

## Expansão da Samsung conta com know-how da Ocupantes



Há mais de 70 anos, a empresa coreana Samsung atua em diversas áreas que vão desde tecnologia, passando por eletrodomésticos, petroquímica até hotelaria e outros segmentos.

No Brasil, a empresa atua em algumas destas áreas de negócios e decidiu apostar também no mercado de produtos de linha branca, aproveitando as facilidades com o IPI que o governo brasileiro tem dado para as empresas.

Decidida a entrar neste novo segmento, a Samsung necessitava de uma nova instalação industrial com fácil acesso à rodovia em um raio de 100 km de distância de Campinas, no interior de São Paulo, onde a empresa já possui uma fábrica.

Devidamente contratada, a *Ocupantes Corporate Real Estate* realizou uma pesquisa imobiliária, liderada pela equipe de Thomas Govier.

Após o mapeamento, a *Ocupantes* entrou em contato com as prefeituras, proprietários de imóveis e corretores regionais para levantar opções de terrenos. A empresa elaborou um relatório com informações detalhadas com os terrenos disponíveis, cidades com o perfil de infraestrutura solicitado, população, nível de escolaridade, renda per capita, grandes

rodovias, principais indústrias atuantes na região, entre outras informações pertinentes à implantação da fábrica.

Na primeira fase foram apresentados mais de 40 terrenos industriais para o cliente. A procura levou a *Ocupantes* a cidades como Taubaté e Pindamonhangaba, na Rodovia Dutra, Boituva e Tatuí, na Rodovia Castelo Branco, Leme e Pirassununga, na Anhanguera, além de São Carlos e Araraquara, na Washington Luiz. Reportando ao cliente em várias etapas do processo, em inglês e português, depois de uma seleção criteriosa, as alternativas foram afinadas até serem reduzidas para quatro cidades: Limeira, Jacaré, Itu e Santo Antônio da Posse, cada uma com áreas passíveis de ocupação e com suas vantagens e desvantagens.

Por fim, a que melhor se encaixou no ranking dos critérios exigidos pelo cliente foi Limeira, às margens da Anhanguera. A cidade oferecia um imóvel com boa qualidade e área de 400 mil m<sup>2</sup>.

Após várias rodadas de negociações com os proprietários da área de interesse, além de entendimentos com a prefeitura do município sobre incentivos fiscais, a compra foi concretizada com sucesso. ■

Vista aérea da região do terreno da Samsung



### 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

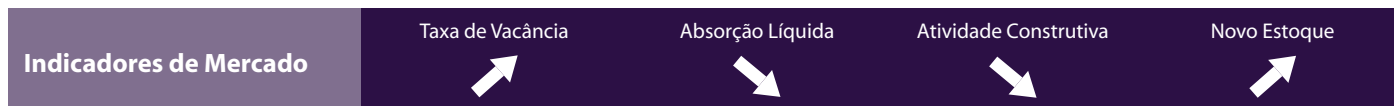
SÃO PAULO  
RIO DE JANEIRO  
BELO HORIZONTE  
GOIÂNIA

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  
Tel. (11) 5182.3455

# Mercado prevê a maior entrega de escritórios na capital paulista

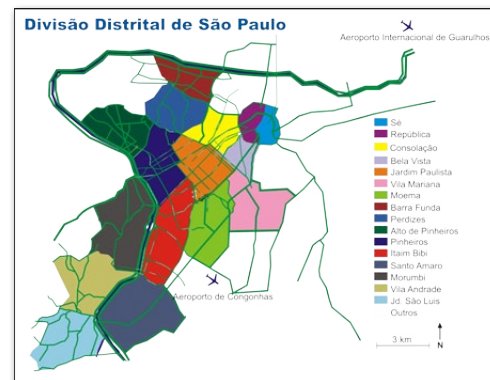


O mercado imobiliário na capital paulista segue aquecido no último trimestre de 2011, apesar da desaceleração da atividade construtiva e da diminuição da absorção líquida, conforme podemos ver nos gráficos abaixo. São Paulo teve uma absorção líquida total de 55.774 m<sup>2</sup> durante o período, 62% menor que no trimestre anterior.

Apesar da entrega de 90.997 m<sup>2</sup> de novo estoque, sendo 17.565 m<sup>2</sup> Classe A\* e 73.431 m<sup>2</sup> no segmento Outros, a taxa de vacância se manteve praticamente estável, passando de 2,68% para 3,01%, nos dois segmentos. Esse índice também se deve à prorrogação da entrega de cerca de 80 mil m<sup>2</sup> para o trimestre seguinte.

As regiões de Moema e Morumbi se destacam pelo maior aumento na taxa de vacância. Em Moema, o índice passou de 2,78% no 3º trimestre, para 7,84%, principalmente no segmento Classe A que foi de 0% para 32,5%. Isso graças à entrega dos edifícios Vertex Moema com 10.244 m<sup>2</sup>, e Superia Moema Corporate com 7.321 m<sup>2</sup>. No Morumbi, a taxa de vacância também subiu de 0,78% para 4,33% por conta da entrega da torre Capital Building no Cidade Jardim Corporate Center, que possui 14.816 m<sup>2</sup> de área locável.

Segundo as construtoras, há uma previsão de entrega no primeiro trimestre de 2012 de mais de 320 mil m<sup>2</sup>, sendo 230 mil m<sup>2</sup> Classe A e 94 mil m<sup>2</sup> no segmento Outros, principalmente por conta de empreendimentos como o Pátio Malzoni, outra torre do Rochaverá, o WTorre JK e o WTorre Paulista, que devem ficar prontos nos primeiros meses do ano. Caso essa expectativa se confirme, teremos a maior entrega de edifícios comerciais em São Paulo da última década.

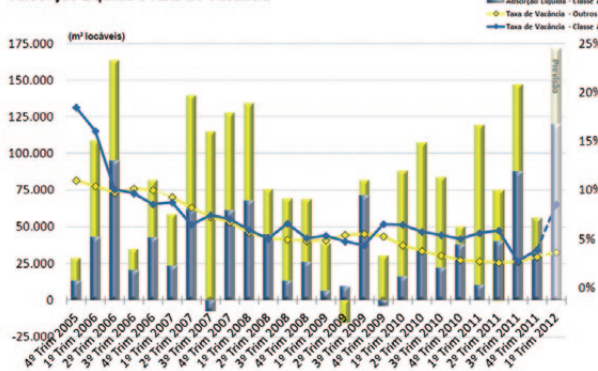


## Itaim Bibi no topo da construção de edifícios

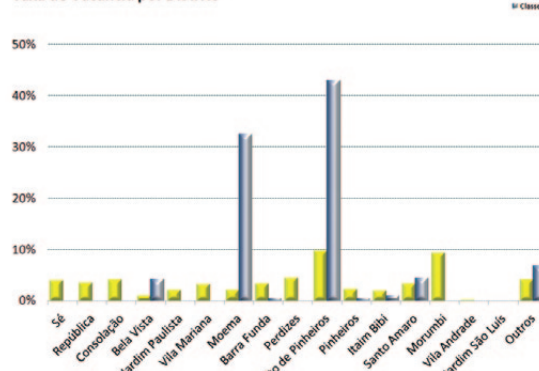
Devido ao grande volume de empreendimentos entregues, nesse trimestre a atividade construtiva na capital paulistana teve uma leve queda de 1.539.961 m<sup>2</sup> para 1.505.424 m<sup>2</sup>, nos segmentos Classe A e Outros. Desse total, 115.335 m<sup>2</sup> eram edifícios que estavam na fase de lançamento e iniciaram as obras.

O Itaim Bibi ainda é a região que mais investe em novos empreendimentos corporativos em São Paulo, com uma atividade construtiva de 530.189 m<sup>2</sup> nos últimos três meses.\*\*

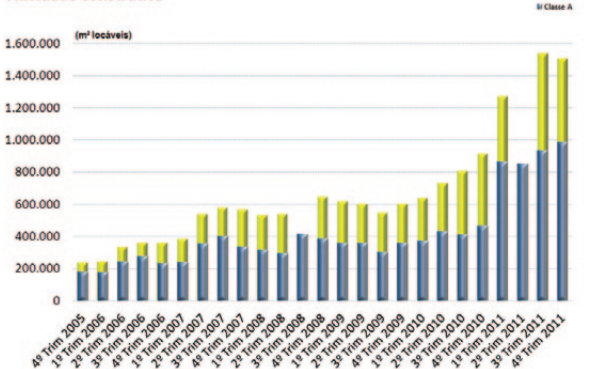
**Absorção Líquida e Taxa de Vacância**



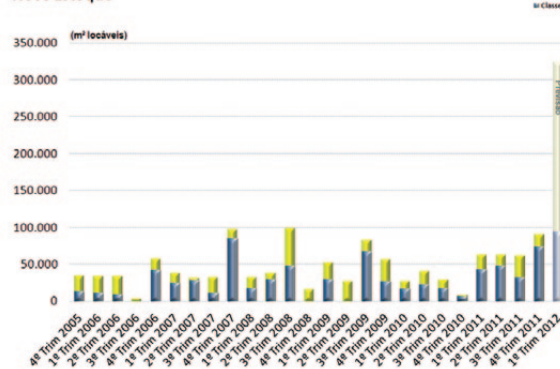
**Taxa de Vacância por Distrito**



**Atividade Construtiva**



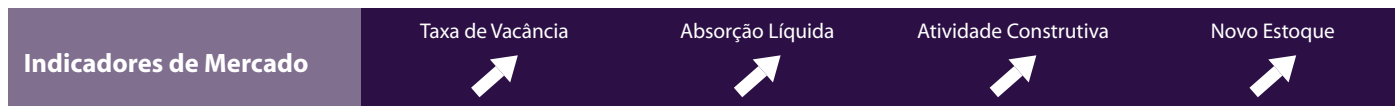
**Novo Estoque**



\* Classe A: Edifícios entregues após o 1º trimestre de 1990, com área locável superior a 700 m<sup>2</sup> por laje, e elevadas especificações técnicas.

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

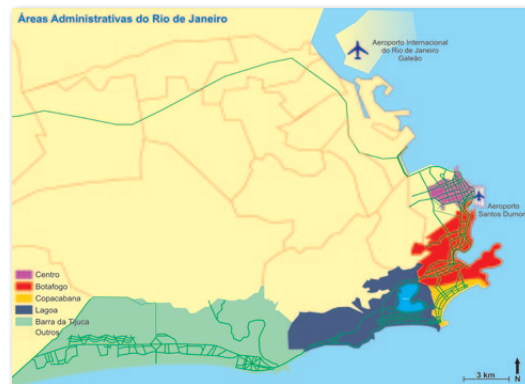
## Novos empreendimentos elevam a taxa de vacância no Rio de Janeiro



A capital fluminense terminou o ano de 2011 com bastante movimentação no mercado imobiliário, como podemos ver nos gráficos abaixo. A taxa de vacância teve um aumento, impulsionada diretamente pelo segmento Classe A\*, que subiu de 5,67% no 3º trimestre, para 9,39% no 4º trimestre.

Essa elevação na taxa de vacância se deve principalmente pela entrega de novos empreendimentos na cidade. Foram entregues os edifícios Galeria Sul América, com 30.000 m<sup>2</sup>, Marques dos Reis com 8.400 m<sup>2</sup>, Office Tower com 13.631 m<sup>2</sup> e Virtus Corporate Office com 13.819 m<sup>2</sup>, todos no Centro, criando um novo estoque de 65.850 m<sup>2</sup> Classe A, além do São Bento Corporate (13.420 m<sup>2</sup>), no segmento Outros.

Dos 114 mil m<sup>2</sup> previstos para o 4º trimestre foram entregues 79 mil m<sup>2</sup>, prorrogando o restante para o primeiro trimestre de 2012. A absorção líquida do Rio de Janeiro continua positiva com mais de 50 mil m<sup>2</sup>, em ambos os segmentos. A previsão de entrega de novos edifícios para os primeiros meses do ano é de 219 mil m<sup>2</sup>, o que fará com que a taxa de vacância carioca continue subindo.



### A atividade construtiva carioca continua crescendo

A atividade construtiva no Rio de Janeiro segue em alta. Mesmo com o grande volume de entrega neste trimestre, a construção de novos empreendimentos continua crescendo, passando de 643.748m<sup>2</sup> no 3º trimestre, para 652.082,19 m<sup>2</sup> no 4º trimestre.

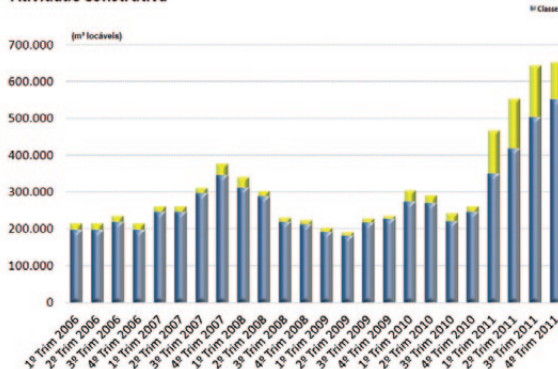
A Barra da Tijuca segue como a região que mais investe em novos empreendimentos, com 319.891 m<sup>2</sup> em construção. O destaque fica para as quatro torres do CEO Corporate Executive Offices que totalizam 58.296 m<sup>2</sup>.

A região central da cidade tem um papel importante no cenário carioca. São 157.935 m<sup>2</sup> em plena atividade construtiva, onde se destacam as quatro torres do Centro Empresarial Senado com 107.165 m<sup>2</sup>, que serão totalmente ocupadas pela Petrobrás. \*\*

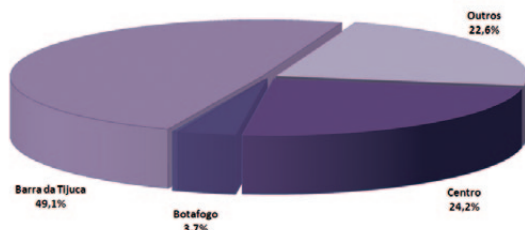
**Absorção Líquida e Taxa da Vacância**



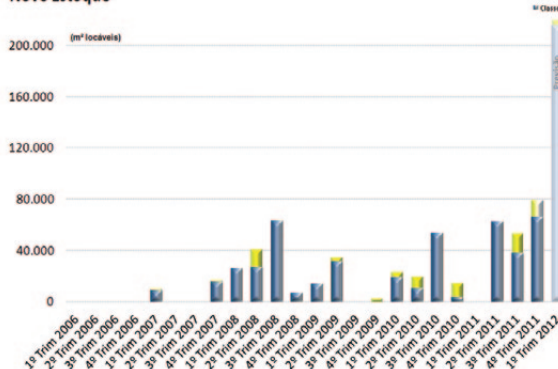
**Atividade Construtiva**



**Atividade Construtiva Distribuição por Regiões Administrativas**



**Novo Estoque**

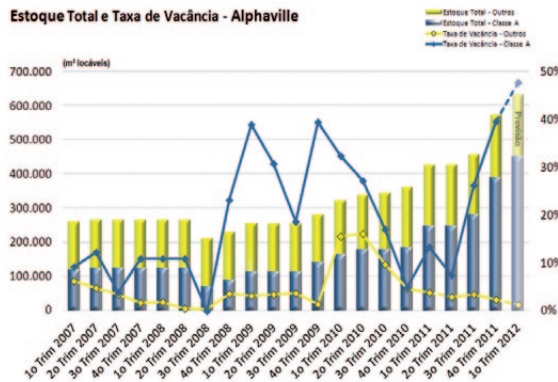


Tendências passadas não devem ser tomadas como indicativos de resultados futuros. A Ocupantes não se responsabiliza por decisões tomadas com base neste informativo.

## Alphaville segue como destaque na Grande São Paulo

A atividade construtiva nas regiões de Alphaville e do ABCD, na Grande São Paulo, teve queda, passando de 414.977 m<sup>2</sup> no 3º trimestre para 303.523 m<sup>2</sup> no 4º trimestre 2011. A taxa de vacância, porém, subiu neste mesmo período de 11,99% para 19,21% total.

Nos edifícios Classe A, a expansão continua em um bom momento em Alphaville, tendo uma atividade construtiva de 200.385 m<sup>2</sup>, cerca de 66% frente do estoque total de Alphaville. A taxa de vacância para esse segmento subiu de 26,27% no 3º trimestre para 39,55% no 4º trimestre 2011.



Esse aumento se deve a maior entrega de escritórios dos últimos 5 anos, com mais de 100.000m<sup>2</sup> classe A distribuídos nos edifícios: CA Rio Negro – Jauaperi com 11.535 m<sup>2</sup>, Edifício Lazulli com 6.327 m<sup>2</sup>, as duas torres do Brascan Century Plaza com 63.968 m<sup>2</sup>, e o Bloco II do Castelo Branco Office Park com 26.600 m<sup>2</sup>, com a previsão de mais de 80.000m<sup>2</sup> a serem entregues no 1º trimestre de 2012 acreditamos que a taxa de vacância para este segmento deve continuar subindo.

Já no segmento Outros, no ABCD, a taxa de vacância caiu de 3,40% no 3º trimestre, para 2,16% no 4º trimestre 2011, por causa da maior absorção líquida apresentada nos últimos dois anos de 18.538 m<sup>2</sup>.

## Success Stories - Busca de um edifício para a L'Bel

### L'BEL

A empresa de cosméticos L'Bel chegou ao Brasil com reconhecimento internacional e numerosos prêmios de prestígio ao longo dos anos. A marca possui representantes em outros 15 países, além do mercado brasileiro.

Nova no País, o desafio da empresa era encontrar um espaço que seria usado como o HQ para as novas operações. Para isso, a Ocupantes Corporate Real Estate, consultoria imobiliária presente em dez capitais brasileiras, foi contratada.

A Ocupantes estudou todas as necessidades do cliente e começou a traçar estratégias. Definido que o novo escritório deveria estar localizado em São Paulo, a empresa foi também contratada para o processo seguinte de *Project Management*.

Foram visitados diversos empreendimentos na capital paulista. Com todas as exigências do cliente levadas em conta, o edifício que melhor se adequou às necessidades da L'Bel foi o CENU – Centro Empresarial Nações Unidas.

O valor de locação e demais condições comerciais foram amplamente discutidas pela equipe da Ocupantes junto aos locadores. A Ocupantes, subsequentemente, apoiou os advogados da L'Bel em todo o processo de revisão da minuta contratual e *due diligence* relacionado ao imóvel e aos locadores.

O êxito para o estabelecimento da empresa foi acompanhado de perto por toda a equipe envolvida da Ocupantes. O objetivo concluído trouxe, além de satisfação ao cliente, mais um caso de sucesso para a empresa. ■

