

A PricewaterhouseCoopers adere a Alphaville

PRICEWATERHOUSECOOPERS

A PricewaterhouseCoopers (PwC) é um cliente da Ocupantes Corporate Real Estate. Localizada em um dos mais importantes centros comerciais de São Paulo, o CEAB (Centro Empresarial Água Branca), a PwC ocupa uma das quatro torres do complexo, que fica na Avenida Francisco Matarazzo.

A PwC é um *network* global de empresas separadas e independentes, mas que, ao mesmo tempo, trabalham de forma integrada. Dentre os segmentos destas empresas estão a prestação de serviços de assessoria tributária, empresarial e de auditoria.

As empresas que compõem o *network* estão presentes em 153 países e congregam mais de 154 mil colaboradores e sócios em todo o mundo. A PwC

está presente no Brasil desde 1915, quando inaugurou seu primeiro escritório no Rio de Janeiro. Hoje, possui cerca de quatro mil profissionais distribuídos em 16 escritórios em todas as regiões brasileiras.

Recentemente, a Ocupantes foi mais uma vez contratada pela PwC. A necessidade agora era alugar uma área de 5 mil m² para atender uma unidade específica da empresa. A PwC exigiu que o imóvel fosse novo, localizado em um município com incentivos fiscais e com um valor de locação abaixo de R\$25,00/m² por mês.

A Ocupantes aceitou o desafio e, com grande experiência de mercado, realizou um levantamento completo de todas as opções em mais de seis municípios na Grande São Paulo. A busca foi focada em imóveis industriais que apresentassem a possibilidade de serem convertidos para escritórios.

A Ocupantes procura sempre atender plenamente as expectativas de seus clientes, apresentando propostas que contemplem seus orçamentos e planejamentos, mantendo sempre a transparência durante todas as etapas do processo de negociação e oferecendo orien-

tação profissional de altíssima qualidade, em qualquer que seja o serviço oferecido. A Ocupantes mantém um banco de dados sempre atualizado, para proporcionar soluções rápidas e viáveis, de forma ética e íntegra com todos os envolvidos nos processos de negociação.

O trabalho de pesquisa da Ocupantes resultou em mais de dez opções levantadas. Todas elas foram analisadas cuidadosamente, comparando o ponto de vista técnico e financeiro.

Dentre as regiões pesquisadas, foram consideradas aquelas que apresentavam não só as exigências da PwC, principalmente referente a valores reduzidos de ISS e de aluguel, mas também com um perfil imobiliário adequado. A escolha não poderia ser outra se não Alphaville, a região que apresenta o maior potencial comprovado em novos empreendimentos imobiliários corporativos.

Para a PwC o resultado foi sem dúvida o melhor: a Ocupantes conseguiu assegurar a locação de um imóvel concorridíssimo na região de Alphaville/Tamboré. Por meio do acompanhamento dos procedimentos, realizou todas as negociações, coordenação das minutas de propostas, protocolos de inten-

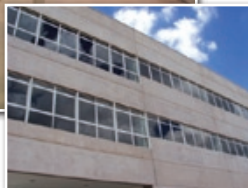
ção e contrato de locação, além de coordenar a elaboração de um Estudo de Viabilidade Técnica Legal e levantamento de toda a documentação do imóvel e de seus proprietários.

A PricewaterhouseCoopers obteve sucesso nos seus objetivos e apresentou plena satisfação pelos serviços prestados pela Ocupantes Corporate Real Estate.

Para aprimorar ainda mais o seu trabalho, ao final de cada processo, a Ocupantes solicita que o cliente dê um *feedback* com relação ao seu empenho, por meio de uma ficha de avaliação. Nos itens “relatórios e análises apresentadas”, “velocidade de resposta a dúvidas”, “acompanhamento e suporte no desenvolvimento do projeto”, e “entendimento dos objetivos”, a PwC preencheu como “muito bom”, um resultado certamente muito gratificante. ■



Nova Unidade da PwC
Alphaville - SP



DESTAQUES

SÃO PAULO

Itaim Bibi é destaque no 2º trimestre de 2010

RIO DE JANEIRO

Centro e Barra continuam sendo destaques do Rio

ABCD e ALPHAVILLE

Mercado permanece em alta em Alphaville e no ABCD

SUCCESS STORIES

Processo de expansão da John Richard para o Nordeste

NOSSOS SERVIÇOS

Sejam para escritórios, indústrias ou varejo (*retail*), nossos serviços são:

- Relocalizações
- Revisões e Renovações
- Rescisões
- Gerenciamento de Oportunidades e Datas Críticas
- Avaliações
- Desimobilizações
- *Build-to-Suit*
- *Sale & Leaseback*
- Gerenciamento de Projetos e Obras

PRESENÇA EM:

SÃO PAULO	SALVADOR
RIO DE JANEIRO	RECIFE
BELO HORIZONTE	ARACAJU
GOIÂNIA	JOÃO PESSOA
CURITIBA	MACEIÓ

www.ocupantes.com.br

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

ITAIM BIBI É DESTAQUE NO 2º TRIMESTRE DE 2010

Gráfico 1 - Absorção Líquida Taxa de Vacância

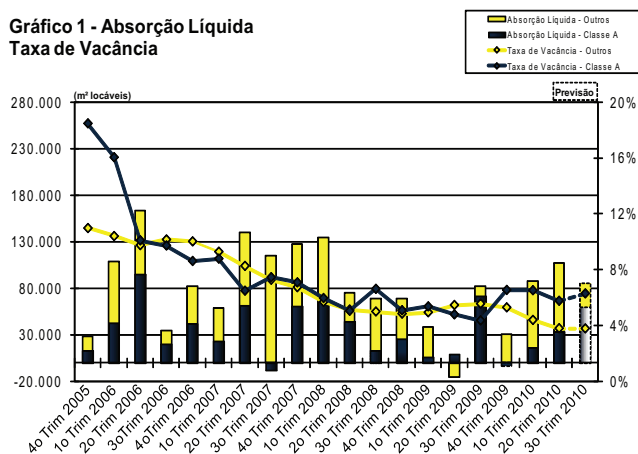


Gráfico 2 - Taxa de Vacância por Distrito

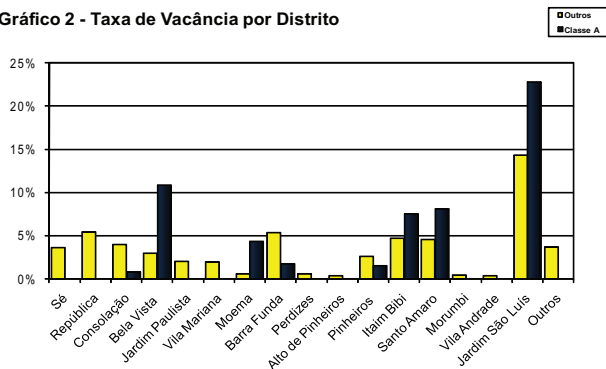


Gráfico 3 - Atividade Construtiva

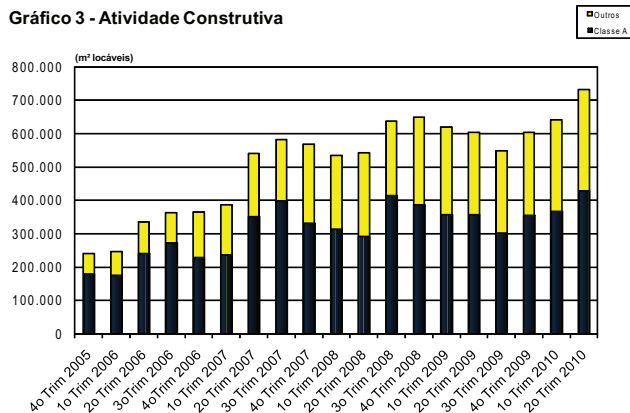
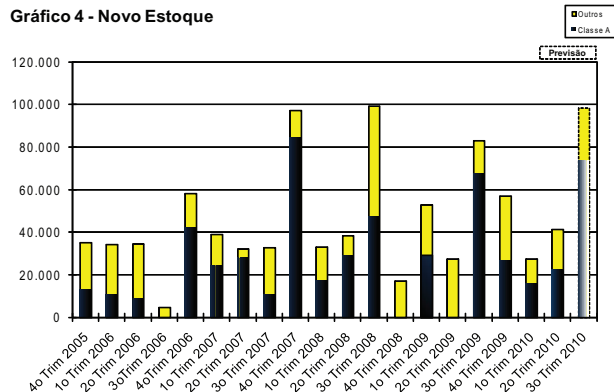


Gráfico 4 - Novo Estoque



Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – O mercado imobiliário corporativo da capital paulista apresentou, no 2º trimestre, uma pequena queda na taxa de vacância de 6,52% para 5,77%. Tanto nos edifícios Classe A* quando em Outros, a previsão era de que após os primeiros três meses deste ano poderia haver um leve aumento. No entanto, dos 92 mil m² que estavam previstos, apenas 41 mil m² foram entregues. Para o próximo trimestre, espera-se que a taxa de vacância suba nos dois segmentos, com a entrega prevista de 98 mil m².

Taxa de Vacância por Distrito (Gráfico 2)

O Itaim Bibi é a região que apresentou maior absorção líquida neste trimestre no segmento Classe A. Uma das áreas mais procuradas, tanto para investimento, quanto para ocupação ou incorporação, o Itaim teve 34 mil m² de edifícios ocupados por micro e macro empresários. O Itaim lidera com os Classe A e em bairros do Centro, como Bela Vista, República e Sê, além de Pinheiros e Vila Mariana o destaque é o segmento Outros. O Bairro Jardim São Luís teve a maior taxa de vacância nestes últimos meses no segmento Classe A.

Atividade Construtiva (Gráfico 3)

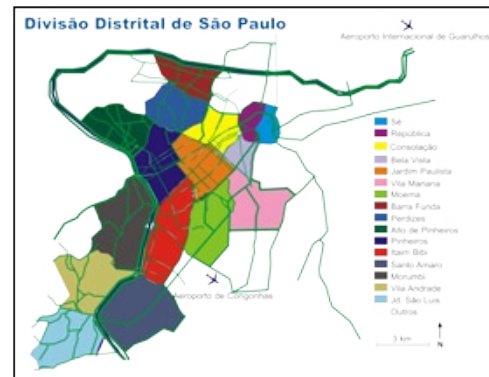
Neste setor, o mercado de São Paulo teve 218.600 m² em construção só no Itaim Bibi, uma das regiões mais procuradas na cidade. A previsão de entrega para a maioria destes edifícios é até 2013. Em comparação com o trimestre anterior, foram iniciadas obras de mais 69.069 m² no segmento Classe A. Para o segmento Outros, 43.272 m² começaram a serem construídos. O total de obras novas deste trimestre é de mais de 100 mil m². A atividade construtiva continua a todo vapor.

Novo Estoque (Gráfico 4)

Mais uma vez o Itaim Bibi apresentou-se como a região que mais cresce no setor imobiliário corporativo. Dos 41.570 m² entregues, 26.212 estão no bairro nobre da zona sul de São Paulo, como o Edifício Jatobá Green Buildings, com 12.800 m², classificado como Classe A, e os edifícios The Triumph, com 8 mil m² e o Atrium IX, com 5.412 m², dentro do segmento Outros. Para outras regiões no segmento Classe A foram entregues: o River Side, com 6.583 (Pinheiros) e a Torre D- Diamon Tower do Complexo RochaVerá Corporate Towers, com 2.912 m² (Santo Amaro), com total ocupação para uma única empresa. Já no segmento Outros, os destaques são o Edifício Kobayashi, com 1.440 m² (Jardim Paulistano) e o Seian Hanashiro, com 4.423 m² (Saúde). Com a previsão prorrogada de alguns edifícios, além de outros previstos para o 3º trimestre, o novo estoque será em torno de 98 mil m².**

Indicadores de Mercado

- Taxa de Vacância ↘
- Absorção Líquida ↗
- Atividade Construtiva ↗
- Novo Estoque ↗

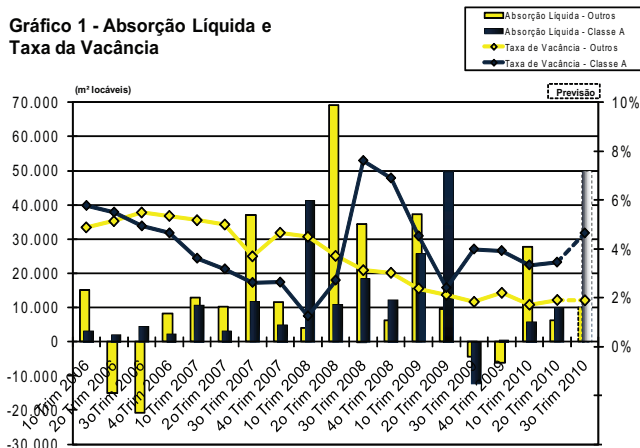


* Classe A: Edifícios entregues após o 1º trimestre de 1990, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

CENTRO E BARRA CONTINUAM SENDO DESTAQUES DO RIO

Gráfico 1 - Absorção Líquida e Taxa de Vacância

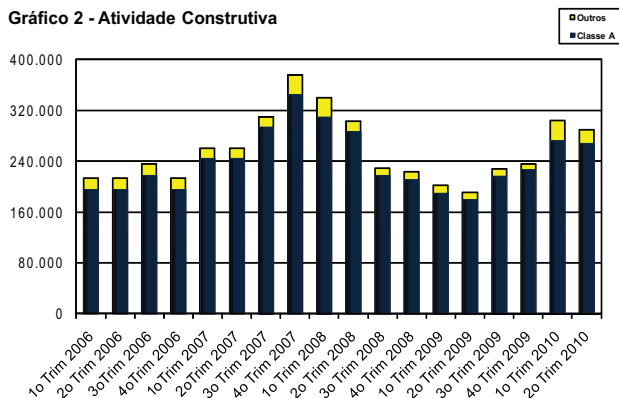


Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – Até o final do ano passado, o Rio de Janeiro teve uma absorção líquida negativa. A última edição do *Market Bulletin* detectou que no primeiro trimestre de 2010, a capital carioca apresentou indícios de crescimento, embora a taxa de vacância tenha permanecido em queda. A partir deste trimestre, a taxa de vacância teve um pequeno aumento, tanto nos edifícios Classe A*, quanto no segmento Outros. Os edifícios Classe A superaram o segmento Outros na absorção líquida e a previsão é de que estes índices aumentem para os próximos meses, pois há uma grande quantidade de espaços corporativos para serem entregues, segundo a previsão do mercado. Só no Centro do Rio, serão cerca de 57 mil m².

Indicadores de Mercado

- Taxa de Vacância ↗
- Absorção Líquida ↘
- Atividade Construtiva ↘
- Novo Estoque ↘

Gráfico 2 - Atividade Construtiva



Atividade Construtiva (Gráfico 2) e Atividade Construtiva por Região Administrativa (Gráfico 3) – Em janeiro, fevereiro e março de 2010, a atividade construtiva do Rio de Janeiro apresentou um crescimento bastante significativo no segmento Classe A. Os bairros em destaque foram a Barra da Tijuca e o Centro. Para o 2º semestre deste ano, houve uma queda muito pequena que não chegou a afetar o mercado carioca. O Centro tem, no momento, 35,7% de edifícios em construção, e a Barra, mantendo seu grande potencial, apresenta 58% de atividade construtiva.

Gráfico 3 - Atividade Construtiva Distribuição por Regiões Administrativas

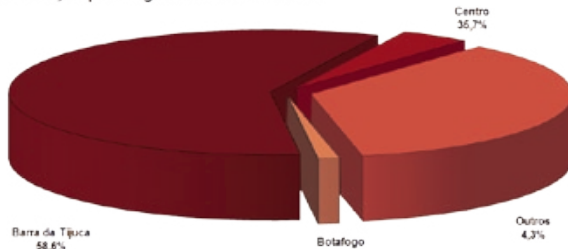
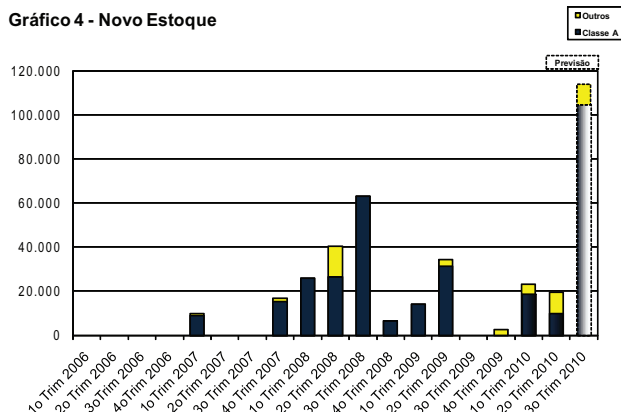


Gráfico 4 - Novo Estoque



Novo Estoque (Gráfico 4) Como a previsão para os próximos meses é bastante otimista para a entrega de novos edifícios, o novo estoque do Rio deve ter um outro pico. Na Barra da Tijuca é onde está concentrada a maior quantidade de novos prédios, 60,2%, seguida do Centro, com os retrofits. Os dados apontam para um grande aumento no novo estoque para o 3º trimestre, pois a maioria dos edifícios em construção está com previsão de entrega para os próximos meses.**

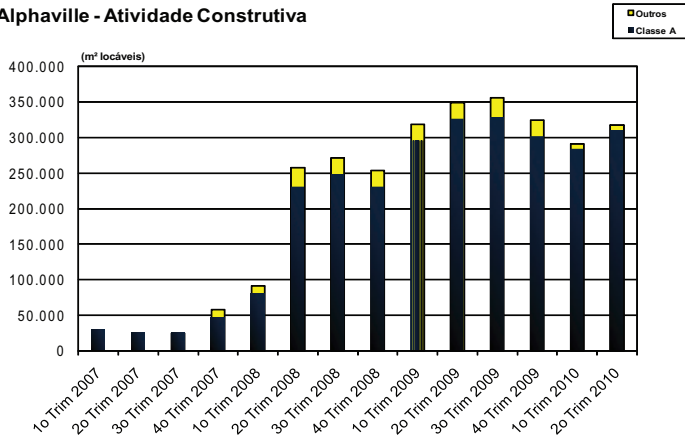
* Classe A: Edifícios entregues após 1º trimestre de 1990, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

MERCADO PERMACE EM ALTA EM ALPHAVILLE E NO ABCD

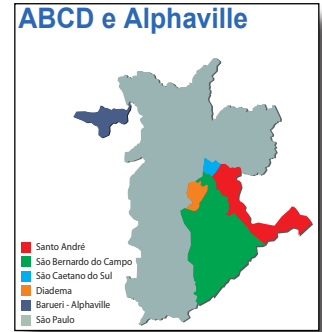
Alphaville - O bairro de Barueri permanece como destaque dentro do mercado imobiliário da Grande São Paulo. A atividade construtiva apresentou um crescimento sutil, embora mantendo o grande potencial da região que são os edifícios Classe A. São

Alphaville - Atividade Construtiva



97,5% de prédios em construção voltados para este segmento, sendo que neste trimestre a atividade construtiva chegou a passar dos 300 mil m².

ABCD - Nos municípios de Santo André, São Bernardo, São Caetano e Diadema, houve um aumento na atividade construtiva. A região chegou a totalizar 33.886 m² de áreas em construção até o mês de junho.



SUCCESS STORIES

Processo de expansão da John Richard para o Nordeste



Nova Unidade da John Richard, Salvador - BA



Tendo como objetivo expandir os seus negócios para Salvador - BA, a John Richard, que é atuante no mercado de locação de móveis para composição de *layouts* de grandes empresas da América do Sul, contou com o profissionalismo da Ocupantes Corporate Real Estate, empresa de consultoria imobiliária presente em dez capitais brasileiras.

A necessidade da John Richard era alugar um galpão na região da grande Salvador que tivesse boa localização, preço acessível e as condições ideais para armazenagem e manutenção de móveis específicos. A equipe da Ocupantes na Bahia fez uma minuciosa triagem dentre 25 imóveis selecionados.

Tudo foi analisado detalhadamente, o estado de conservação do imóvel, a documentação, o entorno, incluindo infraestrutura de comércio e serviços. Considerando que a localização de um ponto comercial é um dos quesitos mais importantes para que o negócio seja bem-sucedido, o mapeamento foi muito importante no trabalho da Ocupantes, pois Salvador é uma cidade que, nas épocas de chuva, apresenta histórico de inundações; sem o devido cuidado na escolha do imóvel, o transtorno futuro pode ser muito grande.

Com todas as exigências do cliente sendo levadas em conta, o imóvel escolhido, mesmo não estando vago, passou por uma negociação que aguardou o fim da vigência do contrato de locação do antigo inquilino. Com base na solidez das atividades do futuro ocupante, a John Richard, todo o processo foi bem aceito por ambas as partes, e a Ocupantes gerenciou todas as etapas concluindo com êxito a negociação.

