

# MARKET BULLETIN

4º TRIMESTRE DE 2017 • SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO

## ESCRITÓRIOS

SÃO PAULO



TAXA DE VACÂNCIA



MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS



TAXA DE VACÂNCIA



MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS

## INDUSTRIAL

ESTADO DE SP



TAXA DE VACÂNCIA



MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS



TAXA DE VACÂNCIA



MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS

O MARKET BULLETIN É UMA PUBLICAÇÃO TRIMESTRAL QUE ATUALIZA OS INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO CORPORATIVO (ESCRITÓRIOS E INDUSTRIAL) DE SÃO PAULO E DO RIO DE JANEIRO.

CONFIRA O *COMIC STRIP* NO VERSO

[www.ocupantes.com.br](http://www.ocupantes.com.br)

# ESCRITÓRIOS



ATIVIDADE CONSTRUTIVA  
656.653m<sup>2</sup>



NOVO ESTOQUE  
38.962 m<sup>2</sup>



ABSORÇÃO LÍQUIDA  
63.397 m<sup>2</sup>



ABSORÇÃO BRUTA  
235.238 m<sup>2</sup>



TAXA DE VACÂNCIA  
17,38%

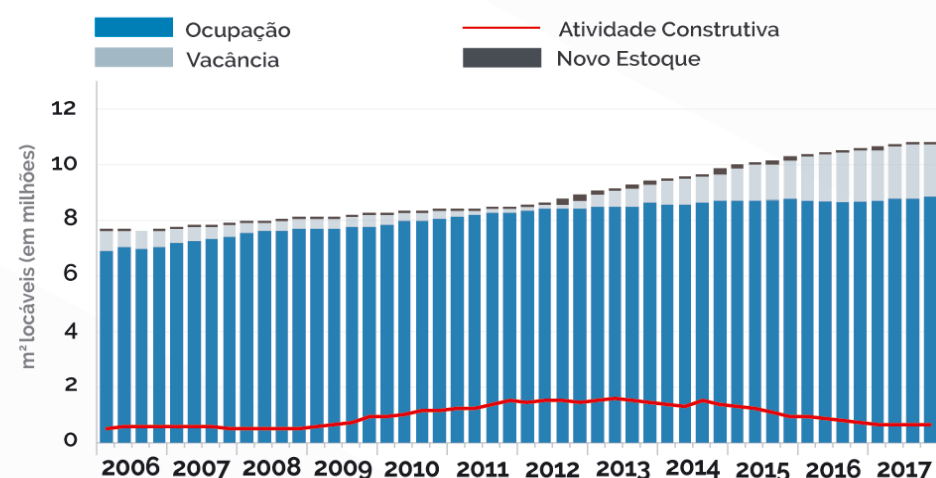


MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS  
R\$ 65,00

Universo Corporate (Classe A e Outros)

## SÃO PAULO

### NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



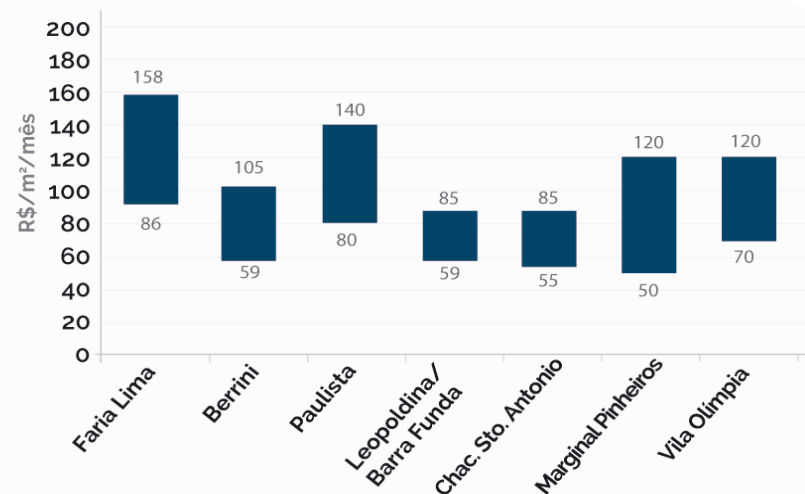
No 4º trimestre de 2017, o estoque total de escritórios em São Paulo foi de 10,57 milhões de m<sup>2</sup>, dos quais 39 mil m<sup>2</sup> representaram novos empreendimentos corporativos entregues. A vacância no período caiu para 17,38% que representa 1,84 milhões m<sup>2</sup> de espaços vagos. Já a atividade construtiva diminuiu para 657 mil m<sup>2</sup>.

Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Faria Lima ficou entre R\$86/m<sup>2</sup>/mês e R\$158/m<sup>2</sup>/mês. Já na região Berrini ficou entre R\$59/m<sup>2</sup>/mês e R\$105/m<sup>2</sup>/mês e na região Vila Olímpia entre R\$70/m<sup>2</sup>/mês e R\$120/m<sup>2</sup>/mês.

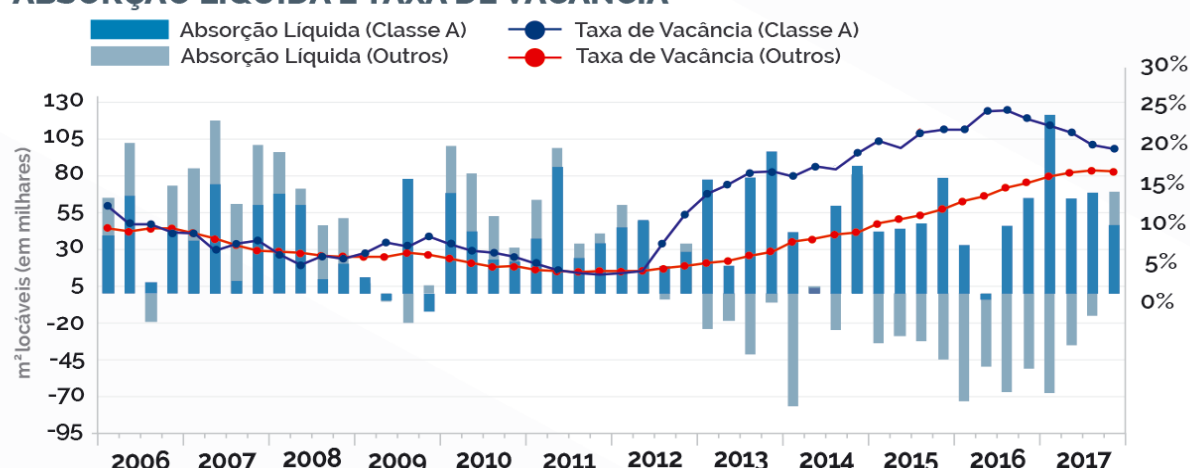
O universo de edifícios corporativos Classe A da cidade de São Paulo apresentou, neste 4º trimestre de 2017, uma absorção líquida positiva de 45,3 mil m<sup>2</sup> e uma taxa de vacância de 19,26%. Já o universo de edifícios corporativos Classe Outros apresentou uma absorção líquida positiva de 18 mil e uma taxa de vacância de 16,35 %.

### FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO

CORPORATE (CLASSE A)



### ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA  
108.074 m<sup>2</sup>



NOVO ESTOQUE  
7.830 m<sup>2</sup>



ABSORÇÃO LÍQUIDA  
-35.268 m<sup>2</sup>



ABSORÇÃO BRUTA  
57.120 m<sup>2</sup>



TAXA DE VACÂNCIA  
23,22%

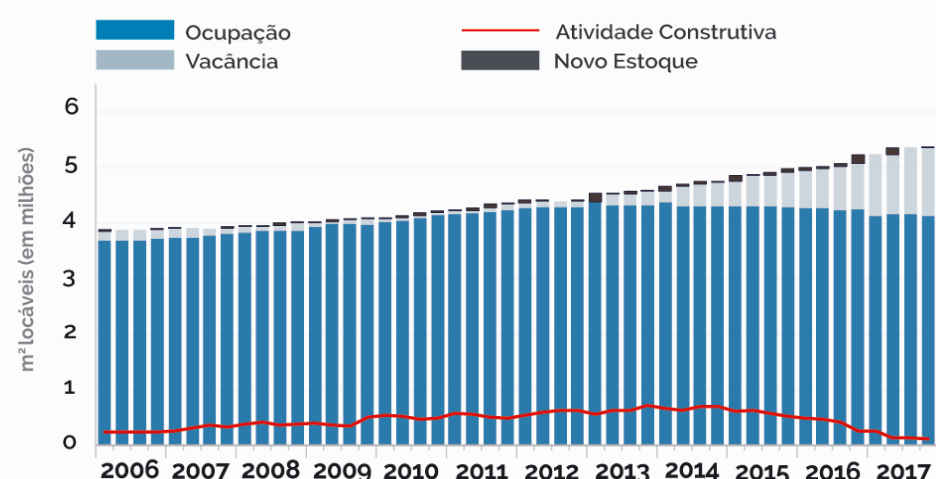


MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS  
R\$ 81,00

Universo Corporate (Classe A e Outros)

## RIO DE JANEIRO

### NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



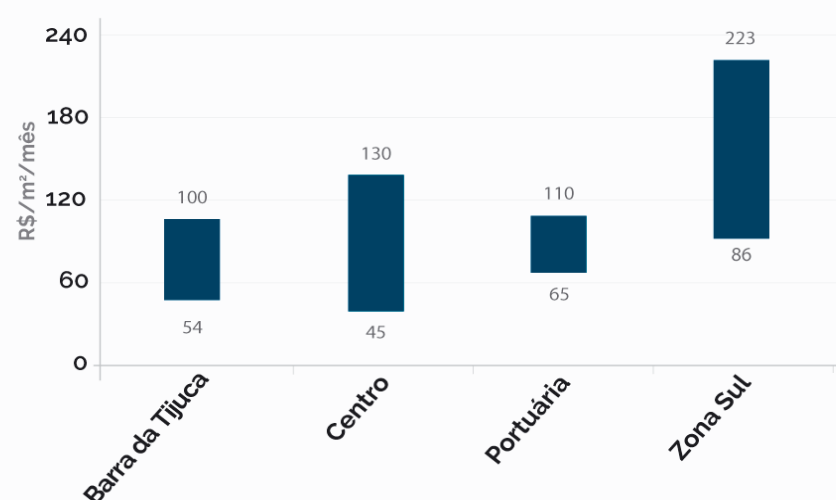
No 4º trimestre de 2017, o estoque total de escritórios no Rio de Janeiro foi de 5,3 milhões de m<sup>2</sup>, dos quais 7,8 mil m<sup>2</sup> representaram novos empreendimentos corporativos entregues. A vacância no período aumentou para 23,21 % que representa 1,2 milhões m<sup>2</sup> de espaços vagos. Já a atividade construtiva caiu para 108 mil m<sup>2</sup>.

Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Barra da Tijuca ficou entre R\$54/m<sup>2</sup>/mês e R\$100/m<sup>2</sup>/mês. Já na região Centro ficou entre R\$45/m<sup>2</sup>/mês e R\$130/m<sup>2</sup>/mês, na região Portuária ficou entre R\$65/m<sup>2</sup>/mês e R\$110/m<sup>2</sup>/mês e na região Zona Sul entre R\$86/m<sup>2</sup>/mês e R\$223/m<sup>2</sup>/mês.

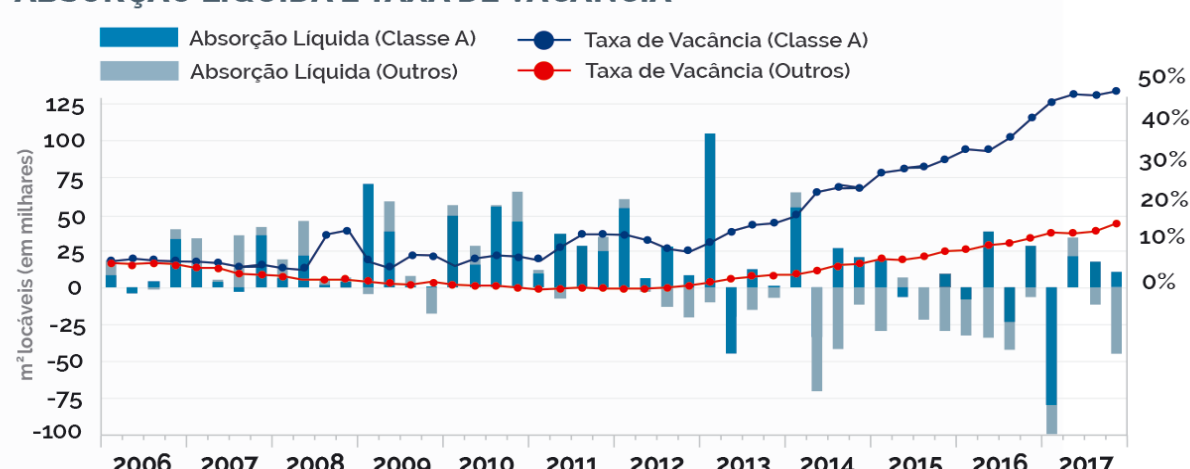
O universo de edifícios corporativos Classe A da cidade de Rio de Janeiro apresentou, neste 4º trimestre de 2017, uma absorção líquida positiva de 11,6 mil m<sup>2</sup> e uma taxa de vacância de 47,51 %. Já o universo de edifícios corporativos Classe Outros apresentou uma absorção líquida negativa de 47 mil m<sup>2</sup> e uma taxa de vacância de 11,09%.

### FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO

CORPORATE (CLASSE A)



### ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



\*Metodologia da Ocupantes para classificação de edifícios - Office: Edifícios com conjuntos menores que 100 m<sup>2</sup>. Corporate Edifícios com conjuntos medindo 100 m<sup>2</sup> ou mais. Classe A: Edifícios com elevadas especificações técnicas.

# INDUSTRIAL

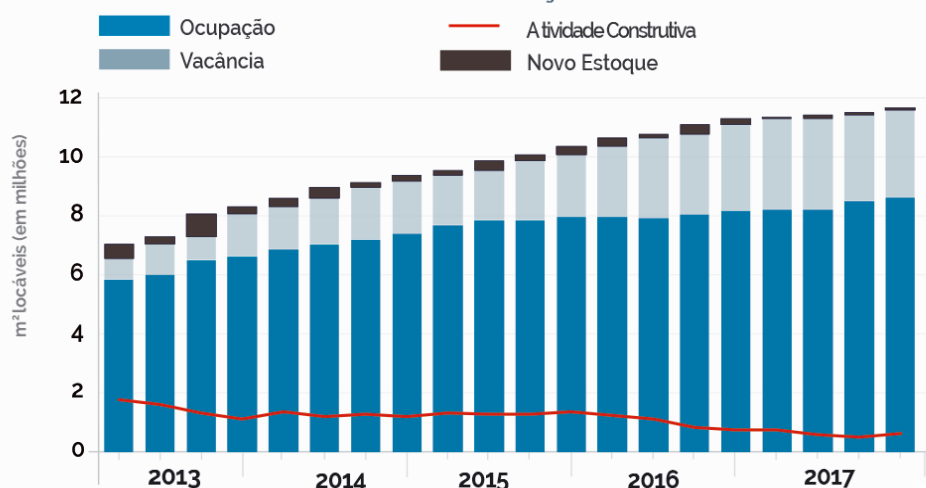
↑ ATIVIDADE CONSTRUTIVA  
524.040 m<sup>2</sup>

↑ NOVO ESTOQUE  
101.018 m<sup>2</sup>

↓ TAXA DE VACÂNCIA  
26,08%

— MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS  
R\$ 18,37

## NOVO ESTOQUE / VACÂNCIA / OCUPAÇÃO

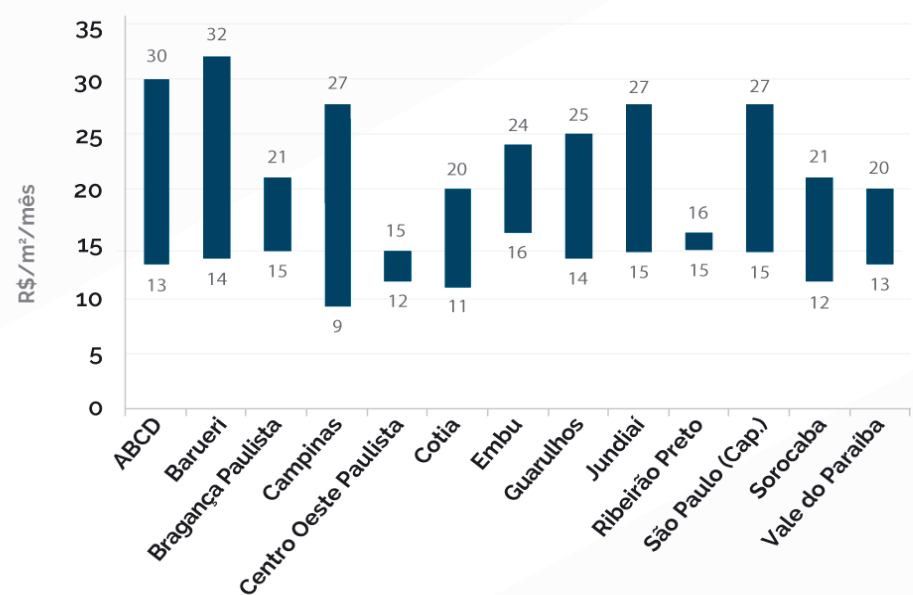


No 4º trimestre de 2017, o estoque total de condomínios industriais e logísticos no estado de São Paulo foi de 11,9 milhões de m<sup>2</sup>, dos quais 101 mil m<sup>2</sup> representaram novos empreendimentos entregues. A vacância no período caiu para 26,08% que representa 3,1 milhões m<sup>2</sup> de espaços vagos. Já a atividade construtiva aumentou levemente para 524 mil m<sup>2</sup>.

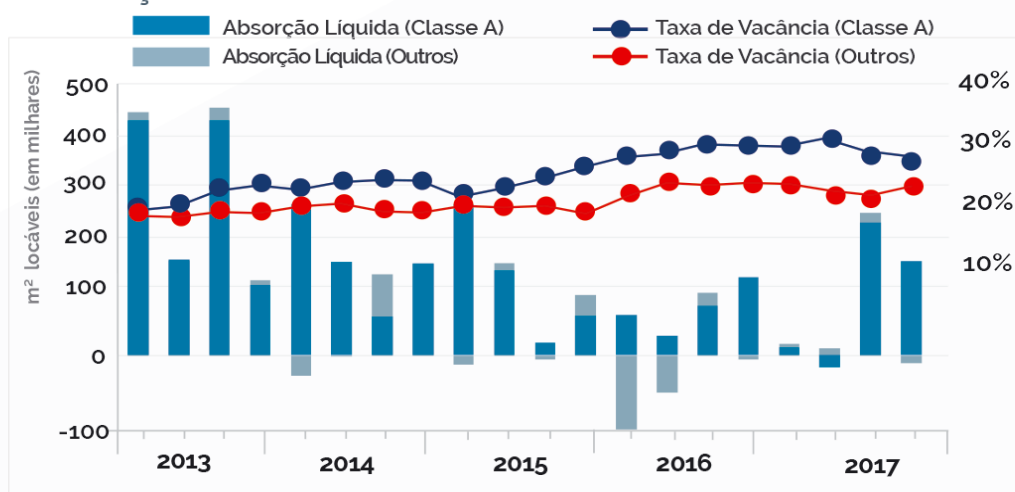
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Barueri ficou entre R\$14/m<sup>2</sup>/mês e R\$32/m<sup>2</sup>/mês. Já na região Campinas ficou entre R\$9/m<sup>2</sup>/mês e R\$27/m<sup>2</sup>/mês e na região Guarulhos entre R\$14/m<sup>2</sup>/mês e R\$25/m<sup>2</sup>/mês.

O universo de condomínios industriais e logísticos Classe A do estado de São Paulo apresentou, neste 4º trimestre de 2017, uma absorção líquida positiva de 133 mil m<sup>2</sup> e uma taxa de vacância de 27,62%. Já o universo de condomínios Classe Outros apresentou uma absorção líquida negativa de 13 mil m<sup>2</sup> e uma taxa de vacância de 22,23 %.

## FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



## ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ESTADO DE SP

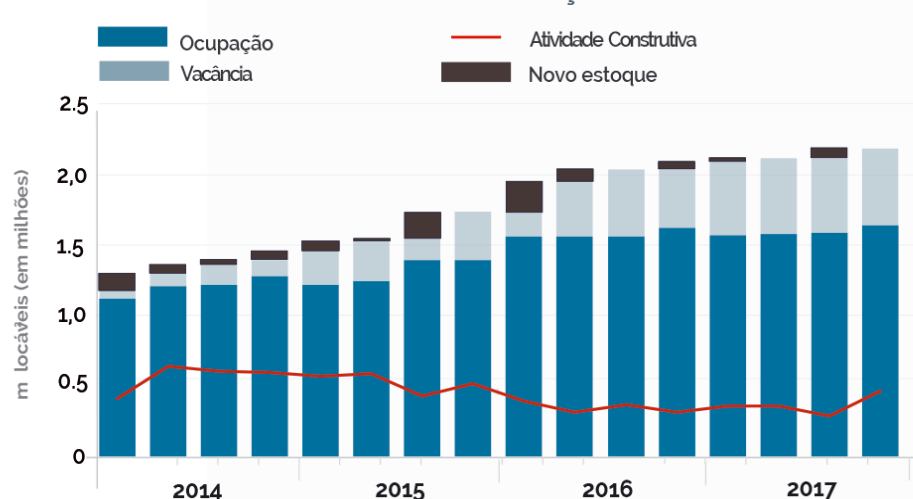
↓ ATIVIDADE CONSTRUTIVA  
354.331 m<sup>2</sup>

— NOVO ESTOQUE

↑ TAXA DE VACÂNCIA  
28,53%

↑ MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS  
R\$ 22,11

## NOVO ESTOQUE / VACÂNCIA / OCUPAÇÃO

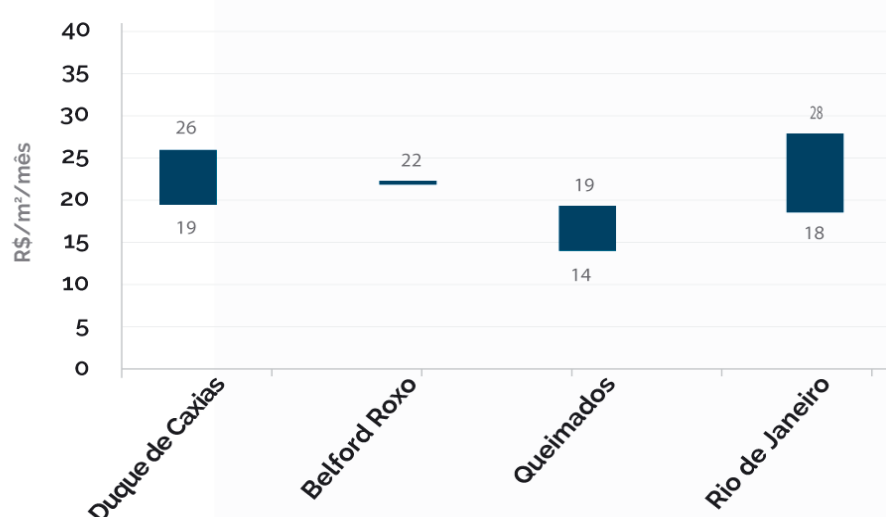


No 4º trimestre de 2017, o estoque total de condomínios industriais e logísticos no estado do Rio de Janeiro foi de 2,2 milhões de m<sup>2</sup>, sendo que não houve entrega de novos empreendimentos cooperativos. A vacância no período aumentou para 28,53% que representa 642 mil m<sup>2</sup> de espaços vagos. Já a atividade construtiva aumentou significativamente para 354 mil m<sup>2</sup>.

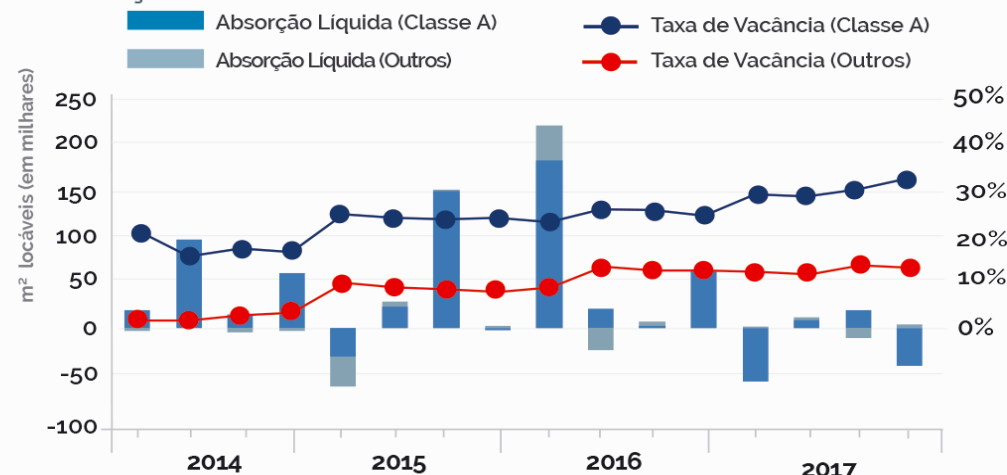
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Duque de Caxias ficou entre R\$19/m<sup>2</sup>/mês e R\$26/m<sup>2</sup>/mês. Já na região Belford Roxo ficou em R\$22/m<sup>2</sup>. Na região Queimados ficou entre R\$14/m<sup>2</sup>/mês e R\$19/m<sup>2</sup>/mês, e na região da capital Rio de Janeiro ficou entre R\$18/m<sup>2</sup>/mês e R\$28/m<sup>2</sup>/mês.

O universo de condomínios industriais e logísticos Classe A do estado do Rio de Janeiro apresentou, neste 4º trimestre de 2017, uma absorção líquida negativa de 41 mil m<sup>2</sup> e uma taxa de vacância de 32,56 %. Já o universo de edifícios corporativos Classe Outros apresentou uma absorção líquida positiva de 3,5 mil m<sup>2</sup> e uma taxa de vacância de 14,46%.

## FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



## ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ESTADO DO RJ

# CONTRATOS TÃO ENXUTOS?

A SRA. JOHNSON ACABA DE RECEBER O CONTRATO DE LOCAÇÃO

Isso não tá certo - o contrato tem apenas 19 páginas. O corretor estaria escondendo algo?

É... estranho. Nem há uma descrição de como os custos do condomínio são rateados.

Não há tempo hábil para contratar um advogado. Sugiro conversar com a Ocupantes. Eles nos dirão se o contrato de locação é justo para o locatário.

O CLAUDIO E O RICHARD DA OCUPANTES CHEGAM

Claudio e Richard, obrigado por terem vindo. Como mencionei ao telefone, estou preocupado que alguns itens não estejam cobertos neste contrato.

Sem problema, Sra. Johnson, nos dê uns minutinhos para analisar...

... mas, de fato, contratos de locação no Brasil são geralmente enxutos. É porque o relacionamento locatício está estabelecido em Lei - por exemplo, o direito de rescindir a qualquer tempo.

Ufa, tenho que assinar isso amanhã e não queria ter que reescrever tudo.

Não há cláusula de revisão do aluguel. Isso é comum e aceitável, desde que se lembre da revisão de aluguel no terceiro aniversário, como expliquei ao telefone.

ALGUNS MINUTOS DEPOIS...

Então, de modo geral o contrato de locação está bom. Ele segue o padrão para esse proprietário. Mas, sugerimos um acréscimo.

Podemos negociar uma divisão dos custos de Condomínio?

Em edifício multi-proprietário, não. O custo de condomínio é pago pelos locatários como estabelecido em Lei, enquanto o rateio está na Convenção de Condomínio, anexa.

E o tal acréscimo? E, com relação ao direito de renovatória?

Recomendamos acrescentar cláusula de vigência - se o proprietário vender o imóvel, o contrato de locação fica valendo perante o novo proprietário.

Neste caso, você tem 5 anos contratuais ininterruptos, assegurando o direito legal de renovatória, a aluguel de mercado. É só seguir algumas regras para não perder o direito.

Muito obrigado, senhores. Certamente espero a ajuda de vocês daqui a 3 anos com a revisão do aluguel.

Atenção: Os aspectos legais acima foram abordados de forma sucinta, maior aprofundamento é necessário para o caso retratado aqui e demais situações.

A pesquisa da Ocupantes tem um banco de dados completo de valores transacionados em cada região de São Paulo e Rio de Janeiro entre outras capitais, bem como um histórico detalhado de vacância, novo estoque, absorção e atividade construtiva que capacita seus consultores e clientes a preverem tendências futuras e maximizarem o retorno de suas negociações.