

Os padrões internacionais da Generali



O mercado de seguros tem uma representatividade enorme na economia mundial. Contudo, esse tipo de trabalho não é novo. Prova disso é o Grupo Generali, que comanda a empresa Assicurazioni Generali, fundada em 1831, em Trieste, na Itália. Apesar da liderança no mercado italiano, a corporação está presente, hoje, em mais de 60 países. Esse foco de atuação global rendeu para a empresa forte destaque na Europa e liderança em diversos países, até mesmo em mercados asiáticos.

No Brasil, a chegada foi em 1925, no Rio de Janeiro. Desde então, a empresa passou a ter representatividade no mercado nacional, expandindo a operação e as instalações para outras cidades. São Paulo, como um dos grandes centros comerciais do País, não ficou de fora. A chegada da empresa na capital paulista também é antiga, contudo, atualmente a corporação ocupa alguns andares em um edifício na região do bairro Itaim Bibi.

O fato é que um movimento natural de crescimento gerou a necessidade de mais um espaço, para a instalação de um *front office* na cidade. A demanda era de um local com 800 m², próximo à outra operação. Com as informações em mãos, foi feita uma primeira tentativa em um empreendimento

na Av. Pres. Juscelino Kubitschek. Entretanto, como acontece em muitas transações do tipo, todas as movimentações tinham que ser acompanhadas e aprovadas pela matriz europeia. A matriz, por sua vez, tinha que receber

Gleidson Natividade

Gleidson é consultor da Ocupantes desde 2009 e atua diretamente com clientes corporativos dos mais diversos segmentos. É especialista em representação imobiliária de grandes empresas em processos como realocações de sedes, expansões, negociações de renovação, envolvendo atividades como pesquisas detalhadas, análises financeiras comparativas e análises qualitativas das diversas opções consideradas.

informações seguras sobre as metas e exigências, em relação à localização, aos valores e ao cronograma. No mais, era preciso garantir os aspectos técnicos para assegurar a boa operação da empresa no novo local.

Com todas essas exigências, a Generali decidiu buscar auxílio junto à empresa **Ocupantes**, que iniciou o processo de busca, a realização de análises corporativas e as negociações que representassem vantagens para a corporação. A partir desse momento, foram realizadas diversas visitas e as opções foram enviadas para a sede espanhola. Como finalização do estudo, o empreendimento escolhido foi o The City, localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, também no Itaim Bibi.

O resultado da contratação da **Ocupantes** correspondeu ao esperado, tanto no que diz respeito ao cronograma apresentado quanto em relação às metas financeiras para negociação apresentadas pela equipe da Generali Brasil.

“O consultor da **Ocupantes**, Gleidson Natividade, foi muito profissional em todas as etapas do processo, conduzindo sempre com muita atenção e disponibilidade. Na sua ausência, recebi apoio incondicional do Bruce Lorimer, sócio-diretor da **Ocupantes**”, afirma Mario Sergio Carvalho, Gerente de Negócios da Generali, que ressalta, após a finalização da negociação, a aprovação do trabalho da empresa de consultoria. ■



Fachada do The City

Nossos serviços incluem:

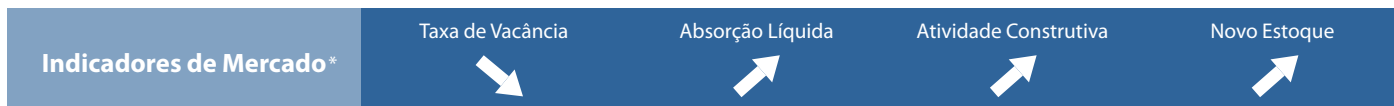
- Consultoria Estratégica
- Gerenciamento de Portfólio
- Planejamento de Espaços
- Análises Financeiras e de Localização
- Gerenciamento de Contrato
- Pesquisas de Mercado e Análises Comparativas
- Gerenciamento de Transações (incluindo *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*)
- Gerenciamento de Projetos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

SÃO PAULO RIO DE JANEIRO
CAMPINAS MACAÉ

www.ocupantes.com.br

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

Vacância Classe A começa a recuar



* Comparando o 1º trim. de 2014 com o 4º trim. de 2013

Seguindo a tendência dos últimos trimestres, a absorção líquida Classe A teve um excelente desempenho no 1º trimestre de 2014 em São Paulo, ao superar os 82 mil metros quadrados de absorção positiva e, assim, registrou a melhor marca desde o 1º trimestre de 2013. Já a absorção líquida dos edifícios considerados Outros fechou o 1º trimestre de 2014 com uma absorção negativa de quase 15 mil metros quadrados, que também seguiu a tendência de 2013 para este segmento, acumulando mais de 80 mil m² negativos. Estas duas situações comprovam o movimento migratório de algumas empresas dos edifícios Outros para os edifícios Classe A.

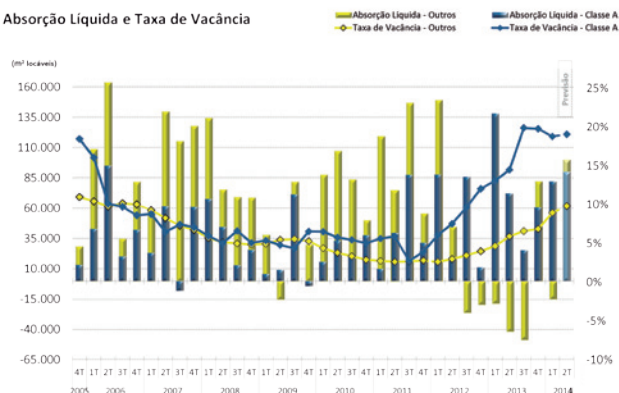
A entrega de edifícios Classe A foi superior a 81 mil m² e colaborou para que a absorção líquida fosse elevada no 1º trimestre de 2014, já que boa parte deste novo estoque já foi entregue ocupado, como os casos do Paddock III - Sede da Odebrecht e do Faria Lima 3500, ocupado pelo Itaú BBA. O Paulista Star, retrofit da região da Paulista, também foi entregue com mais de 50% de ocupação. Além destes edifícios, também obtiveram o Habite-se o Panamérica II - Bloco 01, o Metro Office Butantã e o Brooklin Business Square. Merece destaque ainda a entrega de edifícios considerados Outros e que possuem um perfil de salinhas menores (Office). No 1º trimestre de 2014 foram entregues, aproximadamente, 129 mil metros quadrados em 24 edifícios Outros, sendo que 18 destes edifícios possuem laje menor que 500 metros quadrados, um segmento do mercado de escritórios que esta com a sua taxa de vacância elevada pelo oitavo trimestre consecutivo.

A taxa de vacância dos edifícios Classe A caiu um ponto percentual, fechando o 1º trimestre de 2014 em 18,78%. Isto é muito relevante, considerando o grande volume de entregas dos últimos meses, e demonstra que os altos índices de absorção líquida positiva no segmento Classe A têm compensado o grande volume de novo estoque.

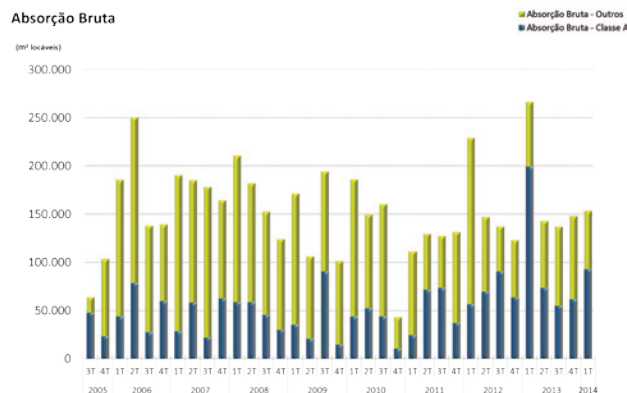
Atividade construtiva não perde fôlego

Apesar da grande entrega (novo estoque) de mais de 210 mil m² no 1º trimestre de 2014, a atividade construtiva em São Paulo continua elevada e maior que no 3º trimestre de 2013, isto vale tanto para os edifícios Classe A, quanto para os edifícios Outros. Ao todo, mais de 1,85 milhão de metros quadrados encontra-se em construção na cidade, um aumento de cerca de 5% em relação ao 4º trimestre de 2013 e o quarto aumento consecutivo na série histórica. Do total em construção, 1,14 milhão de metros quadrados é de edifícios Classe A, enquanto 711 mil metros quadrados são de edifícios Outros. Este índice apresentou crescimento pelo quarto trimestre consecutivo, como mostra o gráfico Atividade Construtiva abaixo. Os edifícios Classe A apresentaram alta de 30% em relação ao 3º trimestre de 2013 e atingiram o patamar de 1,1 milhão de metros quadrados em construção, o que representa cerca de 40% do estoque Classe A atual de São Paulo. **

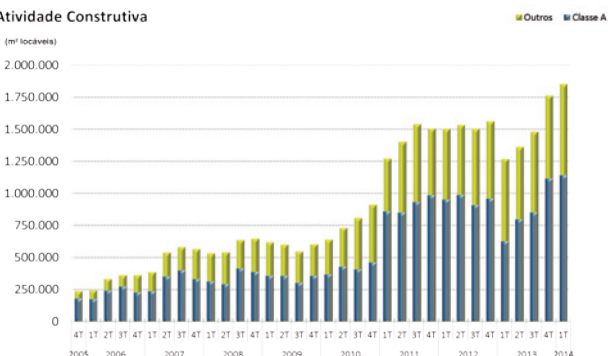
Absorção Líquida e Taxa de Vacância



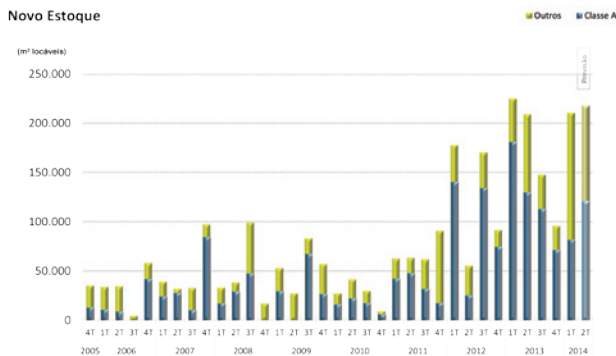
Absorção Bruta



Atividade Construtiva



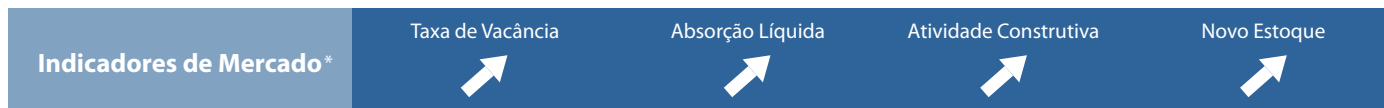
Novo Estoque



* Classe A: Edifícios entregues após o 1º trimestre de 1993, com área local superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

Vacância Classe A no Rio de Janeiro continua subindo



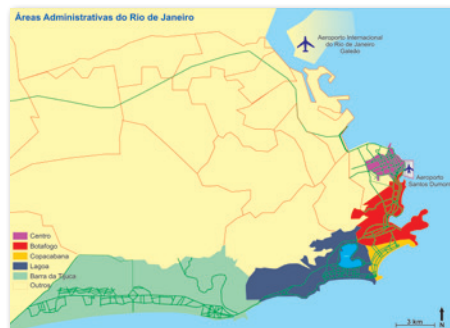
Indicadores de Mercado*

*Comparando o 1º trim. de 2014 com o 4º trim. de 2013

Assim como aconteceu em São Paulo, a entrega de novos edifícios no 1º trimestre de 2014 também foi bem alta, em especial para os edifícios Classe A. Dos quase 92 mil metros quadrados entregues, aproximadamente 86 mil são somente de edifícios Classe A. O número ainda representa um aumento considerável quando comparado com o trimestre anterior, ou seja, o novo estoque Classe A do 1º trimestre de 2014 foi praticamente o dobro do que o 4º trimestre de 2013, quando foram entregues 43 mil metros quadrados. Dos edifícios entregues, o destaque fica para a Torre Oscar Niemeyer - FGV (19.400 m²), o Petrobrás Distribuidora (29.276 m²) e as três torres do Complexo Nova América Offices (28.663 m²).

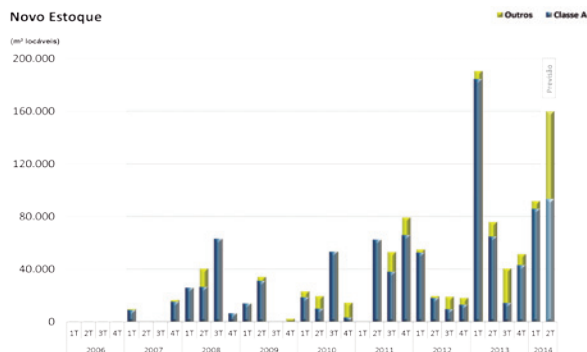
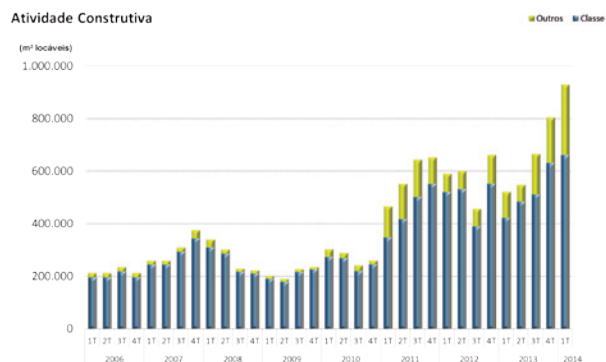
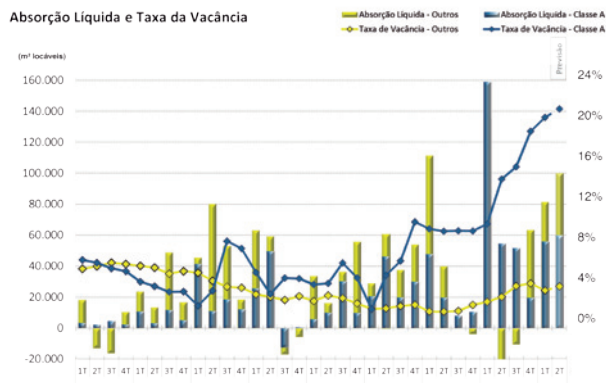
Os números de absorção líquida foram bastante satisfatórios para o segmento Classe A. Os quase 56 mil metros quadrados de absorção líquida Classe A, representam um aumento aproximado de 184% em relação ao 4º trimestre de 2013. Para os edifícios Outros, o número da absorção líquida também foi positiva, porém menor do que no 4º trimestre de 2013, ficando na casa dos 25 mil metros quadrados, uma diminuição de 42%.

Apesar dos bons índices de absorção líquida, a taxa de vacância Classe A subiu mais uma vez, pelo quinto trimestre consecutivo, e alcançou 19,83%, impulsionada principalmente pelo grande volume de novo estoque. No segmento Outros, entretanto, a taxa de vacância caiu e ficou em 2,76%, visto que a absorção líquida Outros foi positiva por dois trimestres consecutivos.

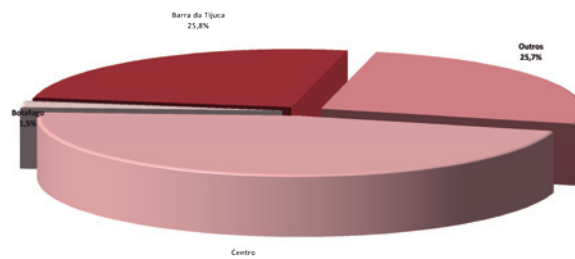


Atividade construtiva continua crescendo

As entregas do 1º trimestre de 2014 não foram suficientes para diminuir o volume de metros quadrados em construção na capital fluminense. A atividade construtiva continua subindo e ultrapassou os 900 mil metros quadrados. O aumento se deve, principalmente, aos novos edifícios menores, com um perfil de salinhas (Office), que somaram mais 95 mil metros quadrados aos que já estava em construção e, agora, acumulam aproximadamente 270 mil m² de atividade construtiva para este segmento do mercado. Para os edifícios Classe A, a atividade construtiva ultrapassa 660 mil metros quadrados.

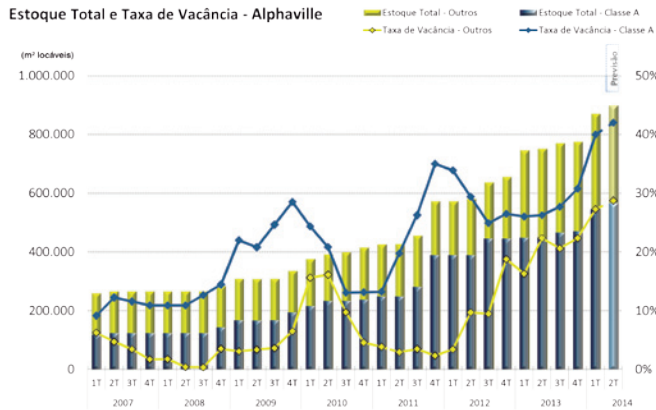


Atividade Construtiva Distribuição por Regiões Administrativas



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 bate recorde e atividade construtiva começa a recuar



• Depois de um ano sem um novo estoque relevante, Alphaville voltou a ter um volume significativo de novo estoque no 1º trimestre de 2014. Foram entregues, aproximadamente, 75 mil metros quadrados em edifícios Classe A e 25 mil metros quadrados de edifícios Outros. Os destaques são para o Evolution Corporate (59.400 m²) e o Complexo Madeira (15.295 m²);

• Por conta do grande volume de novo estoque e da baixa absorção líquida que Alphaville vem enfrentando, a taxa de vacância Classe A continua subindo, saltando de 30,76% para 39,98% no 1º trimestre de 2014. É a maior alta desde o final de 2011, quando a taxa de vacância praticamente dobrou;



• Para os edifícios considerados Outros, a taxa de vacância também subiu em toda a Grande São Paulo (ABCD + Alphaville) e passou de 23,75% para 25,98%;

• A atividade construtiva em Alphaville enfim começa a diminuir no 1º trimestre de 2014 e está abaixo dos 300 mil metros quadrados pela 1ª vez em dois anos. Atualmente, a atividade construtiva total é de 289 mil metros quadrados, sendo que, deste total, 248 mil metros são de edifícios Classe A.

Success Stories - S&C Electric Company com olhos no futuro



As instalações elétricas fazem parte do nosso dia a dia, mesmo que, muitas vezes, isso não fique evidente. É um tipo de serviço que não chama atenção quando funciona bem e, para isso, é preciso utilizar bons produtos. E é esse o foco de trabalho da S&C Electric Company, empresa fundada em 1911 que fabrica produtos de seccionamento e proteção para distribuição e transmissão de energia elétrica. Tratam-se de componentes que visam segurança, estabilidade e, até mesmo, atendimento a processos industriais. Isso sem falar na prestação de serviços para concessionárias de energia e sistemas de energia comerciais, industriais e institucionais, com trabalhos laboratoriais, de testes e de engenharia.

Apesar de a sede estar localizada em Chicago, nos EUA, a corpo-

ração atua em diversas localidades pelo mundo e possui unidades e fábricas na Califórnia, em Washington e Orlando, entre outros locais. Quanto à presença mundial, existem subsidiárias no Canadá, Reino Unido e México, entre outros países, como o Brasil.

Em terras brasileiras, a empresa ocupava um espaço em São José dos Pinhais, no Estado do Paraná. Contudo, o galpão que era ocupado se mostrou insuficiente, em espaço e qualidade, para o crescimento futuro. Para resolver a questão, a **Ocupantes** foi a empresa escolhida para auxiliar a troca que se fez necessária.

A nova localidade tinha que ficar próxima à antiga. Contudo, a metodologia única de pesquisa da empresa de consultoria não ficou restrita apenas à localidade, mas também contemplou a checagem de espaços que não estavam, necessariamente, em oferta.

Essa forma de trabalho, única no mercado brasileiro, levou à identificação de uma solução imobiliária próxima ao aeroporto de Curitiba, portanto, com mais infraestrutura de transporte no entorno.

Segundo John Blumenshine, vice-presidente de facilities da S&C Electric Co., o auxílio da **Ocupantes** facilitou bastante o trabalho da empresa. "Pessoalmente, apreciei o trabalho extra realizado pela equipe da **Ocupantes** durante o processo", afirma ele.

