

Ocupantes Project Management

Qualidade no planejamento, na equipe e no dia a dia.

Nos últimos anos, a Ocupantes tem construído uma forte reputação nacional e internacional atendendo às necessidades e expectativas de clientes com seus serviços de Representação Corporativa, atuando nos setores de escritórios, lojas (*Retail*) e industrial.

No mundo de negócios de hoje, a diversificação técnica que uma empresa pode oferecer se torna fundamental para competir no mercado de imobiliário. A necessidade de prover maior eficiência, melhor produtividade e um padrão mais alto de serviços requer uma constante necessidade de desenvolver novos processos gerenciais, práticas operacionais e serviços de ponta. Por esta razão, a Ocupantes decidiu incluir "Gerenciamento de Projetos e Obras" em sua carteira de serviços.

A partir de agora, "Project Management" é agora uma das competências principais da Ocupantes. Abordamos todos os projetos, independente de tamanho, com o reconhecimento que o sucesso está nos detalhes. Planejamento cuidadoso e coordenação adiantada são críticos para estabelecer as expectativas do cliente em questões como prazos e custos. Nossas ferramentas de gerenciamento consistentes, foco nacional e rede de contatos, aliado a uma forte filosofia de serviço ao cliente nos permite assumir qualquer projeto com o mesmo grau de empenho.

Nosso trabalho retira do cliente o peso de ter de coordenar o complicado processo entre o momento de fechar um negócio até a mudança ao novo local.

Uma vez identificado um novo espaço, o Gerente do Projeto quebra em fases o desafio de como realizar a obra. Isso inclui os processos de licitação e contratação de arquitetos, engenheiros e consultores; gerenciamento do processo de projetos e de licenciamentos; contratação dos serviços de construção, elétrica e ar condicionado; compra de mobiliário, carpete, divisórias, acabamentos e equipamentos. O Gerente de Obra monitorará todas as atividades in-loco, participará de reuniões e tratará dos assuntos do dia-a-dia da obra.

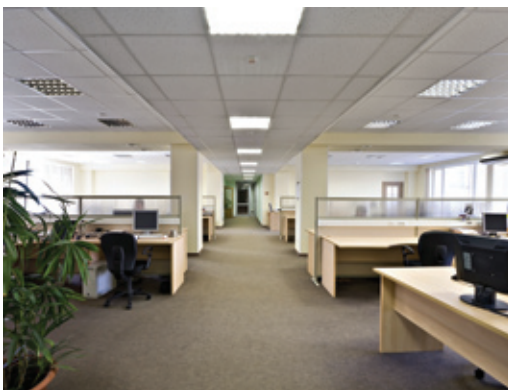
Todo projeto é composto de atividades interdependentes, cada um com suas particularidades que demandam soluções específicas. Projetos sempre se diferenciarão em termos de localização, pessoas, escopo, resultado esperado e expectativas do cliente. De forma geral, cada projeto possui sua vida e deve ser abordado como um processo único e diferente de qualquer outro.

Existem diversas definições sobre o que é "Project Management". A definição tradicional é "a disciplina de planejar, organizar e gerenciar recursos que resultem na execução com sucesso dos

objetivos de um projeto específico. Um projeto é um processo finito, possuindo datas específicas de início e término, desenvolvido para criar um produto ou serviço único que traz uma mudança benéfica ou valor agregado".

Mas qual é o diferencial da Ocupantes?

Primeiro, entendemos que não há uma fórmula mágica que funcionará igualmente para todos os projetos, mas que existem técnicas comprovadas à nossa disposição que ajudam a planejar e gerenciar projetos. Normalmente Gerenciamento de Obras necessita de simples bom senso, e muito do que a Ocupantes faz é prover uma abordagem estruturada para aquilo que sabemos instintivamente que tem de ser feito.



Segundo, quando possível, juntamo-nos ao cliente já nas etapas iniciais do processo, ou seja, trabalhamos com nossa equipe de Representação Corporativa em reuniões e visitas às alternativas imobiliárias. Isso não só serve como um suporte ao cliente e à nossa equipe de Representação Corporativa, mas também permite que o *Project Manager* obtenha um pleno entendimento das expectativas do cliente e linhas de comunicação.

Temos procedimentos de gerenciamento de projetos e obras disciplinadas, focadas no envolvimento do cliente e sua satisfação. Isso resultará num trabalho de sucesso e o cliente terminará com um ambiente de trabalho eficiente e confortável, dentro do prazo e com a qualidade requerida. Um ótimo começo para um aumento de produtividade. ■



OCUPANTES
Project Management

Fabio Talero
Sócio-Diretor da
Ocupantes Project
Management

DESTAQUES

SÃO PAULO

Taxa de vacância se mantém em queda pelo 3º trimestre consecutivo em São Paulo.

RIO DE JANEIRO

Cresce cada vez mais a construção civil na Barra da Tijuca.

ABCD e ALPHAVILLE

Aumento na atividade construtiva na região de Alphaville.

SUCCESS STORIES

Consultoria da Ocupantes resulta em maior eficiência para a Right Management

NOSSOS SERVIÇOS

Sejam para escritórios, indústrias ou lojas (*retail*), nossos serviços são:

- Relocalizações
- Revisões e Renovações
- Rescisões
- Gerenciamento de Oportunidades e Datas Críticas
- Avaliações
- Desmobilizações
- *Build to Suit*
- *Sale & Leaseback*
- *Project Management*

PRESENÇA EM:

SÃO PAULO	SALVADOR
RIO DE JANEIRO	RECIFE
BELO HORIZONTE	GOIÂNIA
FLORIANÓPOLIS	MACEIÓ
JOÃO PESSOA	ARACAJU
PORTO ALEGRE	NATAL

www.ocupantes.com.br

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

TAXA DE VACÂNCIA SE MANTÉM EM QUEDA PELO 3º TRIMESTRE CONSECUTIVO EM SÃO PAULO.

Gráfico 1 - Absorção Líquida e Taxa de Vacância

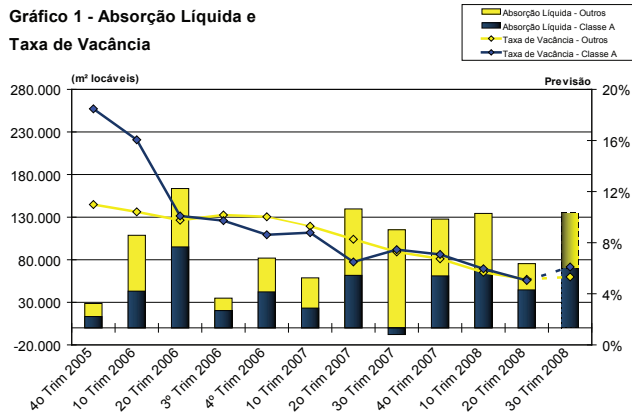


Gráfico 2 - Taxa de Vacância por Distrito

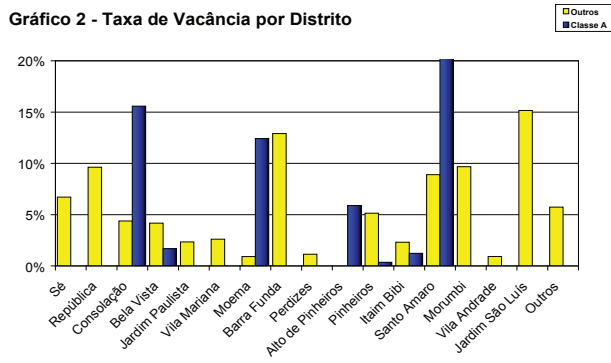


Gráfico 3 - Atividade Construtiva

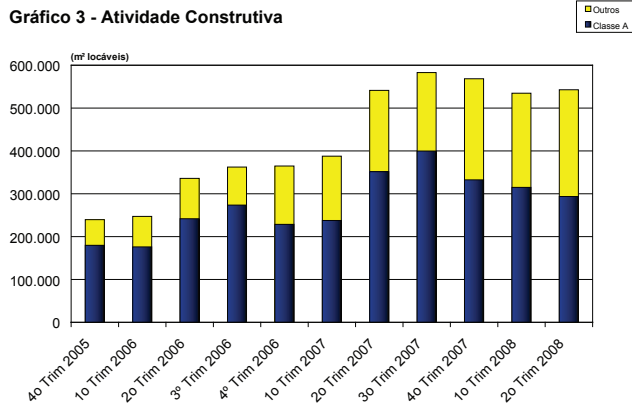
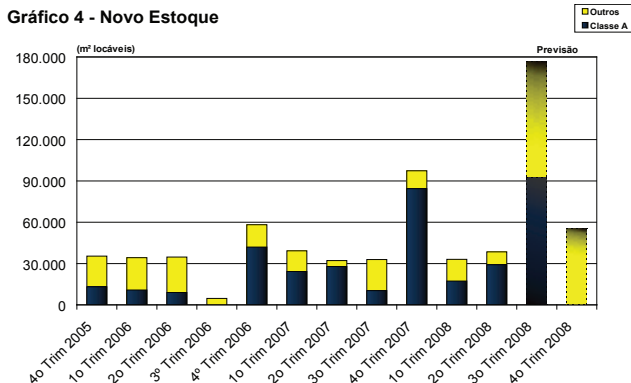


Gráfico 4 - Novo Estoque



Absorção Líquida e Taxa de Vacância - Podemos observar que a taxa de vacância para o 2º trimestre continua em queda, tanto para o segmento Classe A, quanto para o segmento Outros. No trimestre anterior a taxa de vacância Classe A era de 5,96%, enquanto no 2º trimestre a taxa caiu para 5,05%, mesmo com a entrega de um novo empreendimento – a Torre B do Rochaverá Corporate Towers com 29.124 m² de área construída – visto que já ocorreram algumas transações neste empreendimento. Acreditamos que com a previsão de entrega de 89.203 m² para o 3º trimestre a taxa de vacância venha a subir. A taxa de vacância do segmento Outros também se manteve em queda em relação ao trimestre anterior, chegando a 5,12% neste trimestre. No segmento Outros, foram entregues dois novos empreendimentos, o Varicred III e o Work Space Moema, totalizando uma área de aproximadamente 9.345 m², sendo que o Ed. Work Space Moema já foi totalmente ocupado, bem como, parte do Ed. Varicred III.

Taxa de Vacância por Distrito - Dois pontos chamam a atenção neste gráfico: Primeiro é a queda considerável na taxa de vacância da região de Moema, pois 85% das Torres Empresarias do Ibirapuera foram alugadas no 2º trimestre. O outro ponto é o aumento da taxa de vacância na região Santo Amaro, devido à entrega do Ed. RochaVerá Plaza – Torre B.

Atividade Construtiva Notamos que, apesar da entrega dos novos empreendimentos no 2º trimestre, a atividade construtiva continua estável com indícios de crescimento. Atualmente, a quantidade de espaço Classe A em construção na cidade de São Paulo gira em torno de 293.573 m², enquanto que para o segmento Outros a área total em construção é de 249.334 m², com previsão de entrega até 2011.

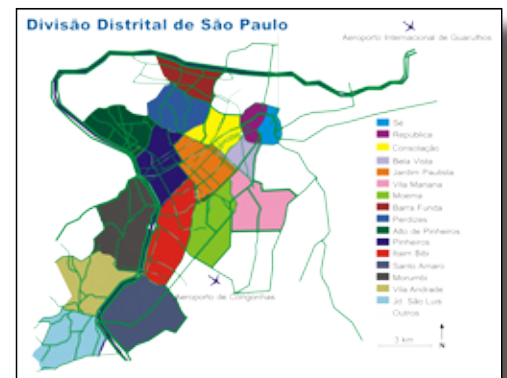
Novo Estoque - Foram entregues 3 novos empreendimentos no 2º trimestre. Um dos empreendimentos está no Distrito Santo Amaro com uma área construída de 29.124 m², o Ed. Rochaverá Corporate Towers. O empreendimento foi vencedor do prêmio Prix d'Excellence 2008, na categoria especial Projeto Sustentável, além de ser um dos primeiros edifícios da América do Sul a contar com a certificação Green Building. Os outros empreendimentos são: (1) Ed. Varicred III no Distrito Vila Mariana, com 5.922m² e (2) Ed. Work Space Moema com área de 3.422m² no distrito Moema, o qual já está totalmente comercializado.

* Classe A: Edifícios entregues após 1988, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

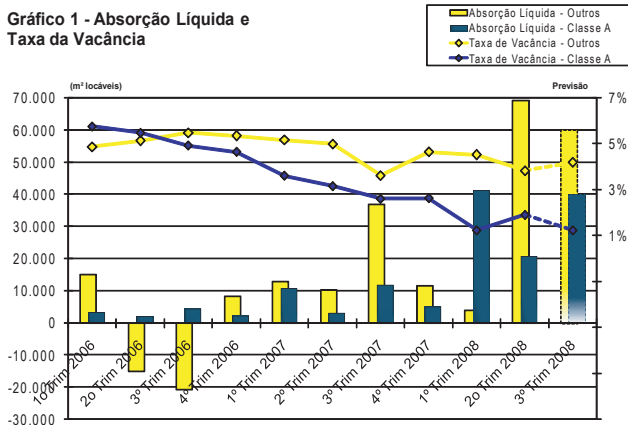
Indicadores de Mercado

- Taxa de Vacância ↘
- Absorção Líquida ↘
- Atividade Construtiva ↔
- Novo Estoque ↗



RJ - CRESCE CADA VEZ MAIS A CONSTRUÇÃO CIVIL NA REGIÃO DA BARRA DA TIJUCA.

Gráfico 1 - Absorção Líquida e Taxa de Vacância

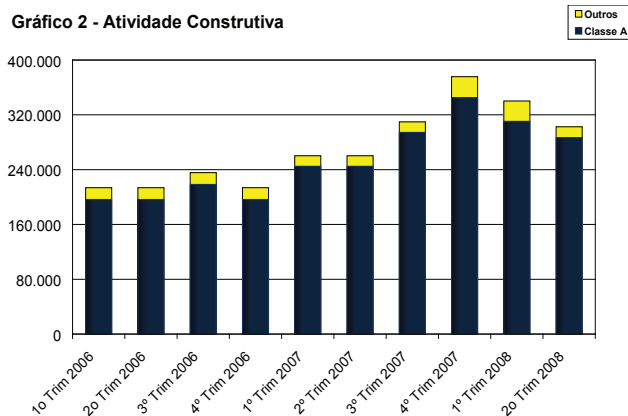


Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – Como podemos notar no gráfico ao lado, a taxa de vacância no segmento classe A teve um leve aumento no 2º trimestre, de 1,25% para 1,92%, devido à entrega do Complexo Le Monde. O Complexo Le Monde possui 6 torres de escritório com área total de 40.500 m², sendo 2 torres Classe A - o Le Monde Hong Kong 3000 e o Toronto 3000 com área de 26.500m² - e mais outros 4 edifícios do segmento Outros. O que nos chama atenção neste gráfico é o aumento da absorção líquida para o segmento Outros, isso é se deve principalmente ao fato de que alguns edifícios entregues no Complexo Le Monde já foram locados para empresas de Ocupação Única.

Indicadores de Mercado

- Taxa de Vacância ↘
- Absorção Líquida ↗
- Atividade Construtiva ↘
- Novo Estoque ↗

Gráfico 2 - Atividade Construtiva



Atividade Construtiva (Gráfico 2) - Os incorporadores e construtoras estão se preocupando cada vez mais com o meio ambiente, desde a reutilização da água até o aproveitamento da luz natural, o que acaba por reduzir o custo com energia elétrica. O edifício Ventura Corporate Towers – Torre 1 é o primeiro prédio comercial do Rio de Janeiro sendo construído a partir das regras do LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) e tem a previsão de entrega para o 3º trimestre, com uma área de aproximadamente 53.000 m² na região Central do Rio de Janeiro. A Torre 2 por sua vez tem a previsão de entrega para o 1º trimestre de 2010. A previsão de novas entregas para o próximo trimestre é de 89.203 m² área locável total.

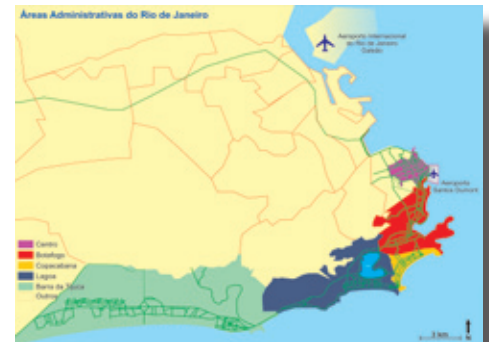
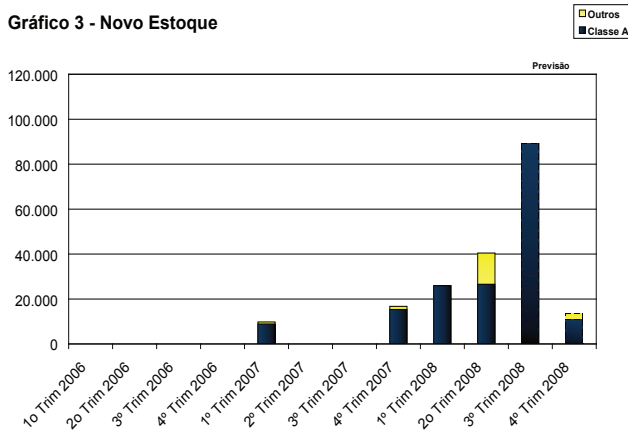


Gráfico 3 - Novo Estoque



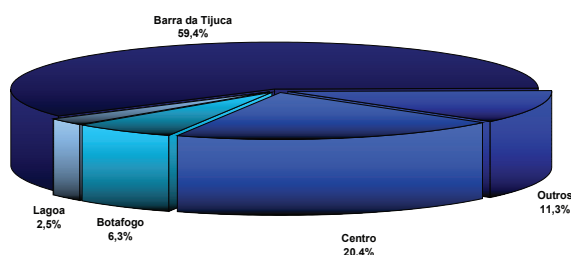
Novo Estoque (Gráfico 3) - Para o 2º trimestre era previsto uma entrega de aproximadamente 90.000 m², porém, devido à prorrogação da entrega das obras de vários empreendimentos, essa previsão passou para o 3º trimestre, sendo que, no 2º trimestre, foi entregue somente o complexo Le Monde, com 6 torres e área total de 40.500 m².

Estoque Total (Gráfico 4) – Com a entrega do Complexo Le Monde, a Barra da Tijuca continua liderando o crescimento na cidade do Rio de Janeiro, sendo que este crescimento aumenta a cada trimestre com vários novos empreendimentos e projetos.

* Classe A: Edifícios entregues após 1988, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

Gráfico 4 - Estoque Total - Classe A (Multi Usuários) Distribuição por Regiões Administrativas

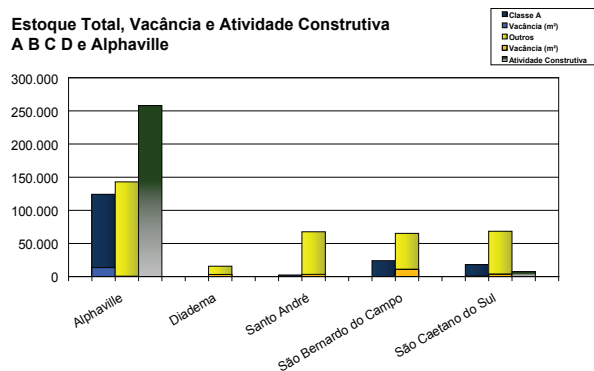


AUMENTO NA ATIVIDADE CONSTRUTIVA NA REGIÃO DE ALPHAVILLE.

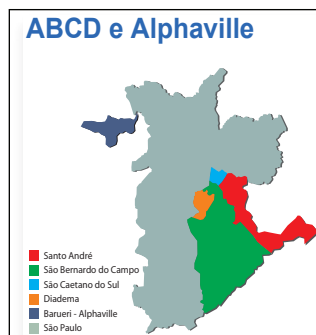
ABCD - Não houve grandes modificações no ABCD no 2º trimestre principalmente no segmento Classe A, e com uma pequena mudança no segmento Outros. Em São Caetano do Sul há grande expectativa para entrega de um novo empreendimento no 3º trimestre, o The Office, com 7.512 m² de área locável.

Alphaville - A região de Alphaville é uma região que vem crescendo muito com a construção civil. Podemos observar um grande crescimento no número de edifícios corporativos na região de Alphaville para ambos segmentos, Classe A e Outros. Esse interesse

Estoque Total, Vacância e Atividade Construtiva A B C D e Alphaville



é devido à procura de novos espaços e à taxa de vacância se mantendo praticamente zero. Apenas com alguns espaços disponíveis no Complexo Green Valley que continua em fase de desocupação, as empresas que estão desocupando o complexo, estão sentindo grande dificuldade em achar novos espaços.



SUCCESS STORIES

Gerando uma Ocupação Eficiente.



A Right Management é líder global em soluções de consultoria voltada a gestão de pessoas. Fundada em 1980, a Right Management está a frente na “invenção” da indústria de outplacement e expandiu-se globalmente para corresponder às necessidades de seus clientes multinacionais. Hoje são mais de 300

escritórios em mais de 40 países com 2.500 colaboradores por todo o mundo. A Right Management trabalha com empresas de grande e médio porte em todos os segmentos, incluindo 50% das 1000 maiores companhias Globais.

A Right estava localizada no Edifício Liege na Av. Brigadeiro Faria Lima, ocupando uma área dividida em três andares não contíguos. Como consequência ao crescimento da empresa houve a necessidade da realocação para uma área mais eficiente.

A Ocupantes iniciou um trabalho de pesquisa detalhado nas regiões da Faria Lima, Vila Olímpia e Itaim Bibi. Como resultado, a Ocupantes identificou o Edifício Capital Center como a opção que atenderia todas as expectativas da Right Management. Esse edifício aumentou a eficiência do espaço sensivelmente. Após uma série de análises financeiras e qualitativas, a Ocupantes conseguiu concluir com sucesso a operação, gerando a certeza de ter feito o melhor negócio para a Right.



Edifício Capital Center - SP

