

A Ocupantes oferece um novo plano para Brady Corporation e encontra saída para instalação de sua nova fábrica



A Brady Corporation é uma empresa internacional que desenvolve, fabrica e comercializa produtos de identificação e soluções especializadas para a identificação e proteção de ambientes, pessoas e produtos. A companhia tem sua sede global em Milwaukee, Wisconsin, nos Estados Unidos, e emprega mais de 6.500 funcionários em suas operações. Brady está presente no mundo inteiro, e em São Paulo, onde possuía duas fábricas, tinha gastos muito elevados com manutenção, além de pagar altos valores de locação.

A Ocupantes foi procurada para identificar um espaço, também alugado, onde houvesse a possibilidade de integrar as duas fábricas em uma única fábrica. No entanto, os valores de locação estavam semelhantes ou mais elevados do que os valores que já eram pagos pela Brady Corporation. Além disso, teriam que prever espaço para uma expansão para os próximos anos, o que geraria inicialmente um gasto de locação de um espaço que não estariam usando até a sua expansão.

A partir de um levantamento completo do mercado, foi confirmado que os valores de locação propostos não atenderiam a principal necessidade do cliente, que era a redução dos custos de ocupação.

Sendo assim, foi proposta uma adaptação nos planos. Ao invés da locação de um imóvel pronto, foi sugerida a compra de um terreno onde fosse possível construir um galpão com as dimensões e características adequadas às necessidades da Brady Corporation. A estratégia de adoção de um processo *Build-to-suit* (ou construção sob medida) permitiu, inclusive,

prever o espaço para expansão.

Após a decisão pela compra, ocorreu uma minuciosa pesquisa onde todas as propriedades localizadas dentro de um raio de 60 km da fábrica de Tamboré foram levantadas. Nesta ação, mais de 80 terrenos disponíveis foram estudados, um número que foi reduzido para pouco mais de 20 propriedades que atendiam as especificações desejadas.

Contudo, houve a preocupação com os colaboradores. Uma nova fábrica que fosse longe do polo original iria causar uma grande perda no número de funcionários. Por isso, foi definido que a instalação seria realizada dentro de um raio de 30 km e o preço do metro quadrado não ultrapassaria R\$ 200,00, aspecto fundamental para garantir um valor de investimento dentro das expectativas da empresa.

Ocorreu então uma série de pesquisas adicionais e a propriedade que agregava todas as necessidades da Brady Corporation Brazil foi encontrada. Seguindo todos os perfis exigidos o negócio a Ocupantes coordenou todo o processo de compra, dentro das condições de aquisição do cliente.

O gerente global de bens imobiliários da Brady Corporation, após o trabalho realizado pela Ocupantes na obtenção do espaço para a nova fábrica da empresa, denota a importância da consultoria no sucesso dessa empreitada. "O excelente conhecimento de mercado, a persistência obstinada e engajamento da Ocupantes, levou a um resultado de muito sucesso para Brady Brasil. Em uma eventual futura aquisição de um escritório ou centro de fabricação ou distribuição, não hesitaria em trabalhar com eles novamente", afirmou. ■



Terreno da futura fábrica da Brady Corporation
Rod. Castelo Branco - Araçatiguama - SP

Nossos serviços incluem:

- Relocalizações
- Revisões e Renovações
- Rescisões
- Gerenciamento de Oportunidades e Datas Críticas
- Avaliações e Desmobilizações
- Busca de Lojas e Pontos Comerciais (*Retail*)
- *Build-to-Suit*
- *Sale & Leaseback*
- Gerenciamento de Projetos e Obras

SÃO PAULO
RIO DE JANEIRO
BELO HORIZONTE
GOIÂNIA

SALVADOR
RECIFE
ARACAJU
FLORIANÓPOLIS

www.ocupantes.com.br

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

A absorção líquida cai sensivelmente em São Paulo e a taxa de vacância sobe

Indicadores de Mercado

Taxa de Vacância

Absorção Líquida

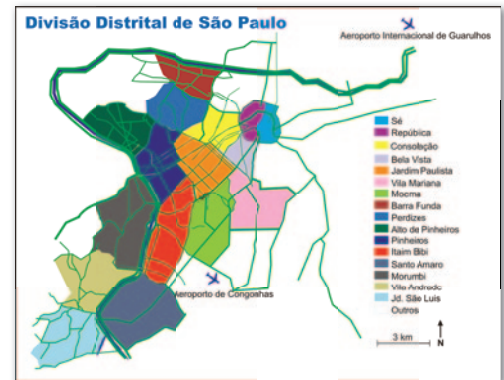
Atividade Construtiva

Novo Estoque

O 4º trimestre/2012 não foi dos mais agitados para o mercado corporativo paulistano. Assim como no Rio de Janeiro, a movimentação foi sensivelmente menor em comparação aos outros trimestres de 2012. A absorção líquida Classe A, por exemplo, não foi tão alta, ficando na ordem de 11 mil m².

A taxa de vacância do 4º trimestre ficou em 5,69% no total e 12,03% para os Classe A. E a tendência do mercado paulistano é de que a taxa continue subindo, não por falta de demanda, mas sim pela enorme quantidade de edifícios sendo entregues (novo estoque). Empreendimentos esses que começaram a ser construídos entre 2010 e 2011, época em que a taxa de vacância atingia níveis mais baixos.

No 4º trimestre foram entregues 91 mil m², sendo que 74 mil m² são de edifícios Classe A. Apesar de ser um número expressivo, representa apenas 53% do que foi entregue no trimestre anterior.

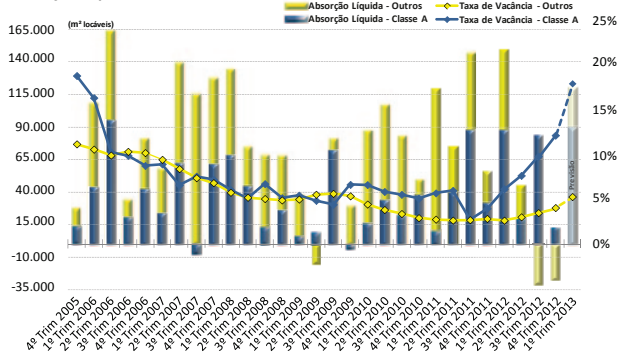


Atividade construtiva é a maior da história de São Paulo

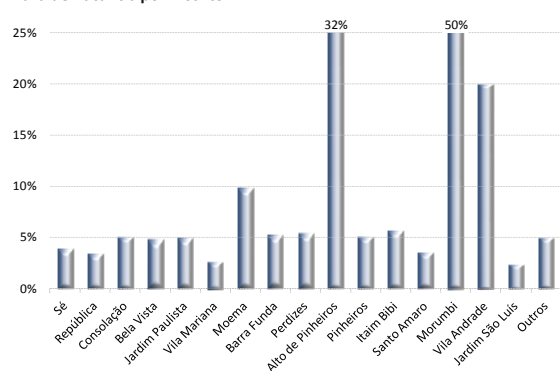
Apesar da grande entrega, ainda há muitos edifícios em construção. Nesse 4º trimestre/2012, a atividade construtiva ficou em 1,5 milhão de m², sendo 950 mil m² de edifícios Classe A, a maior da história da capital paulista.

Para os próximos três meses, a previsão é que sejam entregues mais de 390 mil m², sendo que 260 mil são de edifícios Classe A. Destaque para o WTorre Nações Unidas - III, que será ocupado pela Allianz Seguros, para o Atrium Faria Lima - Atrium X, que receberá a sede da Bunge, o Tower Bridge Corporate - CENU IV, as duas torres do Panamérica II, o Sky Corporate, além das torres JK da WTorre. **

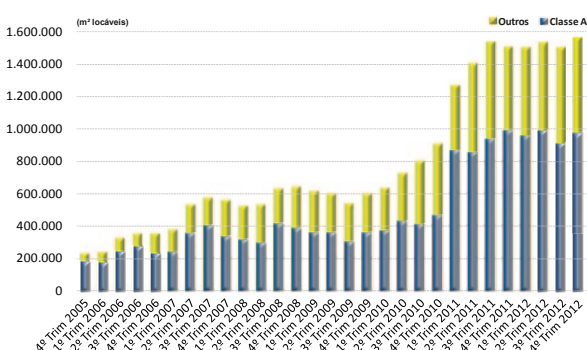
Absorção Líquida e Taxa de Vacância



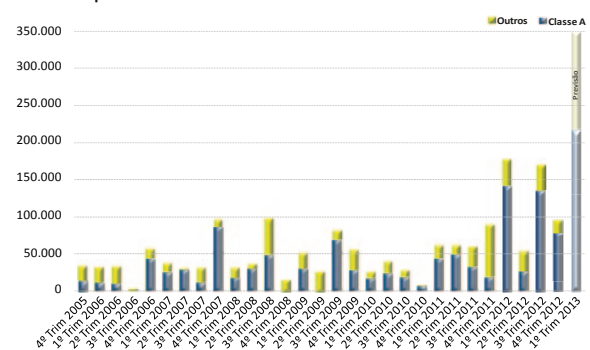
Taxa de Vacância por Distrito



Atividade Construtiva



Novo Estoque



* Classe A: Edifícios entregues após o 1º trimestre de 1991, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

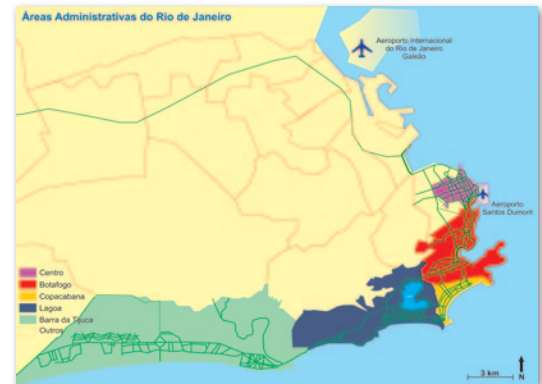
Vacância se mantém estável na capital fluminense



Após uma série de trimestres com vacâncias baixíssimas entre 2011 e 2012 no Rio de Janeiro, o mercado dá sinais de caminhar para um patamar mais elevado de vacância a partir do 4º semestre/2012, principalmente no que diz respeito ao mercado Classe A. A absorção líquida Classe A neste 4º trimestre/2012 foi de 10.500 m², praticamente o mesmo número do novo estoque entregue no período. O novo estoque é composto pelos edifícios Abengoa (2.301 m²) e Blue Center - Centro Comercial (10.650 m²), ambos na Barra da Tijuca.

O atraso na entrega de grandes empreendimentos como o CEO - Corporate Executive Offices e o Centro Empresarial Senado, fez com que a vacância Classe A se mantivesse praticamente estável. A taxa de espaços vagos passou de 8,83% no primeiro trimestre de 2012, para 8,62% neste quarto trimestre/2012. Em comparação com o trimestre anterior, a alteração foi ainda menor, já que a taxa estava em 8,64%.

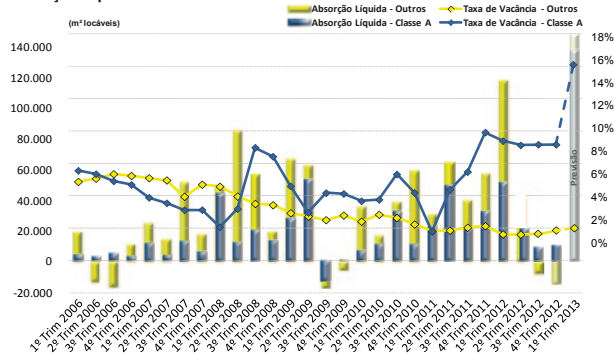
Caso os edifícios em construção previstos para o primeiro trimestre de 2013 sejam realmente entregues, a tendência é de que a vacância de edifícios Classe A ultrapasse 15%.



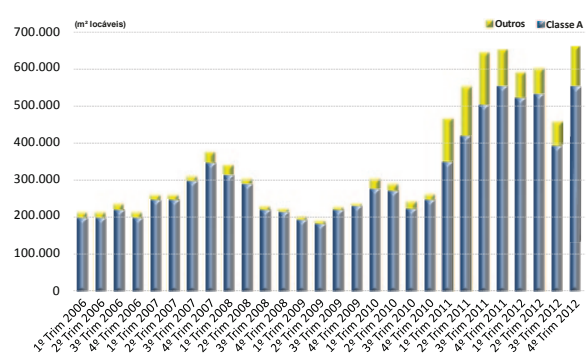
Porto Maravilha alavanca a construção de novos empreendimentos

Após a diminuição de quase 200 mil m² na atividade construtiva em 2012, o mercado voltou a apostar em novos empreendimentos neste 4º trimestre/2012, voltado ao patamar de 650 mil m² em construção. Apesar de grande parte desses edifícios em construção estarem localizados na Barra da Tijuca (totalizando 270 mil m²), outras regiões começam a despontar. O grande destaque do momento é a região portuária da cidade que, com o projeto Porto Maravilha, vem ganhando a preferência do investidor, trazendo inclusive nomes de expressão no mercado mundial como o milionário Donald Trump, que construirá um empreendimento de 320 mil m² na Avenida Francisco Bicalho. **

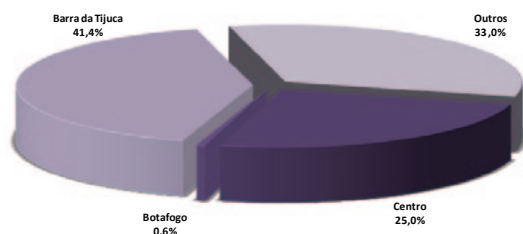
Absorção Líquida e Taxa da Vacância



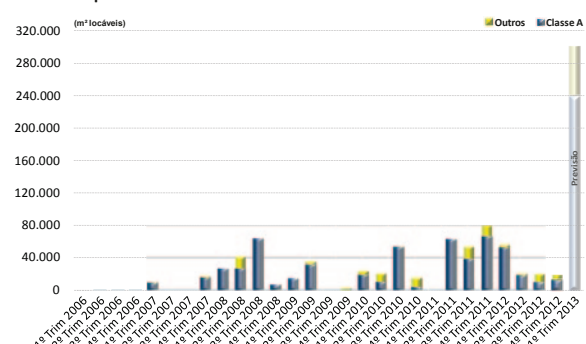
Atividade Construtiva



Atividade Construtiva Distribuição por Regiões Administrativas



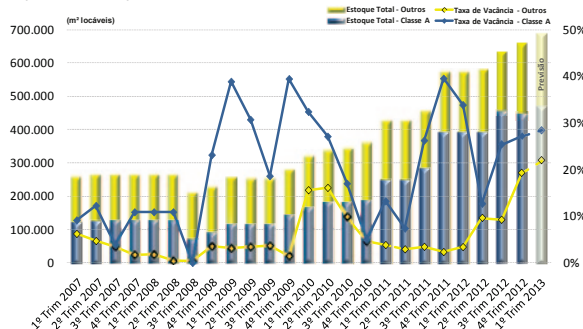
Novo Estoque



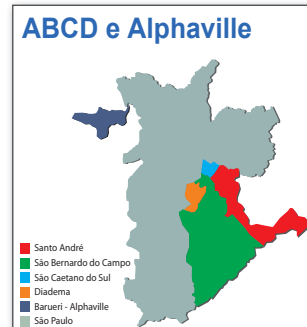
Tendências passadas não devem ser tomadas como indicativos de resultados futuros. A Ocupantes não se responsabiliza por decisões tomadas com base neste informativo.

Alphaville se prepara para a entrega de muitos empreendimentos em 2013

Alphaville - Estoque Total e Taxa de Vacância



- Não houve grandes entregas neste 4º trimestre de 2012, apenas os edifícios Beta Trade e Icon Alphaville, que juntos somam 18.340 m².
- Decorrente das seguidas entregas e do atual momento do mercado de Alphaville, houve um leve aumento na taxa de vacância, que chegou a 24% neste 4º trimestre/2012.
- Para o primeiro trimestre de 2013, espera-se que sejam entregues mais de 26 mil m² em Alphaville, sendo que 17,5 mil são de edifícios Classe A. Há entregas previstas também para São Caetano do Sul, que receberá cerca de 10 mil m².
- Nos edifícios Classe A em Alphaville, os preços pedidos em estão variando entre R\$ 40,00/m² por mês e R\$ 100,00/m² por mês. Já para as cidades do ABCD, os maiores preços pedidos chegam a R\$ 75,00/m² por mês.



- A previsão para 2013 é de que sejam entregues em torno de 160 mil m² em Alphaville, sendo que 60% é do novo estoque previsto deve ser classificado como sendo Classe A.

Success Stories - Relocalizar: a expertise necessária na hora de mudar de endereço



O Grupo SEB, líder mundial em equipamentos domésticos de pequeno porte, enfrentou um problema comum a muitas empresas: a relocação de seus escritórios. Dentre os principais desafios estava encontrar um imóvel com boa imagem corporativa, boa localização, variedade de transporte público e serviços.

A empresa, que começou em 1857 na região da Borgonha na França, teve um faturamento de 3,9 bilhões de euros em 2011. A expansão de suas atividades internacionalmente (atualmente estão presentes em cerca de 150 países com 24.900 funcionários) trouxe mudanças também em solo brasileiro, onde mantinham um escritório na Mooca em São Paulo juntamente com a fábrica. O imóvel já não acompanhava o crescimento, levando o Grupo SEB a pensar seriamente em uma mudança de escritórios, desde que o mesmo não se afastasse muito da linha de produção.

Para atender características tão específicas era preciso buscar uma empresa especializada no ramo imobiliário de pesquisa e consultoria. O Grupo SEB obteve conhecimento da Ocupantes através de uma forte indicação e daí iniciou-se uma jornada conjunta de muito sucesso.

Após uma definição clara das necessidades do cliente, foi realizada uma pesquisa de imóveis para ocupação única incluindo casas comer-

“O trabalho executado pela OCUPANTES, sob a sua coordenação Alan Roger, foi de altíssima qualidade. Agradeço-lhe mais uma vez pelo elevado nível de envolvimento e profissionalismo que sempre norteou a sua atuação.”

José Augusto P. Oliveira
Vice-Presidente Supply Chain South America



ciais e edifícios monousuários. Paralelamente a Ocupantes realizou uma pesquisa detalhada de edifícios corporativos. No final desta etapa, a Ocupantes entregou ao cliente dois relatórios de pesquisa, juntamente com uma análise financeira, comparando as melhores opções.

Foi devido à expertise da Ocupantes no mercado imobiliário que este trabalho obteve o sucesso esperado. A Ocupantes, que possui um cadastro atualizado de todos os edifícios comerciais nas principais cidades brasileiras, realizou diversas visitas com o Grupo SEB. Após diversas análises comparativas conseguiu viabilizar a locação de um imóvel que atendia todas as necessidades de ocupação do Grupo SEB: um edifício corporativo de múltipla ocupação localizado em Perdizes, São Paulo.

