

Vestas traz ao Brasil a força da energia ecologicamente correta, com a Ocupantes.

Vestas A Vestas é uma empresa dinamarquesa com atuação no ramo da energia eólica, que se dedica ao desenvolvimento, manufatura, venda e manutenção de aerogeradores. Com 23% do mercado mundial e 35.500 aerogeradores instalados, a Vestas é a maior provedora mundial de soluções em energia eólica. Procurando expandir suas operações no Brasil, a Vestas contratou a Ocupantes para fazer um serviço completo: desde a identificação do melhor local até o desenvolvimento do projeto interno e coordenação de todas as obras de seu novo escritório em São Paulo.

Em um curto espaço de tempo, a Vestas precisava encontrar um espaço de escritório de alto padrão, que dispusesse de uma excelente imagem corporativa e que atendesse as suas necessidades de layout. Os trabalhos começaram com a **Ocupantes, The Tenant Rep Company**, que foi incumbida de encontrar o melhor espaço, de acordo com as necessidades da Vestas. Depois de identificada a região da Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, na zona sul de São Paulo, como a de maior interesse, a Ocupantes levantou ali todos os espaços dispo-



Ed. Cenu Torre Norte, São Paulo - SP

níveis. Em pouco tempo, a Vestas pode selecionar e visitar os edifícios que atendiam suas especificações, sendo que uma delas era que o escritório aqui em São Paulo fosse parecido com o da sede da Vestas, na Dinamarca. Após serem analisadas as características técnicas dos edifícios, foi identificada a melhor alternativa. A Ocupantes, então, procedeu com as negociações, sempre defendendo os interesses da Vestas, obtendo excelentes resultados. Em meio a um momento de baixíssima taxa de vacância do mercado de escritórios de alto padrão e, portanto, sem muitas opções para as empresas, o negócio foi fechado no edifício CENU Torre Norte. A região e o edifício atenderam todas as necessidades e expectati-

vas da Vestas.

A segunda parte do trabalho, iniciada em Setembro deste ano, está sendo feita pela **Ocupantes Project Management** que ficou responsável pela implementação do novo escritório. Suas tarefas incluem elaboração e execução dos projetos técnicos completos e de arquitetura, incluindo definições de produtos e acabamentos. Nessa etapa foram feitas pesquisas de mercado e tendências para criação de um conceito moderno privilegiando sempre as cores e padrões da Vestas, com escolha e colocação de carpete, piso, divisórias em vidro, cabearios e estrutura de TI, além do desenvolvimento de uma sala técnica onde será acomodado um sistema independente de

ar condicionado. Uma solicitação da Vestas foi que todos os materiais usados na obra fossem ecologicamente corretos, dando ênfase a materiais recicláveis, madeiras certificadas de reflorestamento e equipamentos com baixo consumo de energia, o que tem sido seguido com muito cuidado pela **Ocupantes Project Management**. Uma parte importante do trabalho de gerenciamento tem sido o controle total de cronograma e fluxo financeiro, que é apre-

sentado em um formato simples e resumido, para que o cliente compreenda e acompanhe onde se localiza o processo dentro de um todo. A previsão de término e entrega da obra é para Dezembro deste ano, proporcionando à Vestas tranquilidade e segurança para o início de seus trabalhos no Brasil. Assim, as equipes da **Ocupantes** mostram que em apenas 6 meses estão plenamente habilitadas para conduzir um processo de implantação de um escritório, desde a tomada inicial das decisões para início da procura do imóvel, até a mudança e finalização do espaço físico. ■

DESTAQUES

SÃO PAULO

São Paulo bate recorde em volume de m² Classe A em construção na cidade.

RIO DE JANEIRO

Taxa de vacância continua subindo no Rio e traz mais conforto ao mercado imobiliário.

ABCD e ALPHAVILLE

ABCD e Alphaville não apresentam novidades neste trimestre.

SUCCESS STORIES

Rede de mercados regionais se surpreende com o sucesso da unidade de Carpina, PE.

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

SÃO PAULO BATE RECORDE EM VOLUME DE M² CLASSE A EM CONSTRUÇÃO NA CIDADE.

Gráfico 1 - Absorção Líquida Taxa de Vacância

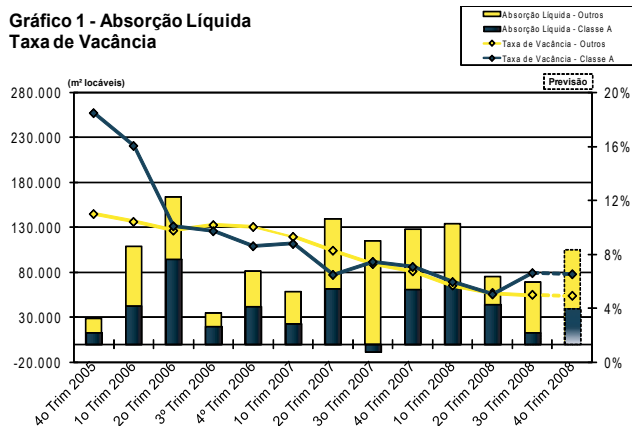


Gráfico 2 - Taxa de Vacância por Distrito

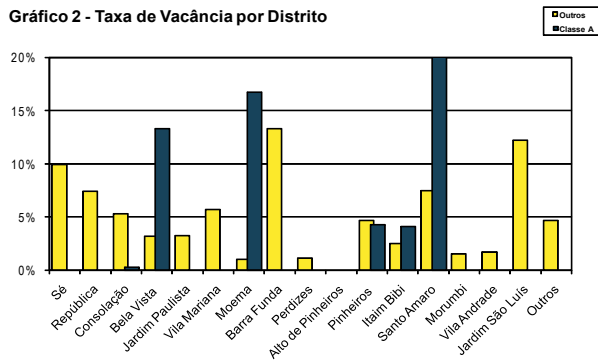


Gráfico 3 - Atividade Construtiva

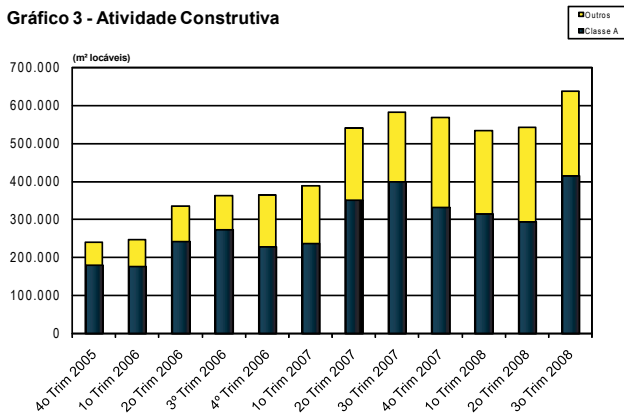
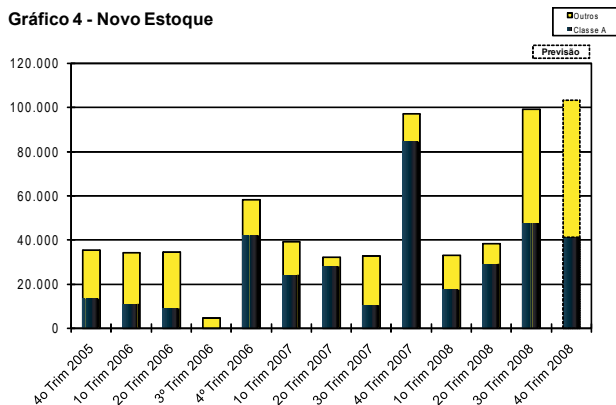


Gráfico 4 - Novo Estoque



Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – Confirmando as previsões do 2º trimestre, a taxa de vacância do segmento Classe A* finalmente subiu no 3º trimestre, depois de quase 3 anos em contínua queda, com uma exceção pontual no 3º trimestre de 2007 quando da desocupação do Edifício Bank Boston. A elevação desta taxa no trimestre, além da entrega de mais de 47 mil m², se deve à expectativa do mercado frente à crise econômica mundial. Para o segmento Outros, a análise mostra que houve absorção praticamente imediata dos novos espaços disponíveis, já que, apesar da entrega de mais de 51 mil m², a taxa de vacância se manteve estável.

Indicadores de Mercado

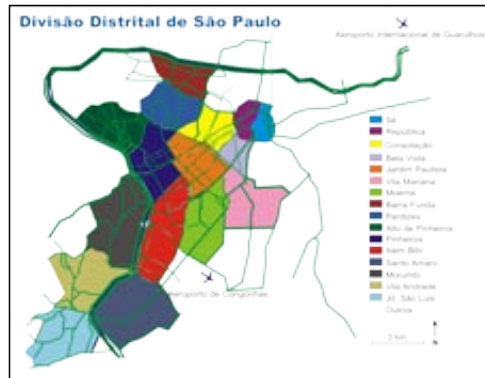
Taxa de Vacância ↗

Absorção Líquida ↘

Atividade Construtiva ↗

Novo Estoque ↗

Taxa de vacância por distrito (Gráfico 2) – No segmento Classe A, os destaques do 3º trimestre são: No Alto de Pinheiros, o Edifício Linklaters foi totalmente ocupado trazendo a taxa de vacância a zero. No distrito do Itaim Bibi, a elevação da taxa de vacância se deve à desocupação da sede da Nestlé, na Marginal Pinheiros. No segmento Outros destaca-se o aumento da taxa na Vila Mariana, onde foram entregues as duas torres do Top Towers Office, com mais de 17 mil m². No 3º trimestre, o Departamento de Pesquisa da Ocupantes fez dois ajustes no banco de dados: 1º) Incluiu o Edifício da CESP, anteriormente considerado um prédio de ocupação pública. Esse edifício está em re-construção, com possibilidade de ser ocupado por uma empresa privada, segundo informações fornecidas pela administração. 2º) Exclusão do Edifício Polígnot, ocupado por uma escola de idiomas. Nossas análises não incluem edifícios ocupados por faculdades e escolas. Esse ajuste ocasionou queda da taxa no distrito no Morumbi.



Atividade Construtiva (Gráfico 3) – Como pode ser visto no gráfico 3, a atividade construtiva tomou um novo fôlego e somou mais de 73 mil m² à área Classe A em construção na cidade. O volume total em construção para este segmento também é o maior registrado na cidade: 414.539 m². O melhor trimestre até então tinha sido o 3º de 2007 com pouco mais de 399 mil m². O mesmo ocorreu com o segmento outros, cuja área em construção para o segmento aumentou em pouco mais de 26 mil m².

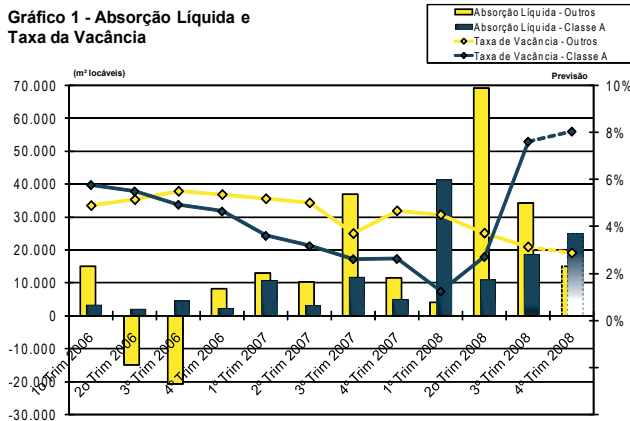
Novo Estoque (Gráfico 4) – A entrega de novos espaços Classe A neste trimestre é a 2ª maior registrada na cidade, com mais de 47 mil m², ficando atrás apenas do 4º trimestre de 2007, quando foram entregues mais de 84 mil m². A previsão para o 4º trimestre é de 41 mil m², segundo informações dos incorporadores/construtores**. A expectativa, salvo novos problemas no mercado financeiro internacional, é que a taxa de vacância se estabilize em 6,5%, dando aos ocupantes corporativos de São Paulo um pouco de alívio ao negociar novos contratos locatícios. A entrega de Novo Estoque para o segmento outros bateu recorde: foram 51.854 mil m² e, apesar disso, a taxa de vacância se manteve estável para o segmento, mostrando a absorção imediata dos novos espaços entregues.

* 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.

TAXA DE VACÂNCIA CONTINUA SUBINDO NO RIO E TRAZ MAIS CONFORTO AO MERCADO IMOBILIÁRIO.

Gráfico 1 - Absorção Líquida e Taxa da Vacância



Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – Confirmando as previsões feitas durante esse ano, a entrega de mais de 60 mil m² (Vide abaixo Novo Estoque) fez finalmente a taxa de vacância do segmento Classe A* subir na cidade, passando de 1,92% no 2º trimestre para 7,61% no 3º. A expectativa para o segmento Classe A é de pequena queda na taxa de vacância para o próximo trimestre, se a tendência de crescimento se mantiver. A previsão de entrega de novo estoque para o próximo trimestre pode manter a taxa de vacância em um patamar mais confortável para o mercado, desinflationando os preços até agora praticados.

Indicadores de Mercado

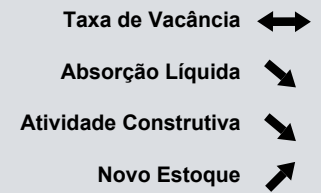
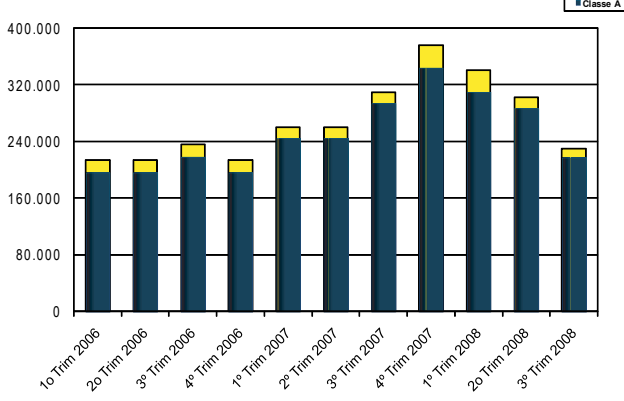
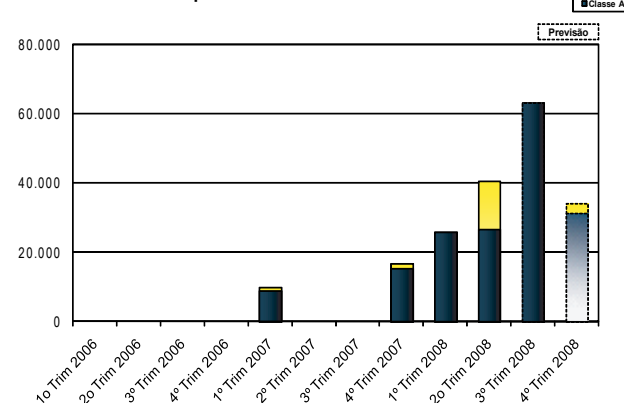


Gráfico 2 - Atividade Construtiva



Atividade Construtiva (Gráfico 2) – Não foi iniciada nenhuma nova obra no 3º trimestre para os dois segmentos de mercado. A diferença observada entre o 2º e o 3º trimestre se deve à entrega de novo estoque.

Gráfico 3 - Novo Estoque



Novo Estoque (Gráfico 3) – Pelo quarto trimestre consecutivo, a cidade do Rio vem recebendo novos espaços, principalmente no segmento Classe A. No 3º trimestre foram entregues mais dois edifícios, um na região central, o Ventura Corporate Plaza, com 53.280 m² e outro na Barra, o Office Park Center, com 9.752 m². O resultado disso é o aumento da taxa de vacância, tão esperado neste ano, e um alívio raro para a região central do Rio de Janeiro. No primeiro trimestre deste ano, a taxa de vacância chegou a atingir 1,25%, a mais baixa da história da cidade. A expectativa é que com a entrega dos outros 30 mil m² previstos até o final do ano**, na região da Barra, essa taxa fique próxima de 6%, se a tendência de absorção na cidade se mantiver.

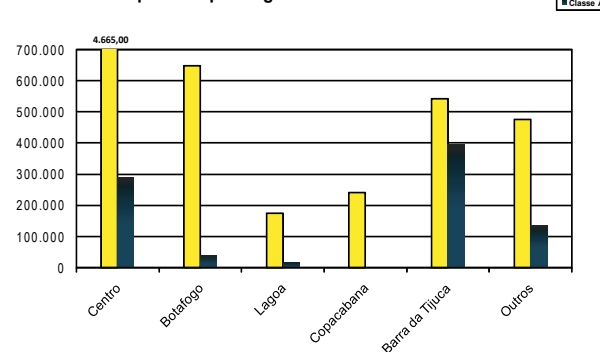


Estoque Total (Gráfico 4) – O perfil de distribuição do estoque total da cidade vem se modificando nesses últimos anos. O grande volume de estoque Outros concentra-se no Centro, enquanto a Barra vem se destacando com o crescimento do estoque Classe A. Com poucos terrenos disponíveis no centro para novos empreendimentos, a tendência de migração dos espaços Classe A para a Barra tende a se manter.

* 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.

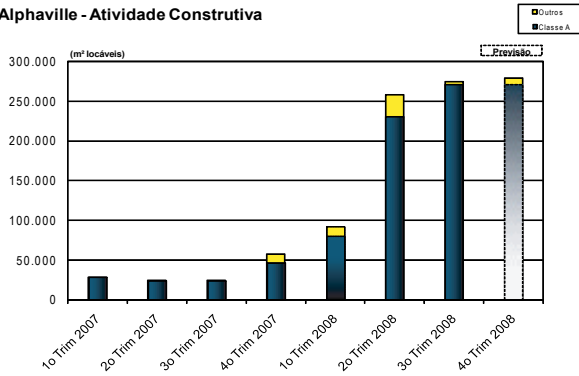
Gráfico 4 - Estoque Total por Regiões Administrativas



ABCD E ALPHAVILLE NÃO APRESENTAM NOVIDADES NESTE TRIMESTRE.

A região do ABCD (Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Diadema) não apresentou mudanças quanto ao início de novas obras, entrega de novo estoque e taxa de vacância. Os dados de Alphaville, por sua vez, passaram por uma revisão neste trimestre e o Complexo Green Valley, um grande complexo de escritórios Classe A em fase de desocupação, foi retirado das análises. Isso se deve ao fato da administradora do condomínio afirmar que não estão fazendo novos contratos e os espaços, ainda ocupados,

Alphaville - Atividade Construtiva



estão em fase de desocupação. Por isso, a taxa de vacância para Alphaville caiu para 0%. A atividade construtiva se mantém estável e há previsão de entrega de um Condomínio Corporativo, com 19.619,92 m². A previsão é que com a entrega desse novo empreendimento a taxa de vacância suba um pouco no próximo trimestre.



Supermercado, Carpina - PE.

SUCCESS STORIES

Rede de mercados regionais se surpreende com o sucesso da unidade de Carpina, PE.

A Ocupantes está se tornando uma grande força no atendimento às necessidades de grandes redes varejistas, como supermercados. Por possuir equipe própria em 14 capitais brasileiras, a Ocupantes é a única empresa de consultoria imobiliária que pode garantir um alto padrão nos relatórios de pesquisa com todos os detalhes exigido pelos clientes. Uma vez determinada a área de interesse, a Ocupantes pesquisa todos os imóveis que aparentemente atendem as necessidades, tanto imóveis desocupados quanto ocupados. Às vezes, para suprir a necessidade do cliente é preciso juntar mais do que um imóvel.

Foi o que aconteceu com uma rede de pequenos mercados regionais, que contratou a Ocupantes para localizar um imóvel para instalação de um mercado em Carpina, cidade do interior de Pernambuco, a 70 km da capital, onde foi constatado que muitos moradores se deslocavam até a capital para comprar mercadorias não disponíveis na cidade.

Durante os trabalhos de pesquisa, a Ocupantes identificou um galpão com excelente localização, no centro da cidade, na saída secundária do mercado municipal, onde o trânsito de pedestres era muito intenso. O problema é que o galpão não tinha a área suficiente para o mercado. A solução encontrada pela Ocupantes foi negociar, paralelamente ao galpão, parte de um outro terreno, na parte de trás do galpão, para complementar a área necessária. As negociações foram muito bem sucedidas e foram fechados contratos para as duas propriedades. A Ocupantes atuou, ainda, na assessoria de obtenção de alvará para construção, junto à Prefeitura local.

O sucesso do novo mercado não poderia ter sido melhor. A previsão de faturamento do dia da inauguração foi quase 5 vezes maior que o esperado.

Sobre o processo, o cliente declarou que “a Ocupantes desenvolveu um trabalho impecável na região de Carpina (interior de Pernambuco). Em todas as etapas do processo, desde a prospecção do imóvel até a assinatura do contrato, foram totalmente comprometidos com prazos e efetivos nos momentos críticos da negociação. A empresa atendeu às [nossas] expectativas, tendo contribuído determinantemente com o sucesso do projeto, refletido após a inauguração da primeira loja de [nossos] supermercados nesta cidade”.



Antes da inauguração.

