

## Ocupantes encontra galpão ideal para Lincoln Eletric e fecha com valor muito competitivo



A pesquisa por um condomínio industrial que atenda os requisitos para o funcionamento da empresa demanda bastante trabalho, principalmente quando a marca tem necessidades específicas que nem sempre estão de acordo com a oferta de galpões industriais. A Lincoln Electric Company (LECO), líder mundial no mercado de ligas de braga e soldagem, buscava um galpão na região de Campinas e enfrentou esse desafio.

A empresa, com sede em Cleveland, Ohio, EUA, que atua no desenvolvimento e fabricação de produtos de soldagem a arco, arco de soldadura robótica-sistemas, plasma e oxicorte equipamento de corte, necessitava de um galpão industrial com especificações bem detalhadas, como na região ao redor de Campinas, com tamanho do pé direito acima de 10 metros, suporte para ponte rolante de 10 toneladas, quatro docas com entrada direta de caminhões para dentro do galpão, eletricidade de alta voltagem, acima de 20 vagas de estacionamento e dentro de um condomínio industrial fechado.

No entanto, os novos galpões possuem docas altas, que impedem a entrada de caminhões na área fabril. A LECO buscou a expertise da Ocupantes Corporate Real Estate, que é a primeira empresa de consultoria imobiliária a atuar exclusivamente em nome de usuários comerciais e industriais no Brasil, podendo, por isso, defender seriamente os interesses de seus clientes em todas as negociações.

Para solucionar essa situação, a Ocupantes teria que negociar a possível abertura de uma rampa de acesso no galpão, além dos outros requisitos. Após uma bus-

ca em todas as cidades no entorno de Campinas, chegou-se a um número de 25 opções que foram discutidas individualmente até serem reduzidas a oito prováveis.

Dentre as possibilidades levantadas, a Ocupantes encontrou uma que alcançaria quase todos os requisitos, mas tinha o problema da instalação da ponte rolante. A companhia conseguiu negociar diretamente com o proprietário a instalação da ponte e de suportes extras, além do aumento de energia e aparelhos de ar condicionado para proporcionar à Lincoln Electric Company as ferramentas necessárias para desempenhar suas funções logísticas.

Além de conseguir negociar as mudanças necessárias para a instalação da empresa, a Ocupantes conseguiu firmar um valor de locação muito competitivo, junto com um período de carência. Dessa forma, todos os objetivos do cliente foram atingidos e economizou-se um grande valor na parte de instalação dos equipamentos. ■



Fachada do galpão

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

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

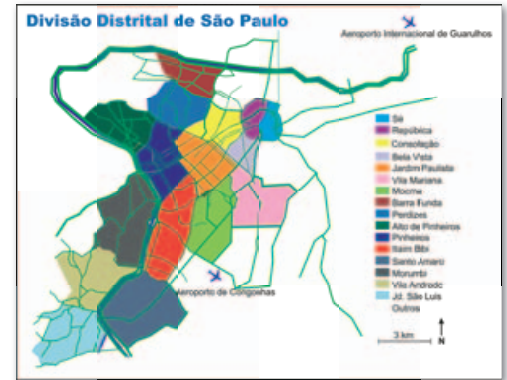
## Apesar do Novo Estoque, a vacância tem leve alta



A absorção líquida prevista no Market Bulletin anterior acabou sendo superada em cerca de 30 mil m<sup>2</sup>. Era previsto que a absorção líquida fosse de aproximadamente 110 mil m<sup>2</sup>. Contudo, o que se viu foi uma absorção líquida de quase 140 mil m<sup>2</sup>. A principal causa desse elevado número foram os prédios de grande porte que foram entregues com boa parte de suas áreas já ocupadas.

Com a entrega desses grandes edifícios, como as duas torres da WTorre JK (32.987 m<sup>2</sup>), o Tower Bridge Corporate - Cenu IV (52.800 m<sup>2</sup>), o WTorre Nações Unidas - III (23.095 m<sup>2</sup>), Sky Corporate (38.570 m<sup>2</sup>), entre outros empreendimentos, a tendência da taxa de vacância era assumir uma forte alta, mas não foi o que se viu. O resultado foi uma leve alta na taxa de vacância, que passou de 12,03% para 13,07% nos edifícios Classe A. Para os edifícios considerados Outros, a alta foi ainda menor, passando de 3,98% para 4,66%.

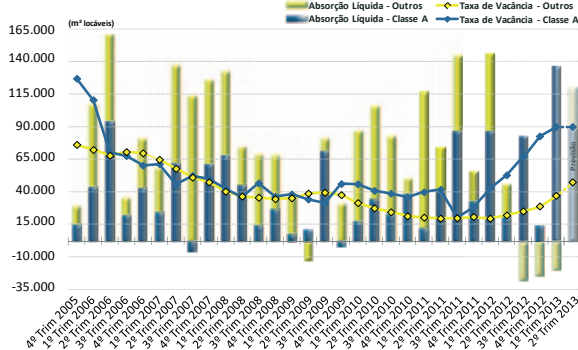
A previsão de novo estoque para o terceiro trimestre de 2013 continua alta, ultrapassando a casa dos 250 mil m<sup>2</sup>. Porém, ao contrário deste primeiro trimestre, a maioria dos edifícios previstos para serem entregues não é Classe A\*.



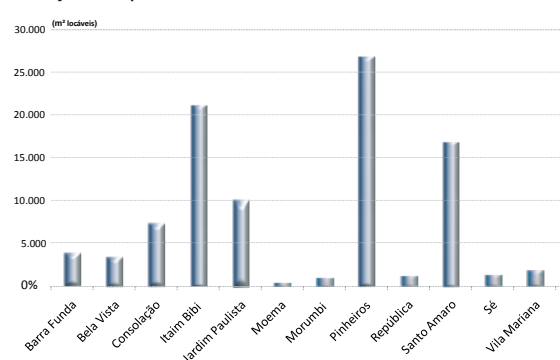
### Atividade construtiva diminui em função da tendência de aumento da vacância

Após uma grande entrega de edifícios, era natural que a atividade construtiva tivesse alguma queda. Foram entregues, no total, mais de 245 mil m<sup>2</sup>, um recorde histórico. Para o próximo trimestre, a previsão segue a mesma linha. Por conta de toda essa entrega, atualmente, a atividade construtiva se encontra no menor patamar desde o fim de 2010, 1,2 milhão de m<sup>2</sup>, sendo que praticamente 50% é de edifícios Classe A. \*\*

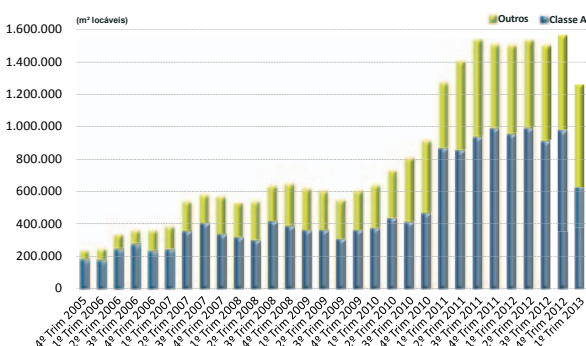
**Absorção Líquida e Taxa de Vacância**



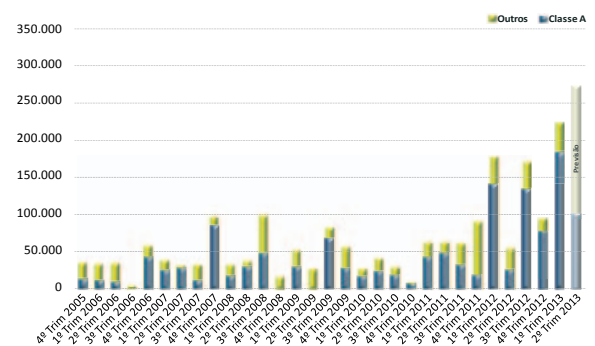
**Absorção Bruta por Distrito - Classe A**



**Atividade Construtiva**



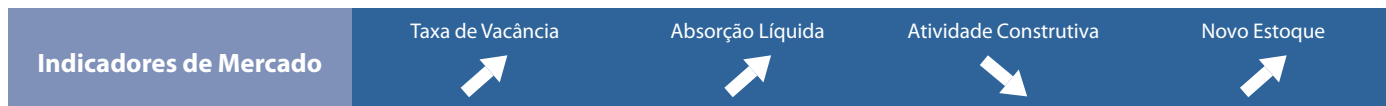
**Novo Estoque**



\* Classe A: Edifícios entregues após o 1º trimestre de 1993, com área locável superior a 700 m<sup>2</sup> por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

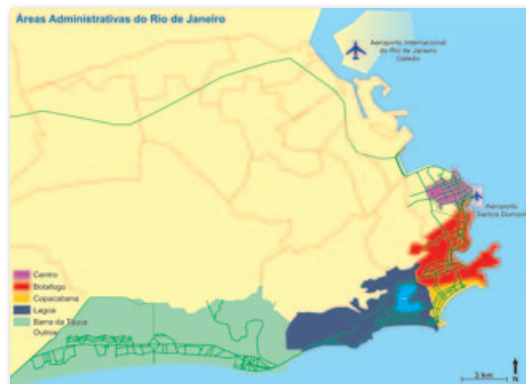
## Recordes de Absorção Líquida e Novo Estoque são registrados



Assim como em São Paulo, as expectativas para a absorção líquida foram superadas também no Rio de Janeiro. Após alguns trimestres de pouca movimentação, o primeiro trimestre de 2013 apresentou a maior absorção líquida registrada nos últimos anos. Foram quase 160 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida Classe A\*. Grande parte, evidentemente, motivada pela entrega do Centro Empresarial Senado, que conta com 107 mil m<sup>2</sup> e já foi entregue totalmente alugado para a Petrobrás.

Graças a essa enorme absorção, a taxa de vacância não subiu tanto, levando-se em conta que o novo estoque foi o maior da história. Foram entregues na capital fluminense mais de 493 mil m<sup>2</sup>, sendo que 484 mil m<sup>2</sup> eram de edifícios Classe A. A taxa de vacância Classe A apenas flutuou de 8,62% para 9,32%. Para os edifícios considerados Outros, a variação foi ainda menor, passou de 1,33% para 1,64%.

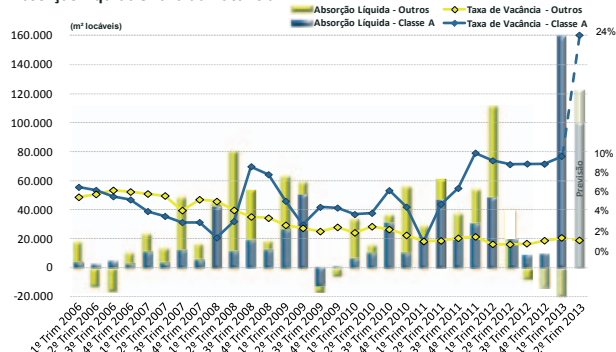
A previsão é que a vacância continue com uma tendência de alta, principalmente por conta da grande entrega prevista para o próximo trimestre, serão aproximadamente 400 mil m<sup>2</sup>, sendo que 60 mil m<sup>2</sup> são apenas de um empreendimento, o CEO, na Barra da Tijuca.



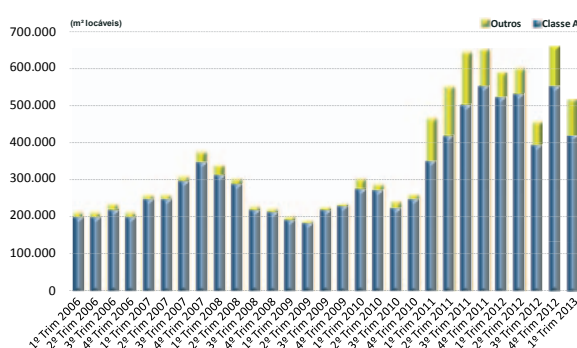
### Atividade construtiva apresenta leve queda

Reflexo do grande volume de entrega, a atividade construtiva no Rio de Janeiro apresentou queda neste primeiro trimestre de 2013. Este número deve voltar a cair no próximo trimestre, impulsionado por mais uma grande entrega prevista. Apesar de todo movimento feito em cima da região portuária da cidade, a Barra da Tijuca ainda apresenta o maior estoque em construção, com mais de 251 mil m<sup>2</sup> de atividade construtiva.\*\*

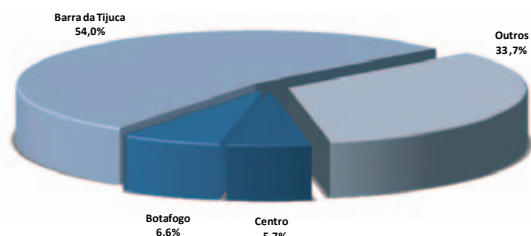
#### Absorção Líquida e Taxa da Vacância



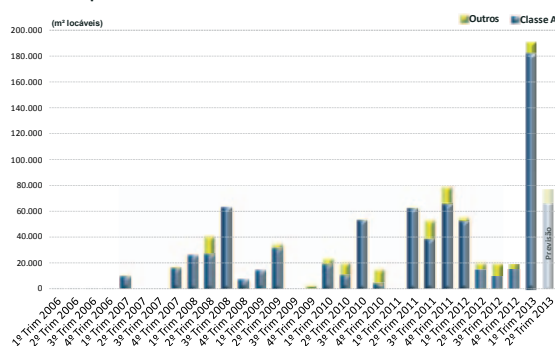
#### Atividade Construtiva



#### Atividade Construtiva Distribuição por Regiões Administrativas



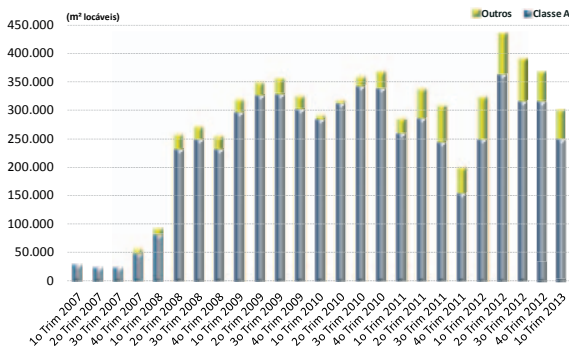
#### Novo Estoque



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

## Vacância permanece praticamente estável em Alphaville

**Alphaville - Atividade Construtiva**



\* Os preços dos edifícios Classe A em Alphaville estão fluando entre R\$ 55,00/m² e R\$ 85,00/m². Já nas cidades do ABCD, os maiores valores chegam a R\$ 77,00/m².

\* A previsão é para que sejam entregues mais de 120 mil m² neste ano de 2013, já para 2014 esse número aumenta para 200 mil m², em toda Grande São Paulo.

\* Apenas dois edifícios foram entregues no primeiro trimestre de 2013 na Grande São Paulo: Helbor Offices São Caetano (10.635 m²) e Quebec Business Center (8.540 m²), sendo que os dois são considerados Outros.

\* Com não houveram entregas de edifícios Classe A, a vacância de Alphaville permaneceu praticamente estável, flutuando de 26,47% para 26,01%.

\* Para o próximo trimestre, a previsão é de que sejam entregues pouco mais de 24 mil m², sendo que 12.300 m² estão em Alphaville, 5.700 m² em Diadema e 6.100 m² em São Caetano do Sul.

**ABCD e Alphaville**



## Success Stories - Plastic Omnium ocupa escritório Classe A na região do Ibirapuera



Ao buscar um escritório corporativo Classe A no entorno do shopping Ibirapuera, umas das regiões comerciais mais valorizadas de São Paulo, a companhia Plastic Omnium, que oferece soluções inovadoras sob medida para atender as necessidades dos moradores da comunidade e os usuários de rodovia, como resíduos containerização e serviços, equipa-

mentos de sinalização urbana, contou com os serviços da Ocupantes Corporate Real Estate.

O espaço deveria ser próximo à escola francesa, na região de Moema, onde a presidente da corporação iria residir, além de oferecer uma imagem corporativa de alto padrão à empresa. A Ocupantes identificou dois espaços dentro do complexo Torres Ibirapuera com tamanho ideal para receber os funcionários, o que também era uma preocupação da marca, que é comprometida com a implementação de políticas afirmativas para tornar o ambiente de trabalho mais seguro e promover um comportamento responsável.

O conjunto, que estava dentro dos valores esperados pela empresa e possui vista privilegiada da cidade de São Paulo, já tinha outros interessados. No entanto, a Ocupantes conseguiu segurar o espaço pelo tempo necessário para que a Plastic Omnium pudesse realizar os estudos e fechar negócio com uma economia no valor da locação. ■



Conjunto no complexo Torres Ibirapuera

