

Ocupantes auxilia expansão da Rolls-Royce no Rio de Janeiro



A britânica Rolls-Royce fabrica os automóveis mais luxuosos do planeta, utilizado por presidentes e outras figuras importantes. Fundada há 106 anos por Charles Stewart Rolls e Henry Royce, a marca oferece veículos com tradição e qualidade.

Depois de ser privatizada em 1987, se transformou em Rolls-Royce PLC e passou a fornecer sistemas de energia globais e equipamentos para navios, aviões e outros meios de transporte.

Presente no Brasil há 50 anos, a empresa decidiu expandir sua base de clientes no Rio de Janeiro, construindo uma unidade industrial própria para a montagem de motores na cidade, além de um escritório de negócios na Barra da Tijuca.

Visando auxiliar nesta tarefa de encontrar as localizações adequadas às atividades da Rolls-Royce, a Ocupantes Corporate Real Estate realizou um levantamento completo das opções disponíveis para viabilizar o desejo da empresa de forma rápida.

Para a construção da unidade industrial, a Rolls-Royce

precisava de terrenos com fácil acesso através de rodovias existentes, próximos ao Porto de Itaguaí e que estivessem em uma zona estritamente industrial. Já o escritório na Barra, precisava acomodar toda a equipe pelo prazo de dois anos e ficar pronto para a ocupação em menos de um mês.

Solicitando propostas de Build-to-suit e elaborando relatórios qualitativos dos locais que poderiam ser alugados, a Ocupantes auxiliou na decisão de investir em um terreno próprio localizado em Santa Cruz, que preenchia a maior parte das características solicitadas pelo cliente.

Quanto ao escritório, a solução surgiu após uma pesquisa detalhada na Barra da Tijuca, viabilizando a locação de um espaço totalmente mobiliado no complexo Citta América.

Em ambos os projetos, a equipe da Ocupantes, liderada por Bruce Lorimer e Thomas Govier em São Paulo e Claudio Lisias no Rio de Janeiro, se reportou em inglês e português e deu assistência para a Rolls-Royce localmente e internacionalmente em todos os negócios imobiliários, incluindo as negociações, questões de contratos e aprovação de projetos pela matriz. ■



Complexo Citta América - Rio de Janeiro, RJ



Localização do terreno - Santa Cruz. RJ

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

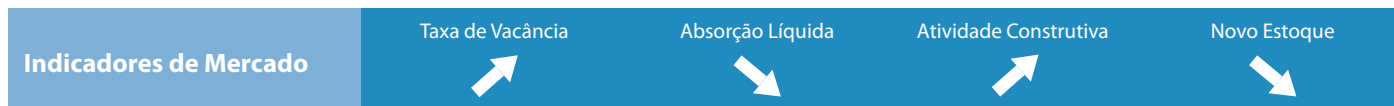
SÃO PAULO
RIO DE JANEIRO
BELO HORIZONTE
GOIÂNIA

SALVADOR
RECIFE
ARACAJU
FLORIANÓPOLIS

www.ocupantes.com.br

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

Absorção Líquida é a menor desde o 4º trimestre de 2009



Muito se fala a respeito do aquecimento no mercado imobiliário de São Paulo. De fato, a economia brasileira cresceu, as empresas cresceram e automaticamente passaram a necessitar de mais espaço. Com isso, a demanda imobiliária aumentou vertiginosamente levando consigo os valores de locação e venda.

A vacância que vinha caindo nos últimos seis anos - desde o final de 2005 - foi tomando um rumo diferente após atingir 2,72% (nos edifícios Classe A*) no terceiro trimestre de 2011. A partir daí, fruto da entrega de um número grande de novos edifícios, a quantidade de espaços vagos foi aumentando e atingiu nesse trimestre 7,53% - a maior taxa desde o primeiro trimestre de 2007. Para os prédios considerados Outros, a taxa teve leve aumento passando para 2,99%. No total, a vacância paulista está em 3,89% ante 3,30% do 1º trimestre de 2012.

Ao contrário do primeiro trimestre, a absorção líquida não foi tão grande no segundo trimestre de 2012 - apenas 44.800 m² foram absorvidos na cidade.

As duas maiores entregas prometidas para o trimestre acabaram sendo adiadas mais uma vez. Coincidentemente, tanto o Pátio Malzoni quanto as torres D e E da WTorre na Juscelino Kubitschek, estão encontrando dificuldades para obter a documentação necessária para o funcionamento.

Com a entrega do Empresarial Jardim Sul - Torres 1 e 2 - com 6.258 m² cada, a vacância da Vila Andrade foi a que mais subiu na cidade, passou de 25,55% para 35,48%.

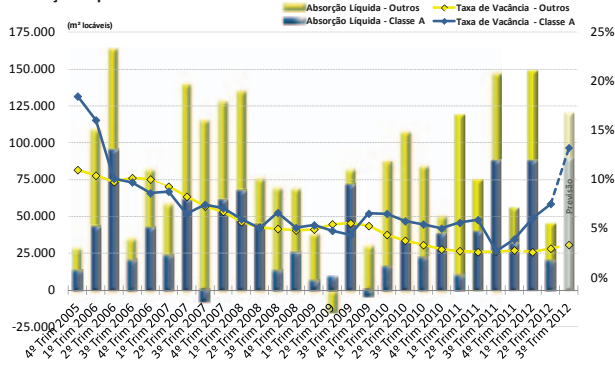
Para o próximo trimestre está previsto a entrega de aproximadamente 300 mil m², em São Paulo. O WTorre Paulista é um dos principais destaques, com 24.000 metros quadrados. Se essa previsão for confirmada em sua totalidade, a vacância - Classe A - deve ultrapassar os 10%.



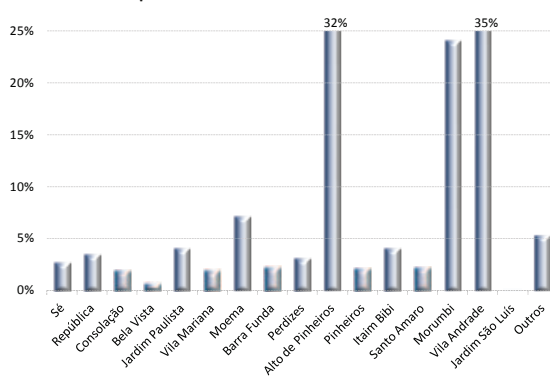
Incorporadores encontram barreiras burocráticas, mas atividade construtiva continua em alta na cidade

Como foi dito acima, dois dos principais empreendimentos da cidade ainda não estão disponíveis para ocupação por problemas burocráticos. O WTorre JK Torre D e E, inclusive, faz parte do complexo do shopping JK Iguatemi, que travou grande disputa burocrática para poder abrir as portas. **

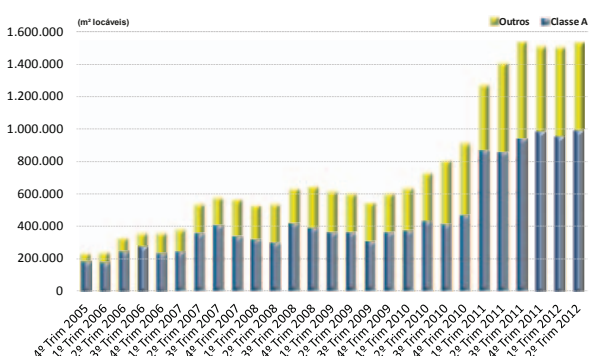
Absorção Líquida e Taxa de Vacância



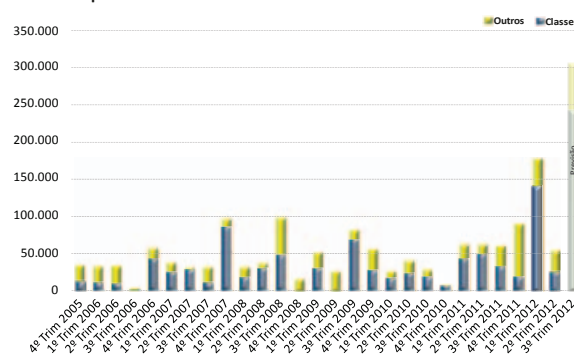
Taxa de Vacância por Distrito



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.

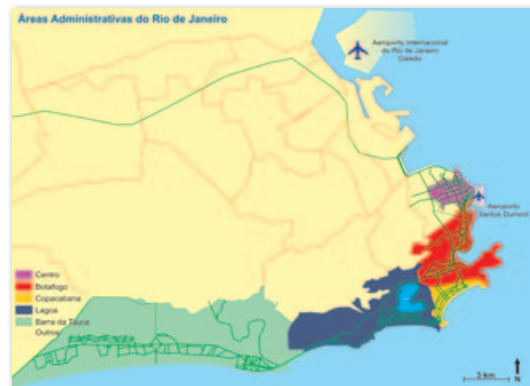
Vacância Classe A cai pelo segundo trimestre consecutivo, mas deve subir nos próximos meses



Após uma absorção líquida recorde no último trimestre, quando mais de 100 mil metros quadrados foram absorvidos, o volume de espaços ocupados no segundo trimestre de 2012 caiu drasticamente. Mesmo assim o valor ainda se manteve positivo, ficando na casa dos 40 mil metros quadrados absorvidos no trimestre.

No segmento Classe A* , a vacância sofreu nova queda. A taxa caiu de 8,83% para 8,59%. Esse número seria muito menor se não fosse a Barra da Tijuca, Região Administrativa com maior vacância, 5,55%.

A vacância Classe A no Centro aumentou, reflexo da entrega do Edifício Porto Brasilis e seus 18.150m², passou de 11,93% para 13,55%. Porém, no total de prédios da região, a taxa caiu de 2,71% para 1,53%, fruto dos 7.800m² absorvidos na região.



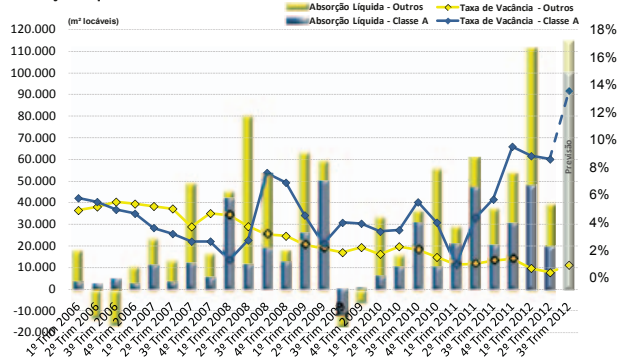
Entregas adiadas deverão ser concluídas no segundo semestre

Grandes empreendimentos estavam previstos para serem entregues no segundo trimestre de 2012, entre eles, o Centro Empresarial Senado de 77.000m², que será ocupado pela Petrobrás. Esse, como outros, teve sua entrega adiada para o segundo semestre.

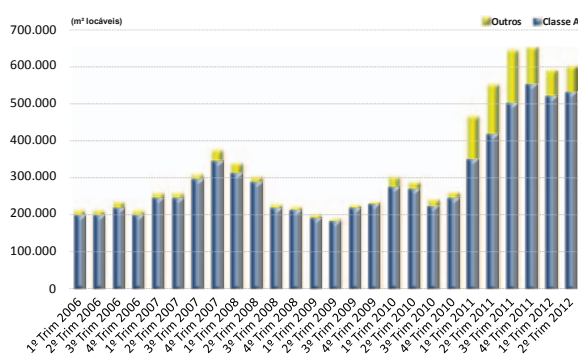
Por conta disso, a previsão de entrega para o segundo semestre de 2012 é de 203.703m². A região mais beneficiada será o Centro, com 148 mil metros quadrados, apenas para o segmento Classe A. Um dos principais destaques é o Presidente Business Center, localizado na Avenida Presidente Vargas, com mais de 40.000m² de área locável total.

Com a previsão de alta no novo estoque, a tendência é de que a vacância volte a subir no segundo semestre, podendo ultrapassar a casa dos 10% para os edifícios Classe A. **

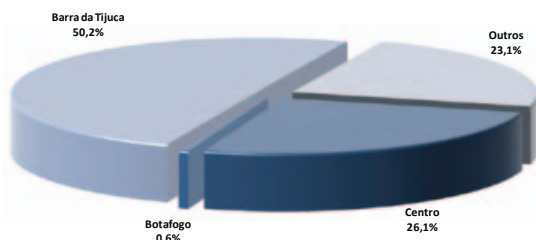
Absorção Líquida e Taxa da Vacância



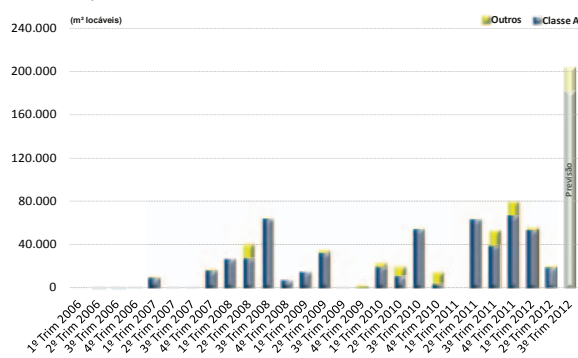
Atividade Construtiva



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.

Mercado de Alphaville registra grande absorção e a vacância cai

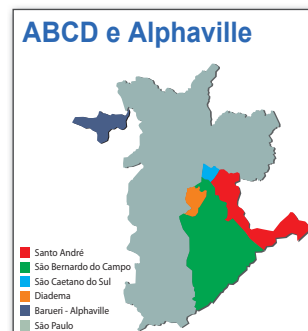
Nos últimos 12 meses, o mercado de escritórios de Alphaville ganhou mais de 120 mil metros quadrados. Toda essa entrega refletiu automaticamente na taxa de vacância da região. No final de 2011, 27,69% de todos os espaços de Alphaville estavam vagos. Nos edifícios Classe A, a vacância era ainda maior – chegou a 39,55%.

Mas esse quadro veio se modificando no decorrer do primeiro semestre de 2012. As empresas, aproveitando o quadro de incentivos fiscais da região e o grande número de espaços vagos – logo, preços mais convidativos –

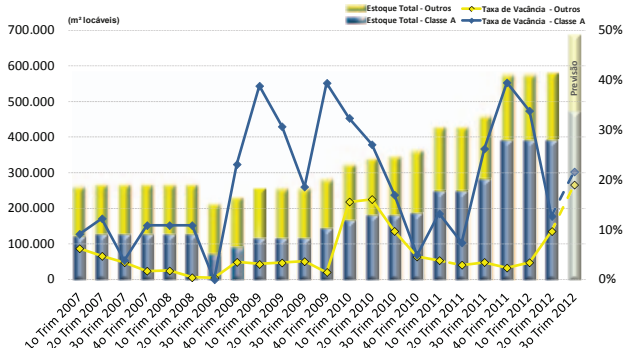
ocuparam uma grande fatia dos espaços vagos. A absorção líquida nesse trimestre foi de 78.652m², o maior número desde o início de 2007.

Edifícios importantes de Alphaville tiveram grandes áreas ocupadas, como por exemplo, o Alpha Square Offices - The City Torre 2, Brascan Century Plaza torres Office e Corporate, além do iTower - Complexo Iguatemi Alphaville. Juntos, os quatro prédios tiveram praticamente 70 mil m² ocupados.

Os outros mercados da Grande São Paulo tiveram poucas alterações. A maior delas aconteceu em Santo André, já que foi entregue o Condomínio Edifício Unique Empresarial com 2.563m², elevando a vacância para 5,13%.



Alphaville - Estoque Total e Taxa de Vacância



Success Stories - Catalent ocupa novo escritório de representação em São Paulo



A Catalent combina talentos de classe mundial com tecnologia de ponta para desenvolver e fornecer medicamentos e ativos biológicos para as principais produtoras da indústria farmacêutica. Atuando como um verdadeiro catalisador de talentos, a empresa foi fundada em abril de 2007, com a aquisição dos serviços da Cardinal Health pela empresa de investimentos globais e consultoria The Blackstone Group.

Atualmente, a empresa é líder de mercado neste segmento e tem auxiliado seus clientes a levar suas moléculas mais rapidamente ao mercado, melhorar o desempenho de seus produtos e alcançar resultados de fabricação e embalagem superiores e mais confiáveis.

Aqui no Brasil, a Catalent mantém uma fábrica e escritório em Sorocaba, mas estava em busca de um novo local na área metropolitana de São Paulo, onde seus clientes estavam concentrados.

O local escolhido deveria ter acesso facilitado à Marginal Pinheiros e, com menos de dois meses disponíveis para o início das obras, a Ocupantes Corporate Real Estate foi contratada para identificar o novo escritório, gerenciar e agilizar as tratativas comerciais e facilitar o ingresso no imóvel do arquiteto e construtora contratados, bem como o acesso à documentos fundamentais relacionados ao início das obras.

A Ocupantes passou a dar continuidade à uma negociação que estava em andamento, visando um edifício na Vila Olímpia. Ao realizar o processo de diligência, detectou que a falta de documentos do local poderia gerar problemas para a empresa.

Para não perder tempo, a Ocupantes vinha realizando uma pesquisa minuciosa nos edifícios localizados na zona sul de São Paulo, buscando locais que permitissem uma excelente visibilidade para os clientes que visitariam a empresa.

Depois de selecionar as opções que se encaixavam com as necessidades da Catalent, a que melhor se adequou foi o Edifício Landmark, em dois conjuntos centrais.

A Ocupantes passou a assessorar a empresa no processo de locação do imóvel, evitando que o mesmo fosse alugado para um terceiro que já estava com negociações avançadas. A Catalent instalou-se no edifício com tranquilidade e tem desfrutado de todos os serviços e facilidades que o entorno do Landmark proporciona. ■



Ed. Landmark Nações Unidas
São Paulo - SP

