

Experiência e agilidade na união da Towers Watson

TOWERS WATSON 

A Towers Watson é uma empresa global líder em serviços profissionais que auxilia as organizações a melhorar seu desempenho através do gerenciamento efetivo das pessoas, finanças e riscos. Com 14 mil colaboradores e há 25 anos no mercado, a companhia, dividida entre as sedes em Nova York, nos Estados Unidos, e em São Paulo e Rio de Janeiro, no Brasil, oferece soluções nas áreas de benefícios para empregados, programas de talentos e recompensas, gerenciamento de risco e capital.

Após a fusão entre a Watson Wyatt e a Towers Perrin, a empresa precisava de um espaço único para acomodar todos seus funcionários, áreas de apoio e crescimento.

Já localizada em dois escritórios distintos na Berrini e no Jardins, a Towers Watson buscava um novo imóvel nesses mesmos endereços, pois é onde a maioria dos seus clientes está localizada. A busca

era por um espaço que totalizasse aproximadamente 1.300 m², e que superasse o desafio da baixa taxa de vacância vigente nessas regiões.

Partindo desse ponto principal de unir as duas unidades da Towers Watson em um único escritório, a equipe da Ocupantes Corporate Real Estate, liderada por Bruce Lorimer, especialista em prestação de serviços para usuários finais, elaborou uma pesquisa minuciosa nos espaços disponíveis que atendessem o objetivo.

A Ocupantes foi responsável pela confirmação da necessidade de cada um dos espaços, levantamento das melhores opções nas

duas regiões de interesse, além de garantir que as renovações dos contratos existentes nas duas localizações anteriores até a mudança efetiva para o novo endereço fossem feitos sem que a empresa tivesse algum tipo de prejuízo.

Com a coordenação de todo o trabalho da equipe de *Real Estate* nos Estados Unidos através de um time bilíngue, a Ocupantes conseguiu viabilizar a locação do último espaço disponível na Torre Norte do CENU – Centro Empresarial Nações Unidas, localizado entre as Avenidas Nações Unidas e Luís Carlos Berrini. A torre é um dos maiores edifícios do Brasil, com 158 metros de altura e 152 mil m² de área construída. Foi locado um espaço com uma área que totaliza 1.260 m² a um valor competitivo diante das ofertas do mercado.

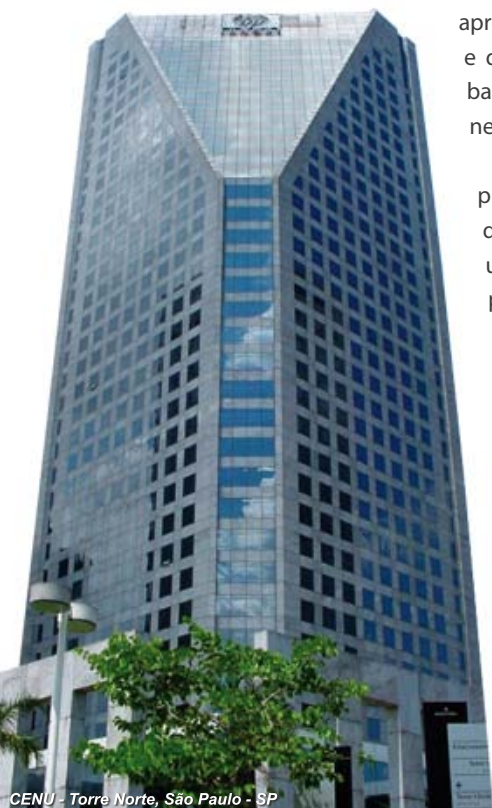
A equipe de transações da Ocupantes ainda gerenciou a transição de serviços da *Project Management* com um bom período de antecedência da assinatura do contrato com o CENU, o que maximizou o período de carência negociado entre as empresas.

O resultado de toda essa operação surpreendeu as expectativas da Towers Watson. O gerente de transações da empresa, Kim Johnson, ficou muito satisfeito com o atendimento da Ocupantes. “A empresa foi muito receptiva às nossas propostas nesse projeto e entregou todo o trabalho de maneira precisa e profissional”, comenta Johnson.

A experiência da Ocupantes, única empresa no Brasil especializada exclusivamente no atendimento do usuário final, foi imprescindível para a junção das duas sedes da Towers Watson em um único endereço com agilidade e competência em todo o processo de realocação da empresa. ■

Bruce Lorimer

Bruce Lorimer é Fundador e Presidente da Ocupantes Corporate Real Estate. Possui 16 anos de experiência na área imobiliária, sempre com foco na representação de grandes corporações, nacionais e internacionais, no atendimento de suas necessidades imobiliárias em todo território brasileiro. Bruce detém um conhecimento profundo da legislação imobiliária local e das operações típicas de ocupação no Brasil.



CENU - Torre Norte, São Paulo - SP

Nossos serviços incluem:

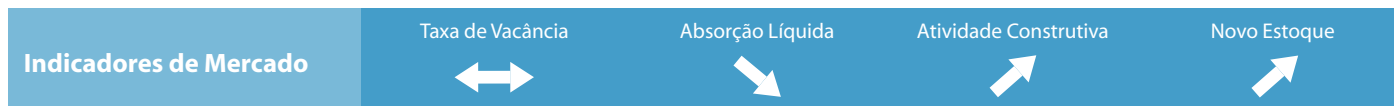
- Relocalizações
- Revisões e Renovações
- Rescisões
- Gerenciamento de Oportunidades e Datas Críticas
- Avaliações e Desmobilizações
- Busca de Lojas e Pontos Comerciais (*Retail*)
- *Build-to-Suit*
- *Sale & Leaseback*
- Gerenciamento de Projetos e Obras

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
Tel. (11) 5182.3455

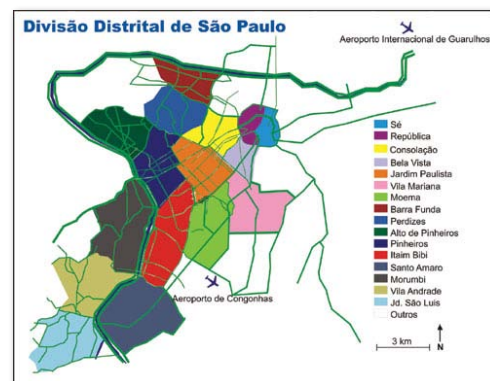
Demanda no mercado corporativo continua em alta na capital paulista



São Paulo segue com o mercado aquecido neste 2º trimestre do ano, conforme podemos observar nos gráficos abaixo. A capital paulista teve uma absorção líquida total de 74.584 m², nos dois segmentos, Classe A* e Outros, durante o período. Isto demonstra a sustentação da alta demanda por escritórios na cidade, além da baixa taxa de vacância, que segue praticamente estável, com uma sutil queda, de 3,25% para 3,22%, se considerarmos ambos os segmentos. A manutenção da taxa de vacância também se deve à prorrogação da entrega de mais de 100 mil m² previstos para o 1º trimestre deste ano.

Mesmo com o adiamento da entrega de alguns edifícios, ainda houve uma entrega de novo estoque de 63.566 m² em São Paulo, com destaque para o edifício ECO Berrini, com 47.824 m² locáveis, na região do Itaim Bibi. A região do Alto de Pinheiros teve a maior queda na taxa de vacância, de 59,02%, no 1º trimestre, para 1,56%, graças à entrega das cinco torres do Complexo Villa Lobos Office Park, que já estão praticamente ocupadas.

A previsão é que no próximo trimestre sejam entregues mais de 70 mil m² e que haja um ligeiro aumento na taxa de vacância.

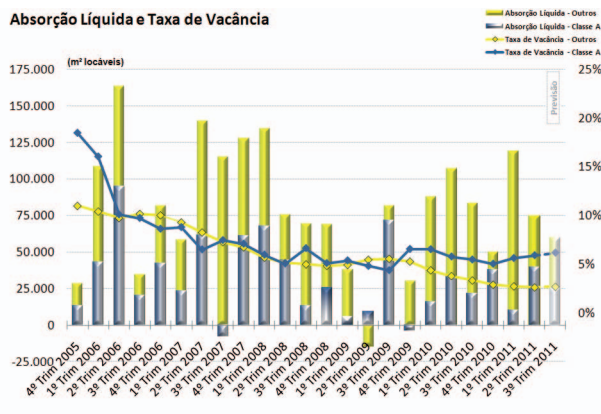


Atividade construtiva em franca expansão

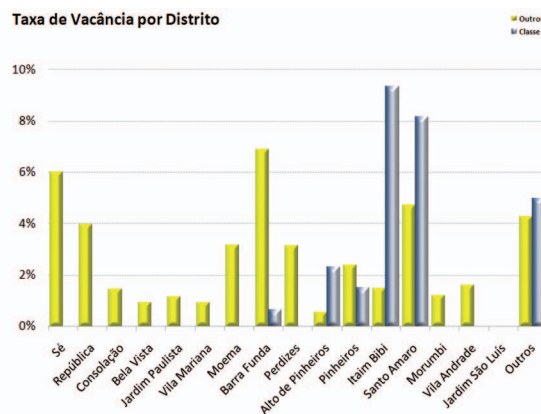
Os investidores continuam apostando no crescimento do mercado corporativo e mais edifícios em construção surgem na cidade, apresentando um aumento na atividade construtiva para 1.402.957 m², nos dois segmentos, durante o 2º trimestre do ano. Desse total, 178.665 m² eram edifícios que estavam na fase de lançamento e iniciaram as obras nos últimos três meses.

Mesmo com a entrega do ECO Berrini, o Itaim Bibi ainda é a região da capital paulista que mais investe em novos empreendimentos corporativos, com uma atividade construtiva de 399.545 m² no 2º trimestre.**

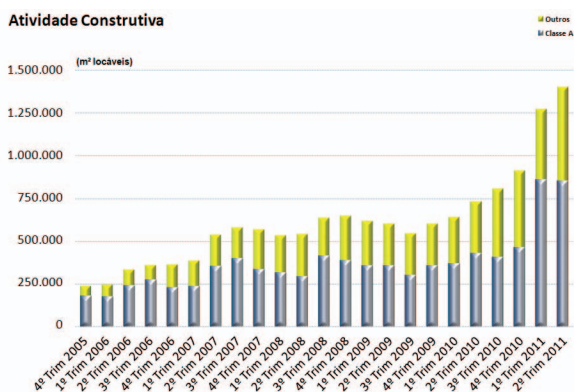
Absorção Líquida e Taxa de Vacância



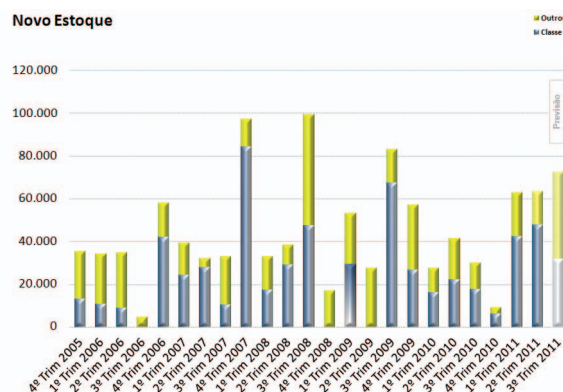
Taxa de Vacância por Distrito



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.

Aumento na taxa de vacância no Rio de Janeiro



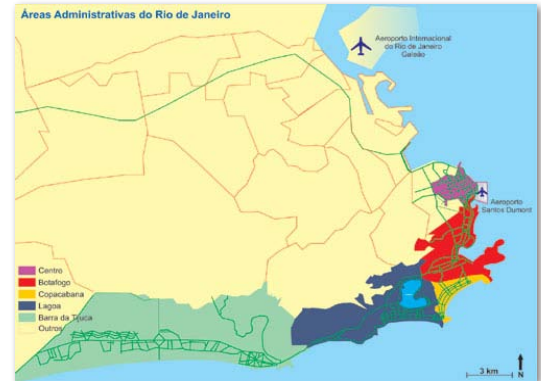
De acordo com os gráficos abaixo, podemos notar que a taxa de vacância no Rio teve um elevado aumento, principalmente no segmento Classe A*, que subiu de 0,91% no 1º trimestre do ano, para 4,26% neste 2º trimestre. Este aumento se deve especialmente a entrega das oito torres do O² Corporate & Offices, com 62.388 m², já com diversos andares ocupados. Além disso, houve também a entrega dos 14.340 m² do Edifício Península Corporate, no segmento Outros, todos na região da Barra da Tijuca.

Com a previsão de mais de 95 mil m² de novo estoque para o próximo trimestre, a absorção líquida deve continuar em alta, uma vez que os novos edifícios estão sendo entregues já parcialmente locados, acomodando parte da demanda por escritórios na cidade. Devido a este novo estoque a taxa de vacância continuará subindo na capital fluminense.

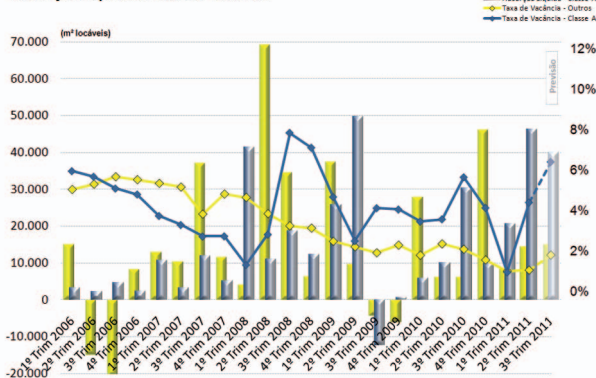
Centro ultrapassa Barra da Tijuca na atividade construtiva

Com a aproximação das Olimpíadas e da Copa do Mundo, o mercado de edifícios em construção segue em ritmo acelerado no Rio, com um total de 552.320 m², maior atividade construtiva registrada nos últimos cinco anos, passando o 1º trimestre.

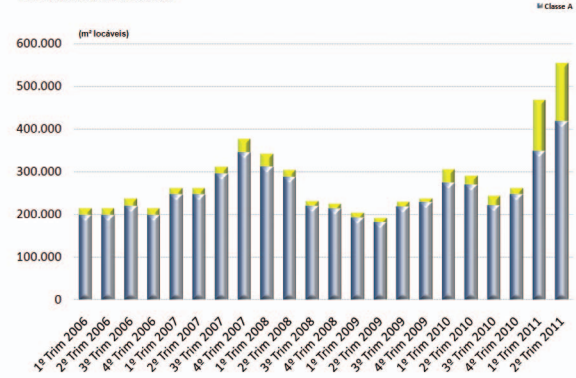
Com a entrega de mais de 70.000m², distribuídos em nove torres na Barra da Tijuca, neste 2º trimestre o Centro se tornou a região com maior atividade construtiva, com 227.597 m², enquanto a Barra da Tijuca teve uma atividade construtiva de 193.529 m². Esse aumento no Centro se deve ao início das obras dos edifícios que estavam em fase de lançamento no 1º trimestre do ano, como o Centro Empresarial Senado, com dois blocos e duas torres em cada, totalizando 107.165 m². **



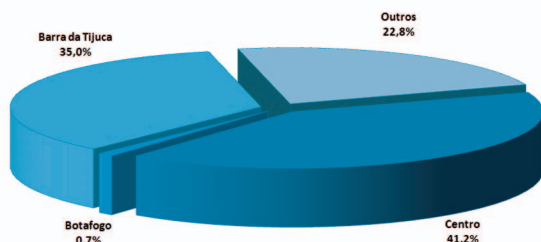
Absorção Líquida e Taxa da Vacância



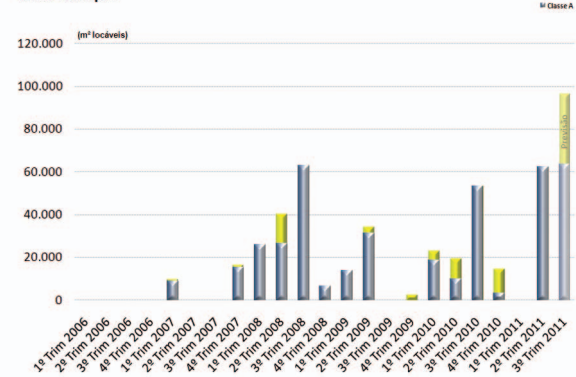
Atividade Construtiva



Atividade Construtiva
Distribuição por Regiões Administrativas



Novo Estoque

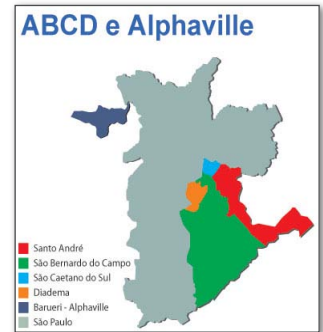
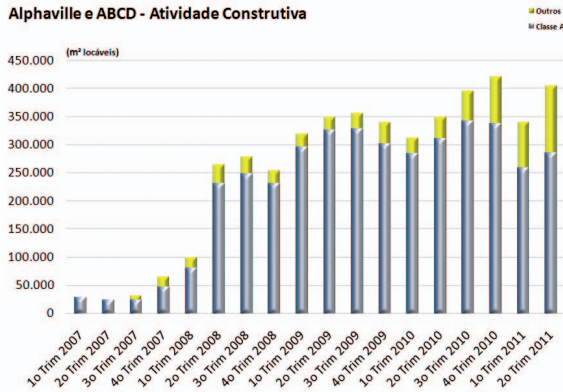


Tendências passadas não devem ser tomadas como indicativas de resultados futuros. A Ocupantes não se responsabiliza por decisões tomadas com base neste informativo.

Atividade Construtiva em Alphaville volta a subir

A região de Alphaville segue como destaque. A atividade construtiva continua crescendo e os números comprovam esse aumento. Com a entrega de mais de 60 mil m² no 1º trimestre do ano, como mostra o gráfico abaixo, a atividade construtiva volta a subir de 339.752 m² para 405.432 m² no 2º trimestre em toda a região considerada (ABCD e Alphaville). Principalmente a região de Alphaville com 337.879 m², representando 83% deste total de empreendimentos em plena construção.

Alphaville e ABCD - Atividade Construtiva



Com a taxa de vacância em queda, o mercado se torna cada vez mais interessante para o investidor. Se considerarmos ambos os segmentos em Alphaville, a taxa caiu de 9,32% no 1º trimestre para 5,53% no 2º trimestre do ano, com um reflexo no segmento Classe A, onde a taxa diminuiu de 13,23% para 7,40%. Isto se deve à ocupação total da South Tower do CEA II e dos andares que ainda estavam vagos nos primeiros meses do ano no West Point.

Já na Grande São Paulo, no segmento Outros, a taxa de vacância subiu de 3,76% no 1º trimestre do ano para 5,55% neste 2º trimestre. Este aumento está relacionado à entrega de dois novos edifícios em Santo André, o Condomínio Azimut, com 6.624 m², que já tem 80% dos espaços ocupados, e o Manhattan Office, com 4.841 m² locáveis.

Success Stories - Eficiência e satisfação pontuam a realocização da Ranbaxy

RANBAXY

A Ranbaxy é uma das empresas farmacêuticas de maior crescimento no mundo e projeta uma forte expansão para os próximos anos. Com faturamento superior a US\$ 1,6 bilhão por ano, a meta é atingir US\$ 5 bilhões até 2012. Em 2006, a empresa adquiriu oito empresas em diferentes continentes, incluindo aquisições nos Estados Unidos e Europa, consolidando sua presença global e suas intenções futuras.

No Brasil, a empresa também acompanhou esse crescimento e surgiu a necessidade de um espaço maior para comportar suas instalações. Inicialmente a Ranbaxy contratou algumas empresas imobiliárias, analisou vários imóveis e escolheu um espaço. Porém a empresa teve um problema na negociação e perdeu o imóvel. Foi aí que a Ocupantes soube que a Ranbaxy estava conduzindo sozinha este processo e ofereceu seus serviços de consultoria.

A equipe de *Corporate Real Estate* da Ocupantes, liderada por Alan Roger, iniciou um planejamento de espaço para validar a área necessária para pesquisa e, em seguida, fizeram uma busca detalhada dos espaços disponíveis que atendessem as necessidades da empresa.

A Ocupantes apresentou as recomendações com base na pesquisa e dados comparativos, e a Ranbaxy se sentiu confortável para escolher o espaço no CENESP – Centro Empresarial de São Paulo –, o maior complexo de escritórios da América Latina, com 410 mil m² de área construída, localizado próximo à Marginal Pinheiros.

A operação foi fechada com sucesso e o imóvel foi locado com despesas de ocupação 25% abaixo do orçamento inicialmente proposto pela empresa, que reconheceu o erro de não procurar uma consultoria especializada logo no começo do processo, pensando que seria fácil fazer sua realocização. ■

