

Especial **EXPANSÃO IMOBILIÁRIA**

Nova Berrini leva canteiro de obras para a zona sul

Área compreendida pela “continuação” da avenida atraindo empreendimentos comerciais e residenciais de alto padrão

ESPECIAL PARA O ESTADO

Quem caminha hoje pelos arredores da Avenida Dr. Churri Zaidan, na zona sul da capital paulista, corre o risco de não reconhecer a região se retornar ao local somente daqui a alguns anos. A área está se transformando em um grande canteiro de obras, onde serão erguidos edifícios corporativos, prédios residenciais de alto padrão, hotéis e shopping center. O trecho foi batizado por empresários do mercado imobiliário de Nova Berrini, por se tratar de uma continuação da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini. Os investimentos nesse trecho vão consolidar a região como o novo centro comercial da cidade.

Grandes incorporadoras e companhias de propriedades comerciais já lançaram projetos na vizinhança, como foi o caso de Odebrecht Realizações Imobiliárias, Multiplan e WTorre. Na última segunda-feira, dia 25, a Eztec anunciou a compra de mais um terreno na vizinhança, onde já possui quatro projetos. O terreno de 17,8 mil metros quadrados fica entre a Churri Zaidan e a Marginal Pinheiros, num local onde funcionou uma fábrica de rolamentos industriais pertencente à empresa americana Timken.

O terreno custou à Eztec a soma de R\$ 162 milhões, inclusive gastos com outorgas para aumentar o potencial construtivo e descontaminação. No futuro, será construído um complexo com imóveis residenciais e comerciais, possivelmente escritórios corporativos ou hotel.

“O projeto ainda está em estudo e vai ser desenvolvido nos próximos meses. Já o primeiro lançamento deve ocorrer nos próximos três anos”, afirma Emílio Fugazza, diretor de relações com investidores. A incorporadora estima que o valor geral de vendas (VGV) do empreendimento vá chegar à marca de R\$ 900 milhões.

● **Em alta**
“Os terrenos ali são escassos, mas ainda existem. Outras regiões, como as da Faria Lima e da Paulista, estão saturadas”
José Victor Cardim
GERENTE DE NEGOCIAÇÕES DA CONSULTORIA JONES LANG LASALLE

“A região tem potencial de incremento de valor muito grande”
Emílio Fugazza
DIRETOR DA EZTEC

De acordo com pesquisa da consultoria Jones Lang LaSalle, serão construídos 500 mil metros quadrados de edifícios corporativos de alto padrão até 2018 nos arredores das avenidas Berrini e Churri Zaidan. O montante equivale a 25% do total projetado para a cidade de São Paulo no período.

“Os terrenos ali são escassos, mas ainda existem. Outras regiões, como as da Faria Lima e da Paulista, estão saturadas”, observa José Victor Cardim, gerente de negociações imobiliárias da consultoria, explicando sobre os fatores que atraem tantos empreendimentos para lá. Com isso, o eixo se consolidará como o maior polo de edifícios corporativos da capital paulista em termos de área construída, ampliando a distância para outros bairros.

Atualmente, o estoque no trecho da Berrini e da Churri Zaidan é de 740 mil metros quadrados, ou 20,9% do total de área construída de lajes de alto padrão na cidade. Em seguida aparecem Marginal Pinheiros, com 16,7%, e Faria Lima, com 14,3%, segundo dados da Jones Lang LaSalle.

“As lajes na Berrini têm áreas maiores. As principais empresas ocupantes são multinacionais, com necessidade de maior espaço”, afirma Cardim. “Mas em número de prédios, tam-

bém está se tornando o maior centro”, completou.

No caso da Eztec, a aposta na Nova Berrini é alta. Exatamente na calçada do outro lado da rua onde acabou de comprar um novo terreno, a incorporadora está construindo o maior projeto de sua história, com VGV de cerca de R\$ 1,2 bilhão. O projeto Ez Towers é composto por duas torres corporativas idênticas, de 31 andares.

A primeira delas ficará pronta em dezembro de 2014 e a segunda, em dezembro de 2015. Em janeiro deste ano, a companhia acertou a venda de uma das torres por R\$ 564 milhões à São Carlos, empresa de propriedades comerciais.

Potencial. Na avaliação de Fugazza, o forte interesse do mercado pela Nova Berrini é justificado pelo potencial de valorização do bairro, onde a prefeitura tem planos de realizar uma série de investimentos para melhorar a mobilidade urbana.

“A região tem potencial de incremento de valor muito grande. Por isso, nós estamos comprando o terreno com foco no longo prazo”, contou.

A Nova Berrini faz parte da Operação Urbana Água Espraiada, parceria entre Prefeitura e iniciativa privada para revitalizar o bairro. Uma das obras mais esperadas para a região é o prolongamento da Churri Zaidan. A avenida hoje acaba no Shopping Morumbi, mas será estendida por 3,3 quilômetros até a Avenida João Dias, em Santo Amaro. A obra formará um corredor ligado à Berrini, paralelo à Marginal do Pinheiros.

A operação urbana inclui também a construção de duas pontes sobre o Rio Pinheiros, situadas entre as pontes João Dias e Morumbi. Por fim, haverá duas estações de metrô no bairro. Uma será resultado da expansão da Linha 5 - Lilás, e a segunda, da criação da Linha 17 - Ouro, de monotrilho.



Para cima. Empreendimentos sobem em vários trechos da região próxima à Marginal

Empresa prevê que região terá mix de melhorias

● Para Flávio Gulden, diretor de desenvolvimento imobiliário da Multiplan, o cenário para a Nova Berrini é promissor, pois resultará em um mix de melhorias dos serviços públicos e chegada de empreendimentos comerciais como projetos inovadores, que ajudam a atrair empresas para a região. A Multiplan inaugurou em agosto o Morumbi Corporate, for-

mado por duas torres corporativas de 26 e 18 andares. O complexo recebeu investimentos de R\$ 478,7 milhões e oferece atrativos como condomínio com consumo racional de água e energia, área de embarque e desembarque para fretados, bicicletários com vestiários e espaço de conveniência e alimentação no topo das torres. Está prevista, ainda, a construção de uma passarela elevada sobre a Berrini, interligando o empreendimento diretamente ao Morumbi Shopping, do qual a Multiplan é controladora. “O crescimento do mercado se-

gue naturalmente em direção à Churri Zaidan. É uma região de bons projetos, e vejo que muitas empresas sediadas em outros pontos estão se deslocando para lá”, observa. Ele acrescenta que, por se tratar de uma região ainda em consolidação, há imóveis disponíveis com aluguéis mais baratos do que os centros já consagrados. De acordo com a Jones Lang LaSalle, a média dos aluguéis na Berrini era de R\$ 118,0 por metro quadrado no terceiro trimestre, enquanto na Avenida Faria Lima, beirava os R\$ 160 por metro quadrado.

21% do total do estoque de lajes de alto padrão construídas na cidade estão no trecho da Berrini e Churri Zaidan, correspondendo a 740 mil m², segundo a consultoria Jones Lang LaSalle

Oferta sobe e cai valor de aluguel comercial

Preço médio de locação em prédios corporativos cai de R\$ 137,20 para R\$ 133,50 por m² no 3º trimestre deste ano

O menor ritmo de crescimento da economia brasileira associado ao grande volume de empreendimentos entregues recentemente afetaram o mercado de edifícios corporativos de alto padrão.

O resultado desse quadro foi um enfraquecimento na demanda e aumento na oferta de locação na cidade de São Paulo, com queda nos preços pedidos de aluguéis, conforme aponta levantamento da consultoria Cushman & Wakefield.

A pesquisa mostra que a vacância média atingiu o patamar de 16,7% no fim do terceiro trimestre de 2013, ante 15,5% no fim do segundo trimestre deste ano e 10,5% no fim do terceiro trimestre de 2012.

O cenário representa uma inversão frente ao que foi visto há três anos, quando a vacância



Corporativos. Entregas e economia lenta afetam vacância

chegou ao nível de 6% e faltavam imóveis para locação. Nessa época, os aluguéis dispararam, mas agora, começaram a recuar. O preço médio de locação no terceiro trimestre deste ano foi de R\$ 133,5 por metro quadrado, queda de 2,8% ante os R\$ 137,2 por metro quadrado no segundo trimestre.

Em parte, o crescimento da

disponibilidade de vagas reflete o aumento na oferta.

Adicional. Os edifícios corporativos cujas obras foram concluídas neste ano resultaram numa oferta adicional de 241 mil metros quadrados de área para locação na capital paulista. Esse montante já ultrapassou a média anual de 190 mil metros

quadrados entre 2009 e 2012, segundo a consultoria.

Além disso, muitas empresas têm mostrado receio de fechar negócios e mudar de endereço em meio ao cenário econômico desfavorável, segundo observou o vice-presidente da Cushman & Wakefield, Marcelo da Costa Santos.

“A economia brasileira não retomou o caminho de um crescimento forte e está apresentando uma performance abaixo do que poderia ter. Esse é um fator conjuntural que adia as decisões de negócios”, avalia.

O diretor de desenvolvimento imobiliário da Multiplan, Flávio Gulden, acredita que os inquilinos estão mais seletivos, e que projetos de maior qualidade deverão se sobressair frente aos demais.

No caso do Morumbi Corporate, empreendimento de duas torres inaugurado pela companhia sem agosto, a locação já chegou a 50%, nível considerado satisfatório pelo executivo. “No futuro, vejo que apenas os bons produtos terão bom velocidade de locação. Aqueles

‘mais ou menos’ vão sofrer”, prevê Gulden.

Para atrair inquilinos, algumas empresas têm resistido a baixar os aluguéis e passaram a oferecer outras contrapartidas, como prazo maior de carência (período em que a empresa está preparando as novas instalações e não paga o aluguel) e melhorias no acabamento da laje, que já vem com forros ou luminárias, por exemplo.

Estoque. Mesmo assim, a perspectiva para o segmento em 2014 é de novas quedas nos valores de locação, influenciadas pela chegada de pelo menos mais 205 mil metros quadrados de estoque entre o fim de 2013 e início de 2014.

“Para o ano que vem, a vacância deve ficar em um nível acima do considerado saudável, com efetivo ajuste de preços”, estima Santos, da Cushman & Wakefield.

Empresários e analistas costumam considerar o mercado equilibrado quando a vacância flutua entre 12% e 15%. De acordo com o mercado, patamares acima desses percentuais favorecem a negociação de preço para os inquilinos, e, abaixo, para os proprietários.

Empresas oferecem melhorias e prazo de carência maior

● Para atrair inquilinos, algumas empresas têm resistido a baixar os aluguéis e passaram a oferecer outras contrapartidas, como prazo maior de carência (período em que a empresa está preparando as novas instalações e não paga o aluguel) e melhorias no acabamento da laje, que já vem com forros ou luminárias, por exemplo. Mesmo assim, a perspectiva para o segmento em 2014 é de novas quedas nos valores de locação, influenciadas pela chegada de pelo menos mais 205 mil metros quadrados de estoque entre o fim de 2013 e início de 2014.

“Para o ano que vem, a vacância deve ficar em um nível acima do considerado saudável, com efetivo ajuste de preços”, estima o vice-presidente da Cushman & Wakefield, Marcelo da Costa Santos. Empresários e analistas costumam considerar o mercado equilibrado quando a vacância flutua entre 12% e 15%.