto, com um crescimento e investimentos mais latentes no Brasil, a Melitta buscava uma nova sede, que traduzisse esse novo momento da empresa, presente em mais de 19 países.

Para a escolha do novo empreendimento imobiliário, a empresa precisava estar segura em relação ao espaço, para que todos os seus objetivos fossem atendidos, como localização, valores e cronograma. Além disso, todo o processo, deveria ser reportado à sede mundial da marca, na cidade de Minden, na Alemanha, com informações consistentes.

Com a tomada de decisão de buscar uma nova sede a Melitta fez uma concorrência entre as consultorias imobiliárias para escolher qual apresentaria melhor aderência às necessidades. Com isso, após avaliar todas as propostas e formas de trabalho de cada uma, a empresa escolheu a Ocupantes, pois oferecia as melhores formas de trabalhar e atender o usuário final de espaços corporativos.

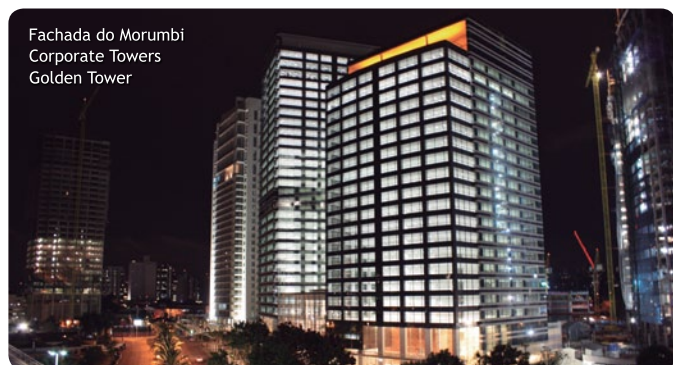
Na execução do projeto, a Ocupantes ofereceu amplo suporte em todas as fases da busca e contratação do novo escritório, que começou com a elaboração de um

cronograma para cada fase do projeto. Após entender as premissas da Melitta, foi desenvolvido um relatório com todas as opções disponíveis, incluindo os espaços ainda em fase de construção ou com vacância futura prevista.

A equipe de profissionais experientes da Ocupantes, liderada pelo Diretor Haroldo Lopes, conduziu todas as negociações buscando os melhores resultados para a Melitta. A Ocupantes — juntamente com os representantes da empresa — realizou visitas preliminares para a formação de uma massa crítica sobre o tipo de solução pretendida para o cliente, assim como a equalização dos valores envolvidos em cada tipo de opção, considerando a região e o padrão de cada empreendimento.

A partir dessas visitas iniciais novas discussões sobre as premissas levaram a fase conclusiva de visitas que apontou quatro opções finais com as quais foram iniciadas negociações para que finalmente o contrato de locação fosse assinado com aquela que atendeu plenamente os objetivos de localização, layout, aspectos técnicos e de imagem corporativa para essa nova fase da empresa no Brasil: Morumbi Corporate Golden Tower.

Na avaliação final dos serviços da Ocupantes dada pelo Diretor Financeiro da Melitta, Cesar Jordão, declarou: *A escolha da empresa Ocupantes foi fundamental para o processo de transferência dos escritórios da Melitta do Brasil. Destacam-se como pontos fortes, o alto nível de conhecimento do mercado, no que se refere a mapeamento dos imóveis, seleção dos imóveis adequados ao perfil do cliente e ao pronto atendimento das solicitações da Melitta sempre que necessário.* ■



Fachada do Morumbi
Corporate Towers
Golden Tower

Haroldo Lopes

Haroldo Lopes é Diretor de Serviços Corporativos da Ocupantes. Formado em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie. Tem sólida experiência na representação de ocupantes corporativos, tanto no mercado de escritórios, industrial, retail, negociações e revisões contratuais. Na Ocupantes desde 2004 já atuou nas diferentes áreas de serviços prestados para usuários corporativos.

CRECI 70.954



Nossos serviços incluem:

- Relocalizações
- Revisões e Renovações
- Rescisões
- Gerenciamento de Oportunidades e Datas Críticas
- Avaliações e Desmobilizações
- Busca de Lojas e Pontos Comerciais (*Retail*)
- *Build-to-Suit*
- *Sale & Leaseback*
- Gerenciamento de Projetos e Obras

SÃO PAULO
RIO DE JANEIRO
BELO HORIZONTE
GOIÂNIA

SALVADOR
RECIFE
ARACAJU
FLORIANÓPOLIS

www.ocupantes.com.br

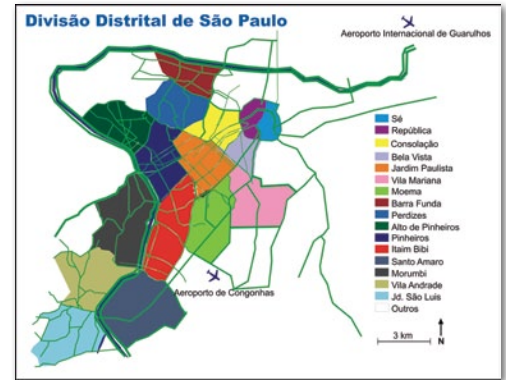
Rua Fernandes Moreira, 1.166, 4º andar
04716-003, São Paulo - SP, Brasil
Tel. (11) 5182.3455

O novo estoque de 2013 será o maior da história de São Paulo



Diferentemente do que ocorreu no trimestre anterior, neste 3º trimestre de 2013, a absorção líquida total apresentou números negativos, impulsionada pela absorção líquida negativa do segmento Outros que foi de 48 mil m², contra uma absorção líquida positiva do segmento Classe A* de apenas 25 mil m². Uma das explicações desse número foi a desocupação dos edifícios ocupados pela Telefônica que foram devolvidos como o Paulista Star, parte do São Luís Gonzaga e o Faria Lima 1188. Todas essas posições foram alocadas no Eco Berrini, edifício que já havia sido todo alugado pela empresa, mas que foi sendo ocupado aos poucos.

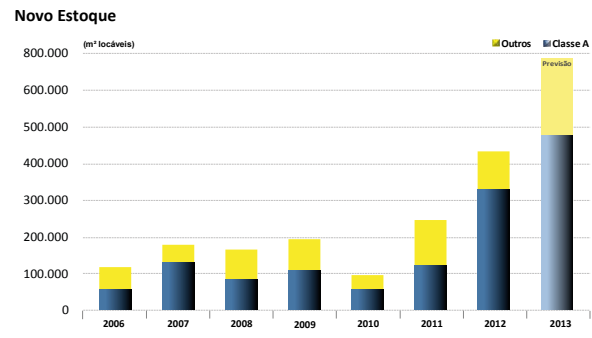
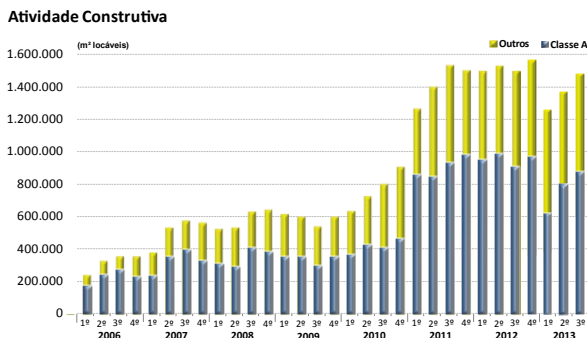
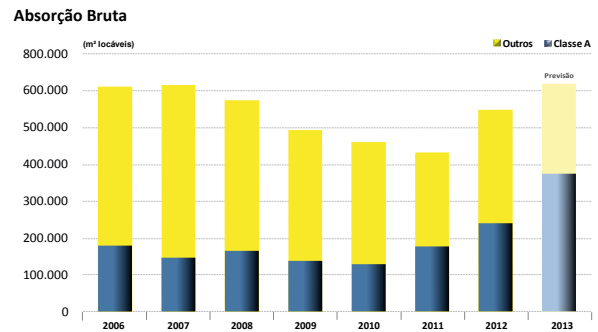
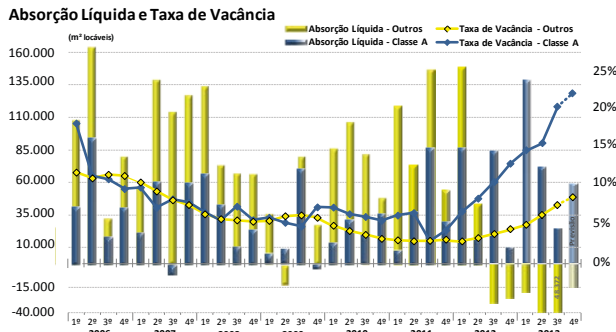
Com a entrega de grandes edifícios como as duas torres do Morumbi Corporate (73.370 m²) e a Torre B do Vila Olímpia Corporate, o novo estoque do 3º trimestre de 2013 foi de aproximadamente 147 mil m². Além de novamente a cidade de São Paulo receber um alto volume de novo estoque, grandes espaços vagaram em importantes edifícios como o Wtorre Nações Unidas III (6.040m²), São Luís de Gonzaga (5.005 m²), Paulista Star (9.772 m²) e Bandeira Tower (5.194 m²) contribuindo, ainda mais, para a tendência de alta na taxa de vacância. Para os edifícios considerados Classe A, a taxa de vacância fechou em 19,89%, enquanto no segmento Outros a taxa foi de 6,59%.



Para o 4º trimestre de 2013 a expectativa é que o novo estoque ultrapasse os 200 mil m². Edifícios como o São Paulo Headquarters - Blocos 3 e 4 (30.158 m²) e o Panamérica II - Bloco 01 (4.800 m²) tiveram suas entregas adiadas e devem ser entregues neste 4º trimestre de 2013. Além deles, Torre Z (33.909 m²), Casa das Caldeiras (29.610 m²), Vila Olímpia Corporate - Torre A (19.416 m²) e Praça Faria Lima (14.745 m²) são os maiores destaques.

Atividade Construtiva sobe pelo 3º trimestre consecutivo

Pelo terceiro trimestre consecutivo, a atividade construtiva registra alta em comparação aos três meses anteriores. Neste 3º trimestre de 2013 a marca subiu cerca de 8% e atingiu 1,48 milhões de m² em construção na cidade de São Paulo. Para os edifícios Classe A, a atividade construtiva é de 851 mil m². **



* Classe A: Edifícios entregues após o 1º trimestre de 1993, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

** A Ocupantes trabalha com informações fornecidas pelas construtoras e incorporadoras.

O Rio de Janeiro também terá o maior novo estoque da história em 2013



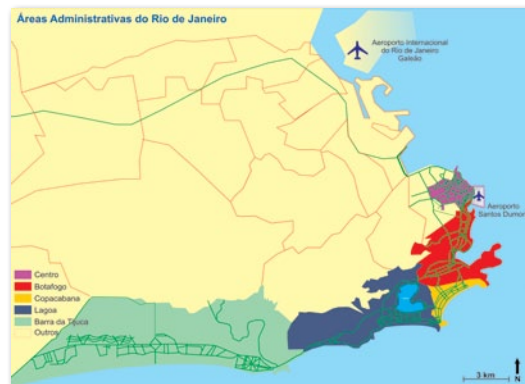
Neste 3º trimestre de 2013, o novo estoque foi de apenas 40.600 m². Os principais destaques foram os retrofits Laranjeiras Corporate (4.560 m²) e Uruguaiana Corporate 118 (2.600 m²), além da torre South do CEO - Corporate Executive Offices (14.300 m²).

Além da pequena entrega, a absorção líquida Classe A* se manteve praticamente no mesmo patamar do 2º trimestre de 2013 - cerca de 50 mil m². Fruto desta movimentação, a vacância Classe A teve um leve aumento, passando de 13,73% para 14,95%.

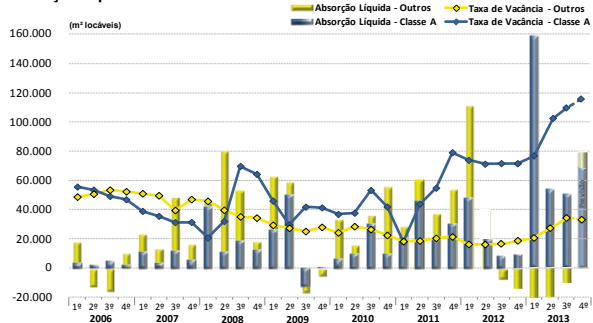
Para o 4º trimestre de 2013 a previsão é de que sejam entregues mais de 106 mil m², cerca de 100 mil m² só de edifícios Classe A. Os destaques são o Port Corporate (38.376 m²), a Torre Oscar Niemeyer - FGV (19.400 m²) e a nova sede da Petrobrás Distribuidora (29.276 m²).

Atividade construtiva continua a subir

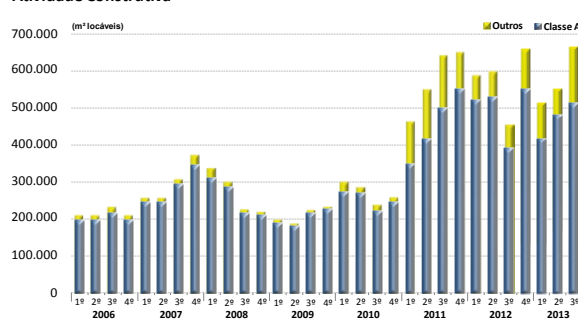
Ao fim do 3º trimestre de 2013 a atividade construtiva teve aumento de quase 20%, passou de 548 para 664 mil m² em construção. A grande maioria é de prédios Classe A — 511 mil m². Vale mencionar o REC Sapucaí, maior edifício em construção da capital fluminense que está sendo erguido ao lado da passarela do samba, possui 85.600 m² e está previsto para ser entregue no início do segundo trimestre de 2014. **



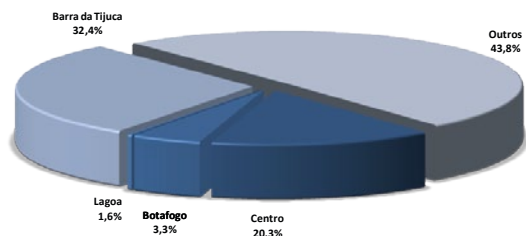
Absorção Líquida e Taxa da Vacância



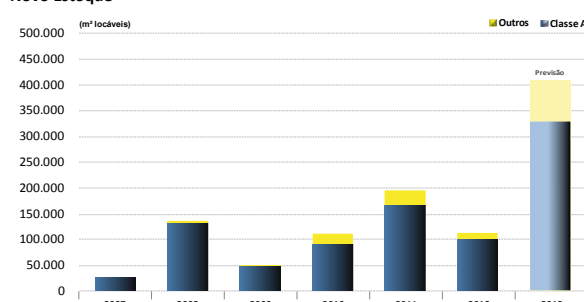
Atividade Construtiva



Atividade Construtiva Distribuição por Regiões Administrativas

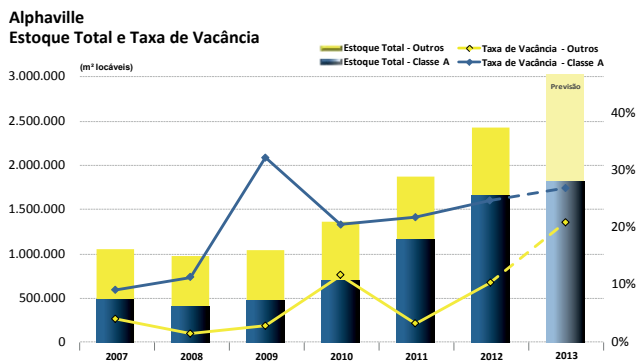


Novo Estoque



Tendências passadas não devem ser tomadas como indicativas de resultados futuros. A Ocupantes não se responsabiliza por decisões tomadas com base neste informativo.

Vacância em Alphaville continua elevada



- Depois de um trimestre sem entregas, neste 3º trimestre de 2013 houveram entregas em três cidades: Barueri, Diadema e São Caetano do Sul com a entrega de NBC - New Business Center (18.159m²), Niterói 400 Corporate (6.114m²) e Workcenter Praça Da Moça (5.707m²).
- A taxa de vacância em Alphaville teve alta para os edifícios Classe A, passando de 26,25% para 27,68%. Nos edifícios considerados Outros, a vacância caiu de 22,34% para 20,60%.
- Para o 4º trimestre de 2013 não há previsão de entrega de edifícios Classe A. Para os edifícios considerados Outros, haverá a entrega do Cauaxi Empresarial Alphaville (12.390 m²), em Alphaville, e o Ufficio São Caetano (4.950m²), em São Caetano do Sul.



• Alphaville possui atualmente 16 edifícios em construção que totalizam mais de 350 mil m² e previsão para serem entregues até 2016. Assim que todos forem entregues, a região de Alphaville passará a ter mais de 1,1 milhão de m² de estoque total.

Success Stories - Ocupantes encontra escritório corporativo mobiliado para Siga Fácil S/A na Faria Lima gerando economia de aproximadamente R\$ 500 mil



A Siga Fácil S/A, *joint venture* entre Bunge Alimentos e Financial Investimentos, buscava um escritório em São Paulo com uma boa imagem corporativa e bem localizado, além de baixos custos locatícios e de im-

plantação. Para auxiliar nessa procura, os diretores da empresa escolheram a Ocupantes Corporate Real Estate.

Por ser uma empresa de consultoria imobiliária especializada no atendimento das corporações que ocupam espaços industriais e de escritórios, a Ocupantes consegue maximizar as economias de seus clientes e evitar percalços que são comuns nos trâmites imobiliários no Brasil. No caso da Siga Fácil, após estabelecer as premissas do trabalho, foi apresentado um relatório de pesquisa e algumas recomendações baseadas nas melhores oportunidades do mercado naquele momento.

A equipe da Ocupantes, liderada por Gleidson Natividade, indicou um imóvel comercial na Av. Faria Lima, umas das

regiões mais valorizadas de São Paulo, totalmente mobiliado e que geraria uma economia de aproximadamente R\$ 500 mil no custo de implantação do novo escritório. Paralelamente, foram apresentadas mais opções com as quais tratativas concomitantes foram iniciadas antes de atingir os resultados esperados.

Os consultores da Ocupantes conseguiram uma série de condições contratuais interessantes no imóvel mobiliado no Edifício Torre Faria Lima em Pinheiros, São Paulo. ■

