

Com um mercado extremamente reduzido, Delta Air Lines conta com a parceria da Ocupantes para realocação de seu escritório no Rio.



A Delta Air Lines é uma das empresas de aviação civil que mais oferece opções de vôos aos seus usuários: são 311 destinos em 52 países.

No Brasil, a Delta Air Lines, que estava instalada no centro da cidade do Rio de Janeiro, não tinha interesse em renovar o contrato de locação no prédio em que estava. Não estavam satisfeitos com a segurança nem tampouco com a localização do escritório, próximo ao "camelódromo" do Rio.

A Ocupantes foi contratada para prestar consultoria em duas fases: primeiramente apresentar uma análise sobre a cidade do Rio de Janeiro, com comparativo das regiões que incluíam a Barra da Tijuca, Centro e Zona Sul. Dentre os itens analisados foram apresentados os índices de segurança e criminalidade, malha de transporte rodoviário, ferroviário, metroviário e localização de empresas concorrentes.

Tendo o relatório como base, a Ocupantes prosseguiu para a segunda parte do trabalho, apresentando alternativas factíveis, seguindo os critérios que proporcionassem melhores condições de acessibilidade e melhor segurança para seus funcionários, principalmente em períodos noturnos e finais de semana.

Um dos grandes desafios encontrados foi a pequena quantidade de opções disponíveis, já que a taxa de vacância para edifícios Classe A na cidade estava abaixo de 3%. A Barra apresentava as melhores opções, mas devido à distância do centro foi descartada. Ao final da pesquisa foram selecionados

dois edifícios, um em Botafogo e o outro junto à Cinelândia, ambos com todas as características que a Delta procurava.

Foram iniciadas negociações simultâneas para os dois espaços, e ao final a escolha foi um escritório de 600 m² na Cinelândia. O curioso da localização é a segurança: o edifício está localizado ao lado de um grande *call-center* que tem um eficiente sistema de segurança, o que acabou gerando uma vizinhança mais tranquila.



Centro Empresarial Passeio - Rio de Janeiro, RJ.

As negociações resultaram, ainda, em uma carência para pagamento do aluguel, possibilitando à Delta permanecer no escritório atual até o final do contrato, evitando a multa rescisória e garantindo o seu novo espaço sem despesas adicionais.

Ao final do trabalho o cliente atribuiu "Muito bom" e "Excelente" a todos os critérios da pesquisa de satisfação dos serviços prestados.

Warren Hoss, Diretor Regional de *Corporate Real Estate* da Delta declarou: "*Ótimo apoio. Compreensão clara das necessidades da Delta. Ótima orientação baseada na compreensão das localidades. Nós recomendaríamos a Ocupantes*". ■

DESTAQUES

SÃO PAULO

São Paulo encerra 2007 com crescimento histórico e com ótimas perspectivas para 2008.

RIO DE JANEIRO

Atividade construtiva no Rio, estagnada durante 2006, tem crescimento de 75% em 2007, conduzindo à retomada do crescimento na cidade.

ABCD e ALPHAVILLE

Grande São Paulo fecha 2007 com importante crescimento, principalmente na região de Alphaville.

SUCCESS STORIES

Ocupantes conduz projeto de expansão da Red Bull e evita gastos de realocação.

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* (Serviços de Transição)

PRESENÇA EM:

SÃO PAULO	SALVADOR
RIO DE JANEIRO	RECIFE
BELO HORIZONTE	GOIÂNIA
FLORIANÓPOLIS	

www.ocupantes.com.br

Rua Fernandes Moreira, 1.166, 4º andar

04716-003, São Paulo - SP

Tel. (11) 5182.3455

SÃO PAULO ENCERRA 2007 COM CRESCIMENTO HISTÓRICO E COM ÓTIMAS PERSPECTIVAS PARA 2008.

Gráfico 1 - Absorção Líquida e Taxa de Vacância

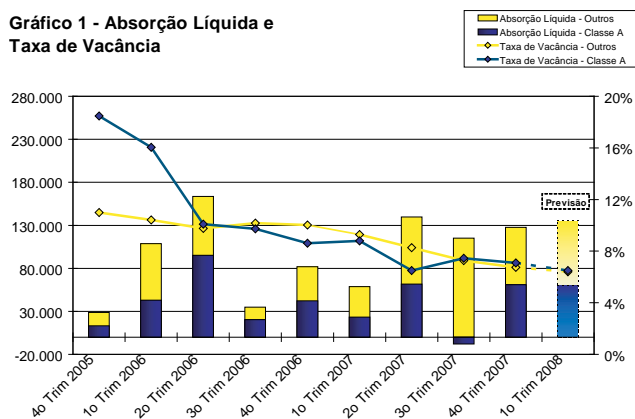


Gráfico 2 - Taxa de Vacância por Distrito

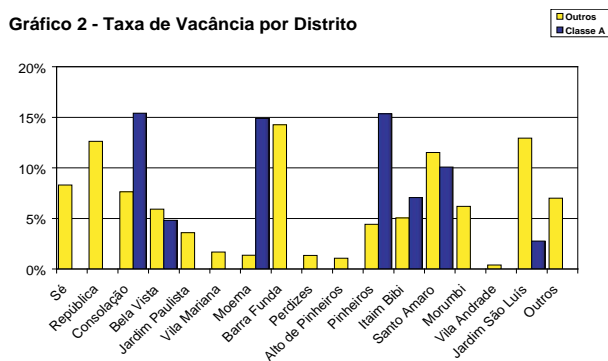


Gráfico 3 - Atividade Construtiva

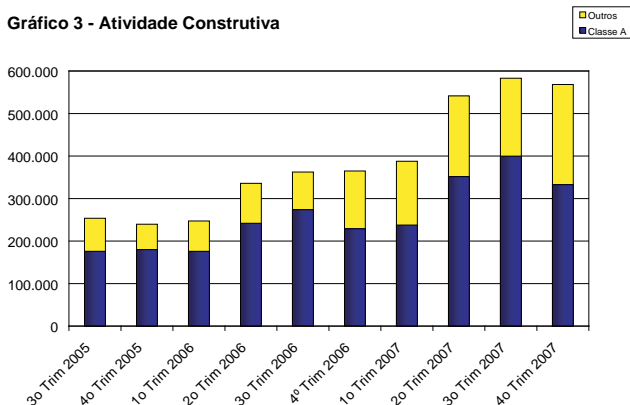
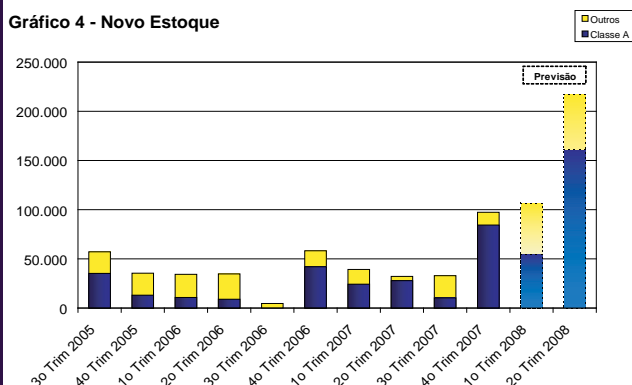


Gráfico 4 - Novo Estoque



Absorção líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – O ano de 2007 termina com um balanço bastante positivo. O mercado imobiliário corporativo passa por uma das melhores fases e ao contrário de outras épocas, a política e a economia estáveis sustentam essa condição. O reflexo imediato é a manutenção dos volumes em construção associados à queda da taxa de vacância, de 7,46% para 7,08%, fato este que se mantém nos últimos dois anos. A previsão do aumento desta taxa, publicada no 3º trimestre de 2007, se devia unicamente à previsão das incorporadoras** de entregarem um grande volume de novos espaços, o que não aconteceu. A absorção líquida para o segmento Classe A* volta aos patamares anteriores ao 3º trimestre (quando foi desocupado o Edifício do Bank Boston), confirmando as tendências de crescimento do mercado.

Taxa de Vacância por Distrito (Gráfico 2) – Com relação ao 3º trimestre, dois pontos chamam bastante a atenção neste 4º trimestre: Queda da taxa de vacância para o segmento Classe A em Moema: de 82% para cerca de 15%, com a ocupação de 17.229 m² das Torres Empresariais do Ibirapuera; e aumento desta taxa, no distrito de Pinheiros, de 1,76% para 15,35% com a entrega do Edifício Eldorado Business Tower, com 60.144 m². Nos demais distritos, apenas pequenas flutuações na ocupação, como a do CEAB, que baixou para 0% a taxa de vacância na Barra Funda e a desocupação de parte do Panamerica Park, no Jardim São Luiz.

Atividade Construtiva (Gráfico 3) – A atividade construtiva no segmento Classe A segue em tendência de alta. Neste semestre foram incluídas a construção de mais de 17 mil m², mantendo um patamar de pouco mais de 320 mil m². O mesmo ocorre para o segmento Outros, com o maior volume de m² em construção da história da cidade, cerca de 236.781 m². A previsão é de que com a entrega desses novos espaços o mercado de São Paulo se estabilize em uma taxa de ocupação mais confortável.

Novo Estoque (Gráfico 4) – Segundo previsão das incorporadoras, o 4º trimestre deveria ter um volume maior de novos espaços, o que não aconteceu. Dos quase 112 mil m² previstos para serem entregues no 4º trimestre, foram entregues 84.402 m², o que influenciou diretamente a taxa de vacância, que sofreu uma leve queda do 3º para o 4º trimestre. Com o adiamento das entregas, a previsão é que no novo estoque para o próximo trimestre ultrapasse os 100 mil m² totais.

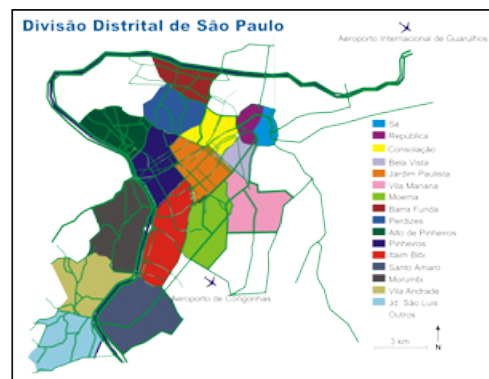
Balanco do ano – 2007 pode ser considerado um excelente ano para o mercado imobiliário corporativo. O mercado como um todo teve um crescimento em m² de 2,12%, sendo que o segmento Outros cresceu 0,68% e Classe A, 9,45%, mostrando claramente a tendência de crescimento deste último segmento. No 3º trimestre o volume de m² em construção bateu recordes alcançando, no total, quase 600 mil m², sendo quase 400 mil m² só para Classe A. Com a estabilidade da economia brasileira frente aos reveses mundiais de 2007, o Brasil se confirma como um dos países mais interessantes para novos investimentos, o que se reflete diretamente no mercado imobiliário. Para 2008 as tendências são de mais crescimento, porém com a entrega de novos espaços a taxa de vacância pode aumentar, dando mais tranquilidade ao mercado.

* Classe A: Edifícios entregues após 1987, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

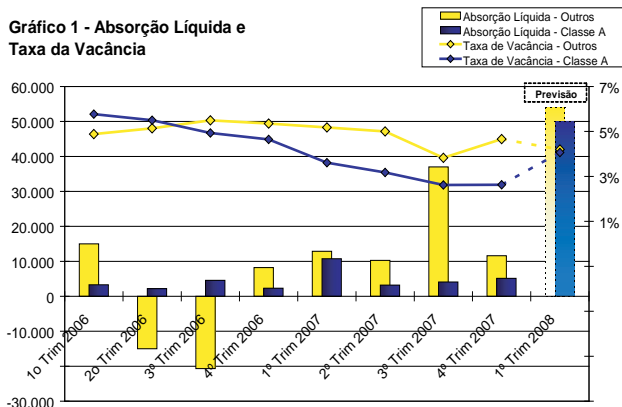
Indicadores de Mercado

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



ATIVIDADE CONSTRUTIVA NO RIO, ESTAGNADA DURANTE 2006, TEM CRESCIMENTO DE 75% EM 2007, CONDUZINDO À RETOMADA DO CRESCIMENTO NA CIDADE.

Gráfico 1 - Absorção Líquida e Taxa da Vacância

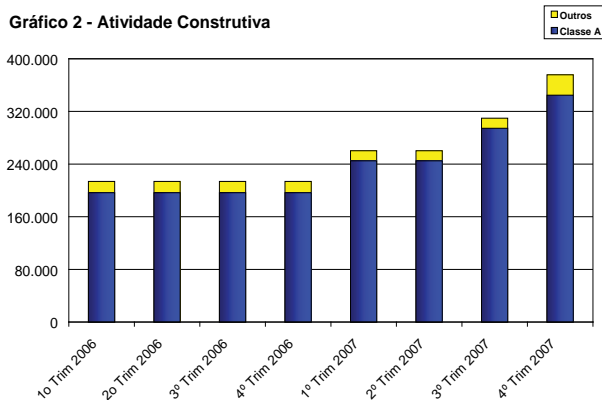


Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – Com poucos espaços disponíveis na cidade, o mercado segue em discreto crescimento. A taxa de vacância para o segmento Classe A* se manteve, em 2,63%, apesar da entrega de pouco mais de 15 mil m², e a absorção líquida, apesar de positiva, acompanhou a disponibilidade do mercado. O aumento da taxa de vacância no segmento Outros se deve basicamente à entrega de novo estoque e movimentação das empresas. A previsão de aumento da taxa de vacância Classe A para o próximo trimestre leva em consideração a previsão de entrega de novo estoque e as informações de transações em andamento para o mesmo.

Indicadores de Mercado

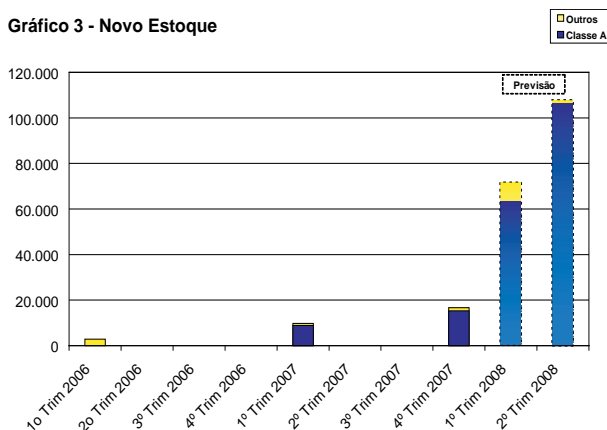
- Taxa de Vacância ↗
- Absorção Líquida ↘
- Novo Estoque ↗
- Atividade Construtiva ↗

Gráfico 2 - Atividade Construtiva



Atividade Construtiva (Gráfico 2) – A atividade construtiva, um dos indicadores de crescimento do mercado, segue a tendência de crescimento. Neste 4º trimestre foram iniciadas a construção de mais 34 mil m² para o segmento Classe A, totalizando 344.734m² em construção no momento. Desde o 1º trimestre de 2007, tem havido um crescente investimento na construção de novos imóveis, e para os próximos trimestres espera-se a que taxa de vacância aumente, trazendo mais conforto ao mercado. O volume de m² em construção na cidade hoje é 75,4% maior que no mesmo período do ano passado.

Gráfico 3 - Novo Estoque



Novo Estoque (Gráfico 3) – Parte da entrega dos novos espaços prevista para o 4º trimestre foi postergada para os próximos trimestres. A única entrega feita no foi o Ion Intelligent Center, com 6 torres: 5 classificadas como Classe A, com área total de 15.312m² e 1 torre, classificada como Outros, com 1.392 m². Com o adiamento das entregas, a perspectiva para os próximos trimestres se acumula, passando de 60 mil m² no 1º trimestre de 2008 e mais de 100 mil m² no 2º trimestre. Apenas com a entrega desses novos espaços o mercado do Rio poderá suprir a demanda de crescimento, hoje bloqueada pela falta de novos espaços.

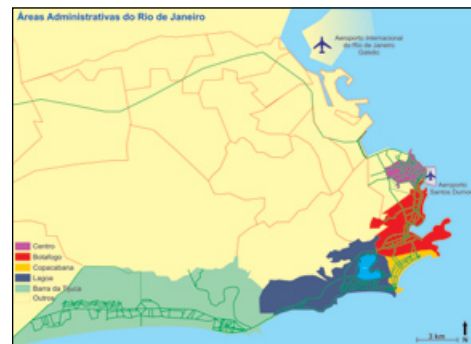
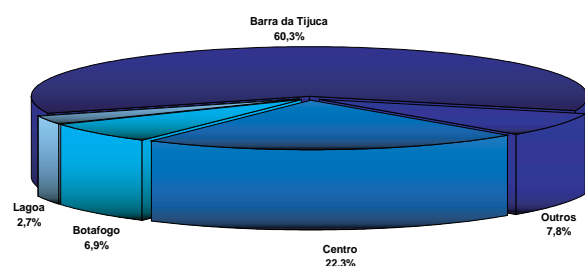


Gráfico 4 - Estoque Total Classe A (Multi Usuários) Distribuição por Regiões Administrativas



Estoque Total (Gráfico 4) – Com poucas modificações neste 4º trimestre, o cenário do estoque total permanece praticamente inalterado. A Barra segue crescendo e já é responsável por mais de 60% do estoque Classe A da cidade.

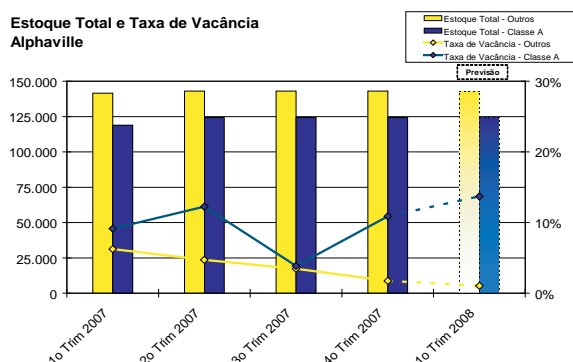
Balanco do Ano – Ao contrário do balanço de 2006, 2007 se encerra com balanço bastante favorável: houve um aumento significativo nos investimentos de novos espaços, o que pode ser facilmente constatado com o aumento da atividade construtiva, que cresceu 75,4%. Foram entregues 24.212 m² de espaços Classe A e a perspectiva de mais 60 mil m² para o próximo trimestre confirma a tendência de crescimento sólido. A estabilidade da economia nacional, aliada aos investimentos feitos na cidade para os Jogos Panamericanos podem ter sido responsáveis por recolocar o Rio de Janeiro no roteiro de investimentos para negócios no Brasil. 2008 tem tudo para ser um ano onde esse crescimento do mercado se intensifique.

* Classe A: Edifícios entregues após 1987, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

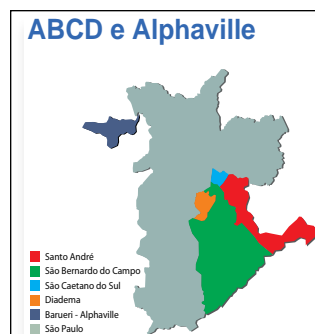
** A Ocupantes trabalha com informações fornecidas pelas construtoras e incorporadoras.

GRANDE SÃO PAULO FECHA 2007 COM IMPORTANTE CRESCIMENTO, PRINCIPALMENTE NA REGIÃO DE ALPHAVILLE.

Alphaville - Seguindo a tendência de crescimento na cidade de São Paulo, a região da grande São Paulo mostrou em 2007 um importante crescimento, principalmente em Alphaville. Do estoque total Classe A de Alphaville, mais de 50% foram entregues nos últimos 5 anos, e apenas em 2007 houve um crescimento de 4,23%. Os únicos espaços Classe A disponíveis no momento – e que mostram uma taxa de vacância de 10,89% – estão no Green Valley, um complexo de 54 mil m² que está em fase de desocupação para, em cerca de três anos, ser demolido e dar lugar a outro empreendimento, a princípio residencial, segundo informações dos incorporadores. Se este complexo for desconsiderado das análises a taxa de vacância para o segmento Classe A cai para 0%.



ABCD - Nos municípios de Santo André e São Bernardo do Campo, apesar do pequeno estoque Classe A, a taxa de vacância também é de 0%. Para o segmento Outros, todos os quatro municípios apresentam tendência de queda desta taxa. Diadema, por exemplo, que não tem estoque Classe A teve uma queda na taxa de vacância: de 21,37% no 1º trimestre para 8,18% neste 4º trimestre, em 2007.



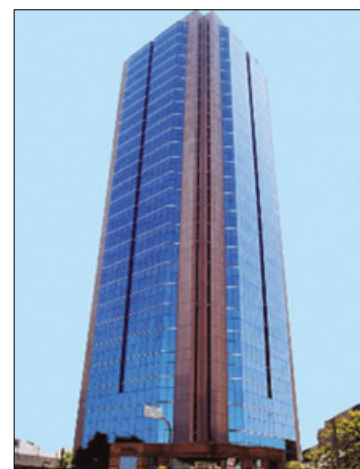
SUCCESS STORIES

Ocupantes conduz projeto de expansão da Red Bull e evita gastos de realocização.



Com o slogan “Red Bull te dá asas!” a empresa, de mesmo nome, conquistou o mundo em 1997. Hoje, além de produzir a bebida, a Red Bull promove eventos esportivos, patrocina atletas das mais diversas modalidades e divulga boletins com notícias do mundo dos esportes.

No Brasil, com o crescimento dos negócios houve a necessidade de expansão da área de escritórios de 800 para 1200 m². A Ocupantes procedeu com a pesquisa do novo espaço e descobriu que um inquilino, do mesmo prédio onde estavam localizados, tinha saído e o espaço vago já estava sendo negociado. Mantendo em sigilo o nome do interessado, a Ocupantes manifestou o desejo de apresentar uma proposta, mostrando ao proprietário as vantagens que seu cliente traria como inquilino. A intervenção foi bem sucedida e a Red Bull pode expandir seu escritório sem as despesas adicionais de realocização, que haviam sido previamente orçadas. Além disso, a Ocupantes obteve ainda outra facilidade: um contrato com prazo inferior, assim, todos os contratos de locação da Red Bull terminarão no mesmo prazo, facilitando futuras negociações.



Iguatemi Office Building - SP

