Amway, uma das maiores empresas do mundo de vendas diretas, conta com a Ocupantes para implantar nova loja no Rio de Janeiro.



Rio de Janeiro - RJ

Um dos grandes destaques de atuação da Ocupantes em 2008 foi o de Retail, ou seja, a busca e negociação de lojas e pontos comerciais, principalmente para grandes redes de supermercados e bancos. A implantação desses tipos de negócios precisa atender a requisitos fundamentais, como localização e estrutura física do imóvel, além de acertos em todos os documentos, já que muitos desses contratos de aluguel passam dos 10 anos. A parceria da Ocupantes nesses casos tem sido fundamental para o sucesso do crescimento desses segmentos.

Foi o caso da Amway. Com o slogan "Pense Globalmente, Atue Localmente", a Amway, em seus 50 anos de história, atua hoje em mais de 80 países e territórios, tem um faturamento anual de U$ 8 bilhões e por isso já é uma das maiores empresas de vendas diretas do mundo.

Uma das novas estratégias adotadas para os próximos anos no Brasil é o lançamento de novos produtos, mais acessíveis ao público em geral. Para isso, a Amway está implementando Lojas Conceito em São Paulo, Recife e Rio de Janeiro. O objetivo dessas lojas é realçar os produtos oferecidos e promover o treinamento dos vendedores quanto às amplas oportunidades de negócio e na diversidade de produtos de alta qualidade que a Amway vende ao redor do mundo.

Depois de uma experiência infrutífera na busca de um imóvel que atendesse aos pré-requisitos necessários para a implantação de uma loja no Rio de Janeiro, a Amway contratou a Ocupantes para encontrar o imóvel certo.

O primeiro passo da Ocupantes foi identificar, juntamente com o cliente, as características específicas que as lojas precisavam ter para nortear as buscas de imóveis na cidade. Foram identificadas:

• Tamanho da loja: 500 m²;
• Ter um mezanino ou pé-direito alto o suficiente para possibilitar a construção de um centro de treinamento;
• Estar localizada em uma área com grande movimentação de pedestres;
• Boa visibilidade;
• Estar próxima aos meios de transportes públicos como terminais de ônibus e metrô;
• Preferência para os bairros de Botafogo, Tijuca ou Centro;
• Segurança para os clientes e funcionários, que ficariam em treinamento até as 23 h.

A próxima etapa do trabalho foi percorrer a área de interesse e levantar todas as opções disponíveis, ou ocupadas, que atendessem as premissas anteriormente identificadas.

Entre as opções apresentadas, uma loja, que ainda estava sendo ocupada, foi identificada como sendo o imóvel ideal. Com uma pesquisa cuidadosa pela Ocupantes, percebeu-se um relacionamento frágil entre o proprietário e o locatário. Foi apresentada uma proposta de locação, e o proprietário aceitou realizar uma negociação para a saída do inquilino e locar o imóvel à Amway.

A atuação da Ocupantes foi fundamental para o sucesso dos planos de expansão da Amway no Rio de Janeiro. Com uma abordagem profissional e cuidado com detalhes, a Ocupantes identificou o melhor imóvel, buscou soluções alternativas e negociou com êxito o imóvel mais indicado, sem que o locatário anterior tivesse seus direitos desrespeitados, e ainda enfrentando as dificuldades de documentação imobiliária e aprovações municipais comuns no Brasil. ■

DESTAQUES

SÃO PAULO

Apesar de um trimestre ruim para a economia mundial, o mercado corporativo de São Paulo se manteve estável no 4º trimestre de 2008.

RIO DE JANEIRO

Rio de Janeiro termina o ano com mercado em crescimento.

ABCD e ALPHAVILLE

Taxa de vacância Classe A sobe para 23% e traz mais tranquilidade para Alphaville.

SUCCESS STORIES

Nova empresa do ramo petroquímico abre escritório em São Paulo com a ajuda da Ocupante.

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	ARACAJU
GOIÂNIA	JOÃO PESSOA
FLORIANÓPOLIS	MACEIÓ
PORTO ALEGRE	FORTALEZA
CURITIBA	NATAL

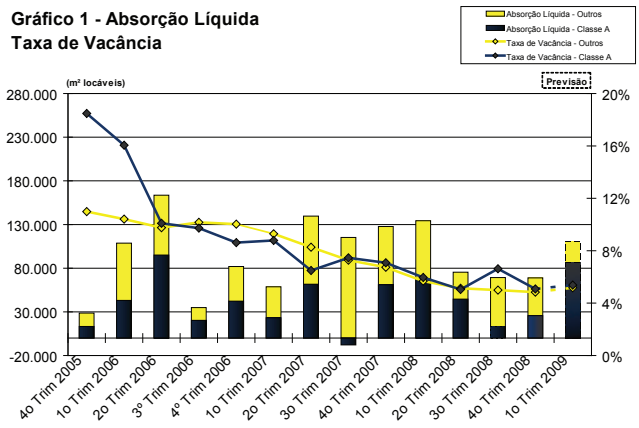
www.ocupantes.com.br
Rua Fernandes Moreira, 1.166, 4º andar
04716-003, São Paulo - SP
Tel. (11) 5182.3455

As informações contidas neste folheto são resultado da pesquisa realizada pela Ocupantes, com o objetivo de analisar as tendências do mercado imobiliário corporativo. Não representam, portanto, parte de um documento legal.

OCUPANTES
The Tenant Rep Company

APESAR DE UM TRIMESTRE RUIM PARA A ECONOMIA MUNDIAL, O MERCADO CORPORATIVO DE SÃO PAULO SE MANTEVE ESTÁVEL NO 4º TRIMESTRE DE 2008.

Gráfico 1 - Absorção Líquida
Taxa de Vacância

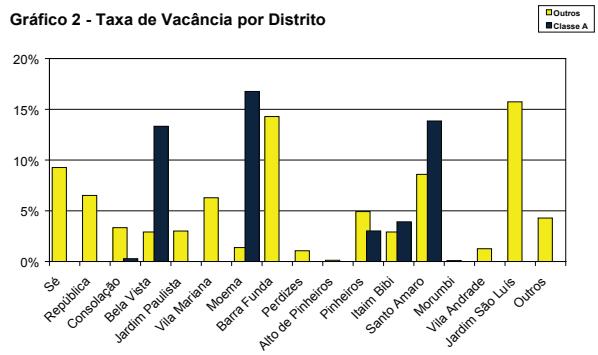


Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – O mercado corporativo se manteve firme no 4º trimestre de 2008. A crise mundial, que assola os mercados financeiros de todo o mundo, não gerou conseqüências imediatas para esse segmento de mercado. [NOTA: devido à defasagem normal entre a pesquisa, análise e divulgação, ressalta-se a possibilidade de sintomas no mercado imobiliário quando do lançamento desse Market Bulletin]. A absorção líquida se manteve dentro dos valores esperados para os dois segmentos, Classe A* e Outros. O fato de não ter sido entregue nenhum novo estoque de Classe A neste trimestre, fez com que as negociações fossem realizadas no estoque já disponível, resultando em uma queda na taxa de vacância. Com a expectativa de entrega de um grande volume de m² para o próximo trimestre, a previsão é que tanto a absorção líquida quanto a taxa de vacância subam no 1º trimestre de 2009. Essa previsão também está baseada em negócios que já foram fechados nos edifícios que serão entregues, como o International Plaza II, WT Torre São Paulo e WT Nações Unidas Torres A e B.

Indicadores de Mercado

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

Gráfico 2 - Taxa de Vacância por Distrito



Taxa de Vacância por Distrito (Gráfico 2) – O ponto de destaque do 4º trimestre foi em Santo Amaro, onde a taxa caiu devido à grande área ocupada no Edifício Rochaverá, que tinha sido entregue no trimestre anterior. No segmento Outros, houve desocupação de espaço no distrito do Jardim São Luiz. Nos demais distritos, houve apenas pequenas movimentações.

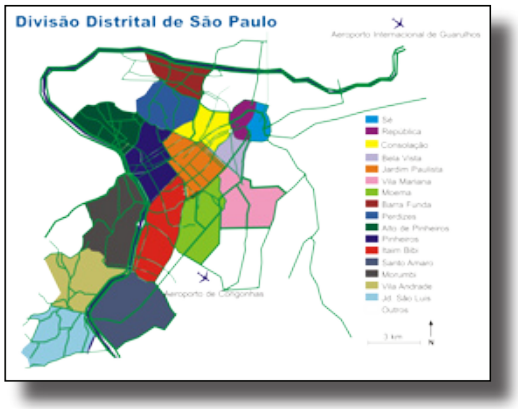
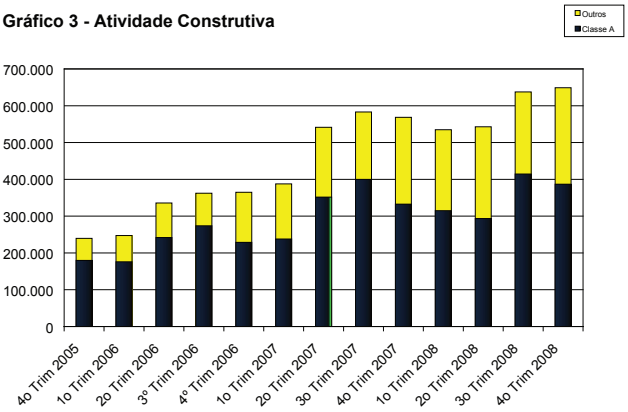
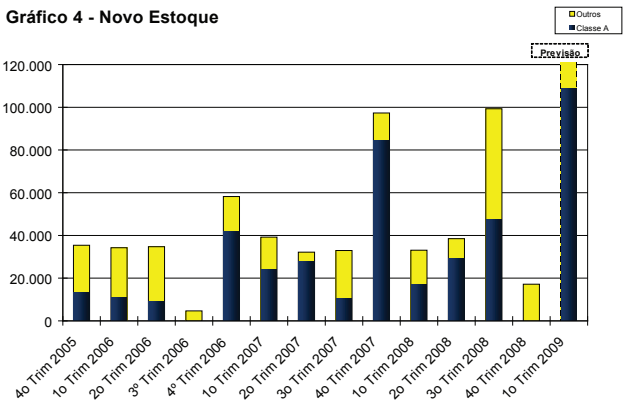


Gráfico 3 - Atividade Construtiva



Atividade Construtiva (Gráfico 3) – Não houve novidade na atividade construtiva em São Paulo. A diferença observada entre o 3º e o 4º trimestre, no segmento Classe A, se deve a um ajuste de área no Edifício Eco Berrini. Os andares 1º ao 5º, que inicialmente foram considerados como área locável serão, na realidade, andares de garagem.

Gráfico 4 - Novo Estoque



Novo Estoque (Gráfico 4) – No segmento Outros foram entregues os The Taj Office Tower, com 7.920 m² e o Corporate Plaza, com 9.257 m², ambos no distrito do Itaim Bibi. Não houve entrega de novo estoque Classe A neste 4º trimestre. A expectativa se volta, portanto, para o 1º trimestre de 2009, com uma previsão de entrega de mais de 100 mil m² de Classe A e 55 mil para Outros.

** 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.*

Market Bulletin *é uma publicação trimestral dos indicadores do mercado imobiliário de São Paulo e Rio de Janeiro elaborada pelos departamentos de Pesquisa e* Marketing *da Ocupantes. Todos os direitos reservados. A Ocupantes autoriza a reprodução desde que informada a fonte.*

RIO DE JANEIRO TERMINA O ANO COM MERCADO EM CRESCIMENTO.

Gráfico 1 - Absorção Líquida e Taxa da Vacância

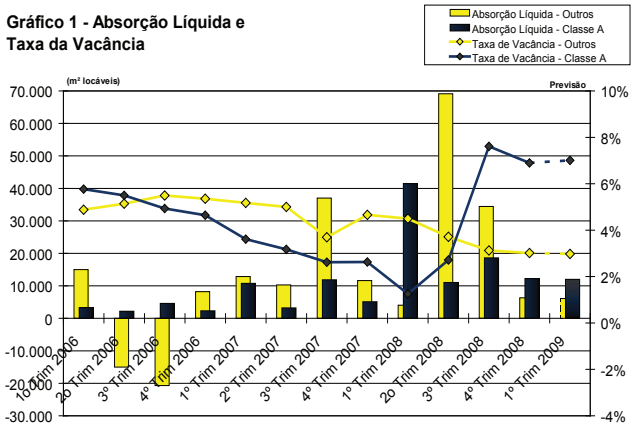


Gráfico 2 - Atividade Construtiva

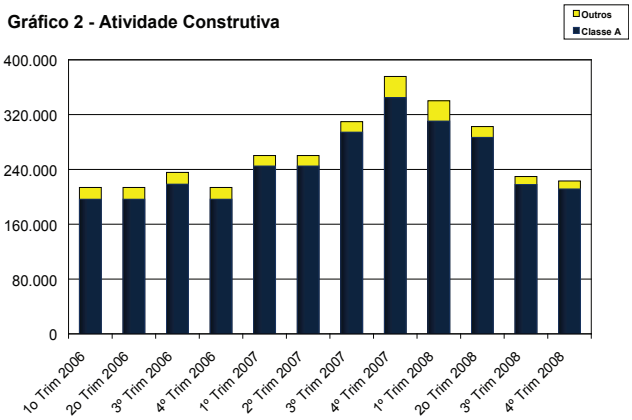


Gráfico 3 - Novo Estoque

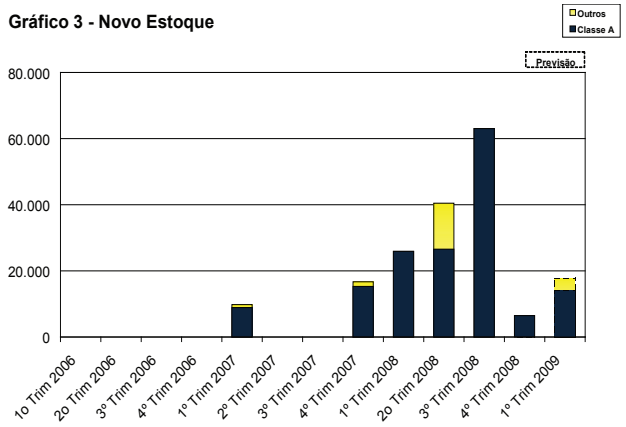
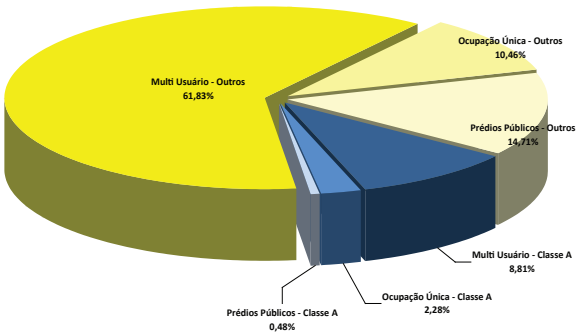


Grafico 4 - Estoque Total: 6,7 milhões de m² locáveis
Distribuição por Categoria de Uso



Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – O mercado do Rio está experimentando dias de maior tranqüilidade, depois da entrega de mais de 60 mil m² no 3º trimestre de 2008. Apesar disso, e superando as expectativas, a taxa de vacância caiu, porque parte dos edifícios entregues já foram comercializados, principalmente para o segmento bancos, mostrando claramente que o mercado ainda está em crescimento. Podemos observar isso quando comparamos os gráficos de Taxa de Vacância e Novo Estoque do último ano: quando há entrega de novo estoque a taxa de vacância se mantém em ascensão, e neste trimestre que houve uma quebra no volume de m² entregues a taxa voltou a cair.

Indicadores de Mercado

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

Atividade Construtiva (Gráfico 2) – Não houve início de novas obras neste trimestre, em ambos os segmentos. Assim, com a continuada entrega de obras, observa-se uma redução na atividade construtiva.

Novo Estoque (Gráfico 3) – Neste 4º trimestre foi entregue apenas o Edifício Cosmopolitan Work Style, na região Barra da Tijuca, com 6.473,29 m², Classe A. Assim, devido à prorrogação de entrega de parte dos edifícios previstos para o 4º trimestre de 2008, a expectativa se volta para o 1º trimestre de 2009.



Estoque Total (Gráfico 4)
O perfil de ocupação dos edifícios de escritório do Rio de Janeiro está se modificando ao longo do tempo. Devido ao início histórico, como capital da nova República do Brasil, o Rio de Janeiro sempre concentrou muitos prédios públicos. Atualmente, com a vocação turística e de negócios se mostrando cada vez mais nítida, o Rio apresenta uma ocupação mais variada e mostra fortes tendências de continuar mudando. Hoje, quase 15% dos edifícios classificados como "Outros' são ocupados por órgãos públicos contra apenas 0,48% dos edifícios "Classe A". Outro ponto que chama a atenção é que a porcentagem total dos edifícios Classe A (12,5% do estoque total) ainda está bem inferior ao de Outros, apesar da entrega maciça de novo estoque Classe A nos últimos trimestres, como podemos observar no gráfico 3.

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

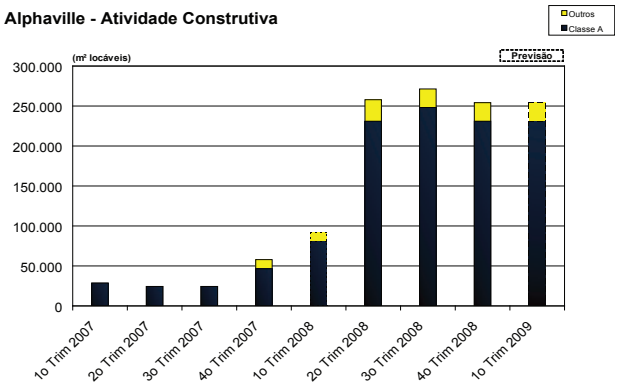
** *A Ocupantes trabalha com informações fornecidas pelas construtoras e incorporadoras.*

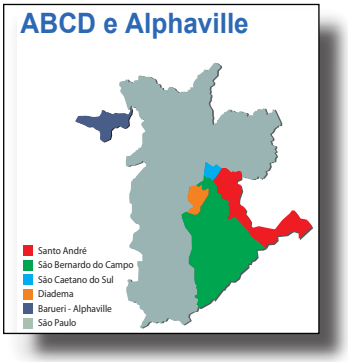
A Ocupantes é a primeira e maior empresa de consultoria imobiliária corporativa no Brasil especializada na representação de usuários comerciais e industriais, composta por profissionais preparados e com ampla experiência, conduzindo e assessorando empresas nacionais e multinacionais nos seus planos de ocupação.

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

TAXA DE VACÂNCIA CLASSE A SOBE PARA 23% E TRAZ MAIS TRANQUILIDADE PARA ALPHAVILLE.

Alphavile - O grande destaque ficou por conta da entrega de quase 20 mil m² dos edifícios Condomínio Corporativo DVR 1 e 2, trazendo um alívio para o segmento Classe A, que durante 4 trimestres apresentava uma taxa de vacância de 0%; o Complexo Green Valley, único espaço Classe A vago da região, está em fase de desocupação foi retirado das análises. Depois da entrega destes edifícios, a taxa de vacância de Classe A em Alphaville subiu para 23%. A expectativa é que essa taxa caia consideravelmente nos próximos trimestres, já que muitas negociações estão em andamento.





ABCD - Em São Caetano do Sul foi entregue o Edifício The Office, com 7.512 m², classificado como Outros. Em 2008, a taxa de vacância deste segmento no município vinha se mantendo na ordem de 6%, mas em tendência de queda. No 3º trimestre de 2008 sofreu uma forte queda, chegando a 0,77%. Com a entrega desse edifício, essa taxa sobe para 11,03%. Nos demais municípios (Santo André, São Bernardo do Campo, e Diadema) não há início de novas obras e nem entrega de novo estoque, portanto, os números permanecem estáveis.

SUCCESS STORIES

Nova empresa do ramo petroquímico abre escritório em São Paulo com a ajuda da Ocupantes.



Ed. Sueste Plaza, São Paulo - SP

A Quattor é uma empresa nova, lançada em junho de 2008, fruto da união da Unipar (60%) e da Petrobras (40%). Atua diretamente na produção de petroquímicos básicos (etileno, propileno, etc.) e resinas termoplásticas (polietilenos e polipropileno). A chegada da Quattor já está mexendo com o mercado e proporcionando mais competitividade ao setor petroquímico.

Para dar continuidade ao processo de estruturação da empresa, houve a necessidade de abrir um escritório em São Paulo. Este deveria estar, preferencialmente, no eixo da Faria Lima e Juscelino Kubitschek, distrito do Itaim Bibi, zona sul de São Paulo.

Contratada pela Quattor, a Ocupantes iniciou seus trabalhos com a elaboração de um planejamento de espaços para validar a necessidade de área de escritório. Inicialmente estimado em 2.500 m², a empresa estava se formando com funcionários de duas outras empresas existentes, havendo dúvida sobre o número de funcionários que precisariam.

Numa segunda etapa, a Ocupantes pesquisou as alternativas disponíveis e ocultas (*shadow spaces*) na região definida. De acordo com as necessidades da Quattor/Unipar, selecionou as melhores alternativas e organizou visitas a esses imóveis, dos quais foi escolhido o Edifício Sueste Plaza.

Para finalizar, a Ocupantes conduziu todas as negociações, acertos contratuais e valores, até a assinatura do contrato, garantindo à Quattor a tranqüilidade para dar continuidade aos seus novos projetos.

