

Troca planejada de escritórios para a HBO



Entretenimento é a palavra-chave do trabalho da empresa Time Warner, que possui sede em Nova Iorque (EUA). Responsável por produções multimídia, tais como para televisão, cinema e publicações, a empresa é líder de mercado e empacota e distribui conteúdo para diversas localidades mundiais, por meio de múltiplos pontos de distribuição.

Uma das companhias pertencentes à Time Warner é a HBO, responsável pelo canal que leva o mesmo nome, amplamente conhecido no Brasil pela transmissão de filmes e séries. Por aqui, a operação da empresa se dividia em dois empreendimentos. Um deles, na Vila Olímpia, bairro paulistano, um prédio mais moderno, acomodava a equipe de marketing. O outro, mais antigo e localizado na Avenida Faria Lima, também em São Paulo, servia às equipes operacionais. Ao todo, eram três contratos de locação, já que o empreendimento da Faria Lima gerava dois.

O intuito da empresa, então, era unificar as duas operações em um só local, ou seja, no mesmo padrão. Além da integração das equipes, a troca visou atender à necessidade de economia e de crescimento da corporação.

Em 2012, com esse ideal em mente, a empresa fez o primeiro contato com a consultoria imobiliária **Ocupantes Corporate Real Estate**. Como local ideal para alocar a operação da HBO, a consultoria especializada no atendimento de empresas que usam espaços comerciais e industriais, encontrou o Eldorado Business Tower,

empreendimento de alto padrão localizado também na capital paulista. Em relação às negociações, a **Ocupantes** conseguiu economias significativas nos custos de locação, em relação ao preço inicial pedido. Em relação à metragem, a área de ocupação da empresa aumentou em 66%.

Um dos principais desafios da consultoria foi ajustar os três contratos anteriores para que eles vencessem na mesma data pretendida para a mudança física para o novo local. O fato, contudo, é que não foi apenas necessário fazer um primeiro alinhamento das datas de término, mas também um prolongamento adicional, tendo em vista a necessidade de ampliar o tempo necessário para o fechamento do contrato de locação e, posteriormente, a necessidade de realizar as obras de adaptação.

A implementação do novo escritório foi realizada sob gerenciamento da **Ocupantes Project Management**, que interagiu ativamente com a HBO e com os fornecedores, com a finalidade de obter o resultado esperado e no tempo previsto. A reforma ocorreu nos dois andares ocupados, o 13º e o 14º, e teve como objetivo adequar o espaço aos padrões do cliente. A adequação contou com obras que envolveram a parte elétrica, hidráulica, de ar-condicionado, implementação do novo layout, incluindo mobiliário, cadeiras e acabamentos arquitetônicos. Uma das particularidades foi a montagem de 12 salas específicas para redação e edição de áudio e vídeo.

O projeto arquitetônico foi feito pelo escritório de arquitetura Dante Della Mana. Toda a negociação comercial, bem como o acompanhamento do cronograma e das atividades, foi gerenciada pela **Ocupantes Project Management**.

Ao final de todo o procedimento, a obra foi entregue para a ocupação em março de 2014, resultando no atendimento das necessidades e expectativas do cliente. ■



Fabio Talero

Fabio Talero é Sócio-Diretor da Ocupantes Project Management. Graduado em Engenharia Civil pela Escola Colombiana de Engenharia e pós-graduado em Engenharia Civil - Mestrado em Programa de Gerenciamento de Obras e Facilities, no Virginia Polytechnic Institute and University (EUA). Tem, ainda, 17 anos de experiência em gestão de negócios imobiliários, gerenciamento nas áreas de facilities, transações imobiliárias, qualidade, manutenção e obras.



Eldorado Business Tower

Nossos serviços incluem:

- Consultoria Estratégica
- Gerenciamento de Portfólio
- Planejamento de Espaços
- Análises Financeiras e de Localização
- Gerenciamento de Contrato
- Pesquisas de Mercado e Análises Comparativas
- Gerenciamento de Transações (incluindo *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*)
- Gerenciamento de Projetos e Construções - Ocupantes Project Management
- Avaliações, Desmobilizações e Coord. de Entregas de Espaços Alugados
- Revisões, Renovações e Términos de contratos de locação

www.ocupantes.com.br

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

Alta da absorção líquida Classe A estabiliza a vacância

Indicadores de Mercado*

Taxa de Vacância



Absorção Líquida



Atividade Construtiva



Novo Estoque



* Comparando o 3º trim. de 2014 com o 2º trim. de 2014

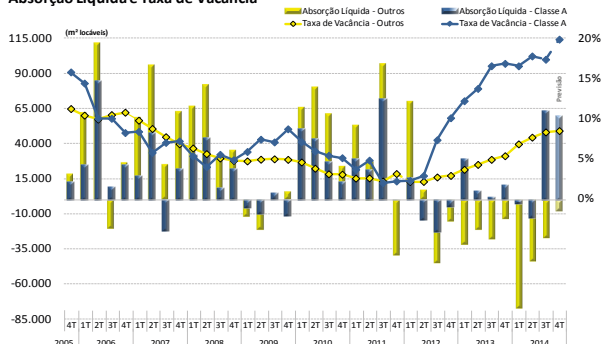
Mesmo com um novo estoque de quase 54 mil metros quadrados, a taxa de vacância Classe A* teve ligeira queda nesse terceiro trimestre de 2014, passando de 17,75% para 17,39%. Isso aconteceu graças aos 63 mil metros quadrados de absorção líquida Classe A no período. Para se ter uma ideia do volume de transações, a movimentação total das empresas – absorção bruta – foi de 100 mil metros quadrados para os edifícios Classe A neste terceiro trimestre de 2014. Apesar desta entrega de 54 mil metros quadrados, a atividade construtiva Classe A em edifícios corporativos praticamente se manteve estável na cidade de São Paulo, em torno de 1,22 milhão de metros quadrados.

Para os edifícios do segmento Outros*, a absorção líquida se manteve negativa pelo nono trimestre consecutivo, fechando o terceiro trimestre de 2014 com a ocupação total 27.367 metros quadrados menor que o trimestre anterior. Isso fez com que a taxa de vacância do segmento Outros subisse mais uma vez, passando de 7,64% para 8,29%. Já o novo estoque do segmento Outros foi de 16 mil metros quadrados neste terceiro trimestre de 2014, o que fez com que a atividade construtiva deste segmento caísse pela metade, fechando o trimestre com apenas 16 mil metros quadrados, note que a atividade construtiva do segmento Outros representa apenas 1,3% da atividade construtiva total de edifícios corporativos em São Paulo.

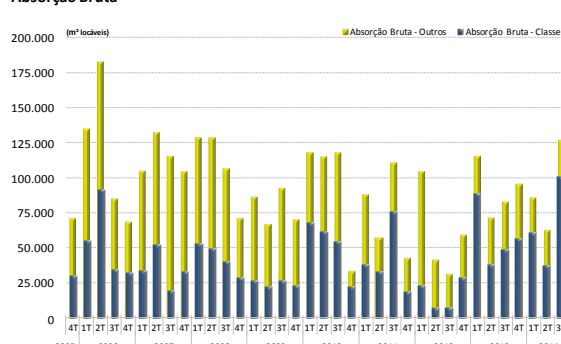
Previsão de novo estoque indica alta na vacância no final do ano

Para o quarto trimestre de 2014 a expectativa é que sejam entregues cerca de 160 mil metros quadrados em edifícios Classe A. Já a absorção líquida Classe A deve ficar em no máximo 60 mil metros quadrados de acordo com a nossa previsão. Desta forma, se essa previsão se confirmar, a vacância provavelmente irá subir, uma vez que a absorção líquida não deve superar o novo estoque.

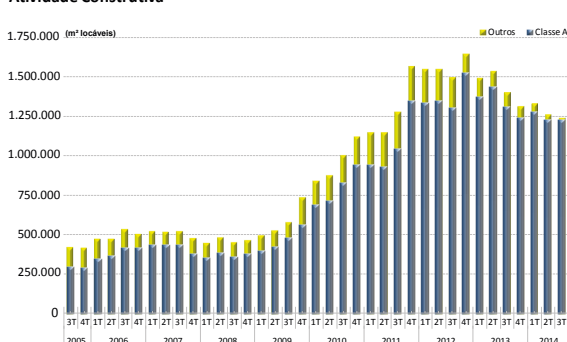
Absorção Líquida e Taxa de Vacância



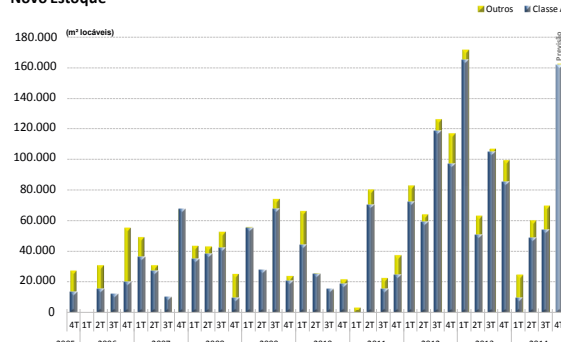
Absorção Bruta



Atividade Construtiva



Novo Estoque



* A metodologia de classificação da Ocupantes para os edifícios é a seguinte: Office: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; Corporate: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; Classe A: Edifícios equivalentes ao AAA, AA e A; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C. Para este material foram levados em conta apenas os edifícios Corporate.

Vacância continua a subir no Rio

Indicadores de Mercado*

Taxa de Vacância

Absorção Líquida

Atividade Construtiva

Novo Estoque

* Comparando o 3º trim. de 2014 com o 2º trim. de 2014

Os números do terceiro trimestre de 2014 no Rio de Janeiro não são muito animadores. Seguindo a tendência dos últimos trimestres, a taxa de vacância Classe A* continua subindo, passando de 19,92% para 23,04%. A entrega de 47,5 mil metros quadrados Classe A somada a uma absorção líquida negativa de quase 4 mil metros quadrados, pressionou a taxa de vacância Classe A para cima.

Já para os edifícios considerados Outros* não houve novo estoque neste terceiro trimestre de 2014, mas com uma absorção líquida negativa de 35 mil metros quadrados, o resultado foi um novo aumento da taxa de vacância, que passou de 3,90% para 4,31%.

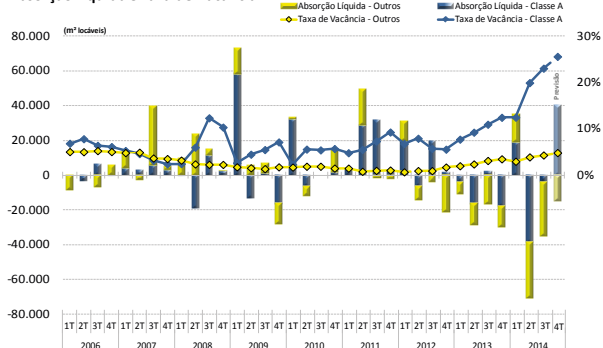
Atividade Construtiva deve continuar diminuindo

A atividade construtiva de edifícios Classe A diminuiu mais uma vez, agora são cerca de 600 mil metros quadrados em construção deste segmento na cidade do Rio de Janeiro. A grande maioria desta atividade construtiva encontra-se nas regiões Central e Portuária, locais que se beneficiam de uma série de incentivos e estímulos fiscais da Prefeitura do Rio de Janeiro e do Governo do Estado.

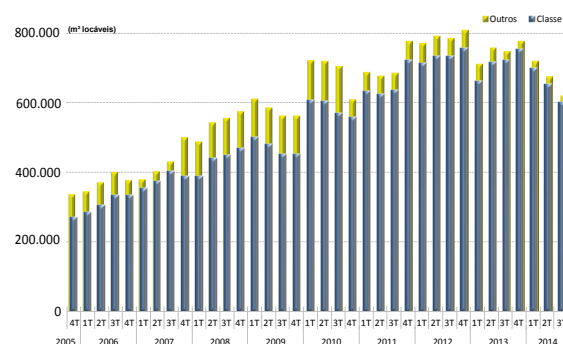
A diminuição recorrente da absorção líquida no Rio de Janeiro tem influenciado fortemente a queda gradativa e constante da atividade construtiva desde o final do ano passado. Sendo que, neste terceiro trimestre de 2014, a atividade construtiva de edifícios corporativos diminuiu 8,2% em relação ao trimestre anterior e 20% se compararmos com o quarto trimestre de 2013.

Para o último trimestre de 2014, a previsão é de que sejam entregues mais 94 mil metros quadrados em edifícios Classe A. Como o novo estoque provavelmente será bem maior que a absorção líquida, a expectativa é que a taxa de vacância suba ainda mais até o final do ano.

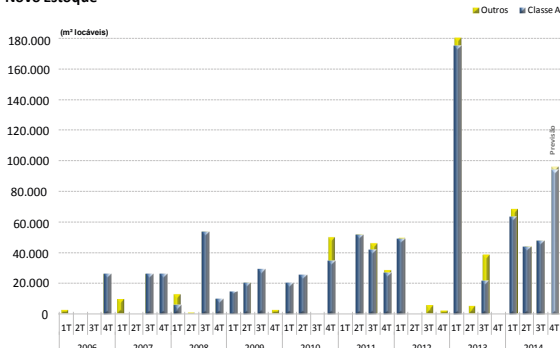
Absorção Líquida e Taxa de Vacância



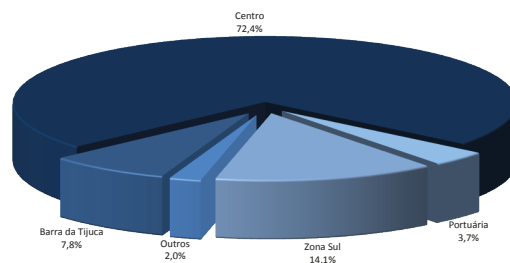
Atividade Construtiva



Novo Estoque



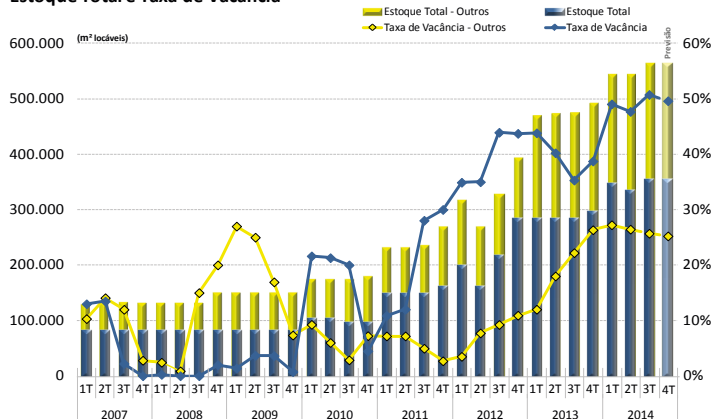
Estoque Total Corporate - Distribuição por Região



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 volta a subir

Estoque Total e Taxa de Vacância



- A taxa de vacância em edifícios corporativos teve leve aumento neste terceiro trimestre de 2014, reflexo da entrega de 19.320 metros quadrados. Já a taxa de vacância somente do segmento Classe A superou os 50%, fechando o terceiro trimestre de 2014 em 50,75%. No universo dos edifícios considerados Outros, com a absorção líquida positiva, a taxa de vacância diminuiu de 26,45% para 25,71%.

- Conforme mostra o gráfico ao lado, o estoque total de escritórios em edifícios corporativos em Alphaville aumentou quase cinco vezes nos últimos seis anos, o que obviamente explica o aumento constante da taxa de vacância no respectivo período. Este cenário tem feito à

atividade construtiva de Alphaville diminuir sensivelmente nos últimos meses, sendo que, neste terceiro trimestre de 2014, a atividade construtiva Classe A passou de 240 mil para 221 mil metros quadrados.

Success Stories - Unificando a operação



A busca pela beleza, principalmente por parte das mulheres, move um imenso mercado, dentro e fora do Brasil. É nesse pro-

missor mercado que atua a BR Beauty, que comercializa artigos profissionais para beleza e estética, tanto para o mercado nacional quanto para o internacional. A empresa, que vem alcançando bom destaque no nicho em que trabalha, tinha a sua atuação firmada em três frentes diferentes: um escritório na cidade de São Paulo – na Avenida 9 de Julho, a distribuição e logística – que era realizada por uma empresa terceirizada – e a fabricação de produtos, também terceirizada.

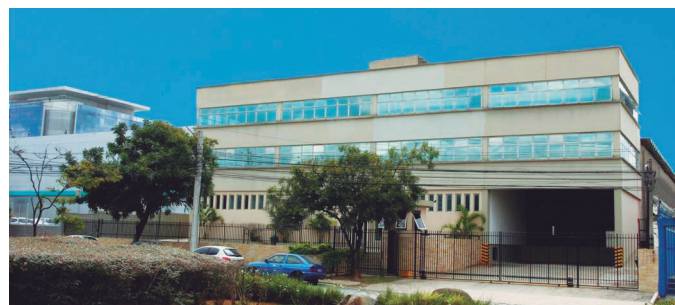
Como evolução natural de uma companhia com boa atuação, a BR Beauty adquiriu uma fábrica própria. Antes mesmo da aquisição da fábrica, já existia o interesse de alugar um galpão para estoque e distribuição, ou seja, já com a fabricação própria, a intenção era eliminar as terceirizações.

Neste meio tempo, surgiu a ideia de unificar as três frentes de trabalho. Contudo, o local ocupado pela fábrica não permitia isso. E foi exatamente neste momento que os serviços da **Ocupantes** foram procurados.

Para a consultoria, o desafio foi encontrar, em curto espaço de tempo – uma vez que os contratos de locação vigentes

tinham breve vencimento –, um espaço que atendesse às premissas estabelecidas pela BR Beauty: um local que acomodasse as três operações, permitisse a expansão prevista para médio e longo prazo, tivesse boa localização e passasse uma excelente imagem corporativa. Além destes detalhes, era preciso encontrar uma instalação na região delimitada e pronta para ocupação, que precisasse apenas de simples adaptações e sem necessidade de reforma.

Como resultado, a **Ocupantes** encontrou um galpão em Alphaville, na região metropolitana de São Paulo, onde funcionam, hoje, a fábrica, o escritório e o setor de estoque e distribuição. Desta forma, além de reduzir custos e ganhar produtividade, a empresa conseguiu unificar a operação de uma forma favorável ao crescimento. ■



Fachada do Local

