

XVII CONAMI

Congresso Nacional do Mercado Imobiliário

13 a 16 de outubro de 2013
Hotel Renaissance - São Paulo - SP



Patrocínio Ouro



Patrocínio Bronze



Apoio



GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

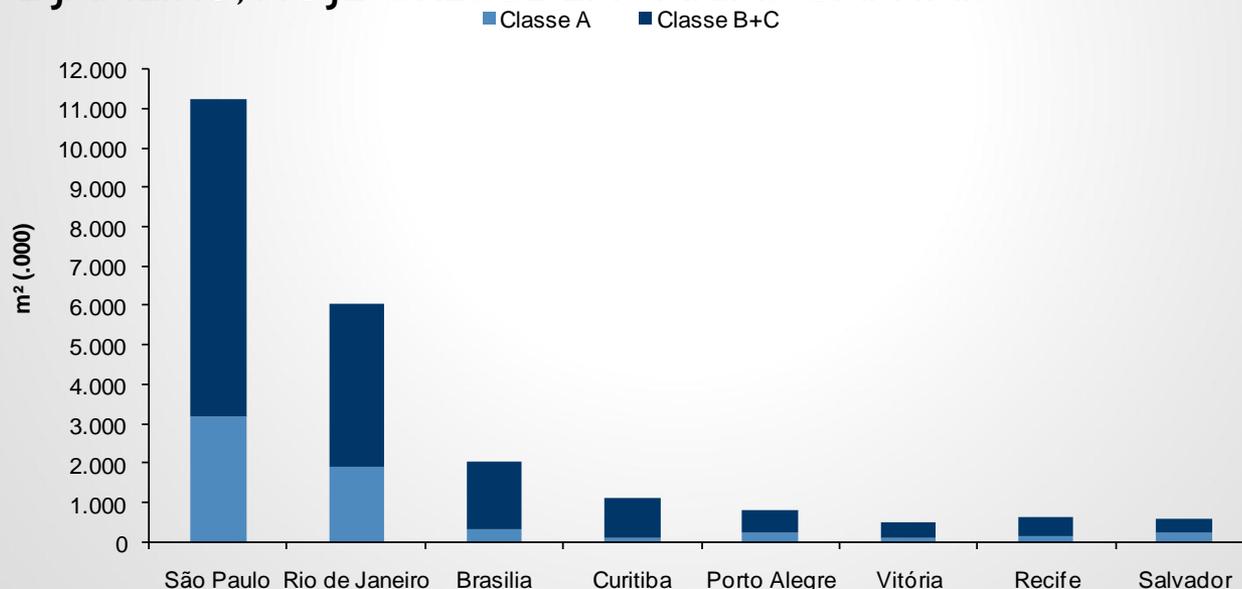
DA CONCEPÇÃO E IMPLANTAÇÃO À GESTÃO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS E SEUS
DESAFIOS: MEGACONDÔNIOS, CONDÔNIOS INTELIGENTES, MIX-USED E OUTRAS
TENDÊNCIAS

PALESTRANTE: CELINA M.A. ANTUNES

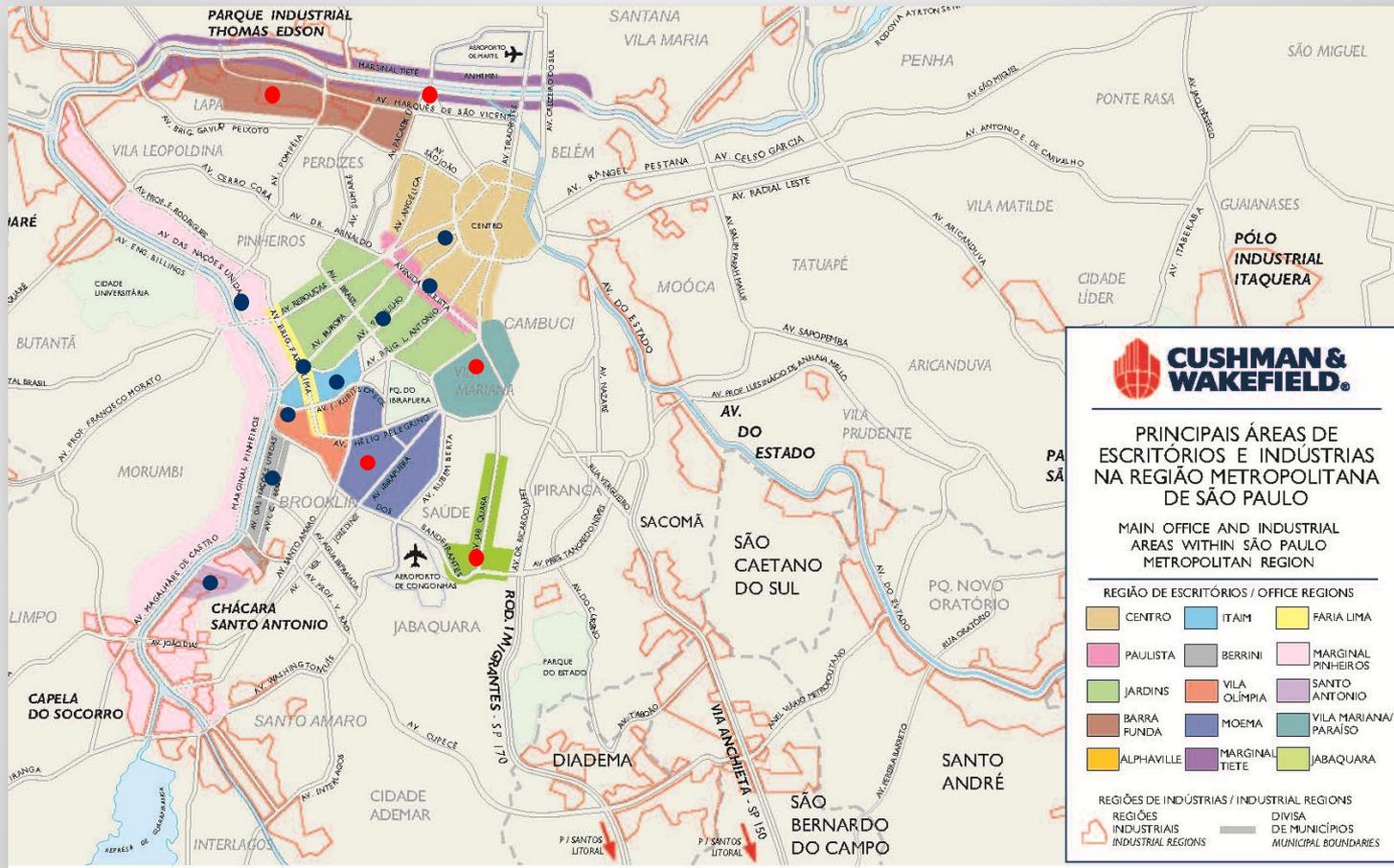


O MERCADO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS

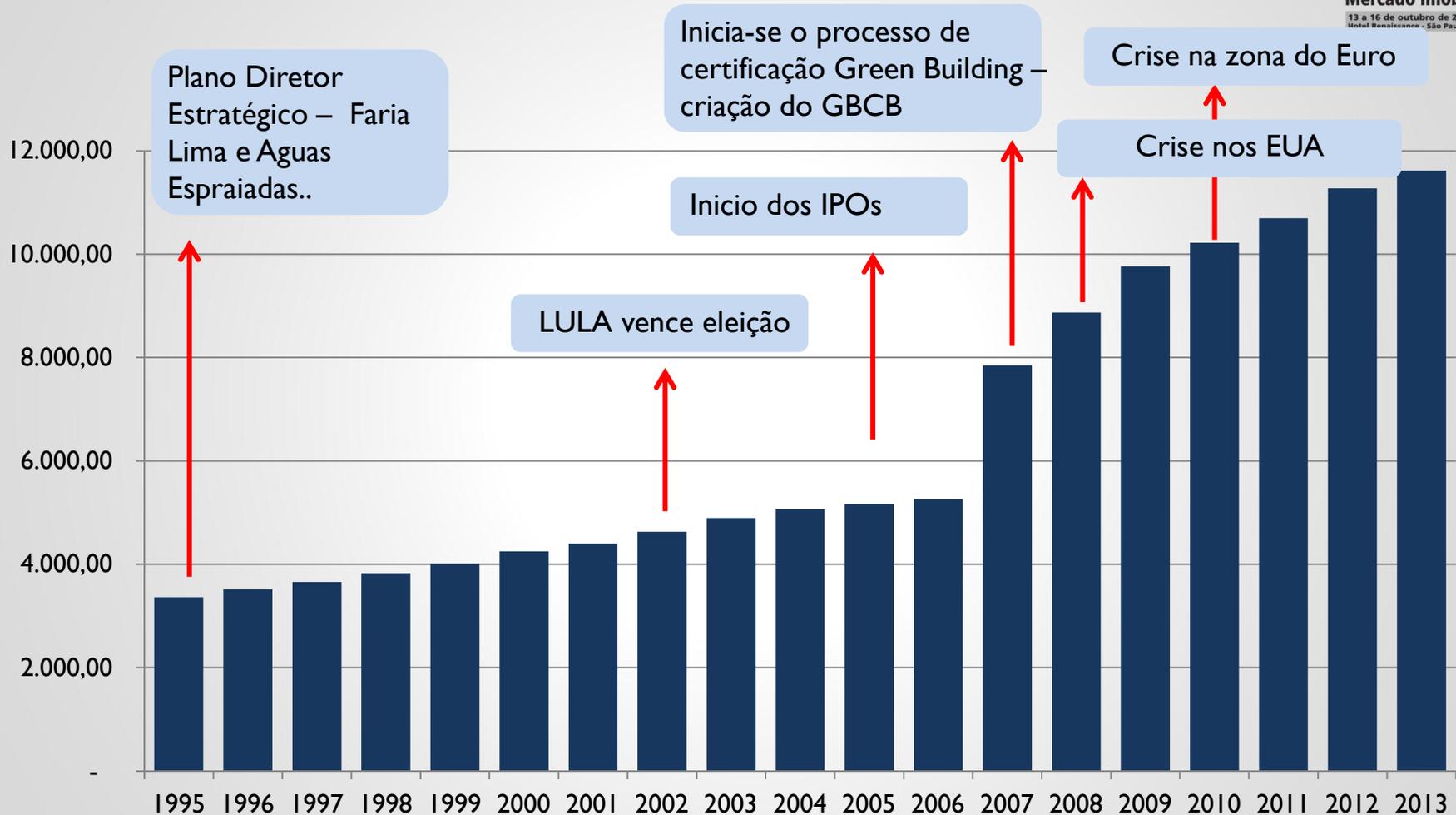
- O FOCO DESTA APRESENTAÇÃO SERÁ SÃO PAULO POR SER O GRANDE CENTRO DE NEGÓCIOS DO PAÍS.
- O MERCADO CORPORATIVO, APESAR DE CONCENTRADO EM SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO, HOJE CRESCE EM VÁRIAS CAPITALS



SÃO PAULO MAIOR POLO DE EDIFÍCIOS COMERCIAIS DO PAÍS DO PAÍS



CRESCIMENTO DO ESTOQUE DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO (CLASSE A,B E C)



A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

2,2 milhões de habitantes / 2,6 na área metropolitana

Av. São João



Ed. Conde Prates em construção



Rua da Quintana (Centro)



1950

A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

3,8 milhões de habitantes / 4,7 na área metropolitana

Shopping Iguatemi
1º Shopping do Brasil



Ed. Generali



Ed. Itália



1950

1960

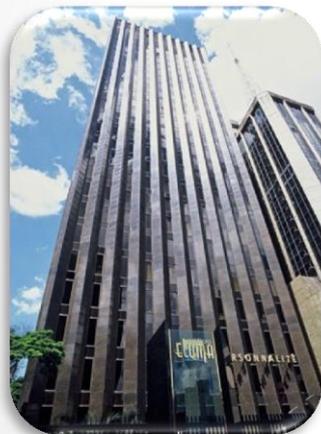
A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

5,9 milhões de habitantes / 8,1 na área metropolitana

Av. Paulista



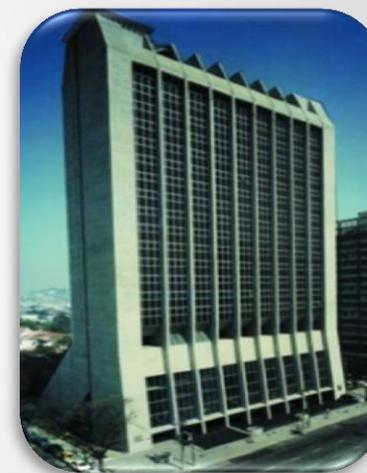
Av. Paulista



Av. Faria Lima



Av. Faria Lima

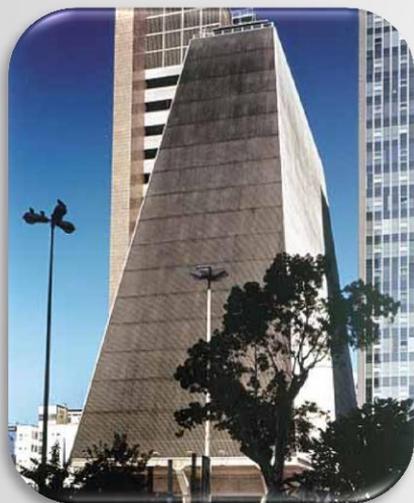


1950 1960 1970

A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

8,5 milhões de habitantes / 12,6 na área metropolitana

Av. Paulista



Av. Faria Lima



Av. Paulista



Av. Paulista



1950

1960

1970

1980

A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

9,5 milhões de habitantes / 15,3 na área metropolitana

Av. das Nações Unidas



Av. Paulista



Av. das Nações Unidas



Av. Faria Lima



1950

1960

1970

1980

1990

A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

10,2 milhões de habitantes / 17,4 na área metropolitana

Av. das Nações Unidas

Av. das Nações Unidas

Av. das Nações Unidas

Av. das Nações Unidas



1950

1960

1970

1980

1990

2000

A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

11,2 milhões de habitantes / 20,3 na área metropolitana

Berrine



Av. Faria Lima



Berrine



1950

1960

1970

1980

1990

2000

2010...

A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

- As principais transformações dos edifícios comerciais desde 1950:
 - BMS- Automação Predial
 - Sistemas de segurança – Controle de acesso. CFTV , sistemas de detecção de incêndio, etc.
 - Elevadores inteligentes
 - Equipamentos de ar condicionado – saímos do modelo de janela, para os sistemas de termo acumulação (tanques de gelo) e depois para o sistema VRF
 - Geradores para áreas uteis ou para todo o edifício
 - Serviços de alta qualidade : recepção, segurança, serviços de valet e concierge
 - Complexos de uso mistos começaram a aparecer cada vez mais

- Prédios Verdes:
 - Entrada da certificação LEED em 2007 com o surgimento do GBCB
 - Operação sustentável – nova tendência
 - Gerenciamento remoto do consumo de energia

- Consultoria Pré-Operacional – a C&W iniciou estes serviços em 1999, quando percebemos que os prédios eram entregues com muitos problemas que poderiam ser resolvidos na fase de projetos.

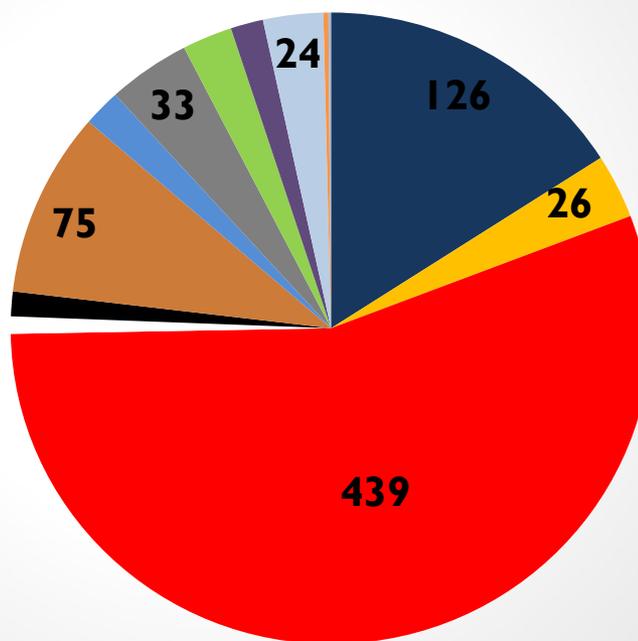
SUSTENTABILIDADE – VEIO PARA FICAR ?



FONTE: GBC BRASIL

CERTIFICAÇÃO POR SEGMENTO DE MERCADO NO BRASIL

- O setor de prédios comerciais representa 55% das certificações LEED do país.
- A área industrial e logística já representa 9% das certificações
- O setor publico tem 4%
- A área de varejo (shoppings mais varejo de rua) tem 5% das certificações.



- OUTROS
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL
- HOTEL
- EDUCAÇÃO
- INDUSTRIAL, LOGISTICA
- CENTROS ESPORTIVOS
- PUBLICO
- SAUDE
- SHOPPING CENTER
- VAREJO RUA
- PARQUES
- IGREJAS

O QUE SÃO OS PROJETOS DE USO MISTO (MIXED USE) QUE TANTO CRESCE NO BRASIL?

- SÃO EMPREENDIMENTOS QUE POSSUEM VÁRIOS TIPOS DE USO EM UM ÚNICO PROJETO (EX. ESCRITORIOS, RESIDENCIAS, SHOPPING CENTERS, HOTEIS, ENTRE OUTROS).
- ELES PODEM SER CONFIGURADOS COM UM ÚNICO EDIFÍCIO COM USOS DISTINTOS, OU COM UM GRUPO DE EDIFÍCIOS QUE FORMAM O COMPLEXO DE USO MISTO.

VANTAGENS DOS PROJETOS DE USO MISTO

- Maximizam o potencial de construção do terreno – quando não existe CEPACS para o aumento do potencial construtivo para prédios comerciais a única forma de viabilizar o projeto é usando o potencial de outros segmentos do mercado como residencial, etc.
- Melhor uso da infraestrutura já instalada nas regiões principais da cidade
- Aumentam a mobilidade dos usuários – não há a necessidade de se deslocar de carro quando se tem um produto capaz de suportar todas as necessidades no mesmo local.
- Existe uma diluição dos custos da obra entre os diversos ativos de um complexo multiuso
- Sempre existirá um ‘âncora’ para agilizar a absorção do complexo como um todo - exemplos de âncoras : shopping center, hotéis, entre outros

ALGUNS EXEMPLOS DE PROJETOS USO MISTO

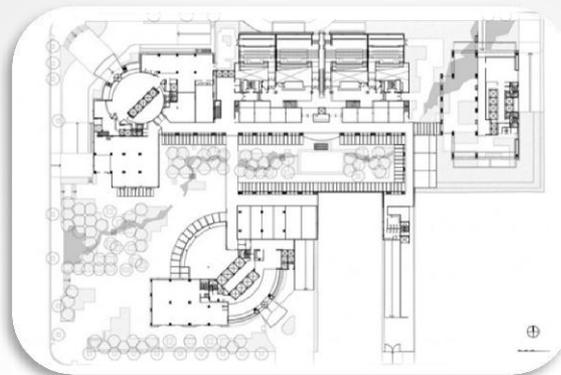


COPAN – Projetado na década de 50 para ser um complexo de uso misto:
Edifício residencial de 30 andares
Um hotel com 600 quartos
Um shopping no térreo com teatro, cinema e lojas.. Foi entregue apenas na década de 60 – alguns segmentos deixaram de existir no momento da entrega.

CONJUNTO NACIONAL – Construção iniciada em 1955 e entregue na década de 60. O empreendimento foi construído como uso misto:
1 centro comercial no térreo, 3 edifícios de 25 andares, sendo 1 residencial com apartamentos de 180m² a 890 m² e 2 edifícios comerciais, um de salinhas e outro corporativo.



ALGUNS EXEMPLOS DE PROJETOS USO MISTO



BRASCAN CENTURY PLAZA Projetado na década de 90 para ser um empreendimento de uso misto: I hotel, I edifício corporativo, I open mall

CENESP – Construção iniciada em 1977
O empreendimento é de uso misto:
6 edifícios de 8 andares, com um shopping que integra todos, num terreno de 250 mil m².



ALGUNS EXEMPLOS DE PROJETOS USO MISTO



PARQUE CIDADE JARDIM

Projetado em fases , foi entregue em 2008 a parte do shopping center e as 9 torres residenciais de alto padrão. Em 2011 foi entregue a 1ª torre comercial (Capital Building) e em 2012 as outras duas torres comerciais (Park Tower e Continental Tower)



PROJETOS DE USO MISTO EM DESENVOLVIMENTO



PARQUE GLOBAL – Lançamento
Numa área de 218.000 m² terá torres residenciais de alto padrão , torres corporativas, hotel e um shopping center na Marginal do Rio Pinheiros.

PARQUE DA CIDADE – Em construção:
Em um terreno de 82.218,63m² , localizado na Av. das Nações Unidas. Este projeto prevê 1 torre de Hotel, shopping, 5 Torre Corporativas, 1 torre de salas comerciais e 2 torres residenciais.



DESAFIOS DA C&W NA GESTÃO DE COMPLEXOS DE USO MISTO



CENTRO EMPRESARIAL DO AÇO – 1996

- 2 torres corporativas
- 1 shopping
- 1 teatro
- 1 centro de eventos
- Área total: 60.000 m²

- Foi nosso primeiro empreendimento de uso misto
- O complexo pertencia a FEMCO, fundo de pensão da Cosipa/Usiminas
- Não tínhamos participado da consultoria pre operacional pois este prédio havia sido planejado para ser o escritório sede da Cosipa /Usiminas e depois foi transformado em condomínio posteriormente.
- A Convenção de condomínio e o regulamento interno foi refeito pela C&W para operacionalizar melhor a parte do shopping center , teatro, e centro de convenções com as torres corporativas que passaram a fazer parte do projeto.

DESAFIOS DA C&W NA GESTÃO DE COMPLEXOS DE USO MISTO



AMERICA BUSINESS PARK – 2001

- 4 torres corporativas
- 2 torres de salinhas
- Restaurantes
- Área : 41.515 m2

DESAFIOS:

- O principal desafio aqui foi conseguir driblar os diferentes interesses dos proprietários e usuários do complexo:
 - Tínhamos dois fundos de pensão que eram proprietários de 4 torres corporativas com grandes ocupantes e duas torres de salinhas com muitos proprietários e ocupantes com expectativas distintas dos outros prédios.
 - Os ocupantes corporativos ocupam em média 1.000 m2 por empresa enquanto o de salinhas eram muitos ocupantes de 60m2.
- Negociação do orçamento da Associação (área comum) é muito difícil. A gestão dos sub-condomínios era mais simples pois cada um tinha gestão independente da Associação.
- Dificuldade para aprovar obras de reforma e atualização do empreendimento.

DESAFIOS DA C&W NA GESTÃO DE COMPLEXOS DE USO MISTO



RIO OFFICE PARK – 2001

- Área Terreno: 225.231,08 m²
- Área Privativa Total: 105.739,42 m²
 - 4 Edifícios Corporativos (lajes de 1500 m²) com 39 lojas
 - 6 Edifícios Offices (983 salas) com 105 lojas
 - 1 Edifício Hospitalar
 - 1 Edifício em construção Classe A+ corporativo
 - 1 central de água gelada
 - 1 área de produção de cinema
- População Atual: 7.000 usuários – mais 2.800 por vir.

DESAFIOS:

- Projetar a expansão do empreendimento com a prestação de serviços comuns a todos os condomínios (Associação)
- A associação ainda receberá vários projetos de uso ainda indeterminado

DESAFIOS DA C&W NA GESTÃO DE COMPLEXOS DE USO MISTO



DESAFIOS:

- O Condomínio foi desenvolvido em fases e partiu de uma planta da Siemens que foi transformada em edifícios corporativos
- Buscar melhorias sustentáveis e aprimorar as existentes
- Manter a excelência em todas as ações efetuadas para garantir a operacionalidade do complexo e entorno.

E-BUSINESS PARK – 2008

- Área Terreno: 155.000 m²
- Área Privativa Total: 85.211 m²
- Nova área a ser incorporada de 34.000 m²
 - 1 Edifício Corporativo (lajes de 1500 m²)
 - 15 blocos corporativos independentes
 - 1 centro comercial
 - 1 centro de eventos
 - 30.000 m² de área verde
- População Atual: 14.000 usuários

DESAFIOS DA C&W NA GESTÃO DE COMPLEXOS DE USO MISTO



CENTRAL PARK – RIO GRANDE DO SUL – 2013

- Área Terreno: 152.950 m²
- Área Privativa Total: 126.89 m²
 - 1 Edifício Corporativo
 - 1 Centro comercial
 - 1 Hotel
 - 1 Apart-hotel
 - 14 torres residenciais
 - 40 casas

DESAFIOS:

- Operacionalizar as demandas do bairro, através da Associação, juntamente com o poder público (segurança, limpeza e manutenção).
- Operação faseada.
- Estabelecer relacionamento e projetos sociais com a comunidade do entorno, através de parceiros estratégicos

CONCLUSÃO

- Os complexos de uso misto são bastante propícios para desenvolvimento de grandes áreas em locais ainda não desenvolvidos.
- Alguns destes mega empreendimentos oferecem à cidade áreas privadas, bem cuidadas, de utilização pública.
- A Mobilidade urbana deve impulsionar cada vez mais o desenvolvimento deste tipo de empreendimento por todo o país.
- O maior desafio destes empreendimentos é quando eles pertencem a vários proprietários
- A gestão profissional é o principal fator, depois do bom planejamento em fase de projeto, para o sucesso do empreendimento de uso misto.

Obrigada

www.cushwake.com

Fone: +55 11 5501-5906