

ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Maria Fernanda Acciardi Violatti

Análise do mercado de escritórios para locação (EEL) de alto padrão, na cidade de São Paulo, com ênfase na identificação de requisitos que influenciam a migração na centralidade de negócios

São Paulo

2020

MARIA FERNANDA ACCIARDI VIOLATTI

Análise do mercado de escritórios para locação (EEL) de alto padrão, na cidade de São Paulo, com ênfase na identificação de requisitos que influenciaram a migração na centralidade de negócios

Monografia apresentada à Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Especialista em *Real Estate*.

Área de concentração: *Real Estate* – Mercado de Escritórios Corporativos para Locação

Orientadora: Profa. Dra. Abla Maria Proência Akkari

São Paulo

2020

Autorizo a reprodução total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Assinatura: _____ Data ____/____/____

Catálogo-na-publicação

Violatti, Maria Fernanda Acciardi

Análise do mercado de escritórios para locação (EEL) de alto padrão, na cidade de São Paulo, com ênfase na identificação de requisitos que influenciam a migração na centralidade de negócios / M. F. A. Violatti -- São Paulo, 2020.

117 p.

Monografia (MBA em Economia setorial e mercados, com ênfase em Real Estate) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Poli-Integra.

1.Edifícios de escritório para locação 2.Escritórios corporativos 3.Mercado imobiliário 4.Real estate 5.Novos centros de negócios I.Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Poli-Integra II.t.

Aos meus pais, pelo apoio incondicional em todos os momentos da minha vida e em minha trajetória acadêmica.

À Profa. Dra. Abla Maria Proência Akkari, pelas valiosas e incontáveis horas dedicadas a esta monografia.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por me dar saúde e força para superar sempre as dificuldades e os obstáculos.

À Universidade de São Paulo e ao seu corpo docente, que oportunizaram um horizonte superior com os conhecimentos compartilhados.

À SiiLA Brasil, em especial ao Giancarlo Nicastro, por incentivar sempre meu desenvolvimento profissional e ter uma compreensão elevada sobre o ser humano.

Aos meus pais, por toda a orientação, o esforço, o investimento e o amor que dedicaram a mim, e às minhas irmãs, pelo amor, incentivo e apoio incondicional em todos momentos.

À Profa. Dra. Abla Maria Proência Akkari, com quem compartilhei dúvidas e angústias a respeito do tema, e que sempre me incentivou no desenvolvimento deste trabalho.

RESUMO

A dinâmica do mercado de edifícios de escritório para locação (EEL) de alto padrão na cidade de São Paulo acompanha o comportamento oscilatório resultante do desequilíbrio entre a oferta e a demanda por espaços, sendo estes últimos reflexo da conjuntura econômica e de comportamentos próprios do mercado. Diante desse cenário, o objetivo deste estudo é analisar o mercado EEL de alto padrão nas regiões CBD (*Central Business District*) da cidade de São Paulo, no período de 2013 e 2018, com base no banco de dados de uma empresa de consultoria especialista em *real estate* (Empresa A) e em um questionário aplicado, para identificar os fatores que influenciam na migração da centralidade de negócios e na identificação do segmento em que as empresas entrevistadas atuam. Para isso, a autora utilizou o banco de dados da Empresa A, com 163 empreendimentos das classes A+ e A na cidade de São Paulo, localizados em regiões CBD. Nesse banco, a autora filtrou os números históricos dos indicadores de desempenho de mercado EEL de alto padrão em regiões da cidade de São Paulo, visando entender como o mercado se comportou. Após essa etapa, a autora desenvolveu um questionário e enviou-o para inquilinos dos edifícios da amostra acima, obtendo 45 respostas. O intuito do questionário foi verificar os fatores que levaram à migração de novos centros de negócios, assim como a especificidade dessas empresas, corroborados pelas opiniões expressas nas respostas ao questionário. Como resultado, a autora concluiu que, para tomada de decisão de uma nova locação ou mudança de uma locação já existente, empresas em variados estágios de maturidade e setores de atuação analisam os mesmos atributos de forma bem diferente. No geral, empresas mais consolidadas atribuem grande peso a fatores como imagem, *status* e, na maior parte dos setores de atuação, proximidade a outras empresas do segmento, que é considerado como requisito desejável ou até mesmo necessário.

Palavras-chave: Edifícios de escritório para locação, Escritórios corporativos, Mercado imobiliário, *Real estate*, Incorporação, Novos centros de negócios.

ABSTRACT

The dynamics of the upscale Office Buildings for Rent (EEL) market in the city of São Paulo follows the oscillatory behaviour resulting from the imbalance between the supply and demand for spaces and are a reflection of the economic conjuncture and behaviours of the Marketplace. Given this scenario, the objective of this study is to analyse the high standard EEL market, in the CBD - Central Business District, of São Paulo, in the period between 2013 and 2018, from the database of a consulting company (Empresa A), with emphasis on identifying the factors that influenced migration in the centrality of business. To this end, the author used the database of 163 class A + and A developments in the city of São Paulo, located in CBD (Central Business District) regions, which were collected by a company specialized in Real Estate market, named in this study as "Company A", and from this data center, filtered the historical numbers of market performance indicators of high standard commercial buildings in regions of the city of São Paulo, seeking to understand how the market behaved. After this stage, a survey was conducted and sent to tenants of the buildings in the sample above, located in CBD (Central Business District) regions, obtaining 45 respondents, aiming to verify whether the results of the analysis of indicators and migration factors of new business centres, as well as the specificity of these companies, are corroborated by the opinion expressed in the survey. As a result, the author concluded that when making a decision on a new lease or changing an existing lease, companies at different stages of maturity and different sectors of activity, consider same attributes very differently. In general, more consolidated companies, give great weight to factors such as "image", "status" and in most sectors of activity, proximity to other companies in the segment is considered a desirable or even necessary requirement.

Keywords: Corporate offices, Real estate market, Real estate, Development, New business centers.

LISTA DE SIGLAS

BACEN	Banco Central do Brasil
BIS	Banco Mundial
CBD	<i>Central Business District</i> (Distritos Centrais de Negócios)
COPOM	Comitê de Política Monetária
EEL	Edifícios de Escritório para Locação
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IED	Investimento Estrangeiro Direto
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
JK	Juscelino Kubitschek
NRE-POLI USP	Núcleo de <i>Real Estate</i> da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
OCDE	Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico
ONU	Organização das Nações Unidas
PIB	Produto Interno Bruto
SEADE	Sistema Estadual de Análise de Dados
SELIC	Taxa de juros referencial brasileira
UNCTAD	Conferência das Nações Unidas sobre Comércio e Desenvolvimento

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Participação do estado de São Paulo no PIB Nacional conforme o SEADE (2019).....	27
Tabela 2 – Taxa de crescimento do PIB do estado de São Paulo comparada à taxa de crescimento do PIB nacional conforme o SEADE (2019).....	27
Tabela 3 – Classificação das atividades das empresas conforme IBGE (2017)	40
Tabela 4 – Distribuição de EEL de alto padrão (n. de edifícios) na cidade de São Paulo conforme os dados da Empresa A (2019).....	49
Tabela 5 – Série histórica do estoque entre 2013 e 2018 em m ² em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019).....	51
Tabela 6 – Série histórica do novo estoque entre 2013 e 2018 em m ² em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019).....	52
Tabela 7 – Série histórica da absorção líquida por m ² entre 2013 e 2018 em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019).....	54
Tabela 8 – Série histórica da taxa de vacância entre 2013 e 2018 em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019).....	55
Tabela 9 – Série histórica da ocupação por m ² entre 2013 e 2018 em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019).....	56
Tabela 10 – Série histórica do preço médio nominal de locação por m ² entre 2013 e 2018 em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)	63
Tabela 11 – Comparativo perspectiva x comportamento real por região de São Paulo conforme os dados da Empresa A (2019) e o Comitê de Mercado do NRE-POLI USP (2019).....	74
Tabela 12 – Comparativo da evolução da taxa de vacância por região de São Paulo conforme dados da Empresa A (2019).....	75
Tabela 13 – Compilado de peso e importância dos requisitos do questionário por segmento.....	90

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Variação do PIB nos últimos 18 anos no Brasil conforme dados do IBGE (2019b).....	25
Gráfico 2 – Fluxo anual de IED em US\$ bilhões no Brasil entre 2000 e 2018 conforme dados da Câmara do Comércio Exterior (CAMEX, 2018)	30
Gráfico 3 – Taxa SELIC entre 2013 e 2018 conforme o BACEN (2019a)	31
Gráfico 4 – Série histórica do IPCA conforme o IBGE (2019a)	33
Gráfico 5 – Comparativo de preços médios por região x preço médio SP conforme dados da Empresa A (2019).....	64
Gráfico 6 – Preço nominal x preço corrigido pelo IGP-M dos aluguéis de EEL em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019) e do BACEN (2019c)	71
Gráfico 7 – Variação do preço pedido médio x variação IGP-M anual em São Paulo conforme os dados da Empresa A (2019) e do BACEN (2019c).....	71
Gráfico 8 – PIB x taxa vacância em EELs de alto padrão nas regiões CBD de São Paulo conforme os dados da Empresa A (2019) e do BACEN (2019d)	73
Gráfico 9 – Comparativo de regiões de São Paulo conforme dados da Empresa A (2019) (taxa de vacância em %).....	78
Gráfico 10 – Comparativo de preço médio de aluguéis em R\$ em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019).....	78
Gráfico 11 – Setor de atuação dos participantes do questionário	80
Gráfico 12 – Localização das locações dos participantes do questionário.....	82
Gráfico 13 – Relevância da proximidade geográfica da empresa com outras do mesmo setor para os participantes do questionário.....	82
Gráfico 14 – Relevância da localização central para os participantes do questionário	83
Gráfico 15 – Relevância do custo de aluguel menor	83
Gráfico 16 – Relevância de localizações com tendência de valor de locação mais elevada para os participantes do questionário	84
Gráfico 17 – Relevância da oferta e da qualidade das vias da região para os participantes do questionário.....	84
Gráfico 18 – Relevância da proximidade do transporte público para os participantes do questionário.....	85
Gráfico 19 – Relevância das facilidades no entorno do edifício e da região para os	

participantes do questionário.....	85
Gráfico 20 – Relevância da qualidade dos equipamentos de infraestrutura e serviços da região, como calçadas, esgoto, telefone e luz, para os participantes do questionário	86

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Etapas do estudo de caso.....	17
Figura 2 – Fases do ciclo imobiliário	21
Figura 3 – Distribuição do PIB regional na região metropolitana do estado de São Paulo	28
Figura 4 – Períodos de crescimento da cidade de São Paulo e surgimento de centros de negócios conforme Nobre (2001) e Koulioumba (2002).....	38
Figura 5 – Classificação dos escritórios pela Empresa A em São Paulo	47
Figura 6 – Mapa do mercado geral de São Paulo	48
Figura 7 – Zonas de concentração de imóveis EEL de alto padrão conforme dados da Empresa A (2019)	50
Figura 8 – Perfil de ocupação da região Berrini	57
Figura 9 – Perfil de ocupação da região Chácara Santo Antônio.....	58
Figura 10 – Perfil de ocupação da região Chucri Zaidan	58
Figura 11 – Perfil de ocupação da região Faria Lima.....	59
Figura 12 – Perfil de ocupação da região Itaim Bibi.....	59
Figura 13 – Perfil de ocupação da região JK.....	60
Figura 14 – Perfil de ocupação da região Marginal Pinheiros	60
Figura 15 – Perfil de ocupação da região Paulista	61
Figura 16 – Perfil de ocupação da região Pinheiros.....	61
Figura 17 – Perfil de ocupação da região Vila Olímpia	62
Figura 18 – Perfil de ocupação da região Santo Amaro.....	62

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
1.1 Contexto	14
1.2 Justificativa	15
1.3 Objetivo	16
1.4 Metodologia da pesquisa	16
1.5 Estrutura do estudo	17
2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	19
2.1 O mercado EEL	19
2.1.2 Ciclos do mercado	19
2.1.3 Indicadores de desempenho	21
2.1.4 A normatização no mercado EEL no Brasil	22
2.2 A economia e o mercado de EELs de alto padrão	23
2.2.1 Produto Interno Bruto (PIB)	23
2.2.1.1 <i>Evolução histórica do PIB nacional</i>	24
2.2.1.2 <i>O estado de São Paulo e o PIB nacional</i>	26
2.2.2 Investimento Estrangeiro Direto (IED)	28
2.2.2.1 <i>IED no Brasil</i>	28
2.2.2.1.1 <i>O IED na região Sudeste</i>	30
2.2.3 Taxa de juros SELIC	31
2.2.4 Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)	32
2.3 A formação de centros de negócios na cidade de São Paulo	33
2.3.1 Subdivisões da cidade de São Paulo	33
2.3.2 Fatores para formação de centros de negócios	34
2.3.3 Centros de negócios na cidade de São Paulo	36
2.3.4 Síntese dos fatores utilizados na tomada de decisão de ocupação por parte de uma empresa	39
2.3.5 Segmentos de atuação das empresas no estado de São Paulo	39
3 ESTUDO DE CASO	44
3.1 A Empresa A	44
3.1.1 Metodologia aplicada na formação do banco de dados da Empresa A	45
3.1.2 A definição de EEL de alto padrão pela Empresa A	46
3.1.3 Indicadores obtidos no banco de dados da Empresa A	48
3.1.3.1 <i>A distribuição de EEL de alto padrão na cidade de São Paulo</i>	48
3.1.3.2 <i>Estoques</i>	50
3.1.3.3 <i>Absorção Líquida</i>	53
3.1.3.4 <i>Taxa de vacância</i>	54

3.1.3.5 Ocupação	55
3.1.3.6 Perfil da ocupação por região	56
3.1.3.7 Preços médios de locação.....	63
3.2 Entrevista com empresas locatárias.....	65
3.2.1 O questionário	65
4 ANÁLISE DOS INDICADORES DE MERCADO DE EEL DE ALTO PADRÃO NAS REGIÕES CBD DA CIDADE DE SÃO PAULO E OS REQUISITOS DE MIGRAÇÃO DE EMPRESAS PARA OUTROS CENTROS DE NEGÓCIOS	67
4.1 Análise dos indicadores	67
4.2 Regiões de destaque em desempenho e fatores na dinâmica dos CBDs	75
4.3 O resultado da pesquisa	79
5 CONCLUSÃO.....	88
REFERÊNCIAS.....	92
ANEXO A – QUESTIONÁRIO PADRÃO EMPRESA A.....	101
ANEXO B – TABELAS DE INDICADORES POR REGIÃO DE SÃO PAULO.....	102
ANEXO C – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – ITAIM BIBI.....	103
ANEXO D – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – FARIA LIMA	104
ANEXO E – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – VILA OLÍMPIA	105
ANEXO F – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – CHUCRI ZAIDAN.....	106
ANEXO G – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – PAULISTA.....	107
ANEXO H – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – JK.....	108
ANEXO I – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – CHÁCARA S. ANTÔNIO	109
ANEXO J – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – PINHEIROS.....	110
ANEXO K – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – MARGINAL PINHEIROS	111
ANEXO L – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – SANTO AMARO	112
ANEXO M – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – BERRINI.....	113
APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADO NA PESQUISA.....	114

1 INTRODUÇÃO

Neste capítulo, a autora pretende apresentar o contexto em que a pesquisa está inserida, a justificativa do trabalho que respaldou a definição do objetivo, a metodologia da pesquisa e a estruturação dos capítulos desta monografia.

1.1 Contexto

Entre os anos de 2004 e 2012, o Brasil passou por um período de desenvolvimento e atraiu grande volume de investimentos estrangeiros e domésticos. Com isso, a percepção do mercado era de uma necessidade de investir e entregar novos produtos. No entanto, a partir de 2013 até 2018, a situação do país tornou-se adversa, indicando uma recessão econômica. O mercado de escritórios corporativos apresentou-se com expressivo número de espaços vagos, muito devido à alta oferta do período anterior somada à baixa movimentação na economia, não gerando demanda suficiente para absorver a oferta.

Entre 2013 e 2018, a cidade de São Paulo, assim como o restante do país, passou por momentos de crise e tem vivenciado uma retomada. Para Medeiros (2015), o mercado de edifícios de escritórios para locação (EEL) de alto padrão na cidade de São Paulo, como os demais segmentos do setor de *real estate*, tem seu comportamento influenciado pelo desempenho macroeconômico do país, e seus ciclos estão diretamente relacionados a diversas variáveis, como preços de insumos, demanda, oferta e outros. A depender dessas variáveis, o mercado flutua entre expansão, retração, recessão e recuperação.

Considerando que o ciclo para idealização, planejamento, construção e entrega de um empreendimento imobiliário é extenso, o momento econômico no período de tomada de decisão de investir será diverso do momento de efetiva inserção de um edifício no mercado. Desse modo, entender o comportamento cíclico do mercado de EEL é de extrema importância. Indicadores como preços das locações, taxa de vacância, absorções, entre outros, sinalizam em qual quadrante e em que momento o mercado encontra-se. Os ciclos de oferta e demanda realizam pressão sobre o preço de locação, que, por sua vez, dita o crescimento ou decréscimo do mercado.

Além disso, para a tomada de decisão de investimento em um ativo imobiliário, esses indicadores de mercado são levados em consideração. Portanto, os riscos

mercadológicos, levantados por meio de análises e do comportamento de mercado, consideram o risco geral da economia ou da região em que o imóvel está inserido (risco de demanda) e o risco próprio dos ciclos de oferta imobiliária, os ciclos de construção imobiliária (risco de oferta).

1.2 Justificativa

As transformações ocorridas nos últimos anos no cenário econômico mundial trouxeram consequências para o mercado de *real estate*, tais como o surgimento e a revitalização dos centros de negócios e, conseqüentemente, a intensificação do desenvolvimento da base física onde ocorrem as operações das empresas, ou seja, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e da tipologia de edifícios de escritórios.

Nesse cenário, a cidade de São Paulo concentra grande parte dos centros decisórios das empresas, que, pela natureza de seus serviços, necessitam de uma base física adequada, que assegure a agilidade e a flexibilidade necessárias para o alcance de seus objetivos empresariais.

Corroborando as observações acima, na dissertação *As qualidades de localização dos espaços de escritórios: evidências teóricas e sua evolução recente no mercado de São Paulo*, Cerqueira (2004) apresenta uma discussão das características de localização desejadas pelos principais usuários de escritórios na cidade de São Paulo e seus reflexos no mercado. Santovito (2004), em seu estudo, apresenta uma sistemática para a construção de um índice de mercado obtido com a locação de empreendimentos de base imobiliária compostos por edifícios de escritórios, que permite observar a variação temporal da referência e do preço pelo uso do espaço. Já César (2007), em sua dissertação intitulada *Interpretação de ciclos imobiliários em edifícios comerciais de padrão corporativo: aplicação na cidade de São Paulo durante o período de 1994 a 2004*, faz uma análise das relações entre as séries históricas de indicadores do mercado de escritórios na cidade de São Paulo e os acontecimentos e indicadores político-econômicos.

Como a investigação científica tem como objetivo apropriar-se da realidade para melhor analisá-la, a análise desenvolvida neste estudo procura consolidar o conhecimento já desenvolvido nas pesquisas apresentadas, com o objetivo de investigar o mercado EEL de alto padrão nas regiões CBD (*Central Business District*,

ou Distritos Centrais de Negócios) da cidade de São Paulo, no período de 2013 e 2018.

1.3 Objetivo

Diante do exposto, o objetivo deste estudo é analisar o mercado EEL de alto padrão nas regiões CBD da cidade de São Paulo, com base no banco de dados de uma empresa de consultoria (Empresa A). Além disso, pretende-se identificar, por meio da aplicação de um questionário com os locatários, os fatores que influenciaram as empresas na migração da centralidade de negócios, dado seu segmento de atuação e seu estágio de consolidação no mercado.

1.4 Metodologia da pesquisa

Para alcançar o objetivo desta pesquisa, a autora reuniu, na revisão bibliográfica, o que já foi produzido de conhecimento acerca do comportamento do mercado corporativo em São Paulo, determinando, como objeto de estudo deste trabalho, EELs.

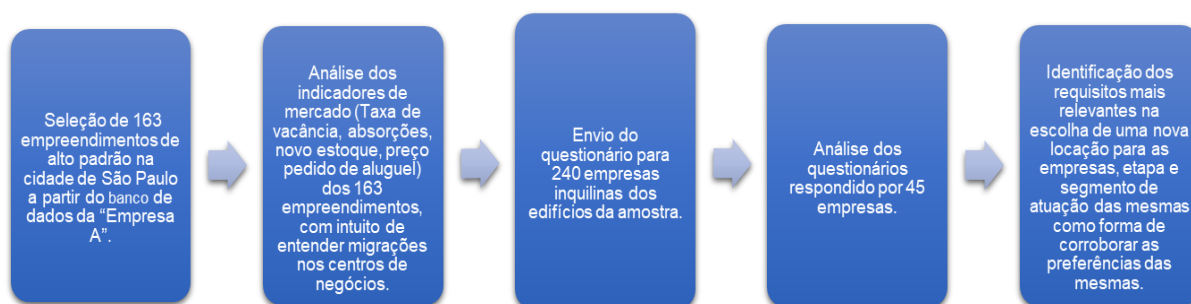
A autora desenvolveu um estudo de caso seguindo as etapas abaixo:

- i. identificação das principais características, do comportamento cíclico de mercado e do cenário macroeconômico nos últimos seis anos que influenciaram o comportamento do mercado corporativo de EELs em São Paulo;
- ii. avaliação do banco de dados de uma empresa, neste estudo chamada de Empresa A, especializada em pesquisa e consultoria no mercado imobiliário brasileiro. A Empresa A é uma filial brasileira de uma *holding* americana que atua no Brasil desde 2015 e tem 20 empregados fixos. Essa empresa de médio porte presta serviços de pesquisa no *real estate* para grandes *players* do mercado nos segmentos de incorporação, finanças e intermediação em sete cidades brasileiras. Ao final de 2018, a Empresa A tinha, em sua base de dados, 1.647 empreendimentos, dos quais 163 são imóveis comerciais EEL de alto padrão;
- iii. selecionar, por meio da análise dos dados do mercado, as regiões consideradas centros de negócios da cidade de São Paulo, visando entender

- como se comportou a migração dos novos centros de negócios;
- iv. calcular os indicadores de vacância, oferta, demanda e preço médio de aluguel nas regiões identificadas no item iii, já que estes indicam o momento do ciclo econômico e influenciam diretamente as escolhas de novas ocupações;
 - v. identificar os requisitos e os fatores macroeconômicos que influenciaram a migração na centralidade de negócios;
 - vi. aplicar um questionário *on-line* para os inquilinos da amostra de 163 EELs, descrita anteriormente, após o cálculo dos indicadores, visando identificar fatores que influenciaram as empresas na migração da centralidade de negócios;
 - vii. obter os resultados da pesquisa e confrontá-los com a análise dos indicadores de mercado e com os requisitos levantados, realizando as considerações finais.

A Figura 1 ilustra as etapas do estudo de caso desenvolvido nesta pesquisa.

Figura 1 – Etapas do estudo de caso



Fonte: Elaborado pela autora.

Desse modo, a presente monografia realizou um estudo de caso, em âmbito quantitativo e qualitativo, relativo à migração de empresas nos centros econômicos.

1.5 Estrutura do estudo

Este estudo foi organizado em cinco capítulos, descritos na sequência, para que o leitor obtenha uma nítida compreensão do conteúdo e de sua importância para a conclusão da pesquisa pela autora.

O capítulo 1, Introdução, consiste na introdução do estudo, definindo contexto, justificativa, objetivo, metodologia da pesquisa e estrutura do estudo.

O capítulo 2, Revisão bibliográfica, trata da revisão bibliográfica, descrevendo o mercado de EELs de alto padrão com suas principais características, os indicadores de desempenho e a contextualização da situação macroeconômica brasileira no período entre 2013 e 2018, identificando os agentes influenciadores no comportamento do mercado.

O capítulo 3, Estudo de caso, é dedicado ao estudo de caso, em que a autora, com base no banco de dados de uma empresa especialista no mercado de *real estate*, denominada Empresa A, com 846 empreendimentos das classes A+, A e B na cidade de São Paulo, filtrou os números históricos dos indicadores de desempenho de mercado EEL de alto padrão, A+ e A de regiões CBD da cidade de São Paulo, no período entre 2013 e 2018. Nesse capítulo, a autora descreve a base de dados da Empresa A, o escopo dessa empresa, a metodologia de pesquisa adotada pela Empresa A para obtenção dos dados e o universo de informações que são mapeadas pela empresa. Posteriormente, a autora apresenta o questionário enviado a 240 inquilinos localizados nas regiões CBD, que, até o dia 31 de janeiro de 2020, teve 45 respostas computadas e analisadas no capítulo 4.

No capítulo 4, Análise dos resultados, com base no capítulo anterior, a autora apresentou a análise dos indicadores de mercado de EELs de alto padrão nas regiões CBD da cidade de São Paulo, assim como os fatores que influenciaram a migração de novos centros de negócios. Em seguida, a autora analisou o resultado da pesquisa aplicada buscando identificar se os fatores apontados na bibliografia como determinantes na migração de novos centros de negócios e na identificação do segmento em que as empresas entrevistadas atuam seriam confirmados. Essas informações foram corroboradas pela opinião dos entrevistados na pesquisa.

Por fim, o capítulo 5, Conclusão, abordou as conclusões obtidas no presente estudo. A autora estabeleceu os fatores que influenciaram na migração de empresas para certas centralidades comerciais de EELs e o segmento no qual as empresas entrevistadas atuam.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Neste capítulo, a autora pretende descrever, por meio de estudos anteriores elaborados por autores conceituados, os ciclos do mercado de EELs, seus indicadores de desempenho e o comportamento do mercado com relação a fatores macroeconômicos. Além disso, o capítulo também detalha os fatores que caracterizam a formação de centros de negócios ou CBDs e os segmentos das empresas que atuam no mercado de São Paulo.

2.1 O mercado EEL

O mercado de EELs tem comportamento cíclico, assim como o mercado em geral, sendo necessário o seu constante monitoramento para embasar decisões de investimento.

Mueller (1995) cita, em seu estudo, que o mercado de *real estate* atravessa dois tipos de ciclos: o ciclo físico, caracterizado por oferta *versus* demanda, e o ciclo financeiro, relacionado a fluxo de capital e movimentos de preço. Enquanto as taxas de crescimento de aluguel deveriam ser geralmente previsíveis durante diferentes fases do ciclo físico, o montante exato de crescimento de locação varia conforme o mercado. Ainda para Mueller e Pevnev (1997), enquanto a taxa de vacância indica o balanço entre oferta e demanda no mercado de *real estate*, o crescimento de preços de locação ajuda a determinar a lucratividade dos investimentos no mercado a longo prazo.

2.1.2 Ciclos do mercado

Em seu estudo, Santovito (2004, p. 27) analisa diversas literaturas estrangeiras que evidenciam a existência dos ciclos do *real estate*. Ele menciona trabalhos produzidos por Rosen (1984), Wheaton (1987, 1995, 1997), Hendershott, Lizieri e Matysiak (1999), McGough e Tsolacos (1999) e Kummerow (1999) e conclui que

o desempenho econômico das propriedades de *Real Estate* sofre efetivamente o impacto dos ciclos macroeconômicos, dado que o *Real Estate* tem sua dinâmica associada à movimentação da economia, mormente com o nível de emprego. Esta associação pode ser evidenciada ao se observar que, em geral, durante períodos de

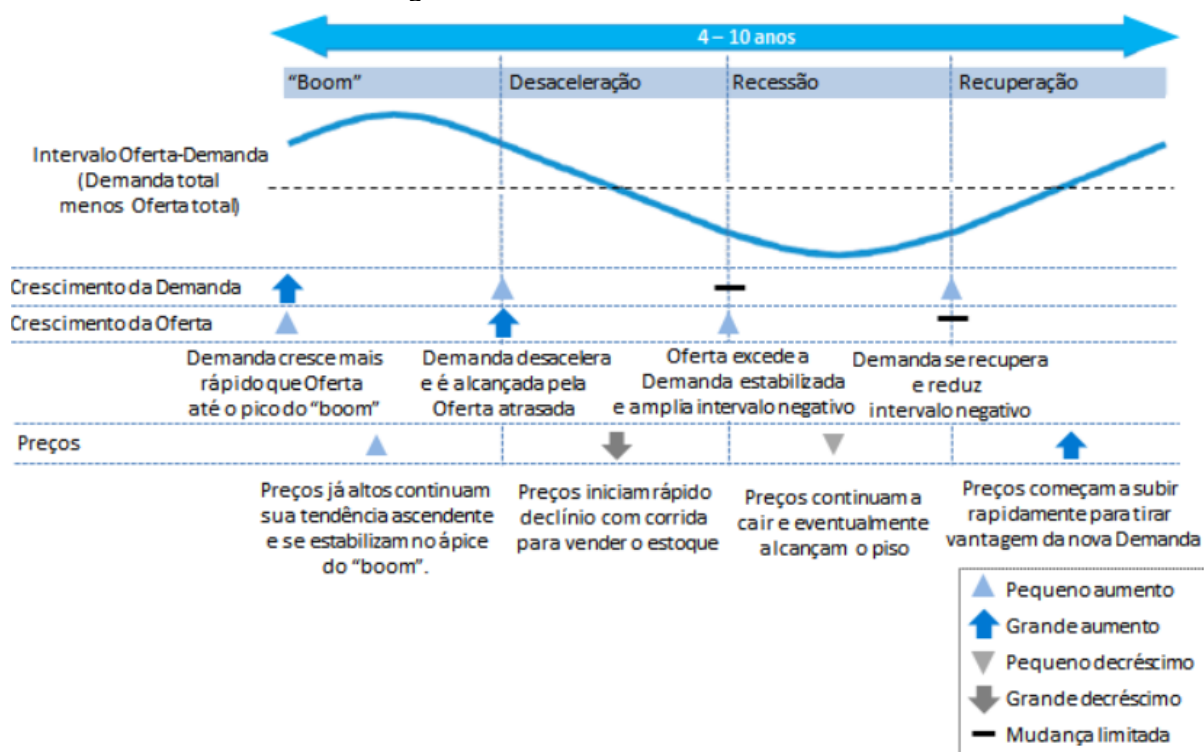
recessão macroeconômica, os espaços vagos tendem a aumentar, e os níveis de construção (provisão) caem, enquanto o oposto ocorre nos períodos de expansão (SANTOVITO, 2004, p. 27).

Segundo Foldvary (2007, p. 2, tradução nossa), “existem duas causas para o ciclo no mercado: um é o financeiro, e o outro, o real”. O financeiro é a oferta de dinheiro e crédito pelo sistema bancário; taxas de juros baixas induzem um maior investimento e compra de imóveis. Já o lado real do ciclo do mercado é o aumento na construção e na especulação imobiliária. Ainda segundo Foldvary (2007), os custos mais altos sufocam a construção adicional e a compra, então a taxa de crescimento da economia cai. A desaceleração impede a expansão, e, como o investimento diminui, a demanda por bens também cai, e toda a economia entra em recessão e, então, em uma depressão.

Mueller e Laposa (1994, 1995) discutiram a diferença entre o ciclo no mercado geral e nos submercados. Os ciclos dos submercados podem mover-se diferentemente do ciclo do mercado geral no curto prazo, mas tipicamente as tendências dos submercados seguem as do mercado geral no longo prazo.

Segundo Santovito (2004), o ciclo do *real estate* pode ser compreendido como uma flutuação das atividades econômicas em períodos alternados de expansão e recesso, apresentando fases de recuperação, crescimento (expansão), desaceleração (excesso de oferta) e recessão, que são guiadas basicamente pelo binômio oferta x demanda, representados na Figura 2.

Figura 2 – Fases do ciclo imobiliário



Fonte: MAJDALANI et al. (2013).

2.1.3 Indicadores de desempenho

Segundo Cerqueira (2004, p. 18), "a análise dos indicadores depende da disponibilidade de informações secundárias de qualidade de mercado, já que a utilização de dados primários não poderia cobrir o volume desejado". Para Sharkawy (1990), a absorção, a taxa de vacância e os valores de locação bem acurados são aceitáveis na comparação da qualidade dos dados secundários de mercado.

Pires (2016) divide e define os indicadores de desempenho do mercado EEL da seguinte forma:

- indicador de demanda: a absorção líquida, que reflete os movimentos da demanda, pode ser obtida pela análise dos contratos de locação realizados em dado período menos as devoluções;
- indicadores de oferta: são o estoque total, que é o total das áreas de escritório efetivamente construídas, locadas ou não, e o novo estoque, que representa a quantidade de metros quadrados de edifícios entregues a cada ano relacionada à área total do ano anterior;
- relação oferta x demanda: é a taxa de vacância que relaciona o estoque

disponível com o estoque total. A taxa de vacância é inversamente proporcional à taxa de ocupação e caracterizada como a oferta disponível; e

Além dos indicadores definidos por Pires (2016), há a média de preços pedidos de locação. Sobre esse indicador, Mueller e Pevnev (1997) afirma que a interação entre oferta e demanda é relativamente estável em suas tendências e exerce forte influência sobre os valores de locação de imóveis. O comportamento de valores de locação também acompanha uma tendência previsível, atingindo baixos índices no vale, aumentando rapidamente quando passa do ponto de equilíbrio de vacância, alcançando altos índices próximo ao pico e depois declinando de forma constante durante os períodos de excesso de oferta e recessão.

Para César (2007), o atraso da oferta em relação à demanda mencionado por Pritchett (1984) deve-se, principalmente, à relação de causa e efeito, ou seja, após o investidor perceber, com segurança, um aumento da demanda, toma a decisão de investir; entretanto, um edifício leva um certo tempo para ser construído e, portanto, para ser contabilizado como oferta entregue no mercado.

A maior volatilidade do novo estoque em relação à demanda apresenta-se como importante assunto a ser analisado, pois demonstra um dos geradores de excesso de oferta no mercado. César (2007) ainda menciona que Rocha Lima justifica parte da causa desta volatilidade no inconsciente coletivo dos investidores e incorporadores, ou seja: a falta de informações de diversos agentes de um mesmo setor faz com que diversos agentes tomem iniciativa para investir com base no sucesso de empreendimentos já existentes, em vez de respaldarem-se em estudos de comportamento do mercado futuro.

2.1.4 A normatização no mercado EEL no Brasil

Quanto aos indicadores de desempenho, César (2007) comenta, em seu estudo, que a deficiência na uniformidade das medições relatadas por Brown (1984) dificultava a conclusão sobre amplitude e extensão dos ciclos em países em desenvolvimento – ainda presente no Brasil –, o que dificulta a possibilidade de cruzar informações de diferentes fontes de pesquisa com o intuito de obter maior precisão das análises.

O NRE-POLI USP (Núcleo de *Real Estate* da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo), citado por Veronezi (2004), percebeu a diversidade de

classificações utilizadas para fazer referência à qualidade de edifícios de escritórios no Brasil e, então, elaborou um sistema mais completo e criterioso de certificação de edifícios de escritórios por meio de uma matriz de atributos e um comitê de classificação.

2.2 A economia e o mercado de EELS de alto padrão

A relação entre o crescimento da atividade econômica, medida pela taxa de expansão do PIB, e o desempenho nos mercados de EELs, expresso pelos indicadores de dimensão da absorção de espaços e preços de locação, é bem difundida e corroborada por estudos já divulgados nos últimos anos, como Liow (2000), Brooks e Tsolacos (2001), Bennet (2005), Geltner *et al.* (2006) e Hui e Yu (2006). Tais estudos descrevem o comportamento de mercados de EELs nos Estados Unidos, na Europa, no Reino Unido e no Sudeste Asiático.

Medeiros (2015 *apud* DENISE, 2016, p. 17) diz que

o PIB é um indicador utilizado para medir a quantidade de riqueza produzida no país. Esse indicador impacta diretamente no mercado imobiliário, uma vez que, quando a economia cresce, existe uma elevada probabilidade de as empresas também estarem crescendo, e uma consequência deste crescimento seria a busca por mais espaço.

Ainda segundo Medeiros (2015 *apud* DENISE, 2016, p.19), quando a taxa SELIC (taxa de juros referencial brasileira) sobe, o custo do dinheiro aumenta e leva a uma diminuição dos investimentos e do crescimento das empresas, o que reduz a demanda por espaços.

Para César (2007), a SELIC impacta tanto na oferta quanto na demanda, e essa variação pode ter influências significativas no volume de absorção de espaços de escritórios na cidade de São Paulo.

2.2.1 Produto Interno Bruto (PIB)

Sachs e Larrain (2000) definem o PIB como a medida individual de produção mais importante em uma economia. É uma estatística que mede o valor total de bens e serviços gerados na economia dentro de determinado país, em um certo período.

Para exemplificar a definição do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa) citada em Sachs e Larrain (2000), tem-se o seguinte: se um país produz R\$ 200,00 de trigo, R\$ 300,00 de farinha de trigo e R\$ 400,00 de pão, o seu PIB será R\$ 400, já que a farinha e o trigo já estão presentes no valor do pão. Ainda segundo o IBGE, existe um equívoco muito comum de confundir o PIB como o total de riqueza existente no país; mas, na realidade, o PIB é um indicador de fluxo de novos bens e serviços. Se dado país não produzir nada durante o ano, o seu PIB será nulo.

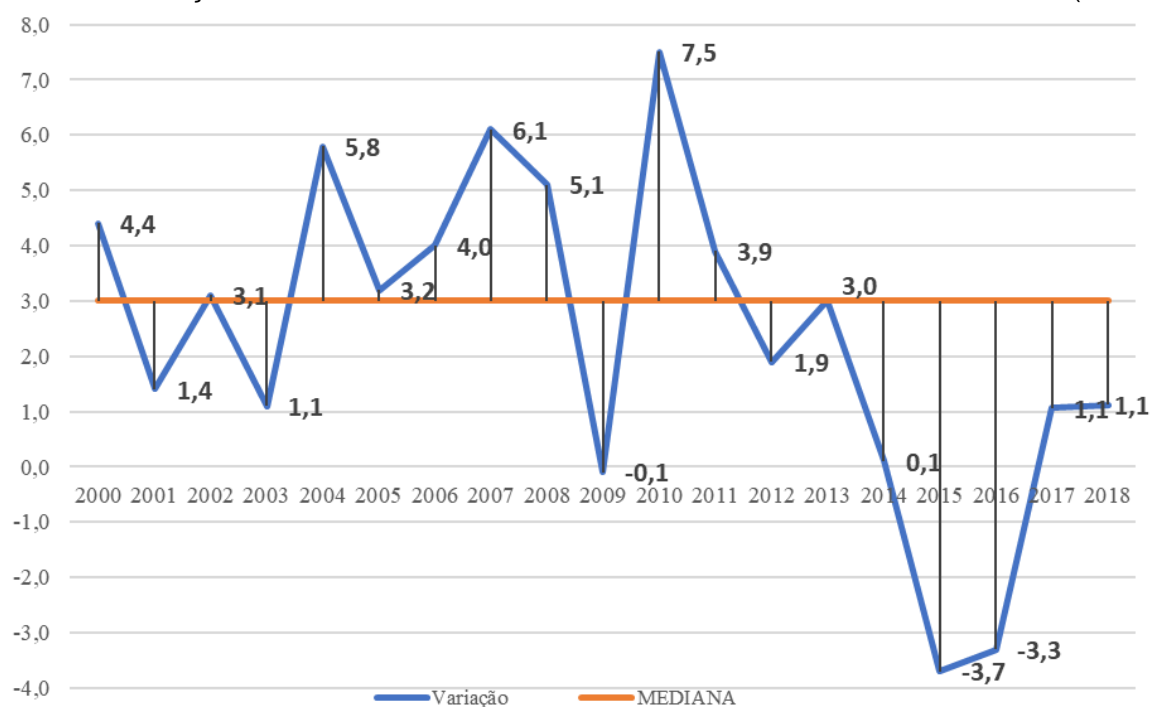
2.2.1.1 *Evolução histórica do PIB nacional*

Segundo dados da série histórica do IBGE (2019b), entre os anos de 2000 e 2018, o PIB brasileiro sofreu oscilações tanto acima quanto abaixo da mediana de 3,0%. A partir de 2000, o Brasil viveu a recuperação após anos de contração; a economia foi favorecida principalmente pelas privatizações. Em 2010, iniciou-se sua melhor fase, quando o consumo interno e a imagem do Brasil no exterior estavam em alta, mesmo após a crise mundial vivida em 2009.

A partir de 2011, o PIB inicia sua queda, conforme pode ser notado através no Gráfico 1.

Em reportagem publicada pelo jornal *Valor Econômico*, em 1 de março de 2013, o então Ministro da Economia, Guido Mantega, afirmou que a queda sofrida pelo PIB em 2012 fora influenciada pelo baixo desempenho da agropecuária, causado pelo clima, e o baixo resultado da indústria, muito embora o setor de serviços tenha desempenhado um bom ano. O ministro disse ainda que o ano de 2012 foi marcado por uma crise semelhante à vivida em 2009 (RESENDE; CAMPOS; PERES, 2013).

Gráfico 1 – Variação do PIB nos últimos 18 anos no Brasil conforme dados do IBGE (2019b)



Fonte: Elaborado pela autora.

Segundo a Carta de Conjuntura Econômica datada de dezembro de 2013, publicada pelo IPEA (2013), o ano de 2013 foi marcado pela volatilidade, pela desaceleração dos investimentos e pela manutenção de um consumo moderado pelas famílias brasileiras. O PIB voltou a estar próximo da mediana histórica e o incentivo ao consumo continuou; porém, esse estímulo à economia cobrou seu preço: um desequilíbrio das contas públicas prejudicou a credibilidade do país, e o custo passou a ser sentido pelos brasileiros nos próximos anos.

Em 2015, o IBGE passou a utilizar uma nova metodologia de cálculo, que deveria ser adotada pelos países até 2016, respeitando padrões internacionais de acordo com recomendações da ONU (Organização das Nações Unidas), da OCDE (Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico) e do BIS (Banco Mundial). Tal mudança de método favoreceu o PIB calculado para 2014, variando 0,1% em relação a 2013. Porém, o ano de 2014 foi marcado pela revelação dos primeiros resultados da Operação Lava Jato, a maior operação de investigação de corrupção e lavagem de dinheiro já realizada no país pela Polícia Federal. As investigações expuseram uma rede criminosa formada por políticos, servidores públicos, empresários e doleiros que desviou bilhões de reais da Petrobrás, e, apesar de terem afetado e continuarem a afetar negativamente o cenário econômico e político

do país, as investigações são vistas pela maioria dos analistas como o princípio de uma mudança na sociedade.

O ano de 2014 terminou com as contas públicas derretendo e a economia desacelerando-se desde o começo de 2010. Assim iniciou-se 2015, com a economia brasileira encolhendo 3,7%: o pior resultado desde 1996 e a pior retração desde 1990, quando o presidente Fernando Collor de Mello assumiu o governo e decretou o confisco da poupança, provocando uma variação no PIB de -4,3%. Foi um ano em que apenas um setor da economia cresceu, a agropecuária, enquanto os demais, serviços, comércio e indústria, sofreram retração. Não houve cortes necessários de gastos por parte do governo, e os investimentos caíram, seguidos de um tombo no consumo; assim, o país entrou em recessão.

Crise política, queda na arrecadação, aumento da previsão de déficit, crise nas contas dos estados, aumento dos juros para financiamento, queda na confiança dos investidores, entre outros: assim foi 2016. O país viveu o segundo ano consecutivo de retração, com encolhimento do PIB de 3,3%.

Em 2017, após dois anos de forte retração, o PIB brasileiro apresentou uma variação positiva de 1,1%, resultado que indicou uma tímida melhora na economia, mas ainda muito longe de recuperar as perdas da maior recessão da história recente do país. O maior responsável pela melhora foi o setor de agronegócios, embora o setor de serviços também tenha apresentado avanço em virtude da melhora no índice de consumo das famílias. Já a indústria ficou estagnada, tendo seu último avanço datado de 2013.

O Brasil fechou 2018 com um crescimento de 1,1% em seu PIB, marcando o segundo ano consecutivo de alta, mas ainda abaixo da mediana histórica de 3,0% dos últimos 10 anos. O setor de serviços foi o principal responsável pelo resultado positivo desse ano, que, segundo o IBGE (2019b), cresceu 1,3% em relação ao ano anterior. Todas as sete atividades do setor cresceram, com destaque para o comércio (+2,3%) e a atividade imobiliária (+3,1%).

2.2.1.2 *O estado de São Paulo e o PIB nacional*

A economia paulistana é grande fornecedora de bens de consumo, bens de capital, insumos e serviços para as demais regiões do Brasil. Segundo o IBGE (2019b) e o Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE, 2019), o estado de São Paulo,

nos últimos anos, representa em média 33,2% do PIB brasileiro, conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Participação do estado de São Paulo no PIB Nacional conforme o SEADE (2019)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
BRASIL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<i>São Paulo</i>	<i>32,20%</i>	<i>32,20%</i>	<i>32,30%</i>	<i>32,50%</i>	<i>31,90%</i>	<i>32,50%</i>

Fonte: Elaborado pela autora.

Ilustrando ainda mais a participação do estado, a Tabela 2 demonstra o histórico das taxas de crescimento do PIB de São Paulo comparado com a taxa de crescimento do PIB nacional. Nos últimos dois anos, 2017 e 2018, o estado ficou acima do crescimento nacional, o que, segundo o Boletim de Conjuntura da Economia Paulista 2017 e 2018, publicado pelo SEADE (2017, 2018), deve-se ao melhor desempenho da indústria de transformação e dos serviços no estado comparado ao país.

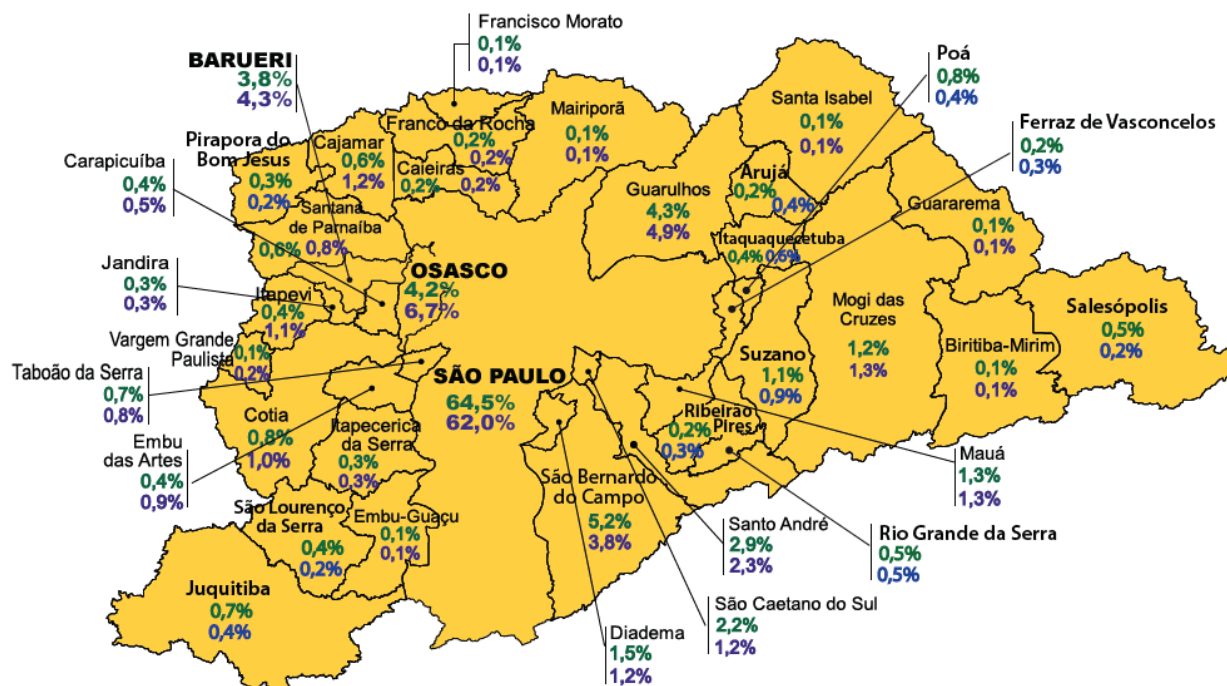
Tabela 2 – Taxa de crescimento do PIB do estado de São Paulo comparada à taxa de crescimento do PIB nacional conforme o SEADE (2019)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
BRASIL	3	0,5	-3,7	-3,3	1,1	1,1
<i>São Paulo</i>	<i>2,8</i>	<i>-1,4</i>	<i>-4,1</i>	<i>-3,1</i>	<i>1,6</i>	<i>1,6</i>

Fonte: Elaborado pela autora.

A cidade de São Paulo, capital do estado, está localizada na região metropolitana do estado. Segundo dados de um estudo publicado em 2019 pelo SEADE, a região metropolitana do estado, em 2016, correspondeu a 54,4% do PIB do estado, e a capital paulista representou 33,7% do PIB estadual e 62% do PIB da região (SEADE, 2019), sendo esta última, demonstrada na Figura 3.

Figura 3 – Distribuição do PIB regional na região metropolitana do estado de São Paulo



Fonte: SEADE (2019).

2.2.2 Investimento Estrangeiro Direto (IED)

Segundo o IPEA, o IED (Investimento Estrangeiro Direto) é todo dinheiro de origem estrangeira que é aplicado na produção doméstica de um país, seja em fusões e aquisições, construção de novas instalações, reinvestimento de lucros em operações no exterior e empréstimos entre empresas do mesmo grupo econômico (RIBEIRO; SILVA FILHO, 2013).

2.2.2.1 IED no Brasil

Fatores como infraestrutura, disponibilidade de recursos (incluindo capital humano), corrupção, facilidade para realização de negócios, proteção dos direitos de propriedade, entre outros, são apontados como decisivos para a atração de investimentos internacionais (AGIOMIRGIANAKIS; ASTERIOU; PAPATHOMA, 2006; WALSH; YU, 2010; BLONIGEN; PIGER, 2011).

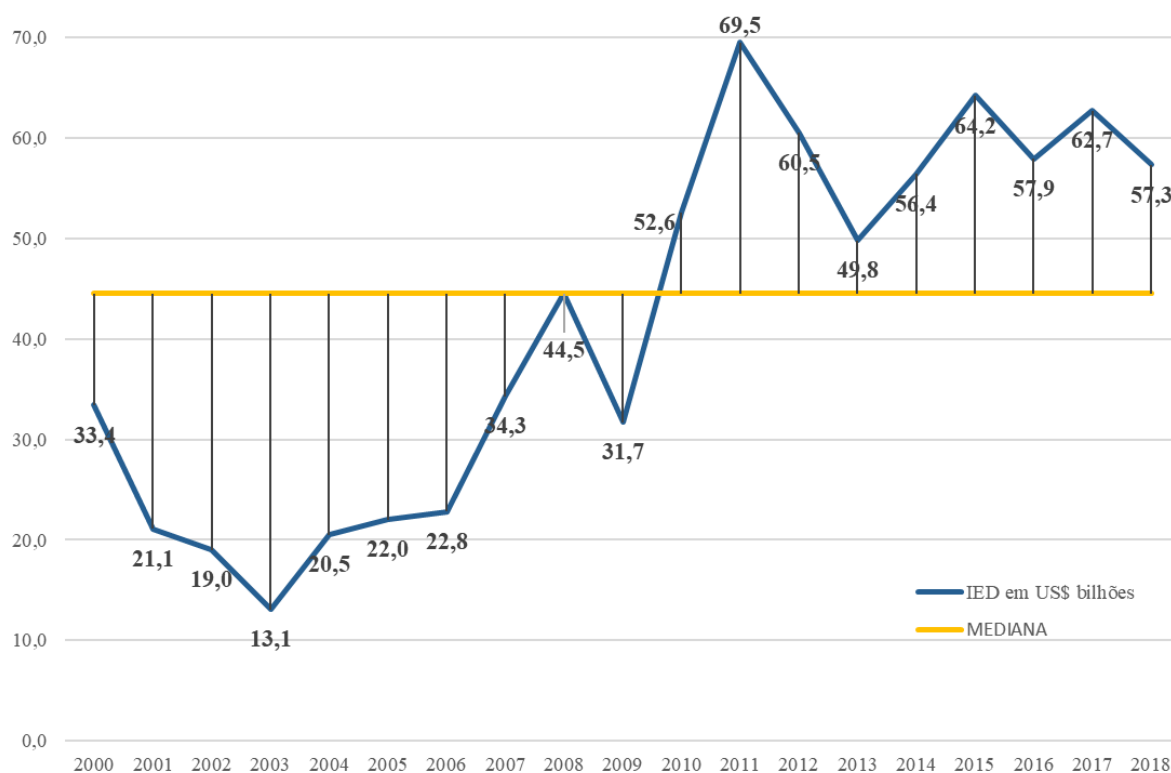
O Brasil tem um mercado interno de aproximadamente 210 milhões de habitantes, matérias-primas facilmente exploráveis, economia diversificada e uma posição geográfica estratégica, que permite fácil acesso a outros países da América

Latina, fatores que atraem investidores internacionais. Entretanto, continua arriscado investir no país em virtude da tributação onerosa, de atrasos burocráticos e uma de legislação trabalhista rígida.

Segundo dados da Conferência das Nações Unidas sobre Comércio e Desenvolvimento (UNCTAD, 2002), o crescimento dos fluxos globais de IEDs visto nos anos 1990 foi desacelerado no início dos anos 2000, devido à redução de crescimento do PIB dos países desenvolvidos e à queda das ações em bolsa negociadas nesses países. Os fluxos aumentaram 2% entre 2016 e 2017, chegando aos US\$ 62,7 bilhões, e o Brasil está entre os maiores destinatários de investimentos no mundo e o maior na América Latina. Em 2018, os maiores investidores no Brasil foram a Holanda, Estados Unidos, Alemanha, Espanha, Bahamas, Luxemburgo, Reino Unido, Canadá, França e Chile, e os investimentos foram principalmente voltados para extração de petróleo e gás, indústria automotiva, serviços financeiros, comércio, eletricidade, produção de papel, armazenamento e transporte, indústria alimentícia e mineração.

O Gráfico 2 demonstra os fluxos de IED no período entre 2000 e 2018 no Brasil. O fluxo de IED em 2009 ficou abaixo da mediana de US\$ 44,5 bilhões; entretanto, viveu um período de expansão entre 2010 e 2011 e vem oscilando seu fluxo desde então. Segundo o BIS, em 2019 o país ocupou o 109º lugar em IED entre 190 países, um bom aumento em relação a 2018, quando ficou em 125º lugar.

Gráfico 2 – Fluxo anual de IED em US\$ bilhões no Brasil entre 2000 e 2018 conforme dados da Câmara do Comércio Exterior (CAMEX, 2018)



Fonte: Elaborado pela autora.

2.2.2.1.1 O IED na região Sudeste

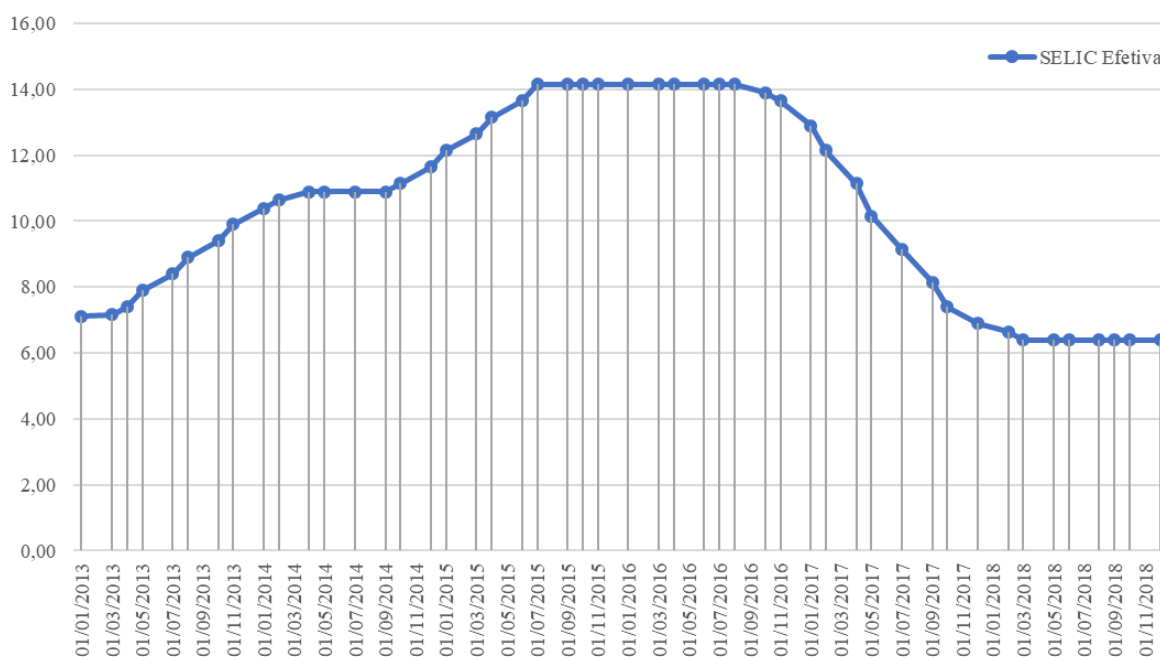
De acordo com o IPEA (2013), a região Sudeste é a maior receptora de investimentos externos no Brasil. Nos últimos 10 anos, esses investimentos concentraram-se em atividades industriais, com destaque para as indústrias automotiva, siderúrgica, petrolífera e de gás e biocombustíveis; porém, setores como o de comunicações também têm participação importante. A crise de 2008 não afetou o montante de investimento recebido pela região, mas ele passou a se concentrar em setores de alta tecnologia e de exploração de recursos naturais.

Ainda segundo o IPEA (2013), o estado de São Paulo ocupa a primeira posição no *ranking* dos estados que mais receberam investimentos internacionais entre 2003 e 2013, graças à sua robusta capacidade de atração de capitais voltados às áreas automotiva e industrial e ao seu perfil setorial diversificado – maior concentração setorial comparada à média nacional. É o estado que mais recebeu projetos nos últimos 10 anos, com média de investimentos na casa dos US\$ 51 milhões por projeto.

2.2.3 Taxa de juros SELIC

O Banco Central do Brasil (BACEN) define a SELIC como sendo a taxa básica de juros da economia. Ela influencia todas as demais taxas de juros do país, como as taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e aplicações financeiras. É também o principal instrumento da política monetária utilizado pelo BACEN para controle da inflação. A SELIC resulta da apuração da taxa de juros de um dia nas operações de empréstimos entre as instituições financeiras que utilizam títulos públicos federais como garantia. O BACEN opera no mercado de títulos públicos para que a taxa SELIC efetiva esteja alinhada com a meta definida na reunião do COPOM (Comitê de Política Monetária). O Gráfico 3 demonstra o histórico da taxa SELIC efetiva entre 2013 e 2018.

Gráfico 3 – Taxa SELIC entre 2013 e 2018 conforme o BACEN (2019a)



Fonte: Elaborado pela autora.

Segundo matéria publicada pelo *site Globo* em 7 de abril de 2017, entre 2014 e metade de 2017, as taxas de juros ultrapassavam os 10% no Brasil, e a alta da inflação constante desde 2010 fazia a meta SELIC ser constantemente revisada para cima (SILVEIRA; CAVALLINI, 2017). A princípio, esse aumento da inflação resultou

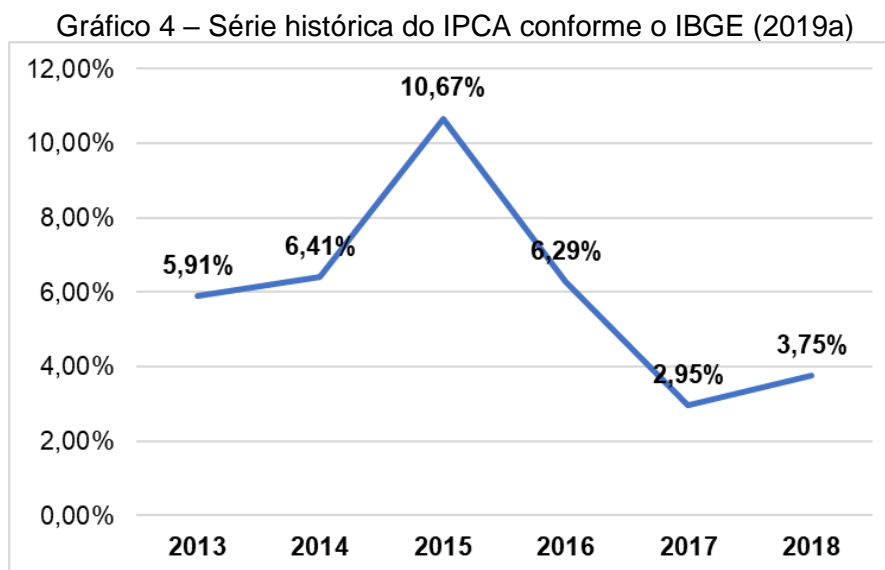
do excesso de demanda estimulada pelo alto consumo; porém, a produção não seguiu a mesma alta. A partir do final de 2017, a taxa voltou a cair, objetivando reduzir os juros e ampliar o mercado de crédito, atrelado a uma política monetária expansionista que buscava auxiliar a economia brasileira em sua recuperação, estimulando os investimentos e o consumo.

A redução da SELIC e sua manutenção foi possível devido à ociosidade do capital e à alta taxa de desemprego, contexto que reduz a demanda e gera uma pressão inflacionária menor. Além disso, o cenário externo sem fortes turbulências também contribuiu para a execução da política monetária proposta pelo BACEN.

A meta SELIC é utilizada para controlar a inflação. Normalmente o COPOM aumenta os juros da economia quando a inflação está alta. Com o crédito mais caro, o consumo e a alta dos preços caem, resultando na queda da inflação. Quando a inflação está controlada, é possível haver uma queda de juros, o que facilita investimentos por parte das empresas, aumenta a oferta de emprego e o consumo e acarreta aumento na demanda e no preço, levando, conseqüentemente, a uma alta na inflação.

2.2.4 Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)

Segundo o IBGE (2019a), o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) produzido pelo Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor (SNIPC) objetiva medir a inflação de uma gama de produtos e serviços do consumo pessoal das famílias, tendo, como unidade de coleta, estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, concessionárias de serviços públicos e internet. O Gráfico 4 ilustra o comportamento do IPCA entre 2013 e 2018.



Fonte: Elaborado pela autora.

2.3 A formação de centros de negócios na cidade de São Paulo

2.3.1 Subdivisões da cidade de São Paulo

Segundo publicação do Sistema de Leis Municipais da cidade de São Paulo, a Lei municipal nº 11.220, de 20 de maio de 1992 (SÃO PAULO, 1992), e a Lei municipal nº 13.399, de 1 de agosto de 2002 (SÃO PAULO, 2002), determinam que a cidade de São Paulo está administrativamente dividida em 32 regiões administradas por prefeituras regionais, cada uma delas, por sua vez, dividida em distritos, sendo estes últimos, eventualmente, subdivididos em subdistritos (a designação "bairro" não existe oficialmente, embora seja usualmente aplicada pela população).

Segundo a Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras (SÃO PAULO, 2019c), a divisão política oficial da cidade leva em conta tanto características histórico-culturais dos diferentes bairros de São Paulo como fatores de ordem prática (como a divisão de duas subprefeituras em uma avenida importante). Mas, além da divisão política, há também uma divisão em zonas geográficas, que são nove: Central, Centro-Sul, Leste 1, Leste 2, Norte, Nordeste, Oeste, Sudeste e Sul.

A zona Central é a região administrada pela subprefeitura da Sé, que engloba os distritos da Bela Vista, do Bom Retiro, do Cambuci, da Consolação, da Liberdade, da República, da Sé e da Santa Cecília. A Centro-Sul é a região administrativa que engloba as subprefeituras de Santo Amaro, Vila Mariana e Jabaquara. A Leste 1 é a

região administrativa que engloba as subprefeituras da Penha, de Ermelino Matarazzo, de Itaquera e de São Mateus. A Leste 2 é a região administrativa que engloba as subprefeituras do Itaim Paulista, de Guaianases, de São Miguel Paulista e da Cidade Tiradentes. A Norte é a região administrativa que engloba as subprefeituras de Casa Verde/Cachoeirinha, Santana/Tucuruvi, Vila Maria/Vila Guilherme e Jaçanã/Tremembé. A Nordeste é a região administrativa que engloba as subprefeituras de Pirituba/Jaraguá, de Perus e da Freguesia/Brasilândia. A Oeste é a região administrativa que engloba as subprefeituras da Lapa, de Pinheiros e do Butantã. A Sudeste é a região administrativa que engloba as subprefeituras da Mooca, de Aricanduva, de Vila Prudente e do Ipiranga. E a Sul é região administrativa que engloba as subprefeituras de Capela do Socorro, Campo Limpo, Cidade Ademar, Parelheiros e M'Boi Mirim.

2.3.2 Fatores para formação de centros de negócios

A economia urbana, segundo Cruz (2011), tem o objetivo de explicar a estrutura interna das cidades, compreendendo a organização e a distribuição urbana das atividades econômicas e humanas, e explicar por que as cidades têm um ou mais centros de negócios ou CBDs.

Com base em Remy e Nols (1972 *apud* COMUNE, 1982), analogamente à cidade, os centros de negócios podem se difundir em virtude da existência de um mercado importante, alcançando economias de urbanização, como redução de custos de energia, melhor percepção da inovação de equipamentos e serviços semelhantes ou complementares, acesso, ganho de tempo, substituição do consumo e informações das empresas diversificadas:

O Centro de negócios é formado de uma infraestrutura de telecomunicações, comunicação, serviços avançados e espaços para escritórios baseados em centros geradores de tecnologia e instituições educacionais. Prospera em processamento de informação e funções de controle. Geralmente é completado por instalações de turismo e viagens. É um nó de rede intermetropolitana. Portanto, o centro de negócios não existe por si mesmo, mas pela sua conexão com outros locais equivalentes, organizados em uma rede que forma a unidade real de gerenciamento, inovação e trabalho” (CASTELL, 2000 *apud* MEDEIROS, 2004, p. 83).

Polèse (1998) define três fases de análise econômica para o espaço:

- o espaço como distância;
- o espaço como superfície,
- o espaço como lugar.

O espaço como distância é sempre utilizado nas análises econômicas das cidades e está relacionado aos custos com transporte, comunicação, realocação de pessoas e até à questões de percepção da distância, como diferenças políticas, sociais e culturais (POLÈSE, 1998).

Para Button (2010), o uso do território entre residências, fábricas, escritórios e infraestrutura influencia a própria localização das atividades humanas e sociais e vice-versa; pessoas são atraídas pelas oportunidades oferecidas na cidade. Segundo Galinari (2006), os centros urbanos tendem a oferecer, a seus residentes, atrações culturais e serviços específicos, sendo grandes polos de emprego. A concentração de atividades econômicas nas cidades justifica-se principalmente pelas economias de aglomeração resultantes da proximidade geográfica dos agentes econômicos, que favorecem a elevação da produtividade das firmas, contrapondo efeitos negativos do próprio crescimento das cidades, como poluição, congestionamento, trânsito e criminalidade.

Em Medeiros (2004, p. 40), a aglomeração dos centros urbanos é representada (i) pela economia de escala dentro das empresas; (ii) pela economia de localização, que são os ganhos advindos da localização que concentra uma especialidade – embora muitas empresas não necessitem da aglomeração com outras similares, por representar concorrência –; e (iii) pelas economias de urbanização, que estão relacionadas à aglomeração de diferentes tipos de especialidades.

Archer e Smith (2003) consideram dois motivos básicos para a formação de centros de negócios ou CBDs: a demanda por economias de escala (conforme o número de unidades de escritórios cresce, a eficiência de produção dos serviços é incrementada, e a demanda por infraestrutura também aumenta) e a demanda por uma imagem do mercado.

Segundo Rienstra e Rietveld (1997), as demandas por economias de escala e por uma imagem do mercado, por sua vez, requerem a observação de aspectos não facilmente medidos nos centros de negócios, quais sejam: intensidade, diversidade e qualidade das atividades de lazer e cultura, qualidades naturais e construídas e identidade dos usuários. Eles formam um clima e uma imagem positiva da localidade e são importantes principalmente para a atividade de escritórios, como a das sedes

de corporações.

Além disso, Nahn (1999), por meio de uma análise das conexões entre os escritórios, conclui que escritórios localizados em centros de negócios tinham vínculos fortes entre si, enquanto os escritórios fora dos centros não tinham.

Yi (2003) discorre sobre a localização e a acessibilidade dos centros de negócios, dizendo que a acessibilidade é definida por geógrafos como a medida da força e da extensão da relação espacial entre quem procura a oportunidade e as oportunidades relevantes. Entretanto, Villaça (1998) completa: a proximidade física nada garante em relação ao ganho de valor; ela apenas assegura a acessibilidade ou a comodidade da comunicação.

Evidências apontadas por Archer e Smith (2003) indicam que o tamanho do centro de negócios tem influência positiva nos preços de aluguel. Eles afirmam ainda que, com o crescimento urbano e o relativo crescimento do setor de escritórios na economia urbana, o tamanho ideal do centro de negócios cresce com o tempo, e sua localização distancia-se do centro. Por sua vez, essa pulverização gera menos deseconomias.

Entretanto, segundo Vargas (2001), políticas governamentais influenciam na condução da evolução da ocupação do espaço urbano de diferentes formas, e essas ações têm usualmente o papel de equilibrar as regiões. Blair (1976) ilustra uma dessas ações ao apresentar restrições de zoneamento (regras de uso, altura, área e adensamento) como um esforço de eliminar deseconomias externas advindas de uma construção, em uma propriedade de características não desejadas. Além do zoneamento, segundo Medeiros (2004), a estrutura dos transportes, a rede viária e o transporte coletivo, ou seja, a infraestrutura urbana, influenciam na dinâmica de ocupação de escritórios dentro da cidade.

2.3.3 Centros de negócios na cidade de São Paulo

Conforme comentado por Nobre (2000) sobre os relatórios da empresa CB Richard Ellis publicados em 1982,

para cada período de crescimento da cidade, surgia um novo centro de negócios; assim sendo, São Paulo apresentava quatro centros de negócios: o Centro, que correspondia à época do café; a Paulista, correspondendo à consolidação da indústria na década de 50; a região

dos Jardins/Faria Lima, correspondendo à época do “Milagre Brasileiro”; e a região da Marginal, de expansão presente e futura.

Nobre (2000) considera que São Paulo, assim como várias cidades no mundo, apresentou grande crescimento na promoção imobiliária como resultado do processo de reestruturação produtiva, que privilegiou o setor terciário na reorganização espacial do trabalho. Os clientes preferidos da expansão desse mercado foram as grandes corporações industriais e financeiras, principalmente multinacionais, que deixaram de ser proprietárias para tornarem-se locatárias, fato que ocorreu como parte da estratégia de capitalização dessas empresas. No final dos anos 1960, a concentração de serviços estava no centro da cidade, nas proximidades da avenida Paulista (NOBRE, 2000).

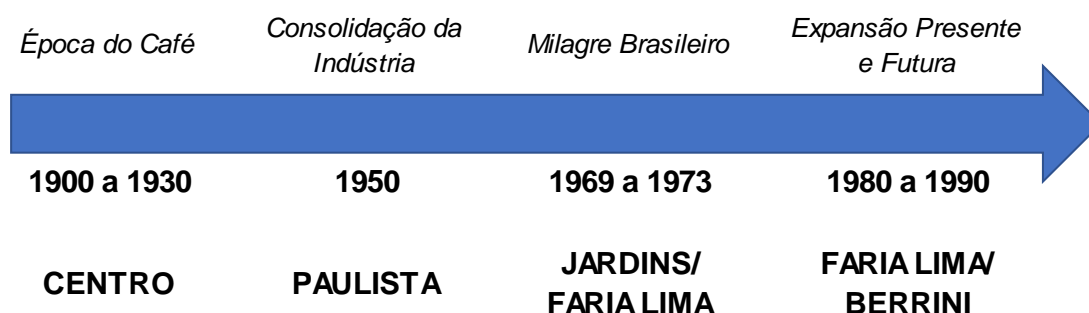
Em Bruna e Ornstein (1990 *apud* NOBRE, 2000), os preços dos terrenos na região da Paulista elevaram-se. Não havia mais terrenos vagos no centro, e a abertura da avenida Brigadeiro Faria Lima e a Construção do Shopping Iguatemi na década de 1960 iniciaram os novos empreendimentos em direção à zona Sudoeste da cidade, nas proximidades do Rio Pinheiros.

Para Koulioumba (2002, p. 96),

o deslocamento do Centro Antigo para a centralidade da Avenida Paulista, ocorrido em meados dos anos 60 e 70, caracteriza uma primeira ampliação da área central, que se deu em direção a um local mais favorável à expansão do capital imobiliário. Uma nova centralidade surgiria nas décadas de 80 e 90, como o novo eixo das avenidas Faria Lima – Berrini, zona sul, decorrente não somente da mera especulação, mas também da necessidade de espaços adequados aos diferenciados da economia digital.

Segundo Nobre (2000) e Koulioumba (2002), é possível identificar o surgimento de centros de negócio a cada período de crescimento da cidade entre 1900 e 1990, conforme a Figura 4.

Figura 4 – Períodos de crescimento da cidade de São Paulo e surgimento de centros de negócios conforme Nobre (2000) e Koulioumba (2002)



Fonte: Elaborado pela autora.

Para Cerqueira (2004), é possível identificar vários agrupamentos de escritórios na cidade de São Paulo, com diferentes composições em relação a localização, infraestrutura e perfil de usuários. Um primeiro tipo de concentração é o centro tradicional da cidade, de uso predominantemente de serviços, comércios diversos, atividades institucionais e administração pública. É uma localização privilegiada, já que, a partir dela, a cidade se formou. Um segundo tipo de aglomerado concentra espaços de escritórios, como as regiões da Paulista, Faria Lima, Chácara Santo Antônio e Vila Olímpia. Nessas regiões, estão situadas empresas renomadas em edifícios de qualidade paisagística e arquitetônica. Essas empresas não são necessariamente orientadas ao mercado consumidor; dessa forma, sua localização não está obrigatoriamente vinculada à proximidade aos bairros residenciais, e grande parte da estrutura de serviços pessoais e de transporte está direcionada aos usuários que trabalham na região. E um terceiro tipo de centro orienta-se ao consumidor final, incluindo profissionais liberais, bancos de varejo, agências de turismo, entre outros, necessariamente localizados próximo a bairros residenciais de alta concentração, como Itaim Bibi, Jardins e Vila Olímpia.

De acordo com Cerqueira (2004), essas mudanças de localização baseiam-se em fatores analisados pelas empresas. No que diz respeito à localização, estão principalmente associadas à proximidade geográfica de outras empresas com economia de escala, uma boa imagem, conforto e redução de custos.

2.3.4 Síntese dos fatores utilizados na tomada de decisão de ocupação por parte de uma empresa

Conforme os estudos e pesquisas realizados por Cerqueira (2004) e Terra (2004), empresas que buscam ocupar espaços de escritório de alto padrão analisam alguns requisitos das macrorregiões, como

- edifício comercial localizado em algum *cluster*¹ e economia de escala gerada pela concentração dos escritórios configuram uma demanda adequada para atender os serviços de suporte e infraestrutura desejados pela empresa, além de a proximidade geográfica facilitar o contato face a face, pois, apesar do avanço das redes de comunicação, o contato físico ainda é vital;
- imagem do local formada com base na concepção de valores assumidos pela sociedade, que, resumidamente, representam *status*, nobreza, cultura, erudição, poder e prosperidade;
- aceitação da localização por parte dos funcionários da empresa;
- disponibilidade de espaços vagos e suas respectivas relações de qualidade e preço;
- incentivos fiscais;
- zoneamento;
- tendência de valores de locação e aquisição de imóveis comerciais;
- segurança;
- facilidade de acesso;
- infraestrutura de transporte;
- infraestrutura de serviços;
- proximidade de hotéis e *shopping centers*;
- impostos (IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano);
- meio ambiente.

2.3.5 Segmentos de atuação das empresas no estado de São Paulo

Na PAC (Pesquisa Anual de Comércio), realizada pelo IBGE, as empresas são

¹ *Cluster*: formação de um lugar central de atividades que, no caso de centros de negócios, concentra espaços de escritórios.

classificadas conforme a principal atividade econômica desenvolvida, com base no CNAE 2.0 (Classificação Nacional de Atividades Econômica). Com os dados obtidos na PAC, é possível realizar análises dos segmentos comerciais no país sob outras óticas, assim como estudos setoriais.

O CNAE 2.0 está dividido em 20 seções de atividades e 99 divisões de atuação das empresas. Com base na pesquisa realizada em 2017 pelo IBGE, a Tabela 3 mostra as seções de atividades com maior número de empresas no Brasil e que mais empregam pessoas.

Tabela 3 – Classificação das atividades das empresas conforme IBGE (2017)

Seções da classificação de atividades	Número de empresas	Total de pessoas ocupadas
G Comércio; reparação de veículos automotores e motocicletas	1 885 701	11 371 337
C Indústrias de transformação	398 165	7 798 707
N Atividades administrativas e serviços complementares	288 433	3 969 244
H Transporte, armazenagem e correio	223 929	2 597 333
I Alojamento e alimentação	305 273	2 258 500
F Construção	237 904	2 206 524
M Atividades profissionais, científicas e técnicas	295 287	1 339 019
Q Saúde humana e serviços sociais	195 459	1 321 373
P Educação	104 571	1 181 892
K Atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados	90 205	1 081 734
J Informação e comunicação	137 799	1 068 824
A Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura	33 110	480 849
S Outras atividades de serviços	98 753	444 415
E Água, esgoto, atividades de gestão de resíduos e descontaminação	10 734	335 222
L Atividades imobiliárias	89 732	305 273
R Artes, cultura, esporte e recreação	50 754	227 880
B Indústrias extrativas	10 067	206 182
D Eletricidade e gás	2 624	128 769
O Administração pública, defesa e seguridade social	178	31 371
U Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	-	-

Fonte: Elaborado pela autora.

O estado de São Paulo é o principal centro financeiro do país, por isso apresenta o maior e mais completo parque industrial, atuando em diferentes tipos de produção. Por ser a mais moderna e diversificada indústria da América Latina e por apoiar-se numa robusta base tecnológica, gera produtos com alto valor agregado em diversos setores econômicos. O estado de São Paulo concentra 36% da produção industrial brasileira, 12% da renda agrícola do país e 33,5% das receitas geradas no setor de serviços no Brasil, de acordo com levantamento feito pelo IBGE e pelo Seade em 2012 (INVESTSP, 2019).

A pesquisa do IBGE (INVESTSP, 2019) identificou os seguintes setores como os de maior representatividade no estado de São Paulo:

- aeroespacial e defesa – como maior polo aeroespacial da América Latina, São Paulo concentra 96% do valor da transformação industrial do setor aeronáutico brasileiro;
- agronegócio – com expressiva participação na balança comercial brasileira, São Paulo é o maior produtor mundial de laranja e cana-de-açúcar, destacando-se ainda na produção de carne bovina e outros produtos agrícolas;
- alimentos – São Paulo está entre os principais produtores de alimentos industriais do mundo, concentrando cerca de 35,5% da produção industrial de alimentos no Brasil. Além disso, é referência no comércio e na prestação de serviços no setor;
- automotivo – 15º maior produtor de veículos do mundo, o estado de São Paulo é berço da indústria automobilística do Brasil, concentrando mais de 41% das fábricas do complexo automotivo nacional;
- economia verde – São Paulo tem o maior mercado de economia verde do país, com 142 mil empresas atuando no setor, empregando 1,6 milhão de pessoas, com destaque para os setores de biocombustíveis e energias renováveis;
- máquinas e equipamentos – São Paulo responde por 57% do valor da transformação industrial e 49% do pessoal ocupado (cerca de 288 mil empregados) no Brasil, desempenhando um papel de vanguarda na geração de novas tecnologias;

- mercado imobiliário – com mais de 90% de sua população vivendo em áreas urbanas, São Paulo concentra 20% do total de habitantes do Brasil e representa 28% do PIB nacional da construção civil;
- pesquisa e desenvolvimento – com uma das melhores estruturas da América Latina, São Paulo dispõe de uma rede intensiva de universidades, centros de pesquisa, incubadoras e parques tecnológicos, respondendo por 86% dos investimentos recebidos no setor;
- petróleo e gás natural – além de abrigar 34% dos fornecedores nacionais de equipamentos e serviços voltados para o setor, São Paulo conta com cinco refinarias, que representam 42,7% da capacidade do país e um enorme potencial extrativo com as descobertas no pré-sal;
- saúde e ciências da vida – líder no setor e com excelente estrutura de pesquisa e mão de obra qualificada, São Paulo abriga 38% das empresas de biociências e 71% da indústria farmacêutica do Brasil, bem como 53% do total de pessoas que trabalham na área da saúde. O setor de equipamentos, dispositivos e materiais de saúde também apresenta grande relevância no estado, que concentra 59% da indústria nacional;
- serviços financeiros – São Paulo concentra mais de 31% das agências bancárias e 32% das operações de crédito no Brasil. A capital do estado abriga a B3, uma das cinco maiores bolsas de valores do mundo;
- tecnologia da informação e comunicação – como o maior polo de tecnologia da informação e comunicação (TIC) do Brasil, São Paulo concentra 41% da indústria nacional de equipamentos de informática, além de uma ampla oferta de serviços voltados para computadores, *tablets* e *smartphones*.

A autora não encontrou, na bibliografia pesquisada, dados referentes ao percentual de ocupação das empresas por segmento *versus* centros de negócios em São Paulo, por isso inseriu uma pergunta no questionário para obter esse dado. Isso pode facilitar o entendimento de onde essas empresas concentram-se, ajudando o tomador de decisão.

A divisão dos segmentos de atuação pelo IBGE (CNAE) é bem ampla. Para este estudo, foram considerados os setores de atuação de acordo com a divisão e a classificação da Empresa A, descrita no próximo capítulo.

Para o estudo de caso, foram tratados os seguintes segmentos: profissionais

liberais, alimentos e bebidas, consultoria, *coworking*, tecnologia da informação, telecomunicações, seguros, farmacêutica, transporte e logística, varejo, construção e serviços imobiliários, comunicação e gráfica, serviços, agência de propaganda, educação, petróleo e gás, saúde e financeiro.

3 ESTUDO DE CASO

Neste capítulo, a autora pretende demonstrar o desempenho do mercado de EELs de alto padrão nas regiões CBD da cidade de São Paulo por meio dos indicadores de oferta e demanda observados entre os anos de 2013 e 2018. Para isso, a autora utilizou o banco de dados da Empresa A, especializada em pesquisa e consultoria no mercado imobiliário brasileiro. Posteriormente, o capítulo apresenta o questionário enviado aos 240 inquilinos que fazem parte da amostra de empreendimentos da Empresa A, localizados nas regiões CBD, e que, até o dia 31 de janeiro de 2020, recebeu 45 respostas, computadas e analisadas no capítulo seguinte. O questionário objetivou entender qual o segmento de atuação das empresas entrevistadas e quais os requisitos que elas buscam na escolha de um espaço para ocuparem em um empreendimento.

3.1 A Empresa A

A Empresa A é filial de uma *holding* norte-americana. Na América Latina, essa holding possui operações no México e abrirá mercado na Colômbia a partir de 2020. Abriu seu primeiro mercado no Brasil em 2015, focada em pesquisa de mercado no setor de escritórios corporativos, condomínios industriais logísticos e *shopping centers* das principais cidades do país, como São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Campinas, Porto Alegre, Curitiba e Belo Horizonte. O quadro de funcionários atual da Empresa A é de 20 funcionários fixos. Ela mapeia o mercado de edifícios de escritórios corporativos desde 2007.

Atualmente, a Empresa A tem 1.647 empreendimentos das classes A+, A, B e C cadastrados em seu banco de dados da cidade de São Paulo. Desses imóveis, 204 são classificados como imóveis comerciais de EEL de alto padrão, ou seja, A+ e A, e 638 são classificados como imóveis classe B em todas as regiões mapeadas pela Empresa A em São Paulo.

No entanto, ao analisar apenas as regiões CBD, o número de EEL de alto padrão, A+ e A, no ano de 2018 era de 163. Em 2013, a empresa tinha, em sua base de dados, 106 EEL das classes A+ e A nas regiões CBD; em 2014, tinha 120; em 2015, 134; em 2016, 145; e, em 2017, 149.

A empresa tem por objetivo prover dados que permitam analisar, de forma

automática, principalmente dados históricos, mostrando a evolução de estoque total, vacância, preços, atividade construtiva (estoque futuro) e análises da composição da ocupação por empresas, segmentos, localização, padrão de ocupação de área média por segmento etc.

Em 2018, a Empresa A prestou serviços para aproximadamente 50 empresas com atuação no Brasil, sendo a grande maioria delas focada em estudos para a cidade de São Paulo.

3.1.1 Metodologia aplicada na formação do banco de dados da Empresa A

Quando a Empresa A inicia a pesquisa em uma cidade, primeiramente ela faz um levantamento via imagens de satélite; posteriormente, ela realiza uma visita *in loco* para mapear a cidade e obter o máximo de informações com os gestores e construtores da região. Ela utiliza um questionário padrão (ANEXO A) com informações técnicas do empreendimento, assim como informações dos ocupantes de cada andar. Sempre são vistoriados edifícios construídos e edifícios em construção para mapeamento de novo estoque a ser entregue no futuro.

Após essa pesquisa de campo, o responsável pela pesquisa inicia o período de análise e tratamento dos dados obtidos, que é feito no escritório da empresa em São Paulo/SP. As informações são confirmadas por meio de pesquisa na internet e telefone e, posteriormente, cadastradas na plataforma.

As principais informações buscadas inicialmente são dados sobre a administradora do empreendimento, disponibilidades, ofertas, valores de locação, condomínio, IPTU, ocupantes dos edifícios, área privativa, área construída, matrícula, área BOMA² e até mesmo área útil. Quando se obtém o projeto em *Autocad* da planta do edifício, ele também é cadastrado na plataforma. Para obter essas informações, são utilizados os seguintes meios:

- contato com proprietários dos edifícios;
- contato com a administração dos edifícios;

² BOMA é uma empresa americana que lançou, em 1915, um método de medição de edifícios. Há mais de 15 anos no Brasil, existiu a necessidade de uma parametrização mais razoável e compreensível para determinar uma métrica de mercado; então, empresas de consultoria e fundos iniciaram a implantação do conceito BOMA no país, principalmente em São Paulo, onde é mais utilizada. Normalmente, a área BOMA é 20% maior do que a área útil, porque o método de cálculo inclui, por exemplo, áreas comuns.

- visitas locais por equipe própria para contato com funcionários;
- contato com empresas de comercialização de edifícios corporativos;
- contato com incorporadoras e construtoras;
- pesquisa na internet;
- pesquisa na prefeitura;
- pesquisa em *sites* de órgãos públicos;
- pesquisa em cartórios.

Esses contatos podem ser feitos via e-mail ou telefone, e o histórico das atualizações registradas fica disponível para visualização de todos os usuários (clientes e desenvolvedores da plataforma de dados).

Todas as informações técnicas e transações são atualizadas diariamente, de forma que, a cada trimestre, a Empresa A passa por todos os edifícios registrados no sistema para atualizar os dados sobre disponibilidades, ofertas e ocupantes. Os dados da pesquisa realizada pela Empresa A são inseridos no *site* dela, onde seus clientes podem ter acesso às informações por meio de *login* (nome do usuário e senha).

Essas informações (dados estatísticos e suas análises) não estão abertas para serem manipuladas pelos usuários, somente pela equipe de pesquisa. Dessa forma, todo *input* de informações é realizado pela Empresa A. Caso haja necessidade de alteração de alguma informação, há um espaço onde o cliente pode sugerir mudanças, que serão confirmadas pela equipe de pesquisa e realizadas caso sejam coerentes.

3.1.2 A definição de EEL de alto padrão pela Empresa A

A atual monografia delimitou o estudo ao mercado de EEL de alto padrão, e, para efeito de classificação de que tipo de empreendimento é considerado edifício de alto padrão, é necessário explanar os parâmetros adotados pela Empresa A (FIGURA 5) na classificação de seu banco de dados, considerando critérios objetivos como

- metragem de laje superior a 1.000 m²;
- área de conjuntos acima de 500 m²;
- sistema de ar condicionado central;
- piso elevado;
- altura de pé-direito livre superior a 2,60 m;

- sistema de gerenciamento predial (BMS);
- vagas de estacionamento acima de 1:35 m²;
- certificado de sustentabilidade;
- geradores.

Figura 5 – Classificação dos escritórios pela Empresa A em São Paulo



Fonte: Empresa A (2019)³.

Cada item acima tem peso um, exceto o certificado de sustentabilidade, que tem peso dois. Os critérios de classificação são discriminados e devem ser atendidos em pelo menos 75%. Caso o empreendimento não atenda esse percentual mínimo, recebe uma classificação inferior.

Assim como a Empresa A, o NRE-POLI USP também tem uma matriz com critérios específicos para classificação dos EELs, descritos no trabalho de Veronezi (2004). No entanto, neste estudo, foi utilizada a matriz de classificação da Empresa A.

³ Com vistas a manter a confidencialidade da empresa neste estudo, a referência completa dos dados da Empresa A não será incluída na lista de referências ao final do trabalho. A data entre parênteses indica a data de acesso aos dados da Empresa A pela autora.

3.1.3 Indicadores obtidos no banco de dados da Empresa A

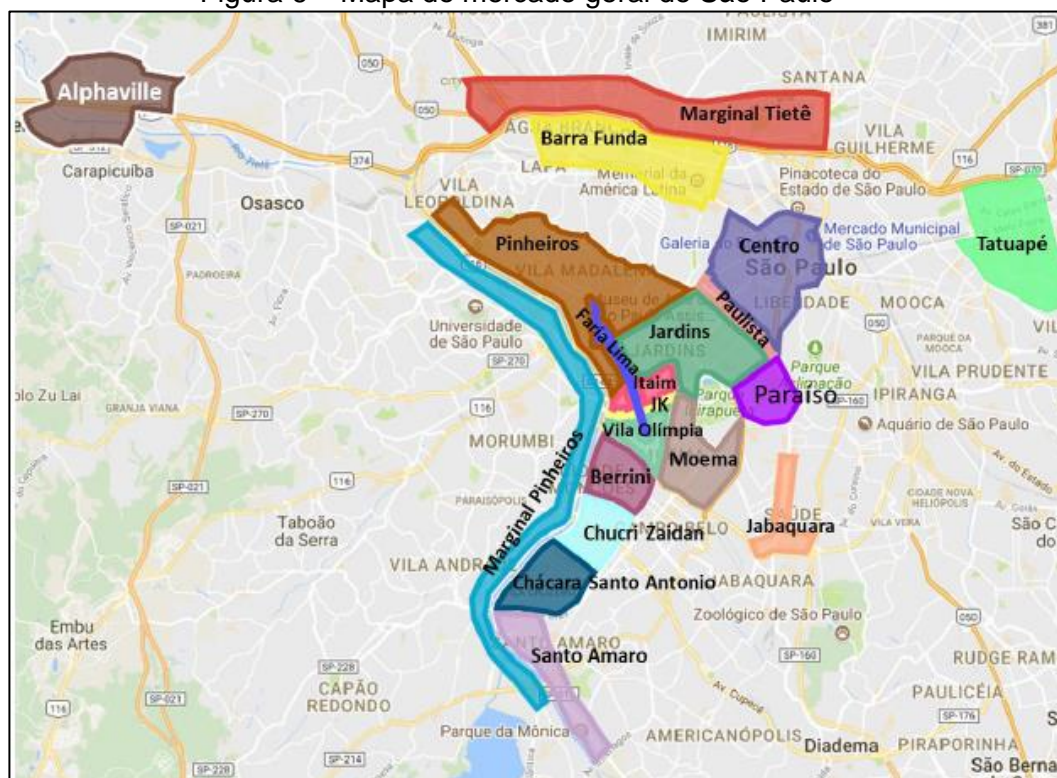
Com base no banco de dados da Empresa A, a autora apresenta a série histórica dos indicadores de oferta e demanda observados entre os anos de 2013 e 2018 para os imóveis EEL de alto padrão nas regiões destacadas a seguir.

3.1.3.1 A distribuição de EEL de alto padrão na cidade de São Paulo

O mercado EEL de alto padrão, como os demais mercados, tem seus ciclos diretamente influenciados por diversas variáveis; porém, por mais que os ciclos sejam simbolizados pela oscilação da taxa de vacância em contrapeso com os preços praticados, existem outros detalhes importantes, principalmente quando se aborda uma cidade como São Paulo, caracterizada pela existência de diversas regiões, com menores ou maiores concentrações de EEL.

Ao final de 2018, a Empresa A tinha 1.647 empreendimentos EEL cadastrados; desses, 163 eram classificados como alto padrão, sendo localizados na cidade de São Paulo e distribuídos conforme a Figura 6.

Figura 6 – Mapa do mercado geral de São Paulo



Fonte: Empresa A (2019).

Ao filtrar os números do banco de dados da Empresa A pela distribuição, em número de unidades, dos imóveis comerciais EEL de alto padrão na cidade de São Paulo entre 2013 e 2018, a autora identificou que os EEL de alto padrão nos últimos seis anos concentram-se nas zonas Central e Centro-Sul da cidade de São Paulo, conforme Tabela 3 e Figura 7. Com base na Tabela 3, é possível identificar o número de edifícios em unidades por região na cidade de São Paulo, assim como identificar a variação em unidades de edifícios do estoque total de EEL por ano.

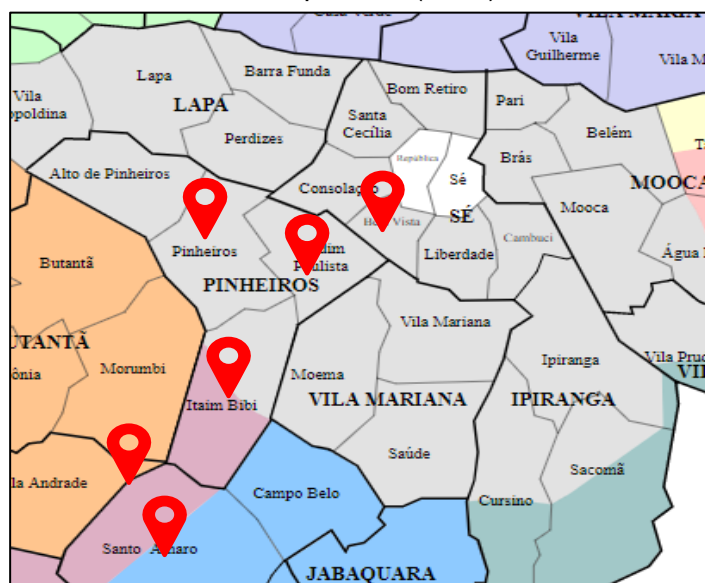
Tabela 4 – Distribuição de EEL de alto padrão (n. de edifícios) na cidade de São Paulo conforme os dados da Empresa A (2019)

	2013		2014		2015		2016		2017		2018	
Berrini	6	5,66%	7	5,83%	9	6,72%	9	6,21%	9	6,04%	9	5,52%
Chác. Sto. Antônio	10	9,43%	10	8,33%	10	7,46%	10	6,90%	11	7,38%	13	7,98%
Chucuri	18	16,98%	18	15,00%	21	15,67%	25	17,24%	25	16,78%	27	16,56%
Faria Lima	14	13,21%	16	13,33%	19	14,18%	19	13,10%	21	14,09%	22	13,50%
Itaim Bibi	2	1,89%	3	2,50%	4	2,99%	4	2,76%	4	2,68%	4	2,45%
Juscelino Kubitschek	6	5,66%	8	6,67%	8	5,97%	10	6,90%	10	6,71%	10	6,13%
Marginal Pinheiros	24	22,64%	28	23,33%	28	20,90%	28	19,31%	28	18,79%	29	17,79%
Paulista	5	4,72%	5	4,17%	6	4,48%	7	4,83%	8	5,37%	13	7,98%
Pinheiros	9	8,49%	10	8,33%	10	7,46%	14	9,66%	14	9,40%	16	9,82%
Santo Amaro	5	4,72%	6	5,00%	9	6,72%	9	6,21%	9	6,04%	9	5,52%
Vila Olímpia	7	6,60%	9	7,50%	10	7,46%	10	6,90%	10	6,71%	11	6,75%
Total São Paulo	106	100,00%	120	100,00%	134	100,00%	145	100,00%	149	100,00%	163	100,00%

Fonte: Elaborado pela autora.

Na Tabela 4, é possível verificar que o período entre 2013 e 2018 foi marcado por muitas entregas de EEL. O número de edifícios saltou de 106, em 2013, para 163, em 2018, ou seja, quase 60 novos empreendimentos entregues. No entanto, a concentração nas regiões em 2018 permaneceu bem próxima à concentração apresentada em 2013. É possível também verificar a evolução dos indicadores por região desde 2013 nos Anexos C a M.

Figura 7 – Zonas de concentração de imóveis EEL de alto padrão conforme dados da Empresa A (2019)



Fonte: Adaptado de MAPA [...] (2008).

Ainda conforme a Tabela 4, em 2013, o banco de dados da Empresa A tinha 106 imóveis comerciais EEL de alto padrão, sendo que a região com maior representatividade em número de empreendimentos neste ano era a Marginal Pinheiros, com 22,64%, e o Itaim Bibi com a menor representatividade, 1,89%. Nos anos seguintes até 2018, a mesma tendência é identificada, ficando a Marginal Pinheiros com o maior número de imóveis comerciais EEL de alto padrão e o Itaim Bibi com a menor. Entre os anos de 2013 e 2018, o número de empreendimentos teve um crescimento em torno de 54%. Na análise da evolução desse número de EEL por ano, é possível observar que os anos com maior entrega de novos empreendimentos foram 2014 e 2018.

3.1.3.2 Estoques

Analisando a Tabela 5, é possível concluir que, entre os anos de 2013 e 2018, o estoque de lajes corporativas de alto padrão em São Paulo teve um crescimento em área em m² de 51,72%. Entre os anos de 2013 e 2014, o estoque de lajes corporativas cresceu em área, em média, 10,86%; entre 2014 e 2015, 13,74%; entre 2015 e 2016, 7,89%; entre 2016 e 2017, 2,53%; e, entre 2017 e 2018, 8,76%.

Tabela 5 – Série histórica do estoque entre 2013 e 2018 em m² em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Itaim Bibi	45.210	51.060	64.708	64.708	64.708	64.708
Chác. Sto. Antônio	89.757	89.757	89.757	89.757	115.524	207.612
Paulista	93.946	101.569	101.569	123.621	133.021	142.521
Santo Amaro	82.997	122.785	122.785	122.785	122.785	122.785
Vila Olímpia	109.305	127.443	142.958	142.958	142.958	162.614
Pinheiros	168.221	168.221	168.221	198.076	198.076	208.795
Berrini	189.452	247.649	259.819	259.819	259.819	259.819
Juscelino Kubitschek	159.576	159.576	241.807	308.828	308.828	308.828
Faria Lima	291.504	345.744	345.744	345.744	376.844	390.350
Marginal Pinheiros	345.988	345.988	345.988	345.988	345.988	369.988
Chucrí	348.671	348.671	503.422	616.361	616.361	682.202
São Paulo	1.924.626	2.133.787	2.426.976	2.618.643	2.684.911	2.920.220

Fonte: Elaborado pela autora.

Em 2013, Chucrí Zaidan era a região com maior representatividade em estoque de área, mantendo esse comportamento até 2018. No entanto, a região da Marginal Pinheiros em 2013 era a segunda região com maior estoque, e, em 2018, Faria Lima passou a ocupar essa posição.

Claramente, algumas regiões, como Chucrí Zaidan (crescimento de 95,66% entre 2013 e 2018), Paulista (51,71% de 2013 para 2018), Vila Olímpia (48,77% de 2013 para 2018), Chácara Santo Antônio (131,30% de 2013 para 2018), JK (93,53% de 2013 para 2018) e Santo Amaro (47,94% de 2013 para 2018), desenvolveram-se mais do que outras (Berrini, 37,14%; Faria Lima, 33,91%; Itaim Bibi, 43,13%; Pinheiros, 24,12% e Marginal Pinheiros, 6,94%; todas de 2013 para 2018), ao serem comparadas em relação ao volume de estoque de EEL. Porém, na mensuração do espaço em m², algumas regiões, como Itaim Bibi, Paulista, Pinheiros, Marginal Pinheiros e Santo Amaro, mantiveram o estoque de EEL em 2018 bem próximo ao que apresentavam em 2013, conforme Tabela 5. Esse fenômeno ocorreu por diversos motivos: desde falta de oferta de espaço para desenvolvimento de novos empreendimentos até questões de localização pouco favorecida em relação aos demais centros de negócios, como no caso da Marginal Pinheiros, que manteve sua metragem de estoque de 345.988 m² entre 2013 e 2017, representando em média 15% do total de estoque da cidade de São Paulo, e só teve um aumento em 2018, quando o volume passou a ser 369.988 m², um crescimento de 7%.

Ainda de acordo com a Tabela 5, Chácara Santo Antônio, Chucrí Zaidan e

Juscelino Kubitschek foram as regiões que apresentaram maior crescimento percentual em 2018 em relação à área que possuíam em 2013. Chucrí Zaidan representou, em 2018, 23,36% do estoque total de edifícios corporativos em São Paulo, seguida por Faria Lima, com 13,37%, Marginal Pinheiros, com 12,67%, e JK, com 10,58%. Em 2014, a Faria Lima aumentou em 19% sua área de estoque em m² e representava 16,40% do total de estoque da cidade de São Paulo. O volume em estoque da região manteve-se nos anos de 2015 e 2016, passando a 3776.844 m² em 2017, quando representava 14,04% do total de estoque da cidade de São Paulo. A região da Vila Olímpia também apresentou crescimento significativo entre os anos de 2013 e 2018, aumentando seu estoque de EEL de alto padrão de 109.305 m² para 162.614 m², ou seja, 48,77%.

Quanto ao novo estoque, a Tabela 6 mostra os anos com maiores entregas, 2013, 2015 e 2018. Conforme dito anteriormente, o ciclo de um empreendimento é longo, e, somado a ele, há a defasagem estrutural. Portanto, essas entregas em grande volume ocorreram principalmente por terem sido planejadas em outro cenário econômico, quando era previsto um crescimento da demanda por EEL.

Tabela 6 – Série histórica do novo estoque entre 2013 e 2018 em m² em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Itaim Bibi	13.381	5.850	13.648	0	0	0	32.879
Marginal Pinheiros	16.789	0	0	0	0	24.000	40.789
Paulista	0	7.623	0	22.052	9.400	9.499	48.575
Pinheiros	20.054	0	0	29.855	0	10.719	60.628
Santo Amaro	32.626	39.788	0	0	0	0	72.414
Vila Olímpia	34.921	18.138	15.515	0	0	19.656	88.230
Berrini	48.836	58.198	12.170	0	0	0	119.204
Faria Lima	20.910	54.240	0	0	31.100	13.506	119.756
Chác. Sto. Antônio	17.487	0	0	0	25.767	92.088	135.342
Juscelino Kubitschek	20.422	0	82.231	67.020	0	0	169.673
Chucrí	101.840	0	154.751	112.939	0	65.841	435.371
São Paulo	327.267	183.837	278.315	231.867	66.267	235.309	1.322.861

Fonte: Elaborado pela autora.

Em 2013, foram entregues 327.267 m², sendo que a região da Chucrí Zaidan representava 31,12%, Berrini representava 14,92%, Vila Olímpia representava 10,67%, Santo Amaro representava 9,96%, Faria Lima representava 6,39%, JK

representava 6,24%, Pinheiros representava 6,13%, Chácara Santo Antônio representava 5,34%, Marginal Pinheiros representava 5,13%, e Itaim Bibi representava 4,09% do total do novo estoque na cidade São Paulo nesse ano.

As regiões que mais tiveram novos edifícios entregues no período analisado foram Chucri Zaidan, com entrega de 435.371 m², JK, com 169.673 m², Chácara Santo Antônio, com 135.342 m² entregues, Faria Lima, com 119.756 m², Berrini, com 119.204 m², e Vila Olímpia, com 88.230 m². Esse novo estoque entregue nessas regiões indica um crescimento dos centros de negócios principalmente na região Centro-Sul da cidade de São Paulo.

3.1.3.3 Absorção Líquida

A região metropolitana de São Paulo é hoje, no Brasil, a área de maior dinamismo econômico, principalmente no que diz respeito às atividades de serviços. Desse modo, São Paulo também apresenta o mais dinâmico mercado de EEL do país, tanto no âmbito de estoque total de área, novas entregas, absorções, quanto em especificações técnicas dos edifícios.

A absorção líquida, já descrita anteriormente na seção 2.1.3 deste estudo e definida conforme o NRE-POLI USP (2002 apud SANTOS, 2006) como a ocupação de espaços vagos, ou seja, a diferença de área efetivamente locada entre dois períodos consecutivos, permite-nos identificar a dimensão da demanda de mercado. Conforme Tabela 7, entre os anos de 2013 e 2018, a cidade de São Paulo manteve uma média de absorção líquida em torno de 140.000 m². No entanto, essa métrica variou consideravelmente ao longo dos anos, atingindo seu ponto mais baixo em 2015, quando o mercado demandou apenas 84.852 m² de ocupação de espaços vagos.

Tabela 7 – Série histórica da absorção líquida por m² entre 2013 e 2018 em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Marginal Pinheiros	16.688	-16.807	-20.193	-3.757	-20.707	14.859	-29.917
Chácara Santo Antônio	-2.057	11.269	-495	-15.090	-2.014	19.749	11.362
Santo Amaro	32.626	39.788	-39.914	2.505	-19.554	8.646	24.097
Pinheiros	12.876	2.843	-18.165	6.371	22.893	2.578	29.396
Itaim Bibi	23.488	83	2.778	7.014	10.190	-10	43.543
Paulista	-2.019	-2.617	10.051	26.894	3.942	18.924	55.175
Berrini	30.758	12.336	4.982	-6.018	25.649	9.570	77.277
Vila Olímpia	-15.263	33.638	9.513	4.690	16.187	36.719	85.484
Faria Lima	8.936	49.243	-16.824	4.775	18.484	25.501	90.115
Juscelino Kubitschek	-1.575	11.286	58.350	14.824	46.941	34.634	164.460
Chucri Zaidan	45.129	-4.701	94.769	71.088	53.274	32.574	292.133
São Paulo	149.587	136.361	84.852	113.296	155.285	203.744	843.125

Fonte: Elaborado pela autora.

Ao longo dos anos analisados, as regiões que apresentaram maiores absorções foram Chucri Zaidan, com 292.133 m², JK, com 164.460 m², Faria Lima, com 90.115 m², e Vila Olímpia, com 85.484 m². Já a região da Marginal Pinheiros apresentou absorção líquida negativa, ou seja, saída ou redução dos inquilinos em 29.917 m².

Na análise ano a ano da ocupação de espaços vagos, a região Chucri Zaidan apresentou a maior absorção nos anos de 2013, 2015, 2016 e 2017, e a Faria Lima, em 2014 e 2018. A região com maior absorção líquida para o período analisado foi Chucri Zaidan.

3.1.3.4 Taxa de vacância

É importante ressaltar que, da mesma maneira que as absorções de novos espaços impactam positivamente na taxa de vacância, os novos estoques entregues podem impactar negativamente. A taxa de vacância é afetada na entrega de um novo estoque se ele não for absorvido pelo mercado. Sendo assim, o número de espaços vagos passa a ser maior. A taxa de vacância na cidade de São Paulo, média das áreas estudadas, de acordo com a análise do banco de dados da Empresa A, Tabela 8, oscilou em 9,3%, sendo que, em 2013, apresentou o menor valor, 16,2%, e, em 2016, o maior valor, 25,5%.

Tabela 8 – Série histórica da taxa de vacância entre 2013 e 2018 em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	MÉDIA
Itaim Bibi	2,70%	13,70%	27,60%	17,50%	1,90%	1,90%	10,88%
Pinheiros	6,40%	4,70%	15,50%	25,00%	13,50%	16,70%	13,63%
Juscelino Kubitschek	15,80%	8,80%	15,70%	29,20%	14,00%	2,80%	14,38%
Faria Lima	15,30%	14,30%	19,20%	17,80%	19,70%	15,90%	17,03%
Paulista	20,50%	29,00%	19,20%	11,80%	15,10%	7,50%	17,18%
Chucrí Zaidan	16,30%	17,60%	24,20%	26,50%	17,90%	21,40%	20,65%
Berrini	9,50%	25,90%	27,40%	29,70%	19,90%	16,20%	21,43%
Santo Amaro	0%	0%	32,50%	30,50%	46,40%	39,40%	24,80%
Marginal Pinheiros	16,50%	21,40%	27,20%	28,70%	34,70%	34,90%	27,23%
Vila Olímpia	52,20%	32,60%	33,50%	30,30%	18,90%	6,10%	28,93%
Chácara Santo Antônio	25,10%	12,60%	13,10%	29,90%	47,30%	55,10%	30,52%
São Paulo	16,20%	17,10%	23,60%	25,50%	21,40%	20,80%	20,77%

Fonte: Elaborado pela autora.

Algumas regiões apresentam taxa de vacância inferior à média encontrada do mercado, tanto pelo fato de, nesse período, terem tido um número baixo de entrega de novos estoques, como pelo fato de serem mais consolidadas como centro de negócios.

Em 2013, as regiões Santo Amaro, Berrini, Faria Lima, Itaim Bibi, Pinheiros e JK apresentaram uma taxa de vacância menor que a média da cidade. As demais regiões apresentaram valores superiores. Em 2014, as regiões com uma taxa de vacância menor que a média da cidade foram Chácara Santo Antônio, Santo Amaro, Faria Lima, JK, Pinheiros e Itaim Bibi. As demais regiões apresentaram valores superiores. Em 2015, apenas Chácara Santo Antônio, JK e Pinheiros estiveram abaixo da média, enquanto, em 2016, apenas Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista apresentaram valores inferiores. Em 2017 e 2018, Itaim Bibi, Pinheiros, JK, Faria Lima, Paulista, Berrini e Vila Olímpia apresentaram uma taxa de vacância menor que a média da cidade. A região da Chucrí Zaidan apresentou taxa abaixo da média da cidade em 2017 e acima da média em 2018.

3.1.3.5 Ocupação

A ocupação na cidade de São Paulo, de acordo com a análise do banco de

dados da Empresa A ao longo dos anos de 2013 a 2018, Tabela 9, cresceu em 2.312.814 m², enquanto o novo estoque cresceu em 1.322.861 m². Ou seja, nesse período, a quantidade de espaços ocupados foi maior que a quantidade de novos estoques entregues; com isso, a taxa de vacância diminuiu.

Tabela 9 – Série histórica da ocupação por m² entre 2013 e 2018 em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)

Região	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Chucri	37.841	42.073	49.049	47.560	53.125	50.860
Berrini	81.230	66.510	65.164	63.099	92.535	173.979
Faria Lima	79.572	87.045	82.068	101.616	106.816	119.860
Itaim Bibi	80.756	105.963	88.896	101.298	120.452	120.452
Vila Olímpia	52.248	85.897	95.067	99.642	115.939	152.695
Paulista	133.736	119.437	135.923	174.703	168.167	193.135
Pinheiros	177.327	236.009	219.547	194.864	224.743	216.429
Chác. Sto. Antônio	119.522	139.469	210.130	216.488	162.752	138.664
Marginal Pinheiros	243.406	271.755	251.702	246.515	246.079	254.118
Juscelino Kubitschek	291.322	315.541	291.668	244.960	297.550	359.628
Santo Amaro	348.671	348.671	339.810	428.371	330.369	413.414
São Paulo	1.612.837	1.768.909	1.854.210	1.950.889	2.110.340	2.312.814

Fonte: Elaborado pela autora.

As regiões Chucri Zaidan, Berrini, Faria Lima, Marginal Pinheiros e JK têm maior metragem de espaço ocupado entre os anos de 2013 e 2018. Em 2013, Chucri Zaidan tinha 291.838 m², Marginal Pinheiros, 288.900 m², e Faria Lima, 24.904 m², enquanto a menor taxa de ocupação era da região Itaim Bibi, com 43.989 m². Entre 2014 e 2015, essas mesmas regiões continuaram apresentando ocupação acima dos 200.000 m², e, em 2016, JK e Berrini juntaram-se às regiões com maior metragem de espaço ocupado. No entanto, o maior destaque para 2016 foi Chucri Zaidan, que alcançou 453.025 m², um crescimento de mais de 55% entre 2013 e 2016.

3.1.3.6 Perfil da ocupação por região

Algumas regiões possuem a maior parte de seus edifícios ocupados por determinados segmentos. Com isso, acabam sendo reconhecidas por esse perfil de ocupante. Por meio do banco de dados da Empresa A, a autora identificou a predominância do setor financeiro nas regiões de Itaim Bibi, com 54,67% de seu

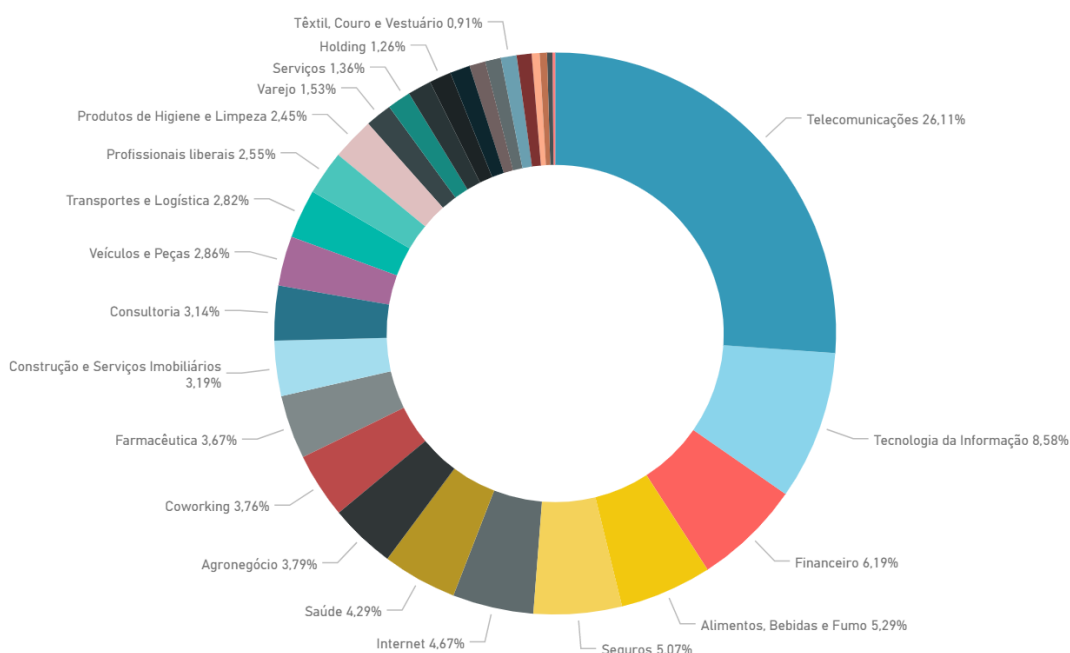
estoque ocupado por esse segmento, Faria Lima, com 43,23%, JK, com 36,8%, e Paulista, com ocupação de 36,59% ao final de 2018.

Regiões como Chucri Zaidan e Berrini têm, como principais ocupantes, o setor de telecomunicações, seguido por empresas do segmento de seguros e TIC.

A região de Marginal Pinheiros tem, predominantemente, empresas do segmento de seguros e TIC. Já na região da Vila Olímpia, *coworking* é o setor com maior representatividade, responsável por 14,73% de suas ocupações.

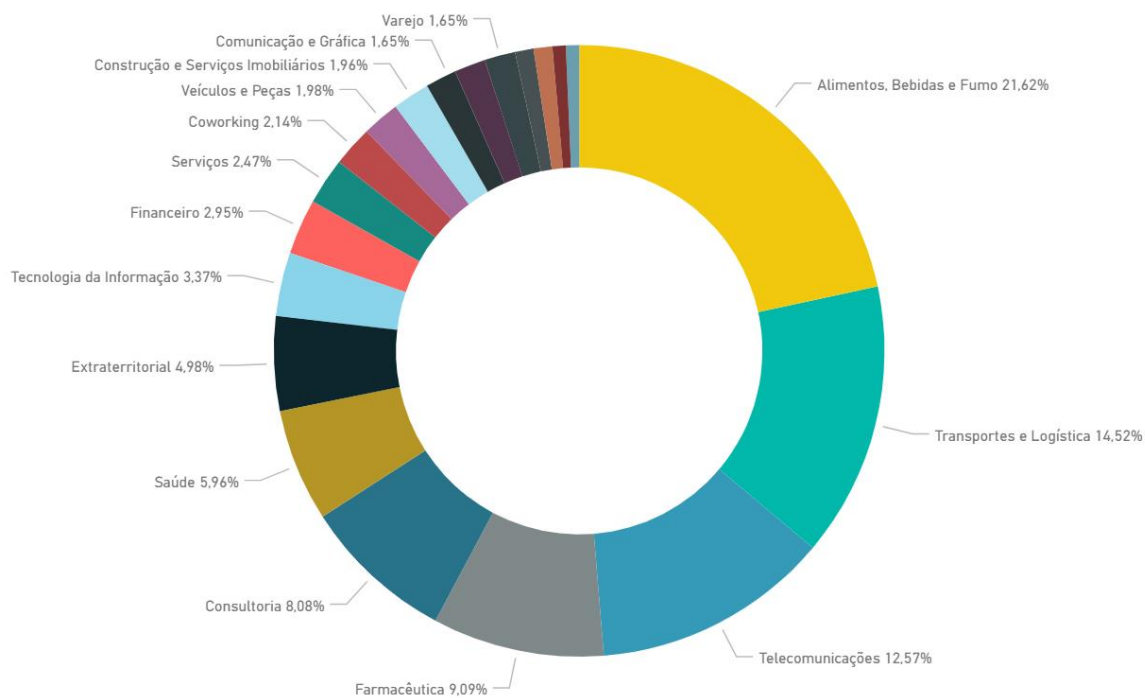
As Figuras 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 ilustram os setores com maior representatividade em cada região.

Figura 8 – Perfil de ocupação da região Berrini



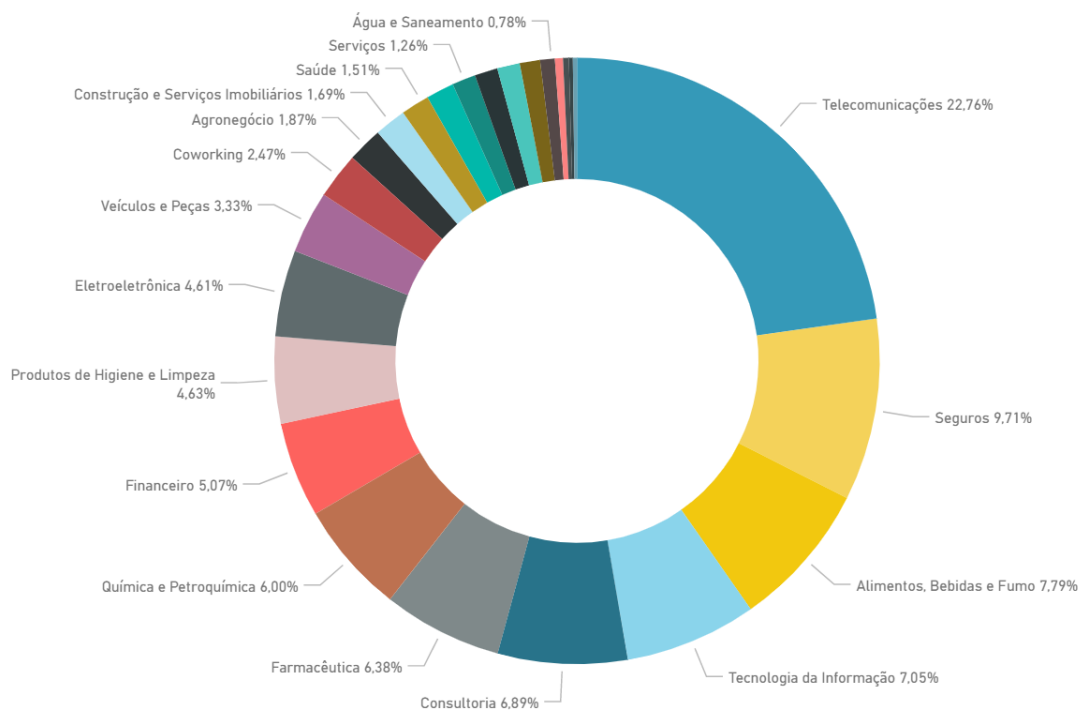
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 9 – Perfil de ocupação da região Chácara Santo Antônio



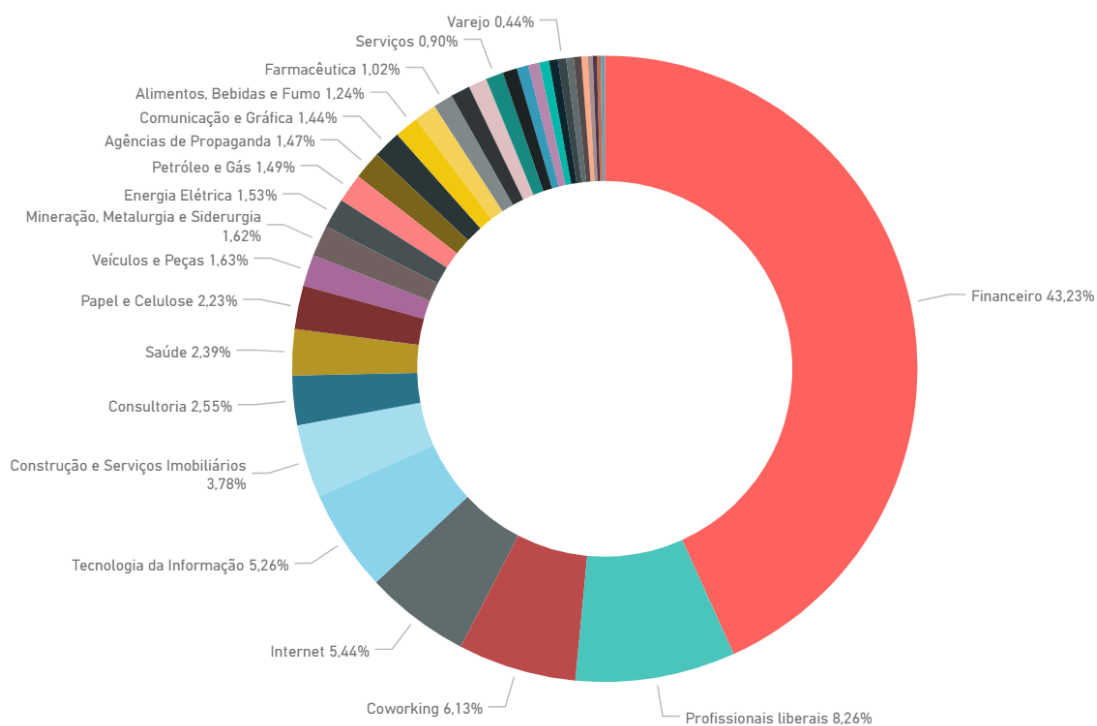
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 10 – Perfil de ocupação da região Chucuri Zaidan



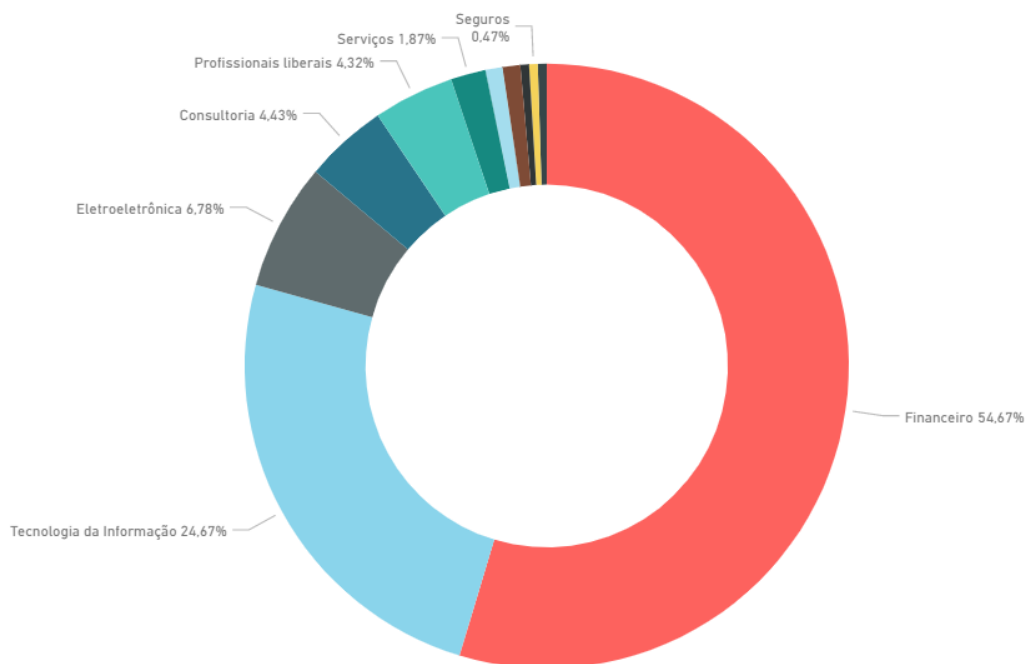
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 11 – Perfil de ocupação da região Faria Lima



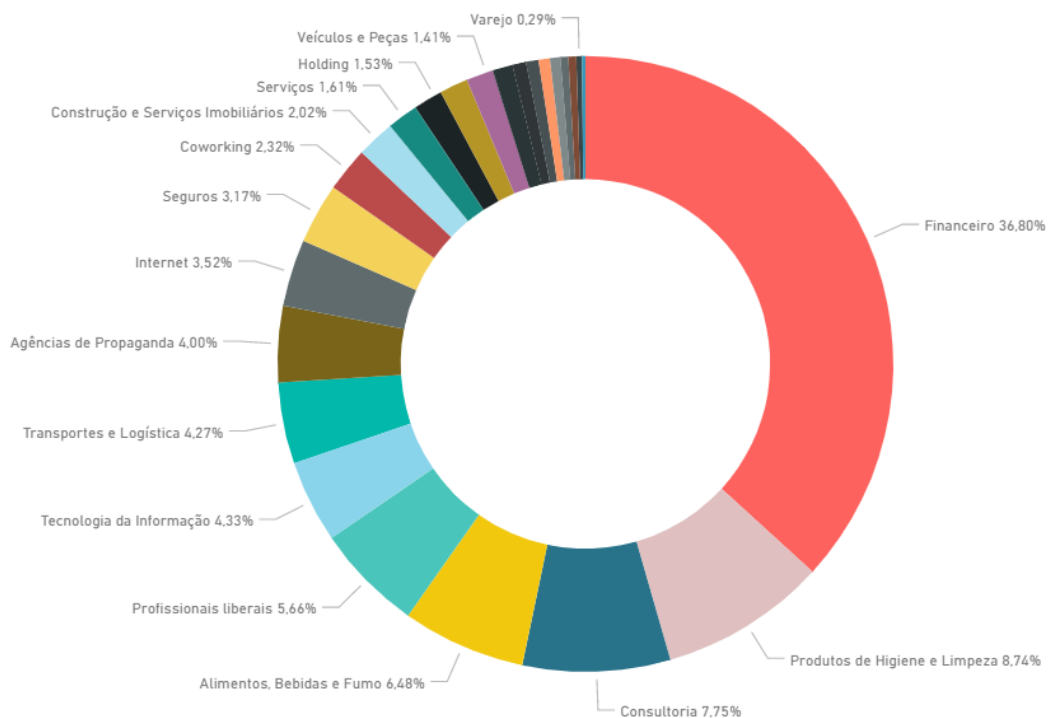
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 12 – Perfil de ocupação da região Itaim Bibi



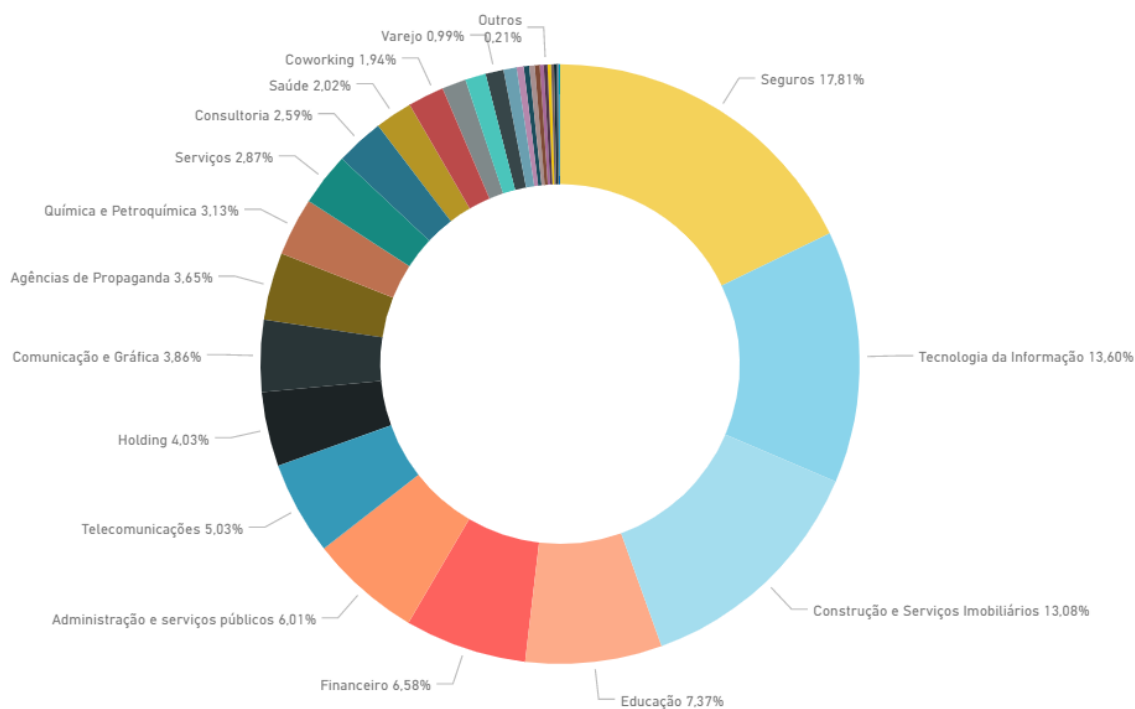
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 13 – Perfil de ocupação da região JK



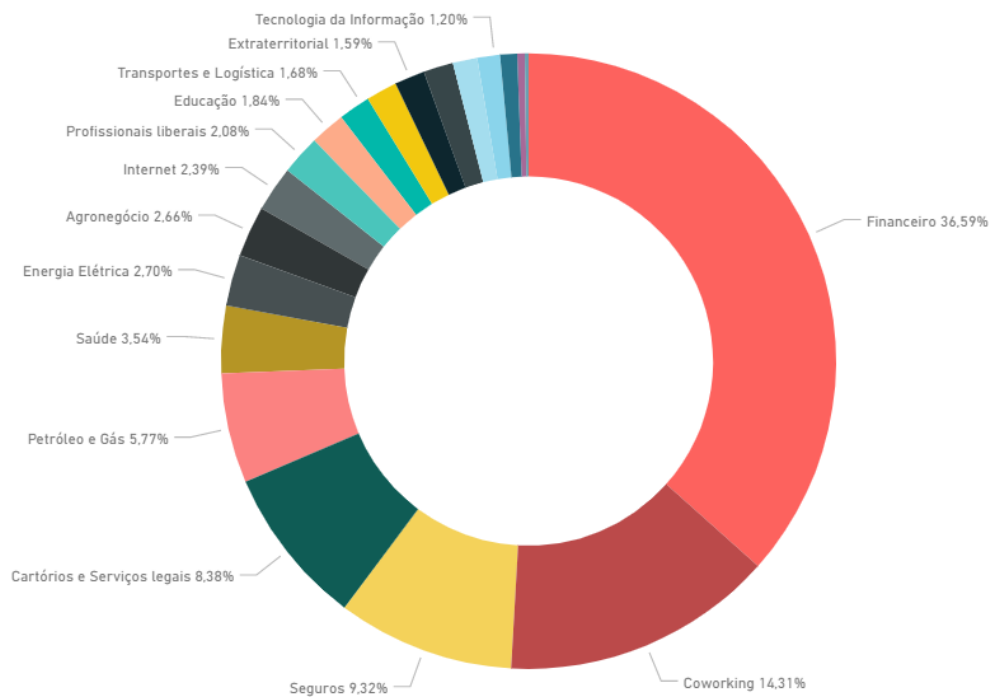
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 14 – Perfil de ocupação da região Marginal Pinheiros



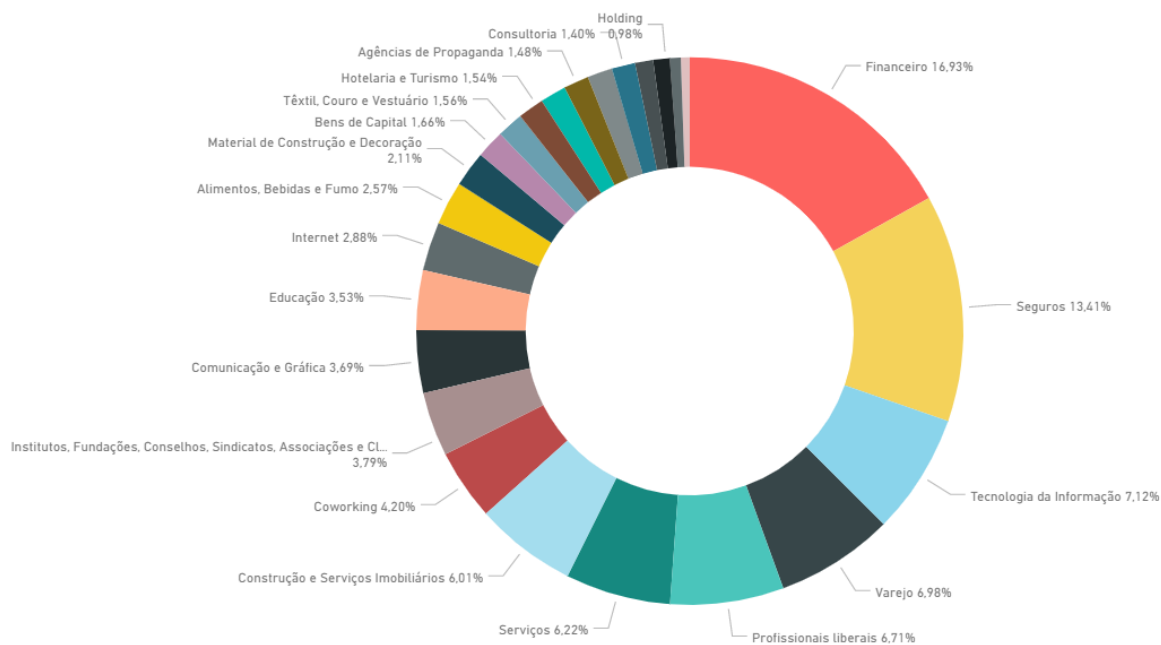
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 15 – Perfil de ocupação da região Paulista



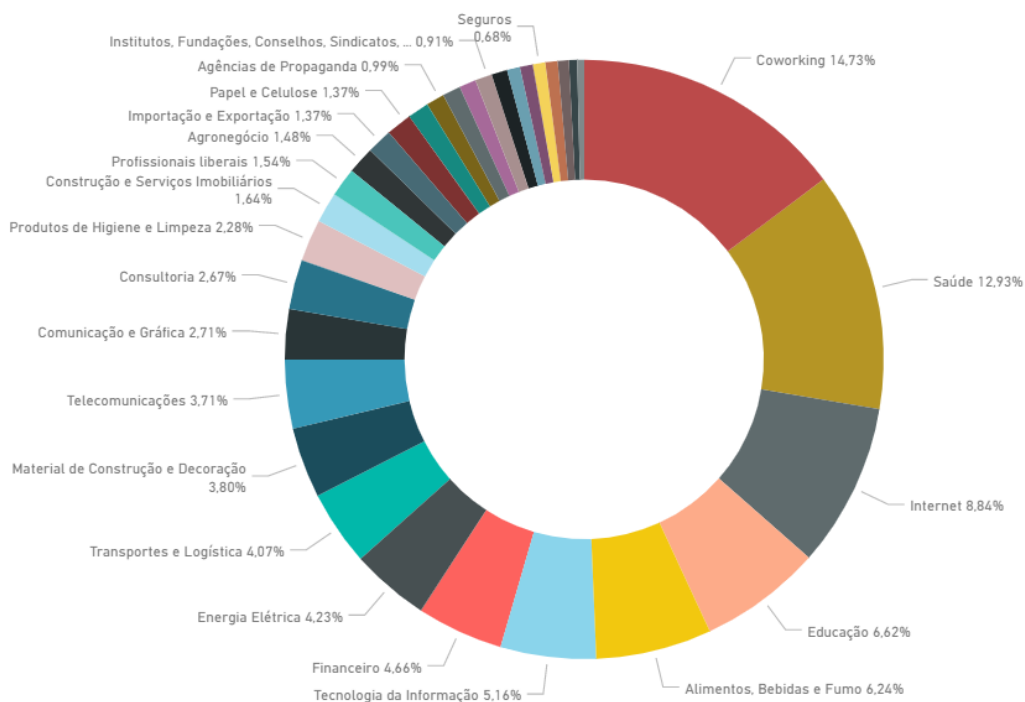
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 16 – Perfil de ocupação da região Pinheiros



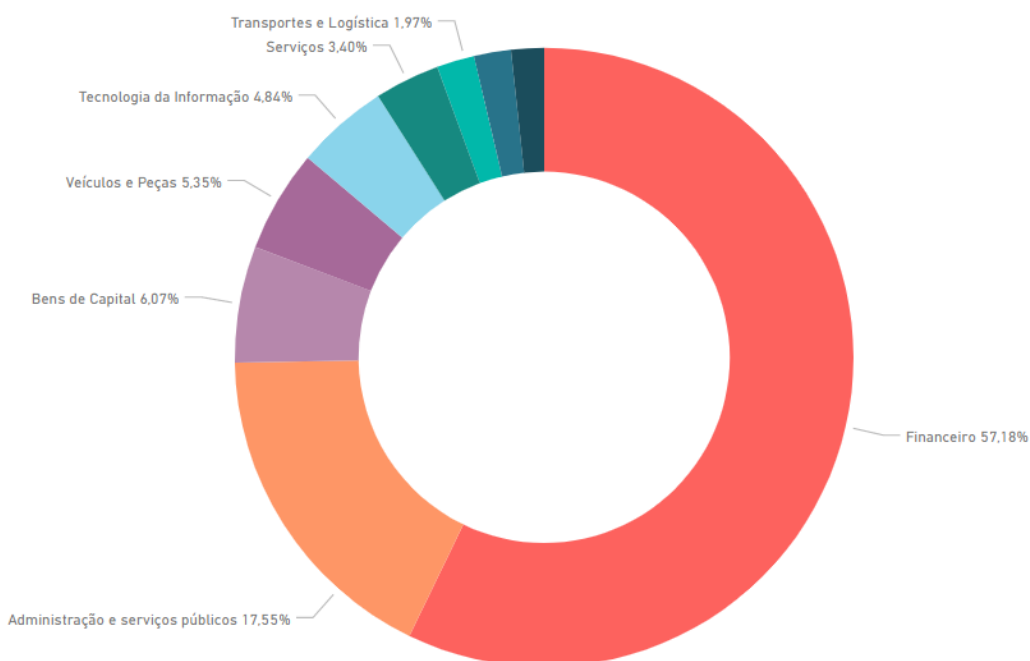
Fonte: Empresa A (2020).

Figura 17 – Perfil de ocupação da região Vila Olímpia



Fonte: Empresa A (2020).

Figura 18 – Perfil de ocupação da região Santo Amaro



Fonte: Empresa A (2020).

3.1.3.7 Preços médios de locação

Para a análise dos preços de locação, foram levados em consideração os valores nominais dos preços pedidos de aluguéis. Em seguida, esses valores foram ajustados pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) para a base de dezembro de 2018 (dez-2018) para análise do comportamento real dos preços pedidos nesse período.

Os preços médios de locação na cidade de São Paulo entre 2013 e 2018, de acordo com a análise do banco de dados da Empresa A, Tabela 10, foram respectivamente: R\$ 117,00, R\$ 112,00, R\$ 113,75, R\$ 109,46, R\$ 102,39 e R\$ 89,19.

Tabela 10 – Série histórica do preço médio nominal de locação por m² entre 2013 e 2018 em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	MÉDIA
Faria Lima	R\$ 165,78	R\$ 135,00	R\$ 156,52	R\$ 153,25	R\$ 153,49	R\$ 157,04	R\$ 153,51
Itaim Bibi	R\$ 133,01	R\$ 129,00	R\$ 158,55	R\$ 142,77	R\$ 144,86	R\$ 167,99	R\$ 146,03
Paulista	R\$ 150,23	R\$ 134,00	R\$ 133,78	R\$ 103,36	R\$ 133,04	R\$ 128,52	R\$ 130,49
Juscelino Kubitschek	R\$ 133,01	R\$ 129,00	R\$ 130,74	R\$ 128,74	R\$ 129,83	R\$ 121,44	R\$ 128,79
Vila Olímpia	R\$ 124,38	R\$ 123,00	R\$ 116,86	R\$ 121,88	R\$ 129,77	R\$ 111,81	R\$ 121,28
Chucrí Zaidan	R\$ 124,65	R\$ 125,00	R\$ 118,97	R\$ 120,25	R\$ 109,95	R\$ 106,64	R\$ 117,58
Berrini	R\$ 112,52	R\$ 111,00	R\$ 117,41	R\$ 114,83	R\$ 117,57	R\$ 104,14	R\$ 112,91
Pinheiros	R\$ 108,50	R\$ 118,00	R\$ 110,72	R\$ 93,24	R\$ 88,84	R\$ 95,20	R\$ 102,42
Chácara Santo Antônio	R\$ 81,60	R\$ 73,00	R\$ 60,83	R\$ 62,55	R\$ 57,38	R\$ 70,88	R\$ 67,71
Marginal Pinheiros	R\$ 62,91	R\$ 53,00	R\$ 50,91	R\$ 66,45	R\$ 58,16	R\$ 50,60	R\$ 57,01
Santo Amaro	R\$ -	R\$ -	R\$ 72,94	R\$ 67,51	R\$ 67,51	R\$ 67,63	R\$ 45,93
São Paulo	R\$ 117,00	R\$ 112,00	R\$ 113,75	R\$ 109,46	R\$ 102,39	R\$ 89,19	R\$ 107,30

Fonte: Elaborado pela autora.

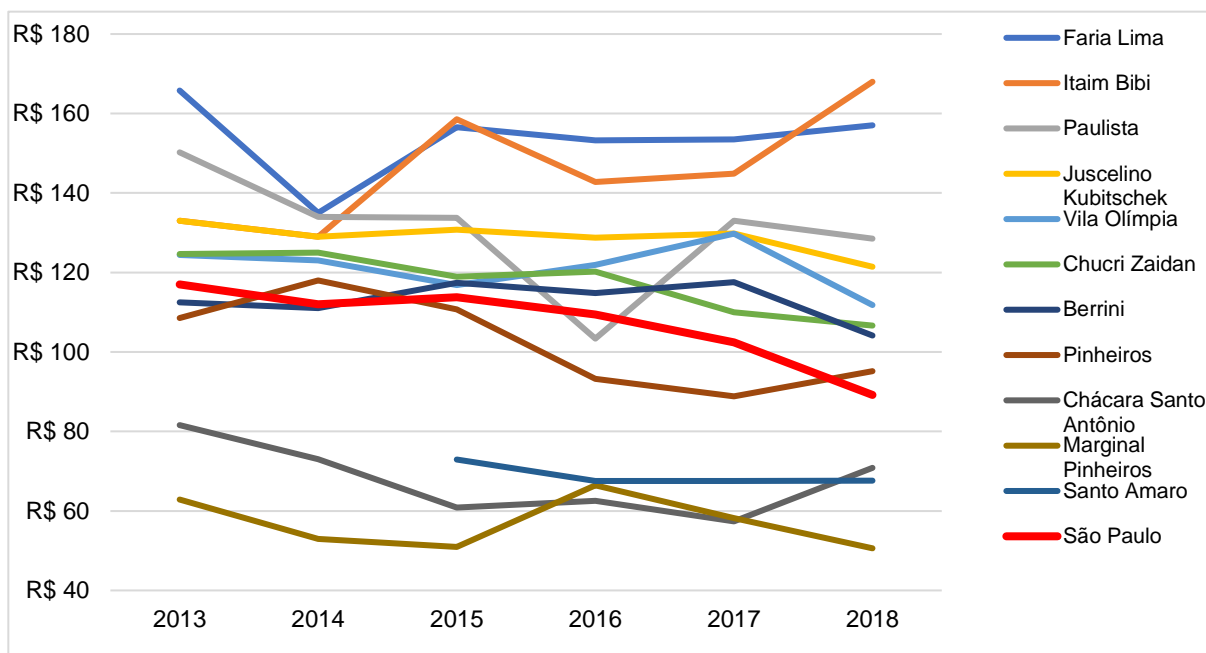
Em 2013 e 2014, as regiões com preços médios acima do apresentado em São Paulo foram Chucrí Zaidan, Faria Lima, Itaim Bibi, Vila Olímpia, Paulista e JK.

Em 2015, a região da Berrini juntou-se às regiões com preços médios acima do apresentado em São Paulo.

Em 2016, o preço médio de locação da região da Paulista caiu, provocando a saída da região da lista com preço acima da média de São Paulo.

Em 2017, a Paulista voltou a fazer parte das regiões mais caras, e, em 2018, a região de Pinheiros entrou na lista de regiões com preços acima da média, conforme Gráfico 4.

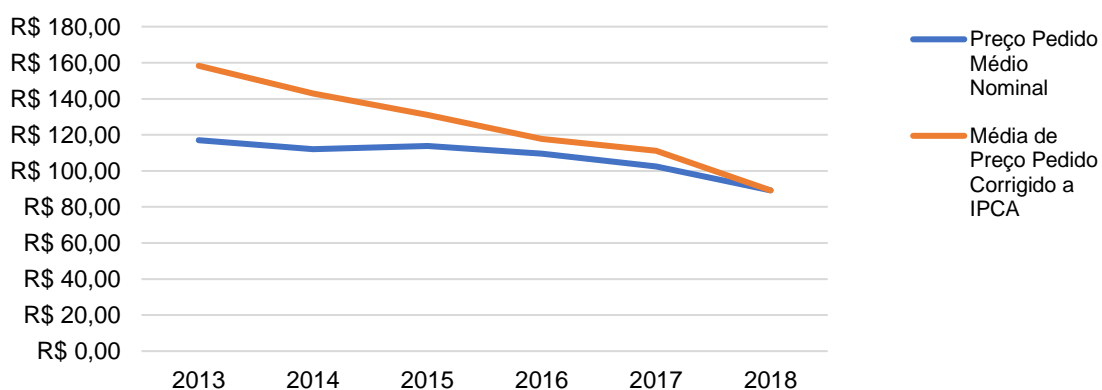
Gráfico 5 – Comparativo de preços médios por região x preço médio SP conforme dados da Empresa A (2019)



Fonte: Elaborado pela autora.

Ao comparar a evolução da média dos preços pedidos pelos EEL de alto padrão da cidade de São Paulo ao longo dos anos de 2013 a 2018, com a variação do IPCA, a autora identificou que, durante os anos de 2014, 2015 e 2018, o preço nominal sofreu uma variação percentual de crescimento menor do que a observada no IPCA. Já nos anos de 2016 e 2017, os preços nominais tiveram uma redução menor do que a variação percentual do IPCA, conforme Gráfico 5.

Gráfico 1 – Preço pedido nominal x preço ajustado pelo IPCA para dezembro de 2018 conforme dados da Empresa A (2019) e o BACEN (2019b)



Fonte: Elaborado pela autora.

3.2 Entrevista com empresas locatárias

Com o intuito de corroborar com a análise quantitativa dos indicadores e a identificação de fatores que influenciaram o desenvolvimento de novos centros comerciais em São Paulo, a autora realizou uma entrevista com locatários em EELs por meio de um questionário *on-line* enviado para 240 inquilinos localizados nas regiões CBD. Até o dia 31 de janeiro de 2020, o questionário recebeu 45 respostas, as quais foram computadas e analisadas na próxima seção.

3.2.1 O questionário

Com base no entendimento dos itens que são relevantes na tomada de decisão de uma empresa de estabelecer-se ou mudar sua localização apresentados na seção 2.3.4, a autora elaborou um questionário (APÊNDICE A) com a finalidade de compreender para qual segmento de atuação de empresa e estágio de maturidade cada item tem mais relevância.

O questionário é composto de 12 itens, e cada entrevistado representa uma empresa que estabeleceu sua localização dentro do período analisado. Os entrevistados foram solicitados a classificar a relevância dos itens na tomada de decisão na escolha de uma nova locação de escritório, sendo 1 para baixa relevância e 5 para extrema relevância.

A autora identificou que, na cidade de São Paulo, muitas empresas buscavam por edifícios mais inteligentes, consequência de um fenômeno chamado *flight to quality*, em que locatários aproveitaram-se do momento de recessão e alta taxa de vacância para mudar para edifícios de melhor qualidade por preços mais atrativos. Muito embora os preços médios por m² nessas regiões (CBDs) sejam bem acima da média praticada pelo restante da cidade, essas localizações apresentam outros atrativos que podem contribuir para um bom desempenho.

- **Características da empresa:** para mapear a importância de cada um dos itens para cada perfil da empresa, tanto segmento de atuação como estágio e maturidade da empresa, o questionário perguntou:
 1. Qual o setor de atuação da sua empresa? Ela é consolidada no setor que atua?

2. Qual a região da cidade de São Paulo escolhida pela sua empresa e qual é o tamanho da área da locação?
- **Localização:** por gerar economia de escala, ou seja, reduzir custos e ganhar sinergia promovida não apenas pela proximidade física, mas também pela facilitação de troca de conhecimento, o questionário perguntou:
 3. Qual a relevância de o escritório da sua empresa estar localizado em algum *cluster*?
 4. Qual a relevância de o escritório da sua empresa estar localizado em regiões mais centrais?
 5. Qual a relevância de o escritório de sua empresa ter um custo de aluguel menor?
 - **Imagem de mercado e do local:** com relação ao prestígio dos ocupantes dos edifícios adjacentes, às qualidades físicas e visuais do edifício, à qualidade da vizinhança, à existência de obras arquitetônicas, a avenidas com nomes conhecidos, a praças com marcos ou edifícios famosos, à boa acessibilidade, à boa infraestrutura de serviços e à boa infraestrutura para pedestres, o questionário perguntou:
 6. Qual a relevância de o seu escritório estar em uma região com tendência a valores de locação e aquisição mais elevados?
 7. Qual a relevância da oferta e da qualidade das vias da região?
 8. Qual a relevância da proximidade a transporte público e do acesso à região onde o edifício está localizado?
 9. Qual a relevância de facilidades no entorno do edifício e da região onde ele localiza-se, como comércio e serviços (restaurantes, hotéis, *shopping centers*)?
 10. Qual a relevância da qualidade dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços, como calçadas, meio-fio, esgoto, telefone, luz?

4 ANÁLISE DOS INDICADORES DE MERCADO DE EEL DE ALTO PADRÃO NAS REGIÕES CBD DA CIDADE DE SÃO PAULO E OS REQUISITOS DE MIGRAÇÃO DE EMPRESAS PARA OUTROS CENTROS DE NEGÓCIOS

Neste capítulo, a autora pretende analisar os indicadores de oferta e demanda observados entre os anos de 2013 e 2018 no mercado de EEL de alto padrão nas regiões CBD da cidade de São Paulo, apresentados no capítulo 3, e os fatores que influenciaram o comportamento destes e a migração de empresas para outros centros de negócios, conforme bibliografia apresentada no capítulo 2.

4.1 Análise dos indicadores

Segundo Lima Jr. e Alencar (2004), no Brasil, a construção de séries históricas de comportamento no mercado de *real estate* para conhecimento público é inexistente ou muito precária. Normalmente, as informações vinculadas às transações efetivas envolvendo EEL não são transparentes, estando, em geral, restrita aos agentes diretamente envolvidos na negociação.

De acordo o NRE-POLI USP (2002 *apud* SATO, 2008), o aumento das taxas de absorção indica aquecimento do mercado e adequação da oferta com relação às distintas necessidades da demanda. Já a absorção absoluta de espaços para locação comercial em um dado período tem, inequivocamente, correlação direta com o comportamento da atividade econômica no âmbito da região urbana, que, por sua vez, deverá manter alguma correlação com a economia nacional. Ou seja, existindo oferta qualificada disponível, de acordo com as condições estruturais e com o atual estágio de evolução alcançado no ambiente empresarial, a expansão da atividade econômica urbana local provocará intensificação da absorção de espaços para locação nos edifícios comerciais.

No mercado de *real estate*, seja internacional ou nacional, assim como em mercados de outros segmentos, é até intuitiva uma vinculação do comportamento do mercado com o cenário econômico do país. Essa associação do *real estate* com o cenário macroeconômico pode ser evidenciada durante períodos de recessão, quando espaços vagos de EEL tendem a aumentar, e os níveis de construção (oferta) caem, enquanto o oposto ocorre nos períodos de expansão.

No entanto, a depender da estrutura econômica do país, caso seja baseada em

atividades que precisem de menos áreas de escritórios, pode ocorrer flutuação nos coeficientes de correlação entre o cenário econômico e o desempenho do mercado EEL. Outro fator que pode alterar essa correlação é a evolução tecnológica, por exemplo, que pode resultar em demandas e absorções diferentes para as mesmas taxas de crescimento do PIB em períodos distintos em certa região.

O Quadro 1 ilustra os comportamentos dos indicadores (quanto a demanda e a oferta) das regiões estudadas em no período objeto de estudo, bem como explicitado o cenário econômico nacional na época.

Quadro 1 – Expectativas para o Brasil e indicadores por região de São Paulo

ANO	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
COMPORTAMENTO DA OFERTA x DEMANDA POR REGIÃO	CENÁRIO BRASILEIRO	Período marcado pela volatilidade do país, pela desaceleração dos investimentos, manutenção de um consumo moderado pelas famílias brasileiras e segundo dados do IBGE em 2015 a economia brasileira encolheu 3,7%, o pior resultado desde 1990 ano em que apenas um setor da economia cresceu, a Agropecuária, enquanto os demais, Serviços, Comércio, Indústria sofreram retração, não houveram os cortes necessários de gastos por parte do Governo e os investimentos caíram, tudo isso seguido de um tombo no consumo, assim entramos em recessão.			A economia inicia uma tímida recuperação, o PIB apresenta variação positiva por estes dois anos consecutivos e uma mudança na expectativas quanto uma retomada no crescimento com a estabilização e queda da inflação e retorno da confiança de investidores e consumidores na economia brasileira		
	BERRINI	Redução de demanda , aumento de espaços vazios e aumento da oferta		Absorção negativa, ou seja, uma retração de demanda, estoque é alto e taxa de vacância altas.	Melhora da demanda e a taxa de vacância cai de quase 30% para 19,90%	Demanda é reduzida e a taxa de vacância ainda acima dos 10%.	
	CHÁCARA SANTO ANTÔNIO	Aumento de demanda e queda brusca de espaços vazios		Queda de demanda e espaços vazios mais que duplicou e a oferta manteve-se a mesma, 89.757 m ² para os quatro anos.	A demanda da região, que embora suba um pouco, ainda continua negativa, a taxa de vacância sobe ainda mais.	Melhora na demanda, aumento na oferta, porém a taxa de vacância ainda muito alta, cinco vezes acima dos 10% do equilíbrio entre oferta e ocupação.	
	CHUCRI Z Aidan	Queda da demanda e houve uma aumento gradativo de espaços vazios		Aumento de demanda e houve uma aumento gradativo de espaços vazios	Taxa de vacância cai, a oferta se manteve, porém, a demanda cai.	Aumento de oferta, porém a demanda cai ainda mais e a taxa de vacância sobe.	
	FARIA LIMA	Aumento demanda, a média de espaços vazios no período se manteve entre 15,30% e 17,80% e a oferta seguiu basicamente o comportamento da demanda.		Queda brusca de demanda, média de espaços vazios se manteve e a oferta seguiu basicamente o comportamento da demanda.	Aumento de demanda, manteve a média de espaços vazios e a oferta seguiu basicamente o comportamento da demanda	Taxa de vacância sobe para 19,70%;	Aumenta de oferta, a demanda sobe, e a taxa de vacância cai
	ITAIM BIBI	Aumento de demanda,		Queda brusca de demanda, os espaços vazios no período cresceram vertiginosamente.	Aumento de demanda, a oferta no período (2013 a 2016) se manteve entre 45.210 m ² e 64.708 m ² .	Taxa de vacância despenca a 1,90%;	Retração na demanda, não oferece novas ofertas, mantendo o estoque e a taxa de vacância se mantem.
	JK	Aumento de demanda.			Queda na demanda. Os espaços vazios no período cresceram e alcançou seu maior pico de oferta de novos espaços no período.	Melhora de índices, acompanhando a recuperação sistêmica da economia brasileira, e a taxa de vacância despenca a 2,80% em 2018.	

(continua)

(continuação)

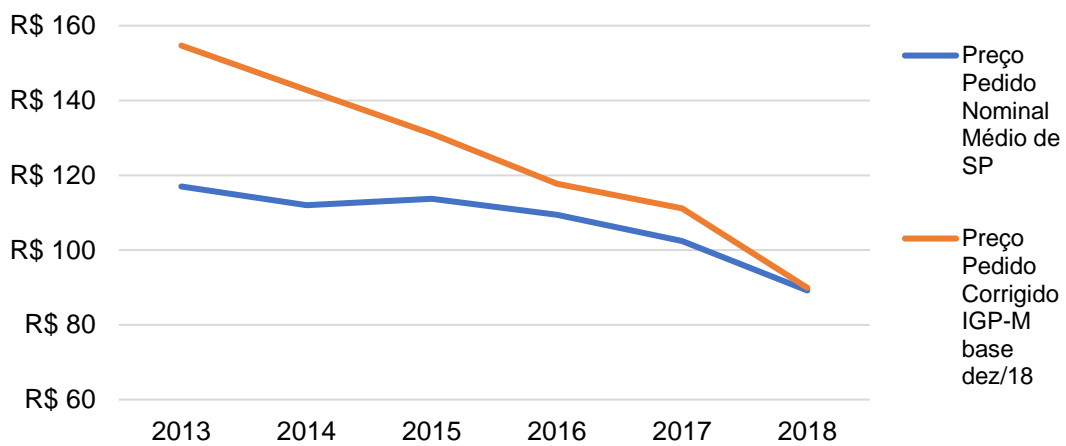
ANO	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
COMPORTAMENTO DA OFERTA X DEMANDA POR REGIÃO	MARGINAL PINHEIROS	Retração de demanda, manteve a oferta de espaços e os espaços vazios no período cresceram substancialmente saindo de 16,50% em 2013 a 34,90% em 2018 e alcançando seu maior pico no período.					
	PAULISTA	Retração a demanda, manteve a oferta de espaços e o percentual de espaços vazios no período eram altos.		Aumento na absorção e uma queda da taxa de vacância, saindo dos 29% passando a 19,20%.	Aumento na demanda e na oferta e a taxa de vacância chegou bem próxima ao equilíbrio, chegando a 11,80%.	Queda na demanda, aumento na oferta e alta na taxa de vacância.	A taxa de vacância despencou e ficou abaixo do equilíbrio, chegando ao menor índice desde 2013, 7,50%.
	PINHEIROS	Taxas de vacância nulas, alta demanda e alto volume de oferta.		Retração na demanda e aumento dos espaços vagos, quando a taxa sobe a 15,50%.	Melhora na demanda e na oferta, porém a taxa de vacância chegou em seu maior nível no período, 25%.	Aumento na demanda e baixa na taxa de vacância.	Demanda cai, a taxa de vacância sobe e a oferta sobe.
	SANTO AMARO	Taxas de vacância nulas, alta demanda e alto volume de oferta.		Forte retração na demanda e uma alta nos espaços vagos, quando a taxa sobe a 32,50%.	Demanda baixa e taxa de alta.	Queda na demanda e alta na taxa de vacância alcançando 46,40%, maior índice do período.	Demanda tem leve alta, a taxa de vacância teve leve queda mais ainda se apresenta acima dos 39%.
	VILA OLÍMPIA	Salto na demanda (absorção), de 6.655 m ² para 33.638 m ² por consequência de um fenômeno chamado "flight to quality", quando locatários aproveitaram-se o momento de recesso e alta taxa de vacância (2013 em 52% e em 2014 33%), para mudar para edifícios de melhor qualidade por preços mais atrativos. Os indicadores da oferta, representado pelo estoque total e novo estoque, com um novo estoque bastante representativo em 2013, seguidos de mais lançamentos em 2013, 2014 e 2015, indicam a tendência de novos empreendimentos de grande porte na Vila Olímpia em contraponto ao cenário de crise vivido no país, no entanto de encontro com o fenômeno "fly to quality".			Melhora da demanda (absorção passa a 18,728 m ²), ainda sem novos lançamentos, a taxa de vacância passa a 30%.		Explosão em sua demanda, a absorção alcança a marca de 51.849 m ² , nenhuma entre as 11 regiões corporativas mais importantes de São Paulo obteve este indicador, novos estoques e uma taxa de vacância na casa de 6%, também a menor comparada as 11 regiões corporativas mais importantes de São Paulo.

Fonte: Elaborado pela autora.

O equilíbrio entre oferta e demanda reflete nos preços de aluguel; por exemplo, num cenário com excesso de oferta e manutenção da mesma curva de demanda, os valores de locação tendem a ser reduzidos.

Corrigindo-se o valor nominal dos aluguéis pelo IGP-M para trazê-lo para o valor presente, tem-se os preços médios de aluguéis – ilustrados na Tabela 9 (p. 56) e expressos em R\$-dez-18 (ajustados pelo IGP-M) no Gráfico 6 – formando uma curva descendente para o período em questão. Sendo assim, o comportamento real dos preços pedidos médios de aluguel nesse período foi de retração.

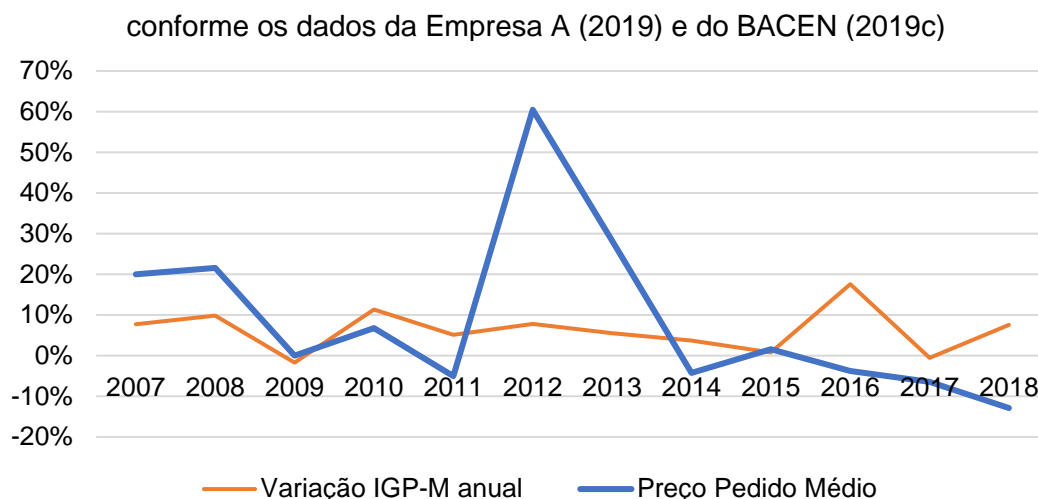
Gráfico 6 – Preço nominal x preço corrigido pelo IGP-M dos aluguéis de EEL em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019) e do BACEN (2019c)



Fonte: Elaborado pela autora.

Ao consolidar a variação anual do preço pedido médio e a variação do IGP-M anual no Gráfico 7, a autora identificou que, em períodos considerados como ciclos de expansão, o preço pedido cresce mais do que a variação do IGP-M. No entanto, em momentos de retração, o comportamento do preço pedido é de uma curva descendente, localizando-se, portanto, abaixo da variação do índice para os ciclos desaquecidos.

Gráfico 7 – Variação do preço pedido médio x variação IGP-M anual em São Paulo



Fonte: Elaborado pela autora.

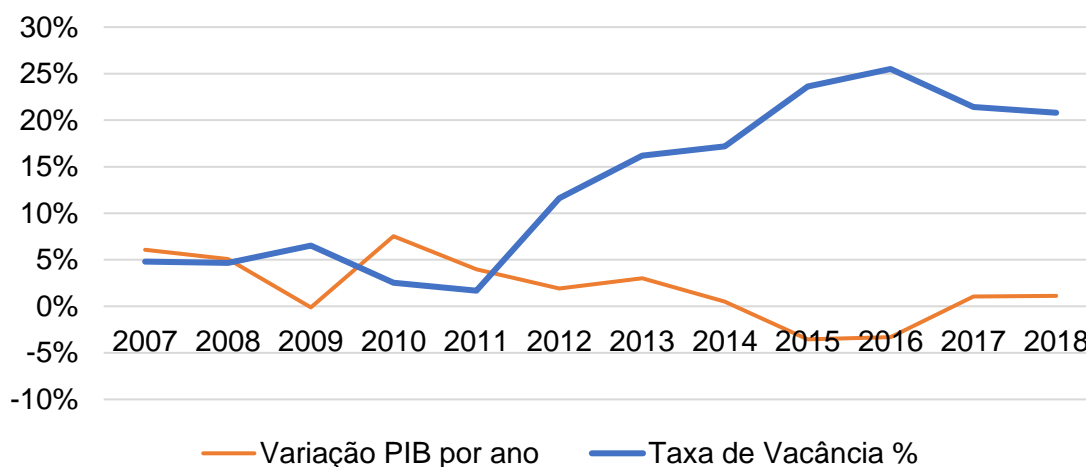
A queda de preços nos anos de 2016 e 2017 pode ser explicada pelo fraco desempenho da atividade econômica no Brasil, com PIB decrescendo em 2016 em 3,3%. Esse movimento foi bem diferente do presenciado no início da década, quando, em 2010, o PIB cresceu 7,5%. Além da conjuntura econômica não apresentar um cenário favorável, o mercado vinha de entregas de novo estoque consecutivas. No ano de 2016, o novo estoque entregue foi em torno de 230 mil m², o que impactou diretamente na quantidade de espaços vagos e causou uma queda nos preços reais.

Os anos de 2014, 2015 e 2016 foram marcados por um baixo desempenho da economia. Apenas 2014 teve um crescimento de 0,5%, enquanto os demais anos foram marcados por retração: em 2015, o PIB foi de -3,55% e, em 2016, -3,3%.

O Gráfico 7 demonstra que, no período da análise, houve uma fase de retração nos preços médios dos EELs de alto padrão do mercado em São Paulo, assim como um excesso de oferta.

Após a análise comparativa da variação dos preços e da evolução do índice IGP-M, a autora analisou a correlação entre PIB e taxa de vacância, conforme Gráfico 8.

Gráfico 8 – PIB x taxa vacância em EELs de alto padrão nas regiões CBD de São Paulo conforme os dados da Empresa A (2019) e do BACEN (2019d)



Fonte: Elaborado pela autora.

Ao comparar as previsões de mercado da época, publicadas nas cartas do Comitê de Mercado do NRE-POLI USP (2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017a, 2017b), na cidade de São Paulo, e os preços médios nominais pesquisados pela empresa especialista no mercado de *real estate* para o período, a autora chegou ao cenário ilustrado na Tabela 11.

Tabela 11 – Comparativo perspectiva x comportamento real por região de São Paulo conforme os dados da Empresa A (2019) e o Comitê de Mercado do NRE-POLI USP (2019)

ANO	PERSPECTIVA do COMITÊ DE MERCADO NRE	CENÁRIO REAL POR REGIÃO										
		BERRINI	CHÁCARA SANTO ANTÔNIO	CHUCRI Z AidAN	FARIA LIMA	ITAIM BIBI	JK	MARGINAL PINHEIROS	PAULISTA	PINHEIROS	SANTO AMARO	VILA OLIMPIA
2014	Os aluguéis em grandes centros caíam ainda mais que em 2013, por conta de um cenário econômico ruim.	Valor nominal cai 1,35%	Valor nominal cai 10,54%	Valor nominal sobe 0,28%	Valor nominal cai 15,57%	Valor nominal cai 3,01%	Valor nominal cai 3,01%	Valor nominal cai 15,75%	Valor nominal cai 10,80%	SEM DADOS PARA O ANO	Todos espaços da Região Estavam Ocupados	Valor nominal cai 1,11%
2015	Aluguéis entram em queda devido a competitividade entre os proprietários.	Valor nominal aumenta 5,77%	Valor nominal cai 16,67%	Valor nominal cai 4,82%	Valor nominal sobe 15,94%	Valor nominal sobe 22,91%	Valor nominal sobe 1,35%	Valor nominal cai 3,94%	Valor nominal cai 0,16%	SEM DADOS PARA O ANO	Todos espaços da Região Estavam Ocupados	Valor nominal cai 11,10%
2016	Aluguéis entram em queda devido a competitividade entre os proprietários.	Valor nominal cai 2,20%	Valor nominal aumenta 2,83%	Valor nominal aumenta 1,08%	Valor nominal cai 2,09%	Valor nominal cai 9,95%	Valor nominal cai 1,53%	Valor nominal sobe 30,52%	Valor nominal cai 22,74%	Valor nominal cai 15,79%	Valor nominal cai 7,44%	Valor nominal 5,59%
2017	Estabilização dos aluguéis.	Valor nominal aumenta 2,39%	Valor nominal cai 8,27%	Valor nominal cai 8,57%	Valor nominal sobe 0,16%	Valor nominal sobe 1,46%	Valor nominal sobe 0,85%	Valor nominal cai 12,48%	Valor nominal sobe 28,75%	Valor nominal cai 4,72%	Valor nominal sem alterações	Valor nominal cai apenas 0,78%, se mantém na mesma faixa de preço
2018	Início da recuperação dos preços.	Valor nominal cai 11,42%	Valor nominal aumenta 23,53%	Valor nominal cai 3,01%	Valor nominal sobe 2,31%	Valor nominal sobe 15,97%	Valor nominal cai 6,46%	Valor nominal cai 13,00%	Valor nominal cai 3,40%	Valor nominal sobe 7,16%	Valor nominal sobe 0,18%	Valor nominal tem alta de 13,86%

Fonte: Elaborado pela autora.

Desse modo, conclui-se que os indicadores econômicos podem servir como apoio para fazer projeções futuras sobre o comportamento do mercado de EELs. No entanto, não há garantias de que causarão impactos nos níveis de absorção e novo estoque de áreas de EEL.

4.2 REGIÕES DE DESTAQUE EM DESEMPENHO E FATORES NA DINÂMICA DOS CBDS

A taxa de vacância é uma variável muito importante na análise do mercado imobiliário, pois mede a oferta *versus* a demanda, ou seja, a relação entre as áreas disponíveis e a área total de um imóvel ou de um conjunto de imóveis. Em uma economia aquecida, a procura por imóveis e investimentos torna-se maior, contribuindo para que a taxa de vacância seja reduzida. Já em uma economia desacelerada, em que o índice de inadimplência aumenta e a procura diminui, a vacância é maior.

Com base na análise realizada na seção 4.1 e na variável taxa de vacância, a autora desenvolveu uma tabela-resumo (Tabela 12), que mostra as regiões de São Paulo em que houve uma queda significativa da variável após 2017, acompanhando a recuperação da economia brasileira após o período crítico entre 2013 e 2016.

Tabela 12 – Comparativo da evolução da taxa de vacância por região de São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)

	CRISE ECONÔMICA NO BRASIL				INÍCIO DA RECUPERAÇÃO	
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Berrini	9,50%	25,90%	27,40%	29,70%	19,90%	16,20%
Chácara Santo Antônio	25,10%	12,60%	13,10%	29,90%	47,30%	55,10%
Chucri Zaidan	16,30%	17,60%	24,20%	26,50%	17,90%	21,40%
Faria Lima	15,30%	14,30%	19,20%	17,80%	19,70%	15,90%
Itaim Bibi	2,70%	13,70%	27,60%	17,50%	1,90%	1,90%
Juscelino Kubitschek	15,80%	8,80%	15,70%	29,20%	15,10%	2,80%
Marginal Pinheiros	16,50%	21,40%	27,20%	28,70%	34,70%	34,90%
Paulista	20,50%	29,00%	19,20%	11,80%	14,00%	7,50%
Pinheiros	6,40%	4,70%	15,50%	25,00%	13,50%	16,70%
Santo Amaro			32,50%	30,50%	46,40%	39,40%
Vila Olímpia	52,20%	32,60%	33,50%	30,30%	18,90%	6,10%

Legenda: EQUILÍBRIO 10%

ABAIXO DE 10%

ENTRE 10% E 15%

ACIMA DE 15%

Fonte: Elaborado pela autora.

O movimento dos anos 2013 a 2018 evidenciado pelos indicadores analisados e pela taxa de vacância demonstrada na Tabela 12 demonstram o quanto as regiões de Itaim Bibi, Juscelino Kubitschek, Paulista e Vila Olímpia destacaram-se no período.

Historicamente, conforme a seção 2.3.3 do presente estudo, a região da Paulista, desde 1982, já era considerada um importante centro de negócios, seguida das regiões dos Jardins/Faria Lima, Centro e Marginal Pinheiros. No entanto, com o passar dos anos, e especificamente no período analisado pelo estudo, estas últimas não tiveram um bom desempenho, dando lugar a regiões como Itaim Bibi, Juscelino Kubitschek e Vila Olímpia. Em se tratando de uma cidade como São Paulo, caracterizada pela existência de diversos CBDs, existem diversos pontos importantes a serem considerados quando se trata da dinâmica dos centros de negócios.

Empreendimentos comerciais tendem a concentrar-se em uma única região, e a explicação provável para esse fenômeno é a interdependência comercial entre as empresas, que se beneficiam pela proximidade. Como apontado por Archer e Smith (2003), existem dois motivos básicos para a formação dos centros de escritórios: o primeiro é a demanda por economias de escala, e o segundo, a demanda por uma imagem do mercado. Por isso, ao tratar-se de economias de escala para os serviços, especialmente para usuários de escritórios, deve-se considerar outros aspectos além dos econômicos (diminuição de custos fixos), como o ganho com o efeito de sinergia que promove trocas e diminuição das incertezas.

Na cidade de São Paulo, na década de 1930, a região central foi pioneira na concentração de EELs; porém, hoje, os edifícios dessa região são caracteristicamente antigos, tendo, por exemplo, pavimentos com pé-direito baixo, que inviabilizam os pisos elevados ou dutos de ar condicionado central, e a escassez de vagas de garagem.

No período entre 2013 e 2018, o país enfrentou períodos de crise e, desde 2017, vem, aos poucos, recuperando-se. Durante esse período, o mercado de EEL na cidade de São Paulo viu muitas empresas buscarem por edifícios mais inteligentes, consequência de um fenômeno chamado *flight to quality*, em que locatários aproveitaram-se do momento de recessão e alta taxa de vacância para mudar para edifícios de melhor qualidade por preços mais atrativos. Muito embora os preços médios por m² nessas regiões sejam bem acima da média praticada pelo restante da

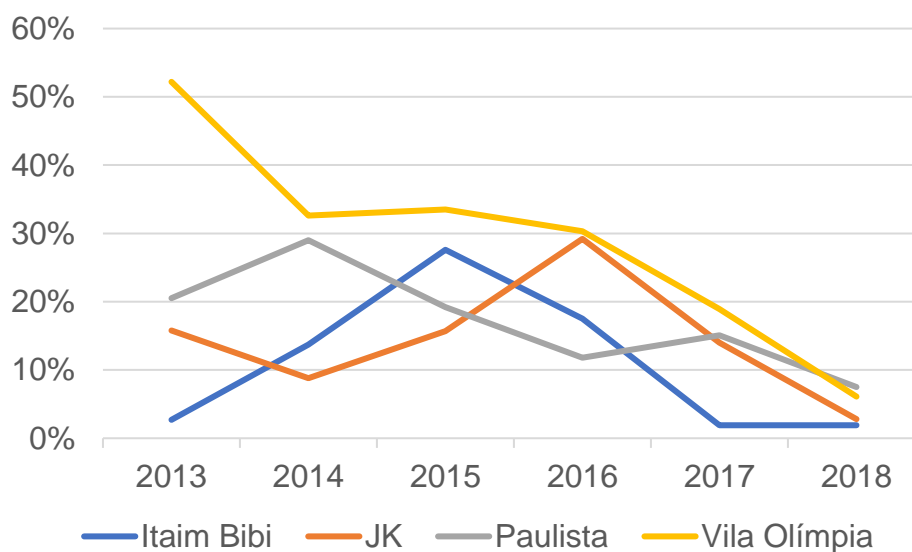
cidade, essas localizações apresentam outros atrativos que podem contribuir para um bom desempenho, como a localização e a acessibilidade.

Esses atrativos geram economia de escala, ou seja, redução de custos e ganho de sinergia promovido não apenas pela proximidade física, mas também pela facilitação de troca conhecimento. Além disso, fatores de imagem de mercado e do local – ou seja, o prestígio dos ocupantes dos edifícios adjacentes, as qualidades físicas e visuais do edifício, a qualidade da vizinhança, a existência de obras arquitetônicas, avenidas com nomes conhecidos, praças com marcos ou edifícios famosos, boa acessibilidade, boa infraestrutura de serviços e boa infraestrutura para pedestres – beneficiam a imagem da empresa no mercado. Assim, estar próximo a localidades de prestígio pode ser uma vantagem conquistada no contato com clientes e no fluxo de pessoas e de informações.

O crescimento do número de escritórios nessas regiões, representado pela diminuição dos espaços vazios, facilita os contatos face a face e a oferta de serviços de suporte, como, por exemplo, serviços de entrega, transporte, restaurantes, equipamentos para escritórios, creches, academias de esporte e cultura. Com o crescimento percebido desse ganho, a tendência é atrair novos ocupantes, até o momento em que começam a aparecer deseconomias externas e custos de congestionamento, como altos aluguéis, surgindo, então, uma tendência de dispersão.

Na separação das quatro regiões destacas neste estudo e na comparação do ano 2013 com o ano de 2018, a Vila Olímpia foi a região com a maior magnitude de alterações na taxa de vacância ao longo do tempo, saindo de um índice de 52% em 2013 para 6% em 2018 (GRÁFICO 9). Ou seja, em cinco anos, a região reduziu drasticamente seus espaços vagos, o que é corroborado por especialistas do mercado em matéria publicada em 17 de setembro de 2018 no caderno Mercado do jornal *Folha de S. Paulo* (FERNANDES, 2018). Um dos sócios da *Buildings*, uma das empresas que monitoram o mercado imobiliário, afirma que, desde a crise vivida no Brasil, a Vila Olímpia é a primeira região em que se observa um movimento ascendente constante, destoando da média da cidade de São Paulo.

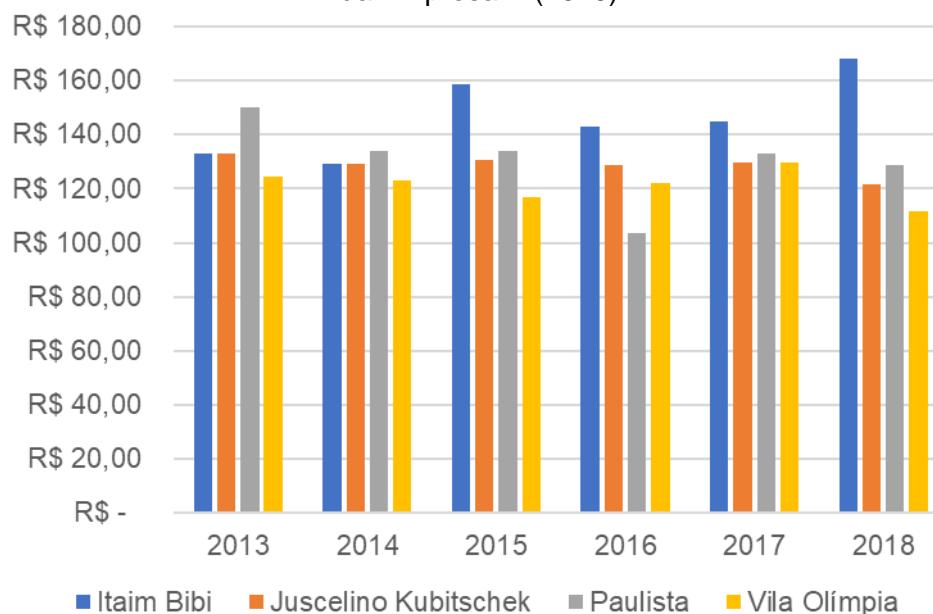
Gráfico 9 – Comparativo de regiões de São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)
(taxa de vacância em %)



Fonte: Elaborado pela autora.

A Vila Olímpia possui localização, acessibilidade, imagem e fluxo; no entanto, apresenta preços de aluguéis abaixo dos ofertados nas outras três regiões de destaque: Juscelino Kubitschek, Itaim Bibi e Paulista (GRÁFICO 10).

Gráfico 10 – Comparativo de preço médio de aluguéis em R\$ em São Paulo conforme dados da Empresa A (2019)



Fonte: Elaborado pela autora.

Segundo matéria publicada pela *Folha de S. Paulo* em 17 de setembro de 2018,

no caderno Mercado, de título *Custo de imóvel atrai empresas para a Vila Olímpia* (FERNANDES, 2018), com novos edifícios de alto padrão, o bairro tem atraído empresas do setor de tecnologia e do setor financeiro interessadas na proximidade da Faria Lima a preços mais atrativos (imagem de mercado e do local), como, por exemplo, a empresa XP Investimentos, que trocou cerca de 5.500 m² na Faria Lima por 14.000 m² no São Paulo Corporate Tower, da Camargo Corrêa, na Vila Olímpia. Também, o espaço de empreendedorismo mantido pelo Itaú e pelo fundo Redpoint eVentures, chamado Cubo (abriga em torno de 200 *start-ups*), mudou-se para um edifício de 14 andares e 20.000 m² na Vila Olímpia, por ser uma região centralizada (fluxo) e por abrigar as empresas com as quais estes últimos querem ter negócios (ganho de sinergia).

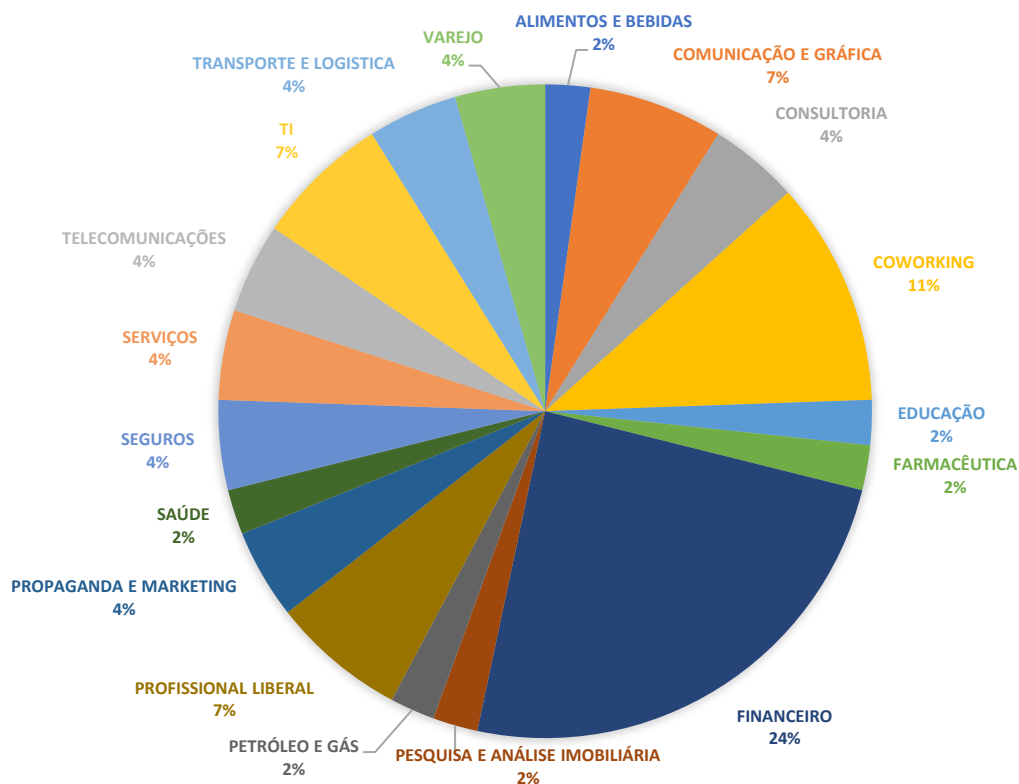
De acordo com dados da Empresa A, é possível identificar tendências de absorção dentro das regiões e os principais perfis de inquilinos atraídos para cada uma delas. No mercado de alto padrão, nas regiões CBD, o setor com maior absorção no período analisado foi o financeiro, seguido pelos setores de TIC e *Coworking*. É válido ressaltar que este último setor, no ano de 2015, não possuía sequer área ocupada significativa e, ao final de 2018, apresentou um crescimento de mais de 500%.

4.3 O RESULTADO DA PESQUISA

Com o intuito de corroborar a análise quantitativa e qualitativa dos indicadores e identificar os fatores que influenciam a decisão de migração de empresas para outros centros comerciais, foi realizada uma entrevista com locatários em EELs por meio de uma ferramenta *on-line* chamada *Monkey Survey*. O *link* para o questionário foi enviado via aplicativo de mensagem de celular para 240 inquilinos no período de 9 a 25 de setembro de 2019, e, até a data de 31 de janeiro de 2020, a autora recebeu 45 respostas. Os participantes estão pulverizados em diversos setores de atuação, como mostra o Gráfico 11.

A amostra de resposta compiladas pode não ser significativa para representar o comportamento real das regiões estudadas; no entanto, ela cumpre os critérios e objetivos do estudo monográfico.

Gráfico 11 – Setor de atuação dos participantes do questionário



Fonte: Elaborado pela autora.

De acordo com Terra (2004), os fatores que normalmente são analisados por empresas ocupantes de espaços comerciais são divididos em dois segmentos: características do edifício e características da região onde o empreendimento está localizado.

No segmento dos atributos dos imóveis, são analisados itens como especificações técnicas, padrões de acabamento, automação predial, imagem oferecida pelo edifício comercial, serviços oferecidos no próprio edifício, eficiência da laje, número de conjuntos por andar, número de vagas de garagem, possibilidade de locação de vagas adicionais, segurança do edifício e valor de locação ou aquisição praticado no edifício.

Já no que concerne aos atributos referentes à localização do edifício, são analisados os seguintes fatores: localização do edifício em algum *cluster*, serviços de apoio no entorno, restaurantes, segurança, tendências de desenvolvimento da região,

operações urbanas⁴, zoneamento e incentivos fiscais, facilidades de acesso, transporte coletivo, qualidade das vias, meio ambiente, localização das residências dos funcionários, localização de escritórios de empresas concorrentes, proximidade dos clientes e valores de locação ou aquisição praticados na região.

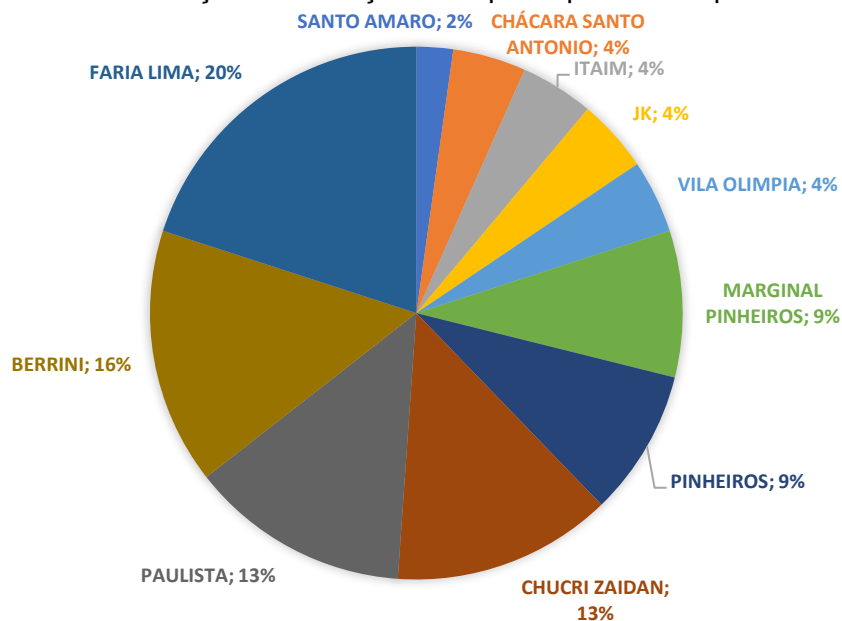
Segundo o resultado do questionário, as localizações mais centrais, mesmo com custo de aluguel mais elevado, são muito relevantes na escolha do espaço da locação, ao passo que locais mais afastados, apesar do custo de aluguel mais baixo, são pouco relevantes. Quanto à ocupação da região e à ocupação do edifício, a maior parte da amostra revelou considerar alguns fatores na escolha do espaço da locação: além da proximidade geográfica com outras empresas atuantes no mesmo setor, as facilidades no entorno, a qualidade e a oferta das vias, a proximidade do transporte público e a infraestrutura da região são consideradas extremamente relevantes na escolha do espaço da locação.

A seguir, os resultados são apresentados questão a questão para melhor ilustração da análise.

Quando perguntadas sobre a localização de suas locações, 20% das empresas estão localizadas na Faria Lima, 16% na região da Berrini e 13% na Paulista e na Chucri Zaidan. As demais empresas estão localizadas em outras regiões, que juntas somam 38%, conforme demonstrado no Gráfico 12.

⁴ Operações urbanas: visam oferecer melhorias em regiões pré-determinadas da cidade por meio de parcerias entre o Poder público e a iniciativa privada.

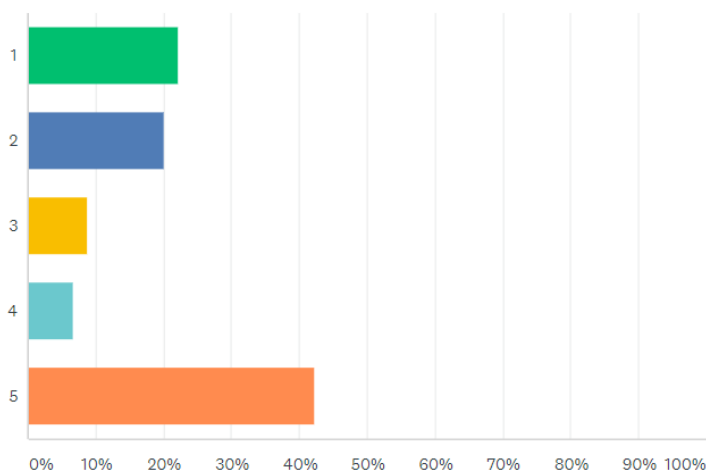
Gráfico 12 – Localização das locações dos participantes do questionário



Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre a relevância da proximidade geográfica com outras empresas do mesmo setor de atuação, 42,22% dos participantes consideraram esse fator como de extrema relevância (5). O Gráfico 13 ilustra o comparativo com as demais respostas.

Gráfico 13 – Relevância da proximidade geográfica da empresa com outras do mesmo setor para os participantes do questionário

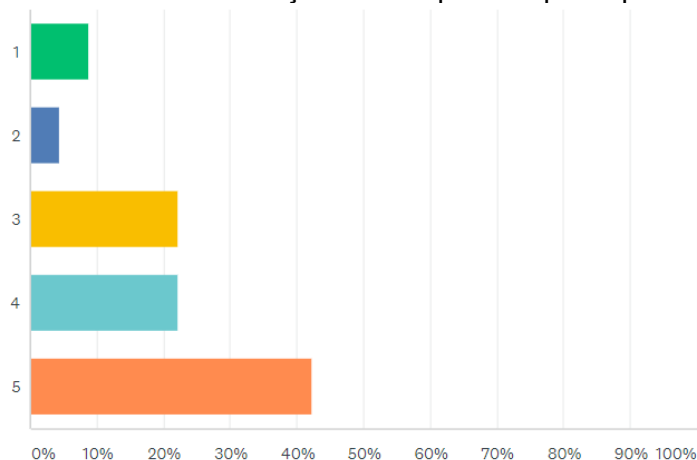


Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre o escritório estar localizado em regiões mais centrais, 8,89% das pessoas consideraram esse fator de baixa relevância (1); 4,44%, pouca relevância (2);

22,22%, relevância (3); 22,22%, muita relevância (4); e 42,22% responderam que ele é de extrema relevância (5), conforme Gráfico 14.

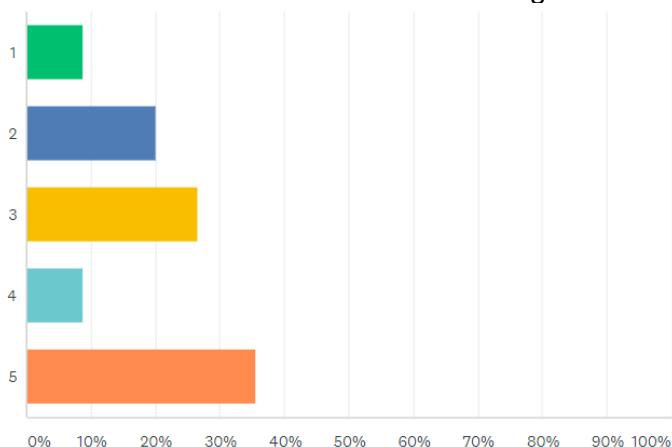
Gráfico 14 – Relevância da localização central para os participantes do questionário



Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre o custo de aluguel menor, 8,89% das pessoas responderam que esse fator tem baixa relevância (1); 20,00% responderam que tem pouca relevância (2); 26,67%, relevância (3); 8,89%, muita relevância (4); e 35,56% responderam que possui extrema relevância (5). O resultado está ilustrado no Gráfico 15.

Gráfico 15 – Relevância do custo de aluguel menor

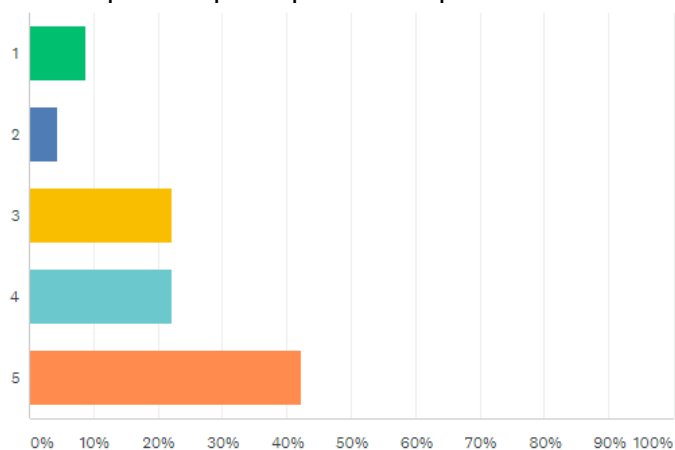


Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre a relevância de o escritório estar em uma região com tendência a valores de locação e aquisição mais elevados, 22,22% das pessoas responderam que esse fator tem baixa relevância (1); 22,22%, responderam que tem pouca relevância (2);

6,67%, relevância (3); 8,89%, muita relevância (4); e 40,00% responderam que é de extrema relevância (5). O resultado é ilustrado no Gráfico 16.

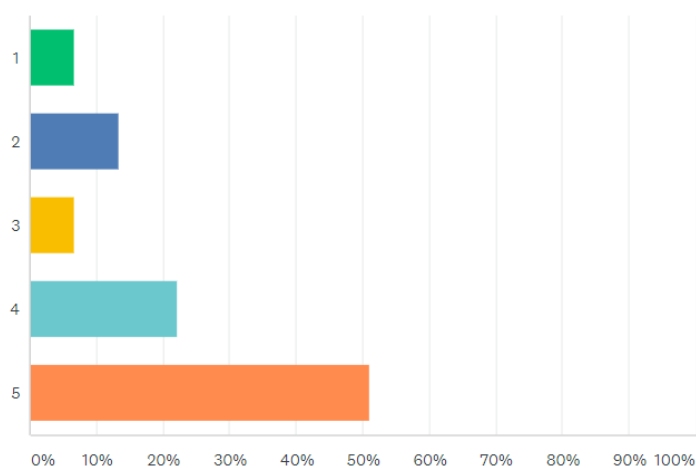
Gráfico 16 – Relevância de localizações com tendência de valor de locação mais elevada para os participantes do questionário



Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre a relevância da oferta e da qualidade das vias da região, a maioria das pessoas, 51,11%, respondeu que esse fator é de extrema relevância (5), conforme Gráfico 17.

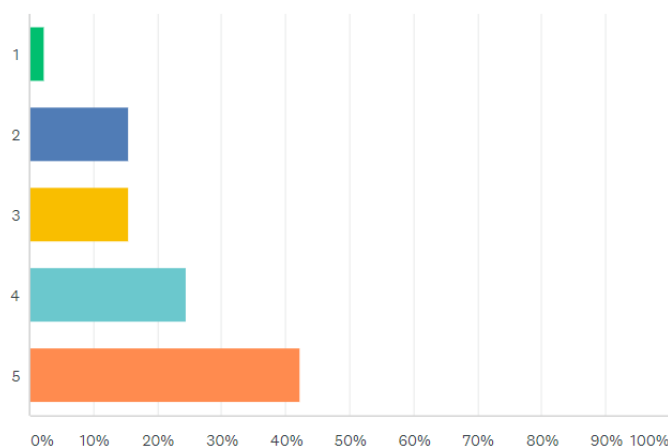
Gráfico 17 – Relevância da oferta e da qualidade das vias da região para os participantes do questionário



Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre a relevância da proximidade do transporte público e do acesso à região, 42,22% das pessoas consideraram esse fator de extrema relevância (5), conforme Gráfico 18.

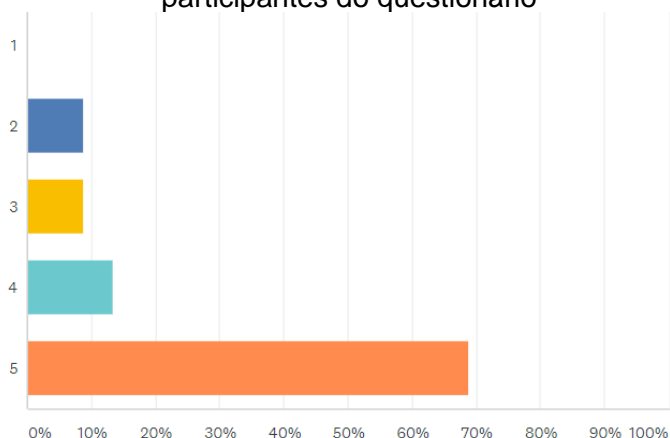
Gráfico 18 – Relevância da proximidade do transporte público para os participantes do questionário



Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre a relevância de facilidades no entorno do edifício e da região onde ele se localiza (comércio e serviços, como restaurantes, hotéis, *shopping centers*), a maioria absoluta, 68,89%, considera esse fator de extrema relevância (5), conforme Gráfico 19.

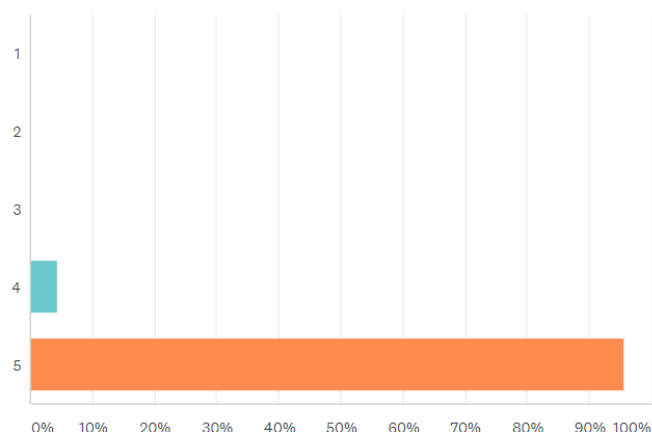
Gráfico 19 – Relevância das facilidades no entorno do edifício e da região para os participantes do questionário



Fonte: Elaborado pela autora.

Sobre a relevância da qualidade dos equipamentos de infraestrutura e de serviços como calçadas, meio-fio, esgoto, telefone e luz, 95,56% pessoas responderam que esse fator tem extrema relevância (5), conforme Gráfico 20.

Gráfico 20 – Relevância da qualidade dos equipamentos de infraestrutura e serviços da região, como calçadas, esgoto, telefone e luz, para os participantes do questionário



Fonte: Elaborado pela autora.

Quanto ao setor de atuação e a consolidação da empresa no mercado, os resultados demonstram que as empresas dos setores de *coworking*, educação, telecomunicações e alimentos e bebidas em sua totalidade são consolidadas no mercado em que atuam.

Empresas desses segmentos necessariamente optaram por estar próximas a outras de mesma atuação, demonstrando uma necessidade, e até mesmo um ganho, pela proximidade.

Empresas dos setores de comunicação e gráfica, saúde, propaganda e *marketing* e petróleo e gás enxergam baixa importância em estarem em regiões mais centrais em virtude dos custos mais altos. A grande maioria delas ainda não está totalmente consolidada nos setores que atuam, o que, sem dúvida, tem grande impacto no binômio localização e preço.

Empresas dos setores financeiro e profissionais liberais, mesmo já consolidadas, atribuem grande importância à localização em regiões mais centrais. Estão predominantemente localizadas nas regiões da Faria Lima e Paulista, onde é possível verificar *clusters* desses segmentos.

As regiões escolhidas pelas empresas diferem conforme o setor de atuação. A região da Chácara Santo Antônio, conhecida por ainda estar desenvolvendo sua infraestrutura, é de difícil acesso devido à falta de metrô e linhas de trem. No questionário, ela foi escolhida apenas por uma empresa já consolidada do segmento de transporte e logística. A escolha da ocupação de pouco mais de 3 mil m² por essa

empresa nessa região pode indicar alta importância de um preço de aluguel por m² menor e a necessidade de proximidade dos serviços em que atua.

A região da Berrini foi escolha de empresas que atuam principalmente nos segmentos de TIC, sendo considerado o principal setor ocupante dessa localização. Essa região também foi a escolhida pelos setores de *coworking*, consultoria e serviços. Em todos esses segmentos, as empresas são consolidadas no mercado e atribuíram grande importância à proximidade com empresas do mesmo setor e/ou clientes.

A região Chucri Zaidan foi marcada por novas ocupações dos setores de farmacêutica, saúde, seguros e telecomunicações. Ela é caracterizada por grandes áreas absorvidas, indicando operações de empresas que necessitam de muito *staff*, e oferece custos relativamente menores em relação às regiões mais centrais.

5 CONCLUSÃO

Neste capítulo, a autora aborda as conclusões obtidas com o presente estudo, que pretende identificar (i) se há uma tendência de crescimento e direcionamento dos centros comerciais de São Paulo, (ii) quais são os fatores que influenciam na escolha do EEL pelas empresas e (iii) qual o segmento em que essas empresas atuam em São Paulo. Com o intuito de aumentar a qualidade das conclusões, foram realizadas entrevistas com empresas locatárias.

De acordo com o objetivo deste trabalho – que foi analisar o mercado EEL de alto padrão nas regiões CBD da cidade de São Paulo, no período de 2013 e 2018, com base no banco de dados de uma empresa de consultoria (Empresa A), com ênfase na identificação dos fatores que influenciam empresas na migração da centralidade de negócios e na identificação do segmento em que as empresas atuam –, autora apresentou a metodologia de estudo no capítulo 3 e os dados do estudo de caso no capítulo 4 e conclui que:

- a) os principais fatores que influenciam as empresas na migração dos centros de negócios são localização em regiões centrais, proximidade a empresas do mesmo setor de atuação, imagem, preço de locação, acesso e infraestrutura da região;
- b) os segmentos em que as empresas entrevistadas atuam são
 - profissionais liberais
 - financeiro
 - alimentos e bebidas
 - consultoria
 - *coworking*
 - tecnologia da informação
 - telecomunicações
 - seguros
 - farmacêutica
 - transporte e logística
 - varejo
 - construção e serviços imobiliários
 - comunicação e gráfica

- serviços
- agência de propaganda
- educação
- saúde
- petróleo e gás

Diante disso, para tomada de decisão de migração, as empresas analisam vários atributos, sendo que alguns possuem mais importância do que outros.

Como descrito anteriormente, os edifícios comerciais são classificados conforme padrão de especificações técnicas. Para composição do valor de aluguel, além dessas características construtivas, também é levada em consideração a localização do imóvel. Com isso, uma empresa que busca instalar-se em um determinado edifício faz a análise da relação custo x benefício, levando em consideração fatores como as características do imóvel em si (qualidade, valor do aluguel) e da região onde ele está localizado (empresas no entorno).

Empresas do setor financeiro já consolidadas no mercado, além dos requisitos de localização de seu escritório e de acessibilidade à região onde se encontram, valorizam fortemente sua imagem, tanto do edifício quanto da região. Por isso, é necessário entender o setor das empresas e seu estágio de consolidação em relação ao mercado. Já empresas como *start-ups*, ainda não consolidadas num primeiro momento, ponderam valores totalmente inversos aos das empresas citadas acima, já que buscam uma localização muito mais associada ao baixo custo de ocupação e à facilidade de acesso do que a questões ligadas à sua imagem.

Portanto, algumas regiões passam a ser reconhecidas por serem compostas por um perfil de segmentos de atuação das empresas. A região da Paulista, por exemplo, por muitos anos foi conhecida por ser ocupada principalmente por empresas do setor financeiro. A região da Berrini e Chucri Zaidan hoje são consideradas *clusters* de empresas dos setores de telecomunicações e TIC. A Faria Lima tem quase metade de sua ocupação total tomada pelo setor financeiro. E, por fim, a Vila Olímpia é ocupada em sua maior parte pelos setores de coworking e saúde e por *start-ups*.

Tabela 13 – Compilado de peso e importância dos requisitos do questionário por segmento

MÉDIA DO PESO E IMPORTÂNCIA DOS REQUISITOS POR SEGMENTO (1 menor a 5 maior)								
SETOR DE ATUAÇÃO DA EMPRESA	PROXIMIDADE GEOGRÁFICA COM OUTRAS EMPRESAS DO SETOR	LOCALIZAÇÃO EM REGIÕES MAIS CENTRAIS	CUSTO DE ALUGUEL MENOR	STATUS: LOCALIZAÇÕES COM TENDÊNCIAS DE VALOR DE LOCAÇÃO MAIOR	OFERTA E QUALIDADE DAS VIAS DA REGIÃO	PROXIMIDADE A TRANSPORTE PÚBLICO	FACILIDADES NO ENTORNO DO EDIFÍCIO E DA REGIÃO	QUALIDADE DA INFRAESTRUTURA EX: CALÇADAS, ESGOTO, TELEFONE, ETC
Agência de Propaganda	4	1	5	1	5	4	5	5
Alimentos e Bebidas	4	2	5	1	4	4	5	5
Comunicação e Gráfica	2	1	5	1	3	5	3	5
Construção e Serviços Imobiliários	3	1	5	1	5	2	2	5
Consultoria	4	4	2	4	5	5	5	5
Coworking	5	5	2	5	5	5	5	5
Educação	5	2	5	1	4	5	4	5
Farmacêutica	5	2	5	1	4	3	4	4
Financeiro	4	5	1	5	5	1	5	5
Petróleo e Gás	4	4	2	2	5	2	4	5
Profissionais Liberais	5	5	2	3	5	1	5	5
Saúde	4	3	2	2	5	4	5	5
Seguros	4	3	4	1	5	5	5	5
Serviços	3	2	4	2	5	5	5	5
Tecnologia da Informação	5	3	3	1	5	5	5	5
Telecomunicações	5	4	3	1	5	5	5	5
Transporte e Logística	1	1	5	1	5	3	3	5
Varejo	1	1	5	2	5	5	5	5

Fonte: Elaborado pela autora.

Corroborando os requisitos listados na bibliografia, a autora apresenta que empresas dos segmentos consultoria, *coworking*, financeiro, petróleo e gás, profissionais liberais e saúde, conforme Tabela 13, atribuíram maior relevância ao requisito localização central em relação aos custos. Dessas, os setores de consultoria, *coworking*, financeiro e profissionais liberais demonstraram atrelar forte importância a *status* e imagem.

Já os segmentos de agência e propaganda, comunicação e gráfica, construção e serviços imobiliários, educação, farmacêutica, transporte e logística e varejo atribuíram baixa importância à localização em regiões mais centrais. Alguns desses setores, inclusive, já possuem baixíssima representatividade nas regiões CBD analisadas. Isso indica que optaram por regiões mais periféricas, onde o preço do aluguel é menor. Conseqüentemente, atribuem pouca importância a *status* e imagem.

REFERÊNCIAS

- AGIOMIRGIANAKIS, G.; ASTERIOU, D.; PAPATHOMA, K. *The determinants of foreign direct investment: a panel data study for the OECD countries*. Londres: City University London, 2006. (Discussion Paper Series, n. 03/06).
- APEX (Agência Brasileira de Promoção de Exportações e Investimentos). O que é IED. *ApexBrasil*, 2019. Disponível em: <http://www.apexbrasil.com.br/o-que-e-ied>. Acesso em: 20 jun. 2019.
- ARCHER, W. R.; SMITH, M. T. Explaining Location Patterns of Suburban Offices. *Real Estate Economics*, v. 31, n. 2, p.139-164, 2003.
- ASSUNÇÃO, A. Retrospectiva 2014: um ano perdido para a economia e a indústria brasileiras. *Portal FIESP*, 19 dez. 2014. Disponível em: <https://www.fiesp.com.br/noticias/retrospectiva-2014-um-ano-perdido-para-a-economia-e-a-industria-brasileiras/>. Acesso em: 20 jun. 2019.
- BACEN (Banco Central do Brasil). SELIC: dados diários. *BACEN*, 20 jun. 2019a. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/htms/SELIC/SELICdiarios.asp?frame=1>. Acesso em: 20 jun. 2019.
- BACEN (Banco Central do Brasil). Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA): Índice de difusão. *BACEN*, 25 jun. 2019b. Disponível em: <https://dadosabertos.bcb.gov.br/dataset/21379-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo-ipca---indice-de-difusao>. Acesso em: 28 jun. 2019.
- BACEN (Banco Central do Brasil). IGP-M. *BACEN*, 25 jun. 2019c. Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>. Acesso em: 28 jun. 2019.
- BACEN (Banco Central do Brasil). PIB. *BACEN*, 25 jun. 2019d. Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas>. Acesso em: 28 jun. 2019.
- BENNET, R. Marketing policies of companies in a cyclical sector: an empirical study of the construction industry in the United Kingdom. *Journal of Business & Industrial marketing*, v. 20, n. 3, p. 118-126, 2005.
- BLAIR, J. Local Mechanisms for Locational Efficiency. *Journal of American Real Estate and Urban Economics Association*, v. 1-4, p. 85-92, 1976.
- BLONIGEN, B. A.; PIGER, J. *Determinants of Foreign Direct Investment*. Cambridge: National Bureau of Economic Research, 2011. Disponível em: <https://www.nber.org/papers/w16704.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2019.
- BRITO, N. *et al.* Análise da qualidade das informações disponibilizadas pelos gestores de fundos de investimento imobiliário no Brasil. In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES, 16., 2016, São Paulo. *Anais [...]*. São Paulo: Lares,

2016. Disponível em: http://www.lares.org.br/16a-conferencia-internacional-lares/artigos/BRITO_ANALISE_ARTIGO.pdf. Acesso em: 1 jul. 2019.
- BROOKS, C.; TSOLACOS, S. Linkages between property asset returns and interest rates: evidence for the UK. *Applied Economics*, v. 33, n. 6, p. 711-719, 2001.
- BROWN, G. T. Real Estate Cycles Alter the Valuation Perspective. *Appraisal Journal*, p. 539-49, 1984.
- BUTTON, K. *Transport economics*. Massachusetts: Edward Elgar Publishing, 2010.
- CAMEX (Câmara de Comércio Exterior). *Boletim informativo sobre investimento*. Brasília: CAMEX, 2018. v. 1. n. 1. Disponível em: http://www.camex.gov.br/images/PDF/Investimentos/Boletim-Informativo-sobre-Investimento_Edio-Novembro-de-2018-1.pdf. Acesso em: 20 jun. 2019.
- CARVALHO FILHO, I. de. Retrospectiva: por que 2015 foi inesquecível?. *Exame*, 26 dez. 2015. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/economia/retrospectiva-por-que-2015-foi-inesquecivel/>. Acesso em: 20 jun. 2019.
- CASTELLS, M. A. *Sociedade em Rede*. São Paulo: Paz e Terra, 2000. v. 1.
- CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). Indicadores Imobiliários Nacionais. *CBIC*, 2017. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2018/02/indicadores-4T-2017-VERS%C3%83O-FINAL.pdf>. Acesso em: 19 jul. 2018.
- CERQUEIRA, L. L. J. *As qualidades de localização intrametropolitana dos espaços de escritórios: evidências teóricas e sua evolução recente no mercado de São Paulo*. 2004. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-29092004-153354/publico/luciladissertacao.pdf>. Acesso em: 27 jan. 2020.
- CÉSAR, Marcos Sousa. *Interpretação de ciclos imobiliários em edifícios comerciais de padrão corporativo: aplicação na cidade de São Paulo durante o período de 1994 a 2004*. 164p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- COLLIERS INTERNATIONAL. *Relatório de mercado de escritório classe A+ A e B*. São Paulo: Colliers International, 2016. Disponível em: http://www.colliers.com//media/files/latam/brazil/marketreport/2016/mr_escritorios_sp_1t_2016_pt_eng.pdf?la=pt-br. Acesso em: 1 jul. 2019.
- COMUNE, A. E. A cidade e o crescimento urbano. In: *Economia urbana: localização e relações intersetoriais*. São Paulo: Instituto de Pesquisas Econômicas; Nobel, 1982. p.17-62.
- CRUZ, B. de O. *et al. Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil*. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2011.

- DERNBURG, T. F.; MCDOUGALL, D. M. *Macroeconomia: medição, análise e controle da atividade econômica agregada*. São Paulo: Mestre Jou, 1971.
- ECONOMIA e emprego cresce 0,1% em 2014. *O Portal do Brasil*, 2015. Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2015/03/economia-brasileira-cresce-0-1-em-2014-diz-ibge>. Acesso em: 20 jun. 2019.
- ECONOMIA brasileira cresce pelo segundo ano seguido puxado pelo setor de serviços diz IBGE. *O Portal do Brasil*, 2019. Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/noticias/economia-e-financas/2019/02/economia-brasileira-cresce-pelo-segundo-ano-seguido-puxado-pelo-setor-de-servicos-diz-ibge>. Acesso em: 20 jun. 2019.
- FERNANDES, A. Custo de imóvel atrai empresas para a Vila Olímpia. *Folha de S. Paulo*, 17 set. 2018. Disponível em: <http://folha.uol.com.br/mercado/2018/09/custo-imovel-atrai-empresas-para-a-vila-olimpia.shtml>. Acesso em: 18 jun. 2019.
- FOLDVARY, Fred E. *The depression of 2008*. 2. ed. Berkeley: The Gutenberg Press, 2007. Disponível em: <http://www.foldvary.net/works/dep08.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2019.
- GALINARI, R. *Retornos crescentes urbano-industriais e spillovers espaciais: evidências a partir da taxa salarial no estado de São Paulo*. 2006. 162 f. Dissertação (Mestre em Economia) – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.
- GARCIA, G. Entenda a crise econômica. *Agência Brasil*, 15 maio 2016. Disponível em: <http://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2016-05/entenda-crise-economica>. Acesso em: 20 jun. 2019.
- GELTNER, D. *et al. Commercial Real Estate Analysis & Investments*. 2. ed. Mason: South-Western Educational Pub, 2006.
- HENDERSHOTT, P. H.; LIZIERI, C. M.; MATYSIAK, G. A. The workings of the London Office Market. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, v. 27, n. 2, p. 365-387, 1999.
- HUI, E. C. M.; YU, K. H. The dynamics of Hong Kong's office rental market. *International Journal of Strategic Property Management*, v. 10, n. 3, p. 145-168, 2006.
- IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística); CONCLA (Comissão Nacional de Classificação). Documentação CNAE 2.0. *IBGE*, 2007. Disponível em: <https://concla.ibge.gov.br/documentacao/documentacao-cnae-2-0.html>. Acesso em: 10 jan. 2020.
- IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Pesquisa Anual de Comércio – PAC. *IBGE*, 2017. Disponível em:

<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9075-pesquisa-anual-de-comercio?=&t=conceitos-e-metodos>. Acesso em: 10 jan. 2020.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Índice Nacional de Preços ao Consumidor. *IBGE*, 2019a. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>. Acesso em: 20 jun. 2019.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). O que é o PIB. *IBGE*, 2019b. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php>. Acesso em: 20 jun. 2019.

INVESTSP. SP em Mapas. *Investsp*, 2019. Disponível em: <https://www.investe.sp.gov.br/sp-em-mapas/>. Acesso em: 20 jun. 2019.

IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada). *Carta de Conjuntura*. Rio de Janeiro: IPEA, 2013. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/conjuntura/cc21_completa.pdf. Acesso em: 20 jun. 2019.

KOULLIOUMBA, S. São Paulo: cidade mundial? Evidências e respostas de uma metrópole em transformação. *Pós Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, v. 11, p. 26-45, 2002. Disponível em: <https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v11i0p26-45>. Acesso em: 25 jun. 2019.

KUMMEROW, M. A system dynamics model of cyclical office oversupply. *Journal of Real Estate Research*, v. 18, n. 1, p. 233-255, 1999.

LIMA JR., J. R. Razões para o comportamento de preços de imóveis na conjuntura brasileira do ciclo 2008-2010. *In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES*, 11., 2011, São Paulo. *Anais [...]*. São Paulo: LARES, 2011. Disponível em: http://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/images/File/arquivosPDF/Joao_Lares2011.pdf. Acesso em: 2 ago. 2018 e 20 julho 2019.

LIMA JR., J. R.; ALENCAR, C. T. *O mercado de edifícios de escritórios para locação em São Paulo: ciclos para absorção de estoque e para retomada da atratividade do investimento*. São Paulo: EPUSP, 2004. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil; BT/PCC/355). Disponível em: http://www.pcc.usp.br/files/text/publications/BT_00355.pdf. Acesso em: 1 jul. 2018.

LIOW, K. H. The dynamics of the Singapore commercial property market. *Journal of Property Research*, v. 17, n. 4, p. 279-291, 2000.

MAJDALANI, F. *et al. Riding the real estate cycle: building capabilities for a sustainable future*. New York: Booz&Co. Publications, 2013. Disponível em: <http://monografias.poli.ufrj.br/monografias/monopoli10008439.pdf>. Acesso em: 25 jul. 2019.

MAPA da cidade de São Paulo, com delimitação de distritos, subprefeituras e zonas. *Wikipédia*, 2008. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Zona_Sul_de_S%C3%A3o_Paulo#/media/Ficheiro:Mapa_sp.svg. Acesso em: 23 jul. 2019.

MCGOUGH, T.; TSOLACOS, S. Interactions within the office market cycle in Great Britain. *Journal of Real Estate Research*, v. 18, n. 1, p. 219-231, 1999.

MEDEIROS, Douglas Vulcano. *Comportamento da oferta e demanda de espaços corporativos na cidade do Rio de Janeiro: a revitalização portuária e a criação do Porto Maravilha*. 2015. 82p. Monografia (MBA em Economia Setorial e Mercados, com ênfase em Real Estate) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

MUELLER, G. R. Understanding Real Estate's Physical and Financial Market Cycles. *Real Estate Finance*, v. 12, n. 1, Spring 1995.

MUELLER, G. R.; LAPOSA, S. P. Evaluating Real Estate Markets Using Cycle Analysis. Santa Barbara, CA, 1994. Artigo apresentado na American Real Estate Society Meetings.

MUELLER, G. R.; LAPOSA, S. P. Real Estate Market Evaluation Using Cycle Analysis. Estocolmo, 1995. Artigo apresentado na International Real Estate Society Conference.

MUELLER, G. R.; PEVNEV, A. An Analysis of Rental Growth Rates During Different Points in the Real Estate Market Cycle. Sarasota, 1997. Artigo apresentado na American Real Estate Society Meetings.

NOBRE, E. A. C. Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na Marginal do Rio Pinheiros. 2000. 2v. 253p. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

NRE-POLI USP (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo). Comitê de Mercado: Nota de Reunião de 25 de outubro de 2012. *Núcleo de Real Estate da Poli-USP*, 2012. Disponível em: <https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/images/File/Comite/CM-Nota-251012.pdf>. Acesso em: 21 jun. 2019.

NRE-POLI USP (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo). Comitê de Mercado: Nota de Reunião de 21 de novembro de 2013. *Núcleo de Real Estate da Poli-USP*, 2013. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Comite_de_Mercado/cm_notas_21nov13.pdf. Acesso em: 21 jun. 2019.

NRE-POLI USP (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo). Comitê de Mercado: Nota de Reunião de 11 de dezembro de 2014. *Núcleo de Real Estate da Poli-USP*, 2014. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Comite_de_Mercado/cm_notas_11dez14.pdf. Acesso em: 21 jun. 2019.

NRE-POLI USP (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo). Comitê de Mercado: Nota de Reunião de 29 de outubro de 2015. *Núcleo de Real Estate da Poli-USP*, 2015. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Comite_de_Mercado/cm_nota_29_10_15.pdf. Acesso em: 21 jun. 2019.

NRE-POLI USP (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo). Comitê de Mercado: Nota de Reunião de 1 de dezembro de 2016. *Núcleo de Real Estate da Poli-USP*, 2016. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Comite_de_Mercado/cm-nota-011216.pdf. Acesso em: 21 jun. 2019.

NRE-POLI USP (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo). Comitê de Mercado: Nota de Reunião de 6 de dezembro de 2017. *Núcleo de Real Estate da Poli-USP*, 2017a. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Comite_de_Mercado/cm-nota-051217.pdf. Acesso em: 21 jun. 2019.

NRE-POLI USP (Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo). Comitê de Mercado: Nota de Reunião de 9 de março de 2017. *Núcleo de Real Estate da Poli-USP*, 2017b. Disponível em: https://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Comite_de_Mercado/cm-nota-090317.pdf. Acesso em 21 junho 2019.

O'SULLIVAN, A. *Urban Economics*. 8. ed. New York: MCGraw-Hill, 2011.
PIB do Brasil: histórico e evolução em gráficos. *Gazeta do Povo*, 29 abr. 2019. Disponível em: <https://infograficos.gazetadopovo.com.br/economia/pib-do-brasil/>. Acesso em: 20 jun. 2019.

PIRES, D. B. R. *A influência da macroeconomia no mercado de escritórios corporativos de São Paulo: um estudo sobre os ciclos de oferta e demanda no período de 2001 a 2015*. 2016. Monografia (Especialização em Real Estate – Economia Setorial e Mercados) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

POLÈSE, M. *Economia urbana y regional: introdução a la relacion entre território y desarrollo*. Cartago: LUR/BUAP/GIM, 1998.

PONCIANO, Levino. *Bairros paulistanos de A a Z*. 2. ed. São Paulo: Senac SP, 2001.

PRICHETT, C. P. Forecasting the Impact of Real Estate Cycles on Investments. *Real Estate Review*, v. 13, n. 4, p. 85-89, 1984.

RESENDE, T.; CAMPOS, E.; PERES, L. 2012 foi ano de crise, parecido com 2009, diz Mantega. *Valor Econômico*, 1 mar. 2013. Disponível em: <https://www.valor.com.br/brasil/3028258/2012-foi-ano-de-crise-parecido-com-2009-diz-mantega>. Acesso em: 20 jun. 2019.

RIBEIRO, E. J. J.; SILVA FILHO, E. B. da. Investimento Externo Direto no Brasil no período 2003-2012: aspectos regionais e setoriais. *Boletim de Economia e Política Internacional*, n. 14, p. 29-46, 2013. Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4431/1/BEPI_n14_investimento.pdf. Acesso em: 20 jun. 2019.

RIENSTRA, S. A. ; RIETVELD, P. *Spacial economic impacts of developing international top office location: a case study for Amsterdam south*. Amsterdã: Faculty of Economics and Business Administration; Vrije Universiteit Amsterdam, 1997. Research Memorandum. n. 69.

ROSEN, K. T. Toward a model of the Office Building Sector. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, v. 12, n. 3, p. 261-269, 1984.

SACHS, J. D.; LARRAIN B., F. *Macroeconomia*. ed. rev. e atual. São Paulo: Makron Books, 2000.

SANTOS, I. R. dos. A produção do espaço intraurbano da região metropolitana de São Paulo: o caso do município de Taboão da Serra. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2006.

SANTOVITO, R. F. *A dinâmica do Mercado de edifício de escritórios e a produção de indicadores de comportamento: uma simulação do índice de preços de locação em regiões de ocupação típica na cidade de São Paulo*. 2004. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

SÃO PAULO. Leis Municipais. *Prefeitura de São Paulo*, 2019a. Disponível em: <https://web.archive.org/web/20121208134119/http://www.leismunicipais.com.br/>. Acesso em: 25 jul. 2019.

SÃO PAULO. Mapa Oficial de Sub-Prefeituras. *Prefeitura de São Paulo*, 2019b. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/mapa/index.php?p=250449>. Acesso em: 25 jul. 2019.

SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras. Organização: o que é. *Prefeitura de São Paulo*, 2019c. Disponível em: <https://web.archive.org/web/20160727111743/http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/organizacao/index.php?p=83>. Acesso em: 25 jul. 2019.

SATO, G. E. *A atratividade do investimento no mercado de edifícios de escritório da cidade de São Paulo por meio de fundos de investimento em participação sob a ótica do investidor estrangeiro*. 2008. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

SEADE (Fundação Estadual para Análise de Dados). *Conjuntura da Economia Paulista*: 1º trimestre de 2017. São Paulo: SEADE, 2017. Disponível em: <https://portal.fazenda.sp.gov.br/acessoinformacao/Downloads/Boletim-Conjuntura-Econ%C3%B4mica->

Paulista/Boletim%20Conjuntura%20Paulista%201%C2%BA%20Trimestre%202017.pdf. Acesso em: 28 jun. 2019.

SEADE (Fundação Estadual para Análise de Dados). *Conjuntura da Economia Paulista*: 1º trimestre de 2018. São Paulo: SEADE, 2018. Disponível em: <https://portal.fazenda.sp.gov.br/acessoinformacao/Downloads/Boletim-Conjuntura-Econ%C3%B4mica-Paulista/Boletim%20Conjuntura%20Paulista%201%C2%BA%20trimestre%202018.pdf>. Acesso em: 28 jun. 2019.

SEADE (Fundação Estadual para Análise de Dados). PIB. *Portal de Estatísticas do estado de São Paulo*, 2019. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/produtos/pib-anual/>. Acesso em: 28 jun. 2019.

SIILA BRASIL. Dados do Mercado Imobiliário. *Siila Brasil*, 2018. Disponível em: <http://siila.com.br/#!/market-statistics>. Acesso em: 3 jul. 2018.

SIILA BRASIL. Dados do mercado imobiliário: estatísticas de mercado 1T 2019. *Siila Brasil*, 2019. Disponível em: <http://siila.com.br/#!/market-statistics>. Acesso em: 21 jun. 2019.

SILVEIRA, D.; CAVALLINI, M. inflação oficial tem menor resultado do 1º trimestre desde o início do Plano Real. *G1 Economia*, 7 abr. 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/inflacao-oficial-fica-em-046-em-marco-diz-ibge.ghtml>. Acesso em: 16 jul. 2019.

SILVEIRA, D.; GAZZONI, M. Pib brasileiro cresce 10% em 2017 após 2 anos de retração. *G1 Economia*, 1 mar. 2018. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/pib-brasileiro-cresce-10-em-2017-apos-2-anos-de-retracao.ghtml>. Acesso em: 20 jun 2019.

TERRA, F. A. S. *Planejamento estratégico no processo de identificação de regiões geográficas para a implantação de edifícios comerciais*. 2004. Monografia (Especialização em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: <http://poliintegra.poli.usp.br/library/pdfs/038e9bff09517bd69d2322483e1af869pdf>. Acesso em: 21 jan. 2020.

TONEGTTI, G. C. *Análise de valor de emissão de cota de fundos de investimento imobiliário com empreendimentos de base imobiliária com renda comprometida*. 2013. Monografia (Especialista em Real Estate) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

TREVIZAN, K. Brasil enfrenta pior crise já registrada poucos anos após um boom econômico. *G1 Economia*, 7 mar. 2017. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/brasil-enfrenta-pior-crise-ja-registrada-poucos-anos-apos-um-boom-economico.ghtml>. Acesso em: 20 jun. 2019.

UNCTAD (United Nations Conference on Trade and Development). *World Investment Report 2002: Transnational Corporations and Export Competitiveness*. New York; Geneva: United Nations Publications, 2002.

UNCTAD (United Nations Conference on Trade and Development). *World Investment Report 2018*. Geneva: United Nations Publication, 2018. Disponível em: https://unctad.org/en/PublicationsLibrary/wir2018_en.pdf. Acesso em: 20 jun. 2019.

VARGAS, H.C. *A lógica do espaço terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio*. São Paulo: Editora SENAC SP, 2001.

VERONEZI, A. B. P. *Sistema de Certificação da Qualidade de Edifícios de Escritórios no Brasil*. 2004. 146p. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998. 373p.

WALSH, J. P.; YU, J. *Determinants of Foreign Direct Investment: A Sectoral and Institutional Approach*. Washington: International Monetary Fund, 2010.

WHEATON, W. C. The cyclic behavior of the National Office Market. *AREUEA Journal*, v. 15, n. 4, p. 281-299, 1987.

WHEATON, W. C. TORTO, R.; SOUTHARD, J. A. Flight to or from quality. Sarasota, 1995. Artigo apresentado no ARES Meeting.

WORLD BANK GROUP. *Doing Business 2019: training for reform*. 16. ed. Washington: World Bank Publications, 2019. Disponível em: http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_web-version.pdf. Acesso em: 20 jun. 2019.

YI, H. *Regional Linkage of Producer Services: a research proposal*. Hong Kong: Centre of Urban Planning & Environmental Management; University of Hong Kong, 2003.

ANEXO A – QUESTIONÁRIO PADRÃO EMPRESA A

NOME EDIFÍCIO:			
ENDEREÇO:			
ID SiiLA	REGIÃO_SiiLA	CLASSE	STATUS
			CONCLUÍDO/PROJETO/EM OBRA
Incorporador:			Data:
Área Privativa:		Nº de Conjs por Andar:	Nº de Pav.:
Tipo de A.C.:		Contato: Tel	Administração:
Vagas de Garagem:			
ANDAR	CONJUNTO	OCUPANTES - 1º TRI 2018	OCUPANTES - 2º TRI 2018
OBS.:			

Fonte: Empresa A.

ANEXO B – TABELAS DE INDICADORES POR REGIÃO DE SÃO PAULO

Itaim Bibi	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	45.210	51.060	64.708	64.708	64.708	64.708
Novo Estoque (m²)	13.381	5.850	13.648	0	0	0
Vacância (%)	2,7%	13,7%	27,6%	17,5%	1,9%	1,9%
Absorção Líquida (m²)	23.488	83	2.778	7.014	10.190	-10
Preço Pedido	R\$ 133,01	R\$ 129,00	R\$ 158,55	R\$ 142,77	R\$ 144,86	R\$ 167,99

Paulista	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	93.946	101.569	101.569	123.621	133.021	142.521
Novo Estoque (m²)	0	7.623	0	22.052	9.400	9.499
Vacância (%)	20,5%	29,0%	19,2%	11,8%	15,1%	7,5%
Absorção Líquida (m²)	-2.019	-2.617	10.051	26.894	3.942	18.924
Preço Pedido	R\$ 132,90	R\$ 127,20	R\$ 133,78	R\$ 103,36	R\$ 133,04	R\$ 128,52

Faria Lima	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	291.504	345.744	345.744	345.744	376.844	390.350
Novo Estoque (m²)	20.910	54.240	0	0	31.100	13.506
Vacância (%)	15,3%	14,3%	19,2%	17,8%	19,7%	15,9%
Absorção Líquida (m²)	8.936	49.243	-16.824	4.775	18.484	25.501
Preço Pedido	R\$ 165,78	R\$ 141,83	R\$ 156,52	R\$ 153,25	R\$ 153,49	R\$ 157,04

JK	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	159.576	159.576	241.807	308.828	308.828	308.828
Novo Estoque (m²)	20.422	0	82.231	67.020	0	0
Vacância (%)	15,8%	8,8%	15,7%	29,2%	14,0%	2,8%
Absorção Líquida (m²)	-1.575	11.286	58.350	14.824	46.941	34.634
Preço Pedido	R\$ 133,01	R\$ 129,00	R\$ 130,74	R\$ 128,74	R\$ 129,83	R\$ 121,44

Vila Olímpia	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	109.305	127.443	142.958	142.958	142.958	162.614
Novo Estoque (m²)	34.921	18.138	15.515	0	0	19.656
Vacância (%)	52,2%	32,6%	33,5%	30,3%	18,9%	6,1%
Absorção Líquida (m²)	-15.263	33.638	9.513	4.690	16.187	36.719
Preço Pedido	R\$ 124,38	R\$ 123,00	R\$ 116,86	R\$ 121,88	R\$ 129,77	R\$ 111,81

Chácara S. Antônio	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	89.757	89.757	89.757	89.757	115.524	207.612
Novo Estoque (m²)	17.487	0	0	0	25.767	92.088
Vacância (%)	25,1%	12,6%	13,1%	29,9%	47,3%	55,1%
Absorção Líquida (m²)	-2.057	11.269	-495	-15.090	-2.014	19.749
Preço Pedido	R\$ 79,96	R\$ 66,60	R\$ 60,83	R\$ 62,55	R\$ 57,38	R\$ 70,88

Chucri Zaidan	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	348.671	348.671	503.422	616.361	616.361	682.202
Novo Estoque (m²)	101.840	0	154.751	112.939	0	65.841
Vacância (%)	16,3%	17,6%	24,2%	26,5%	17,9%	21,4%
Absorção Líquida (m²)	45.129	-4.701	94.769	71.088	53.274	32.574
Preço Pedido	R\$ 112,56	R\$ 113,98	R\$ 118,97	R\$ 120,25	R\$ 109,95	R\$ 106,64

Santo Amaro	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	82.997	122.785	122.785	122.785	122.785	122.785
Novo Estoque (m²)	32.626	39.788	0	0	0	0
Vacância (%)	0,0%	0,0%	32,5%	30,5%	46,4%	39,4%
Absorção Líquida (m²)	32.626	39.788	-39.914	2.505	-19.554	8.646
Preço Pedido			R\$ 72,94	R\$ 67,51	R\$ 67,51	R\$ 67,63

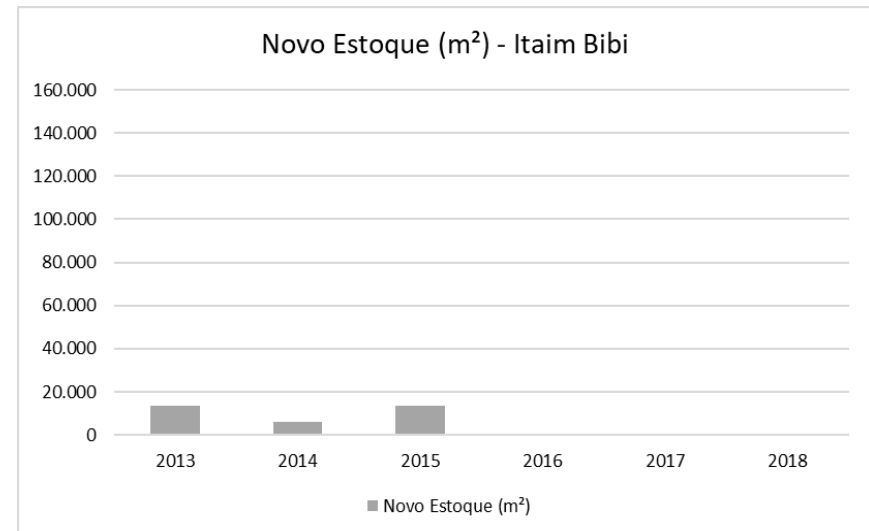
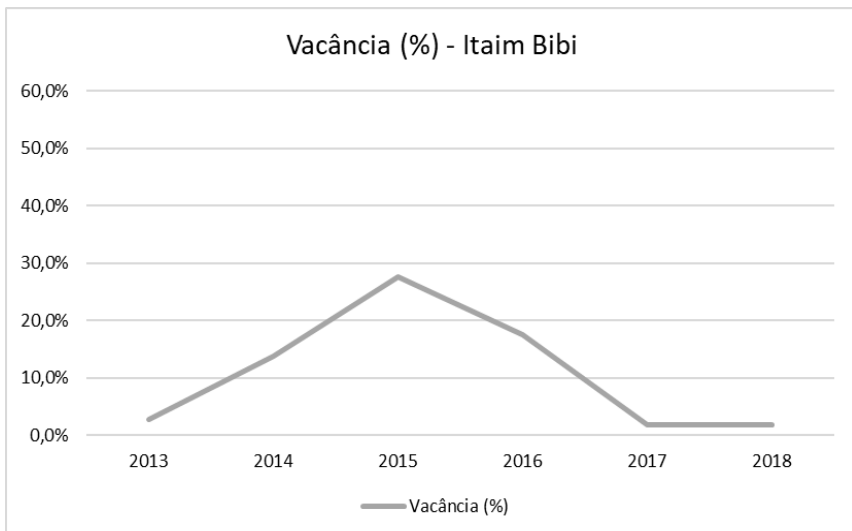
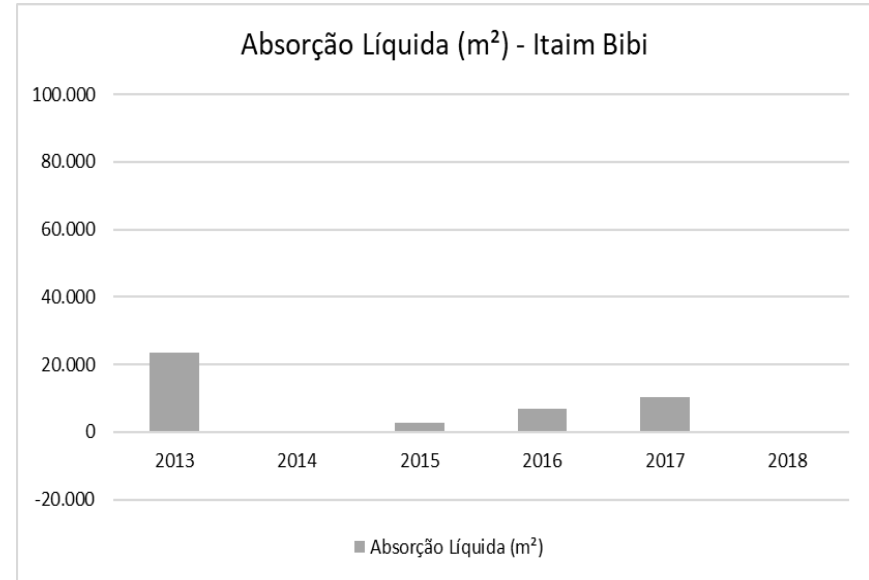
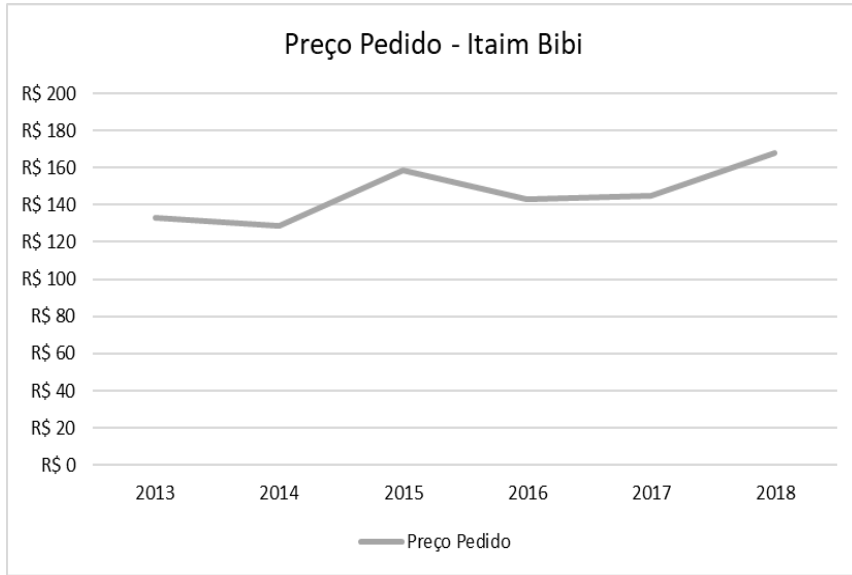
Berrini	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	189.452	247.649	259.819	259.819	259.819	259.819
Novo Estoque (m²)	48.836	58.198	12.170	0	0	0
Vacância (%)	9,5%	25,9%	27,4%	29,7%	19,9%	16,2%
Absorção Líquida (m²)	30.758	12.336	4.982	-6.018	25.649	9.570
Preço Pedido	R\$ 119,94	R\$ 106,71	R\$ 116,59	R\$ 114,83	R\$ 117,57	R\$ 104,14

Pinheiros	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	168.221	168.221	168.221	198.076	198.076	208.795
Novo Estoque (m²)	20.054	0	0	29.855	0	10.719
Vacância (%)	6,4%	4,7%	15,5%	25,0%	13,5%	16,7%
Absorção Líquida (m²)	12.876	2.843	-18.165	6.371	22.893	2.578
Preço Pedido	R\$ 108,50	R\$ 118,00	R\$ 110,72	R\$ 93,24	R\$ 88,84	R\$ 95,20

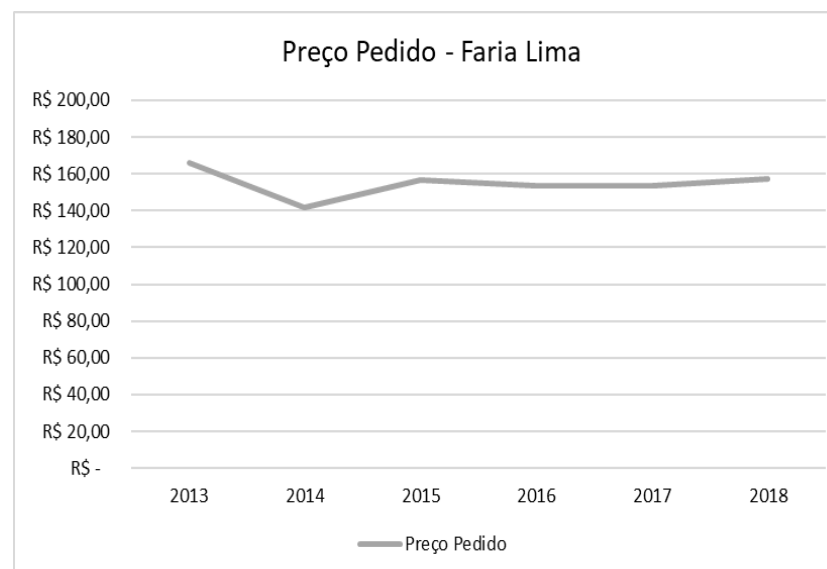
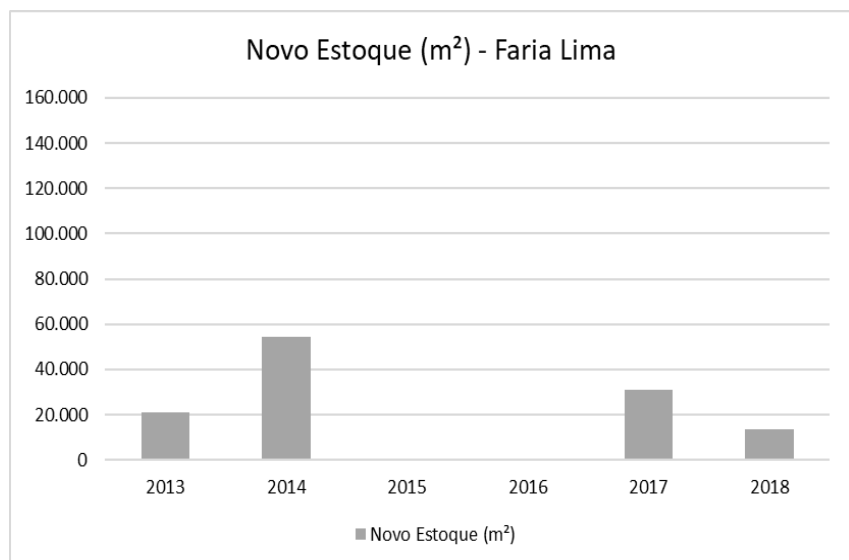
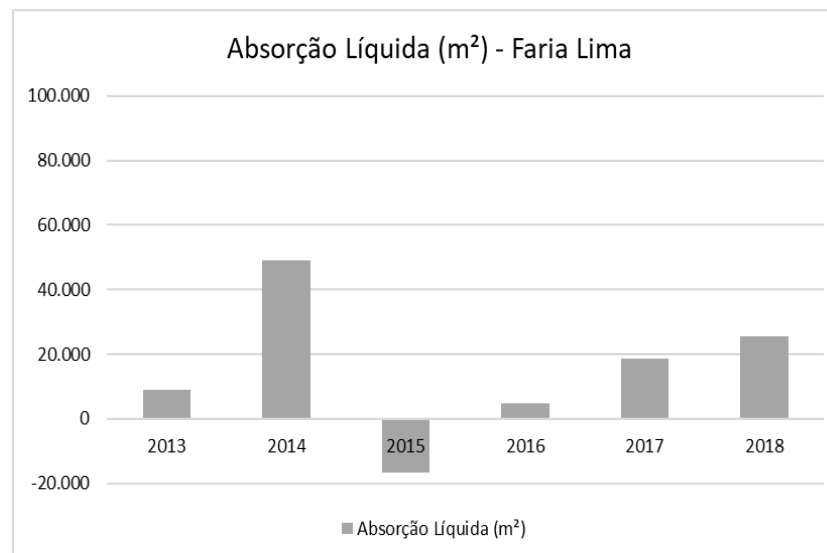
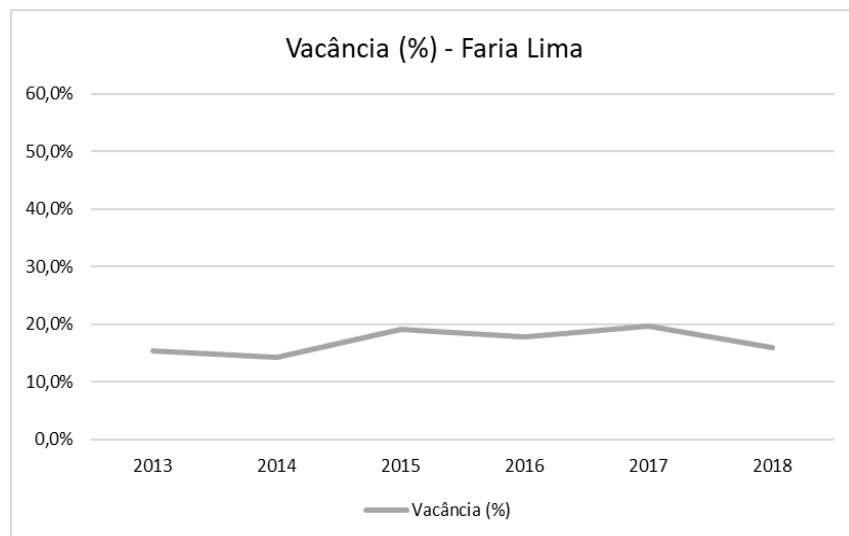
Marginal Pinheiros	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Estoque Total (m²)	345.988	345.988	345.988	345.988	345.988	369.988
Novo Estoque (m²)	16.789	0	0	0	0	24.000
Vacância (%)	16,5%	21,4%	27,2%	28,7%	34,7%	34,9%
Absorção Líquida (m²)	16.688	-16.807	-20.193	-3.757	-20.707	14.859
Preço Pedido	R\$ 62,91	R\$ 53,00	R\$ 50,91	R\$ 66,45	R\$ 58,16	R\$ 50,60

Fonte: Empresa A.

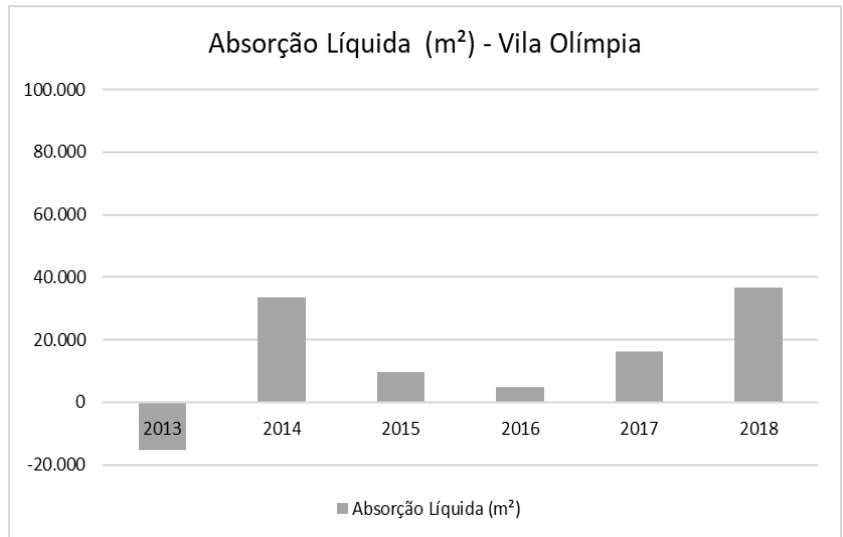
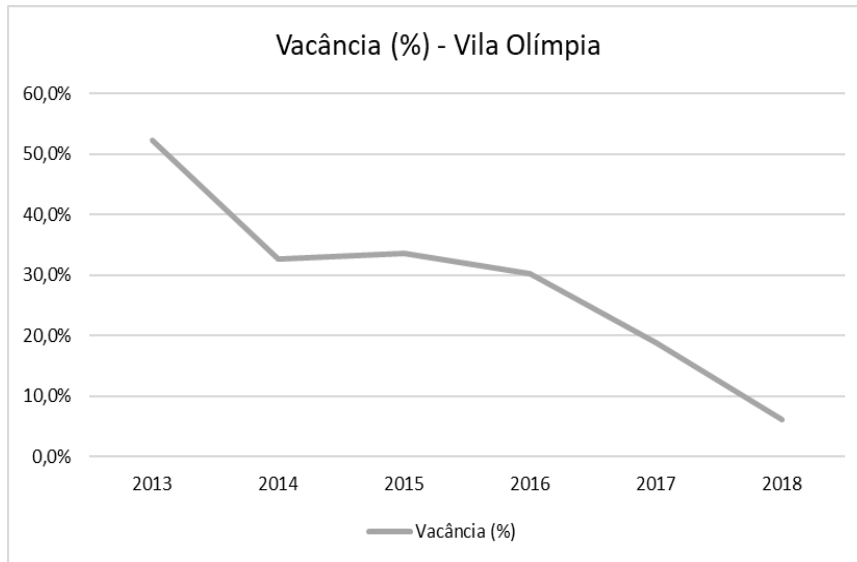
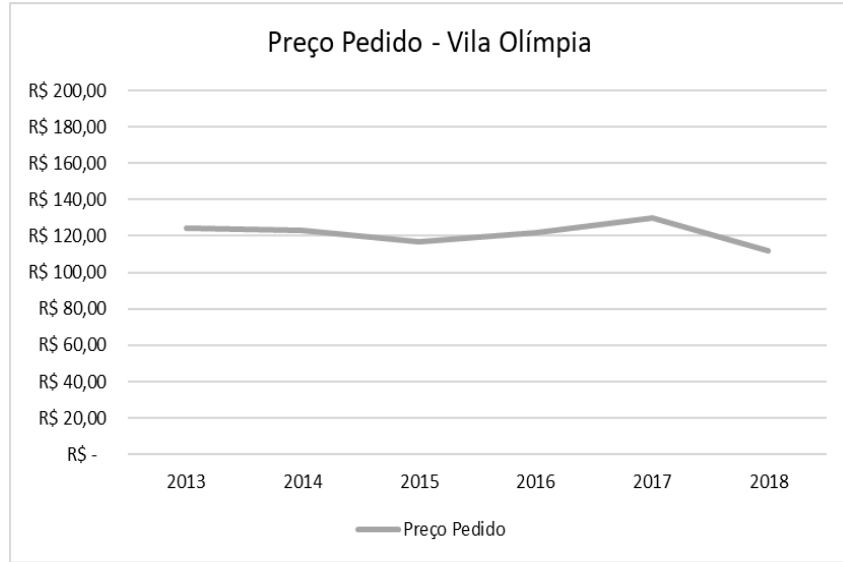
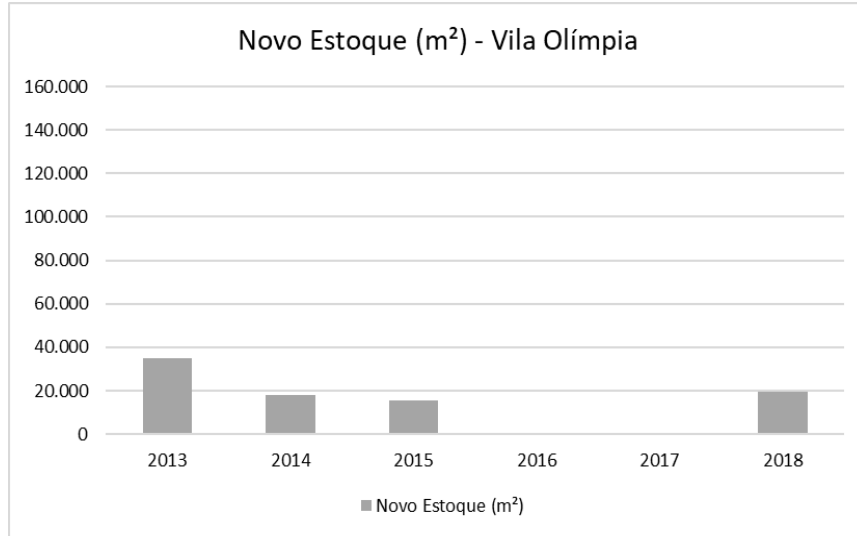
ANEXO C – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – ITAIM BIBI



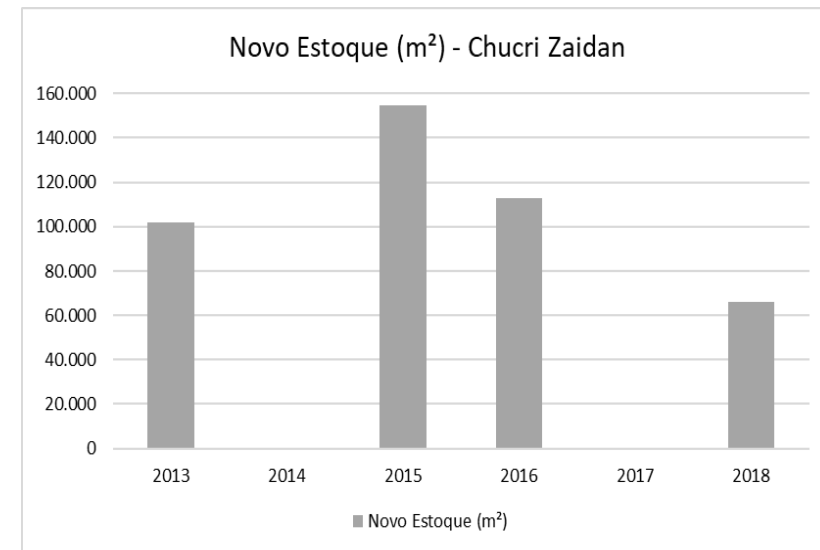
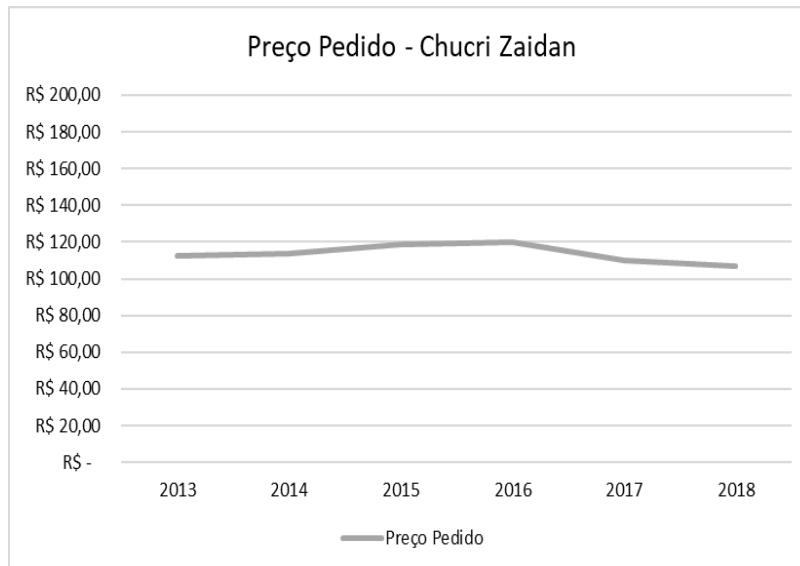
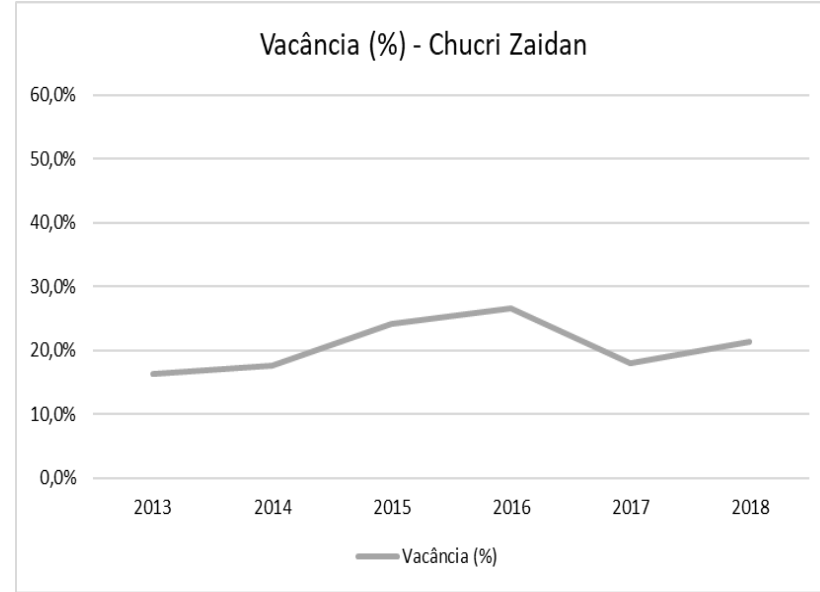
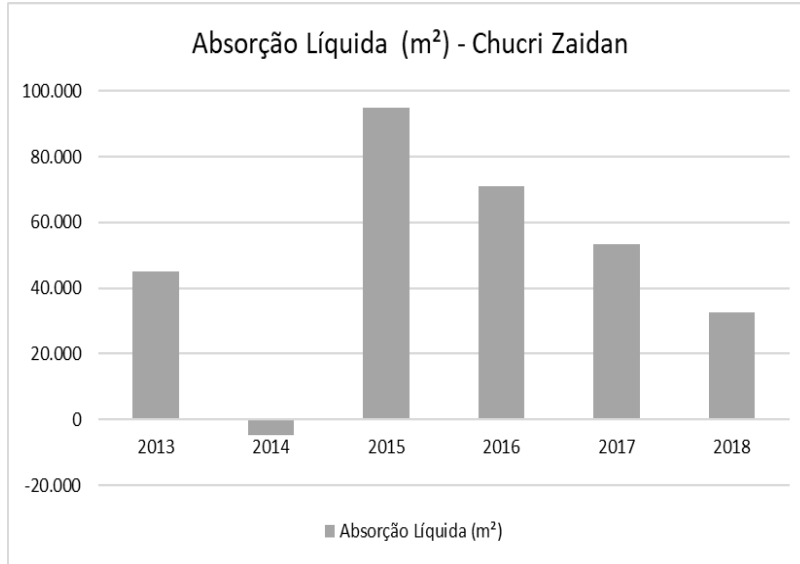
ANEXO D – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – FARIA LIMA



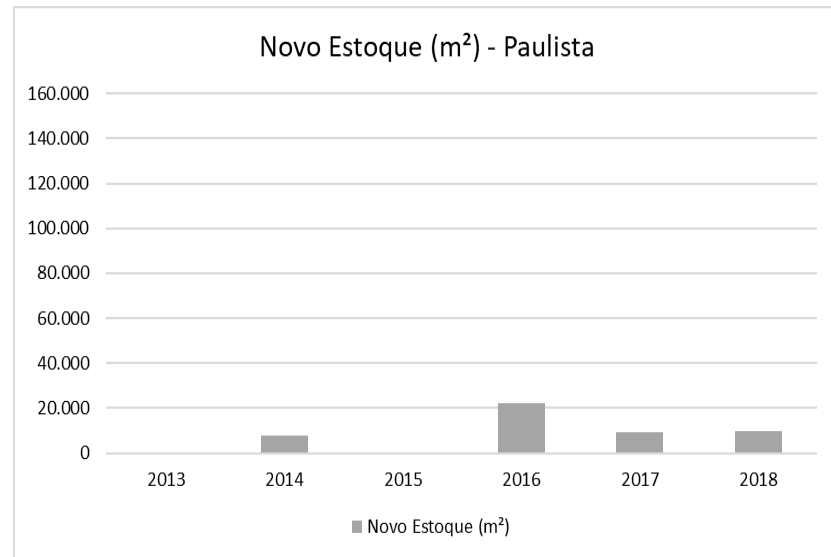
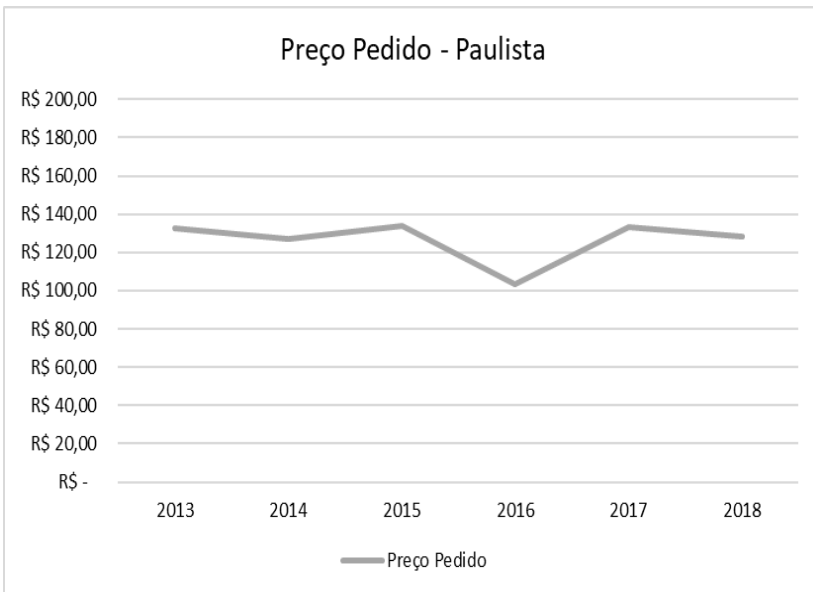
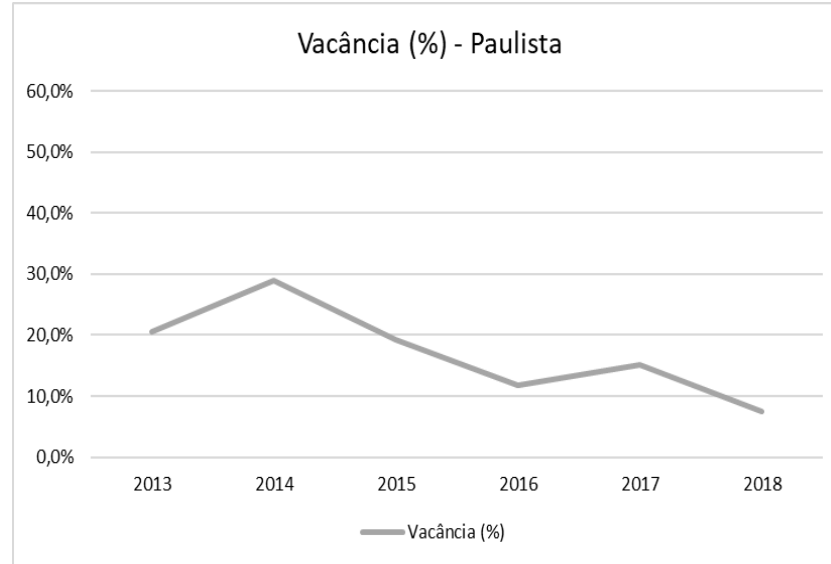
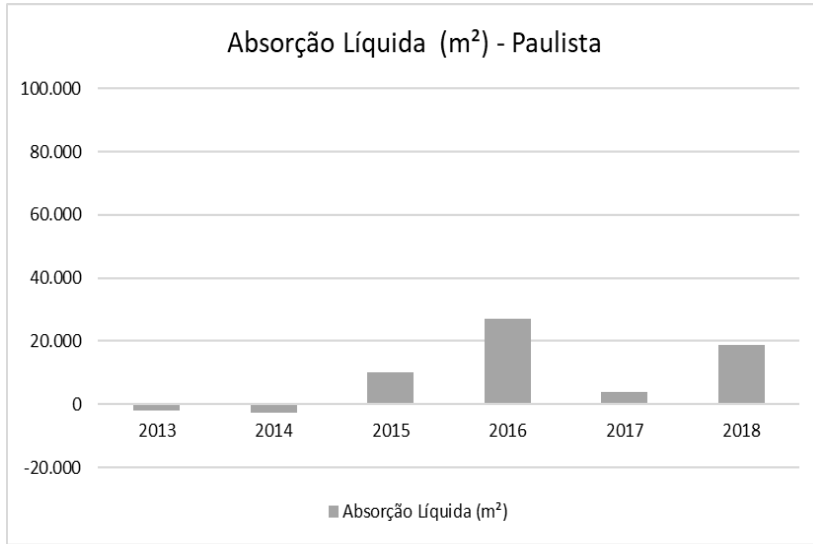
ANEXO E – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – VILA OLÍMPIA



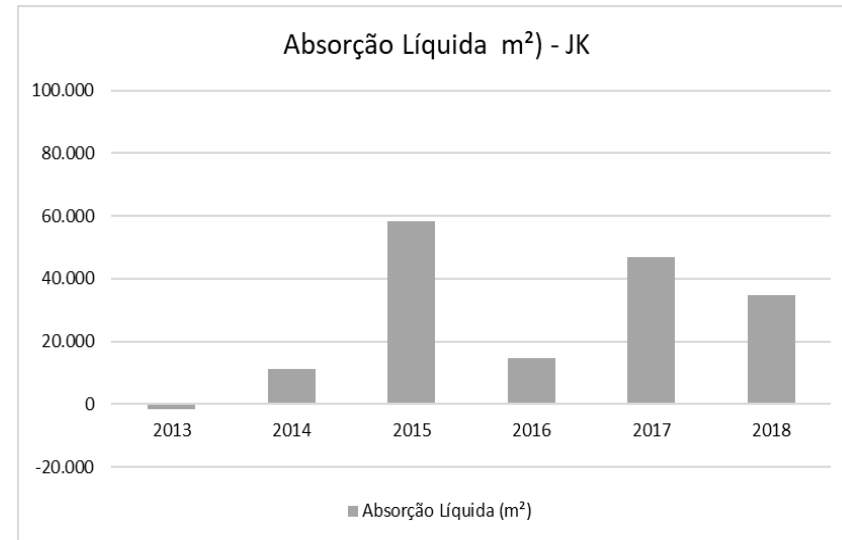
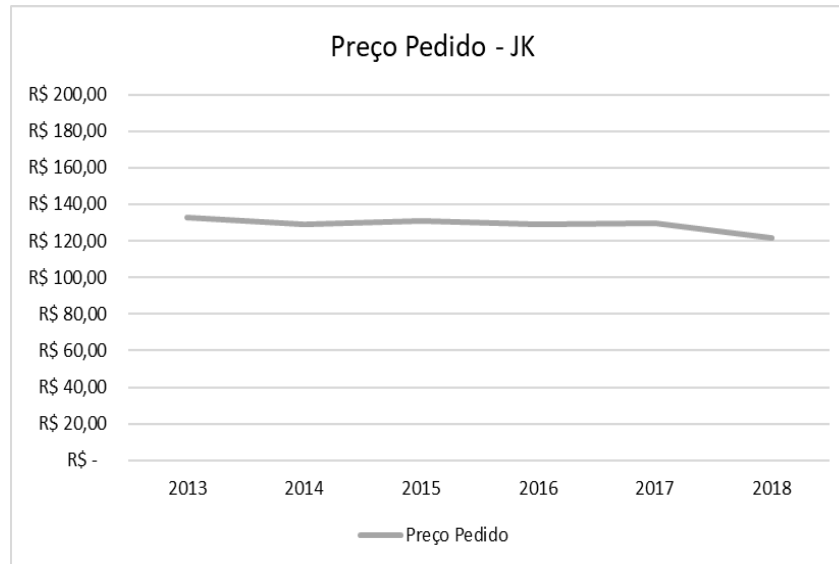
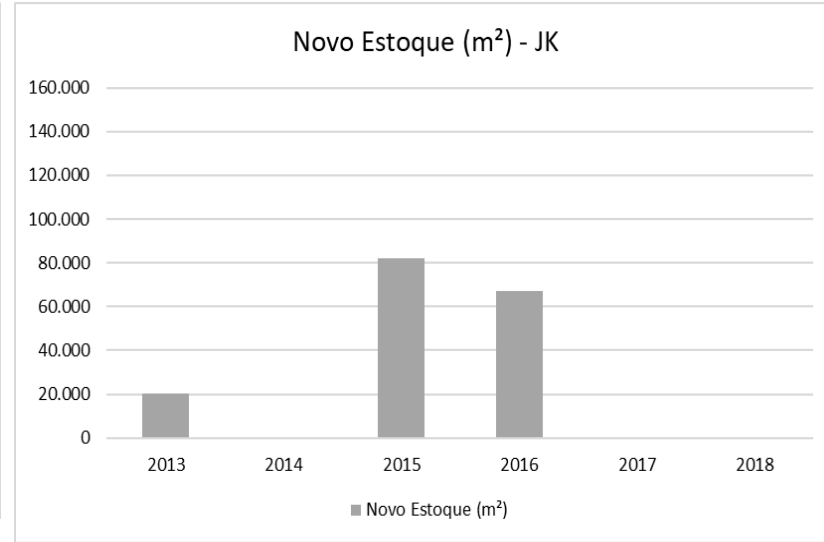
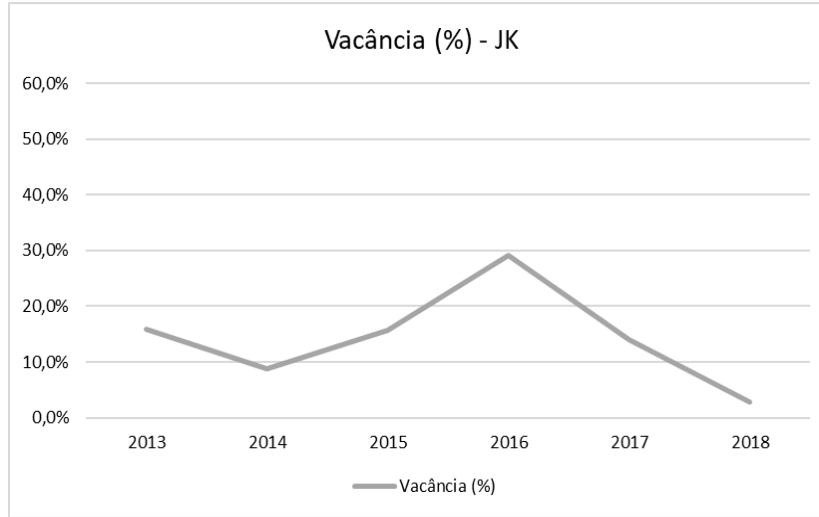
ANEXO F – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – CHUCRI Z Aidan



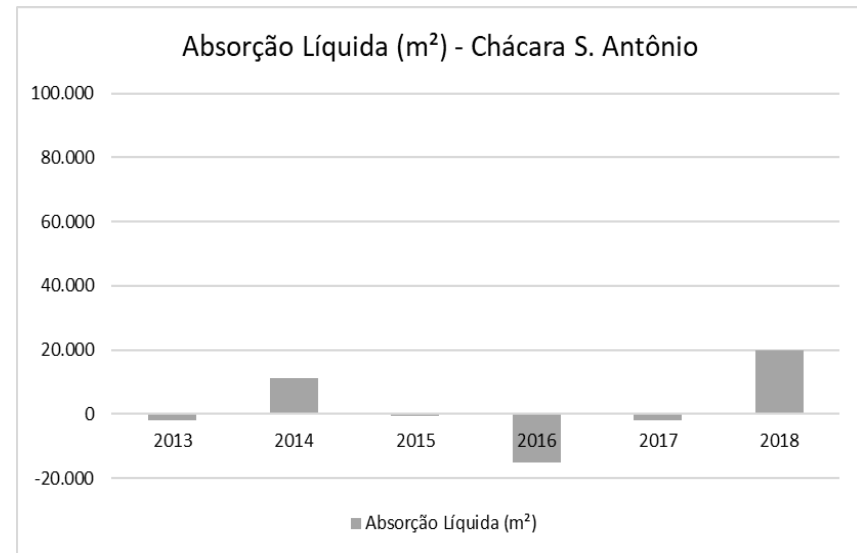
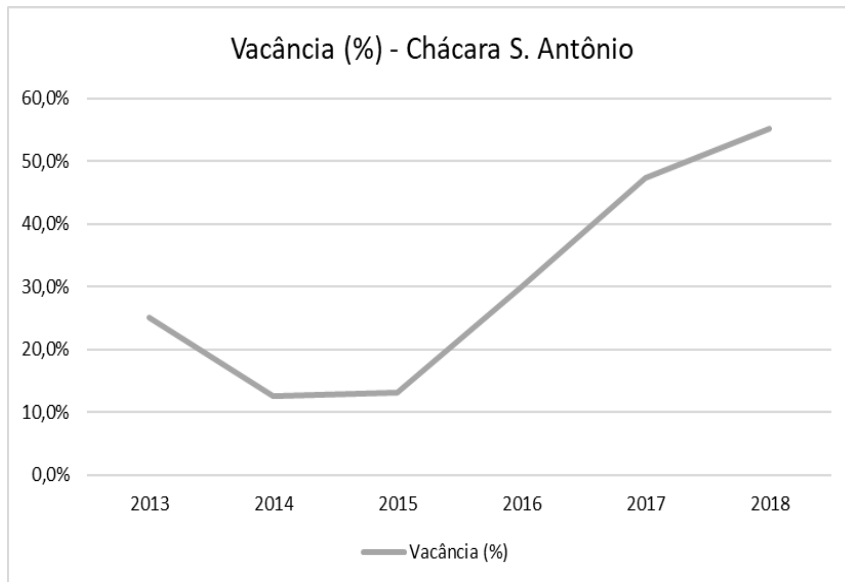
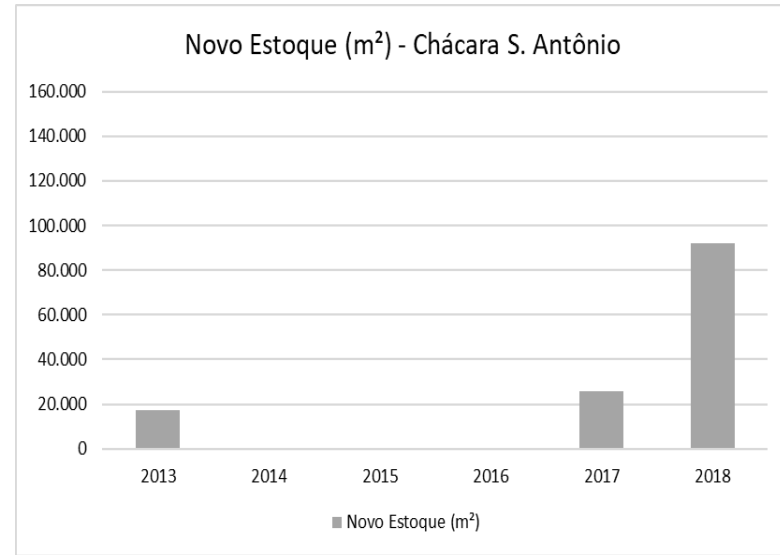
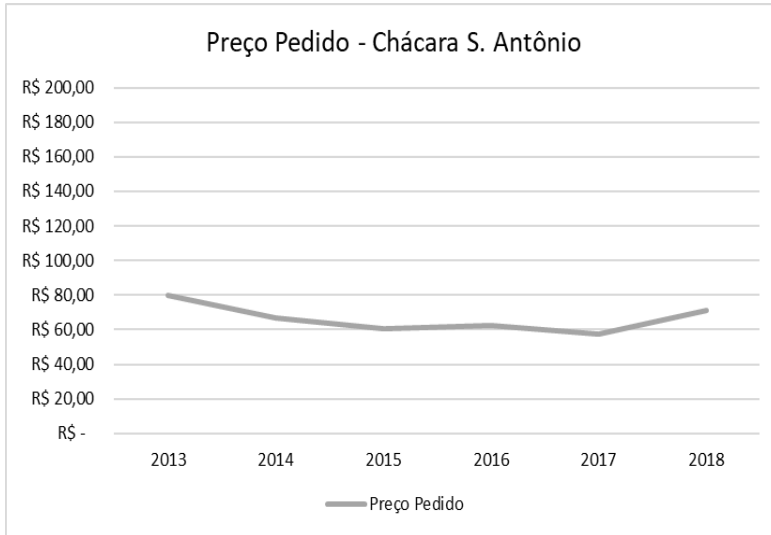
ANEXO G – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – PAULISTA



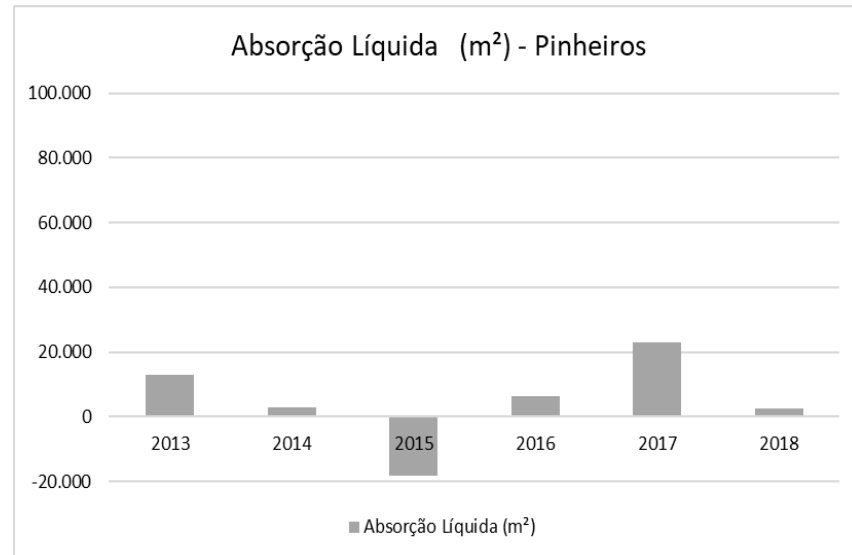
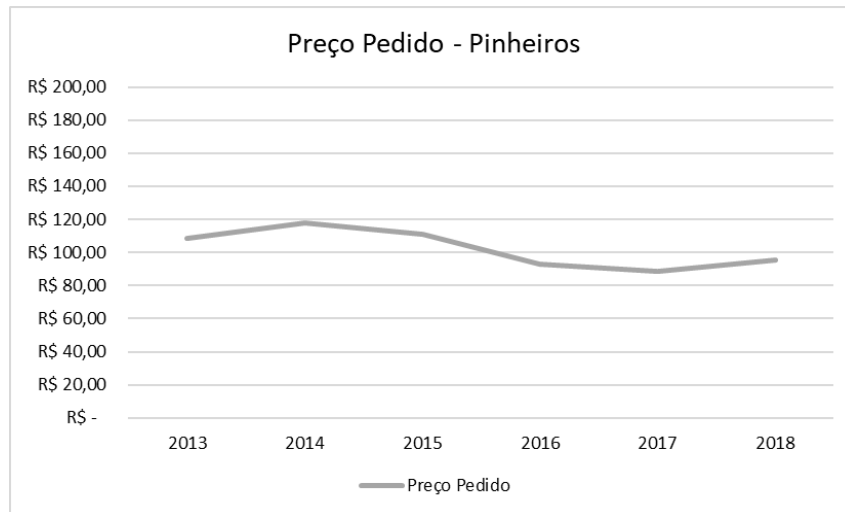
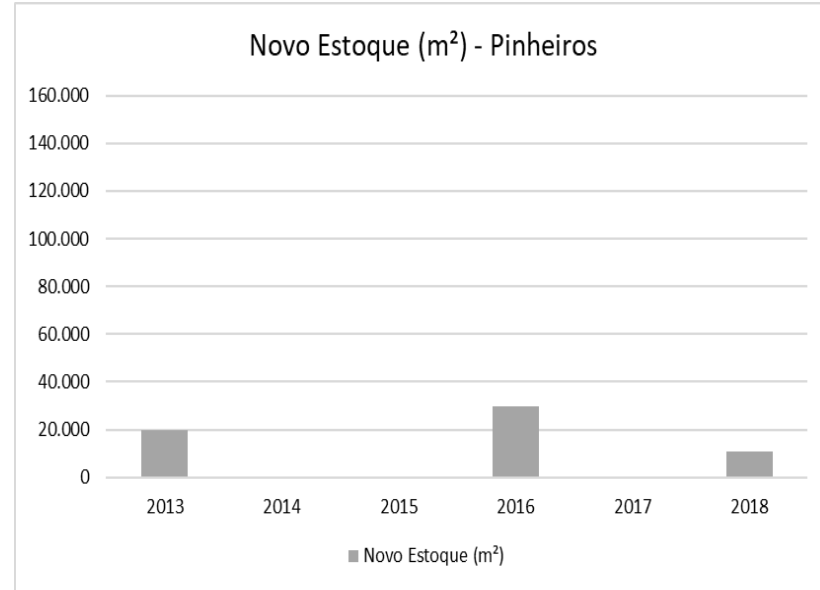
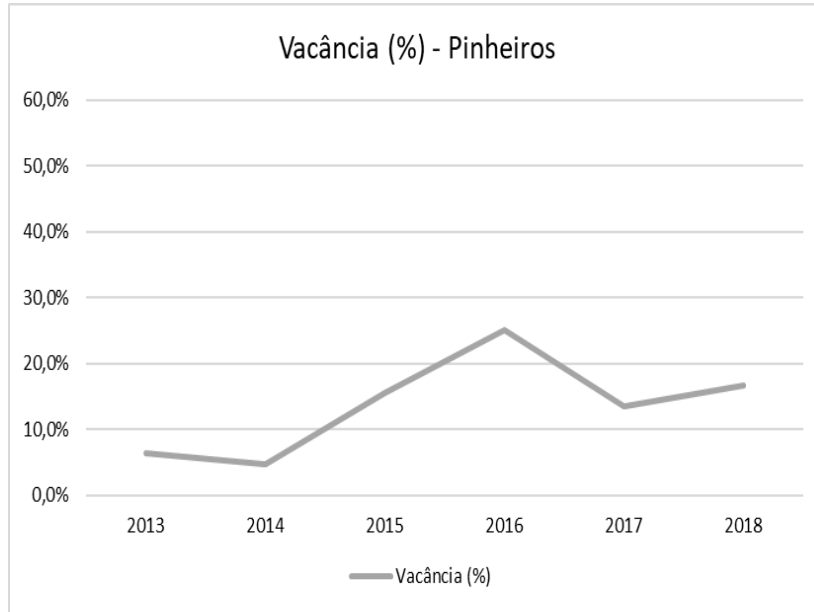
ANEXO H – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – JK



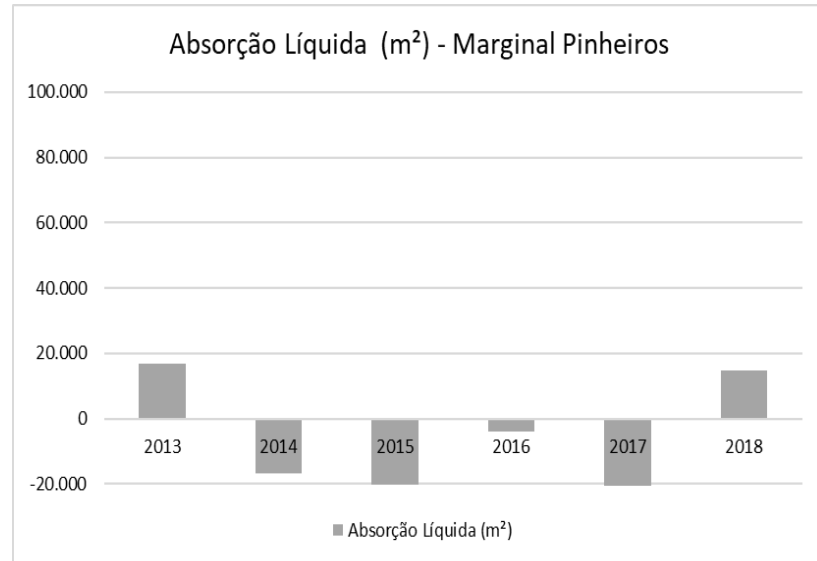
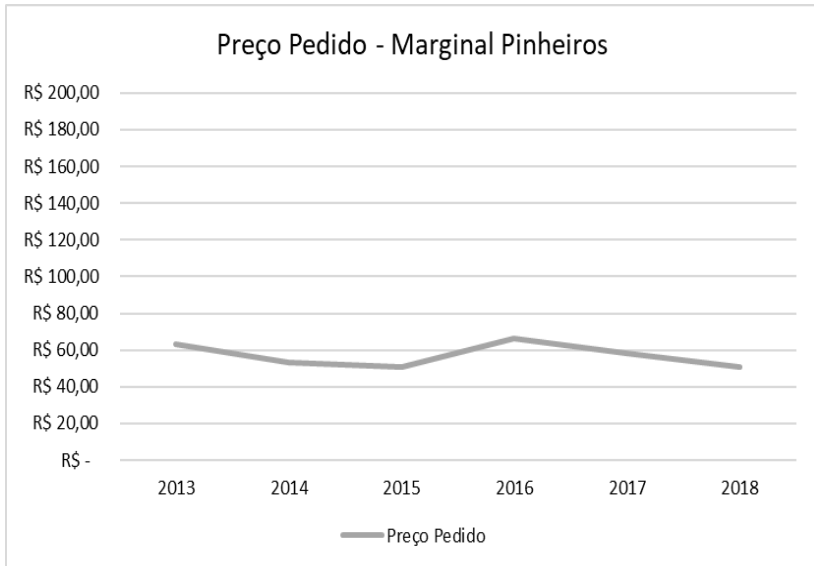
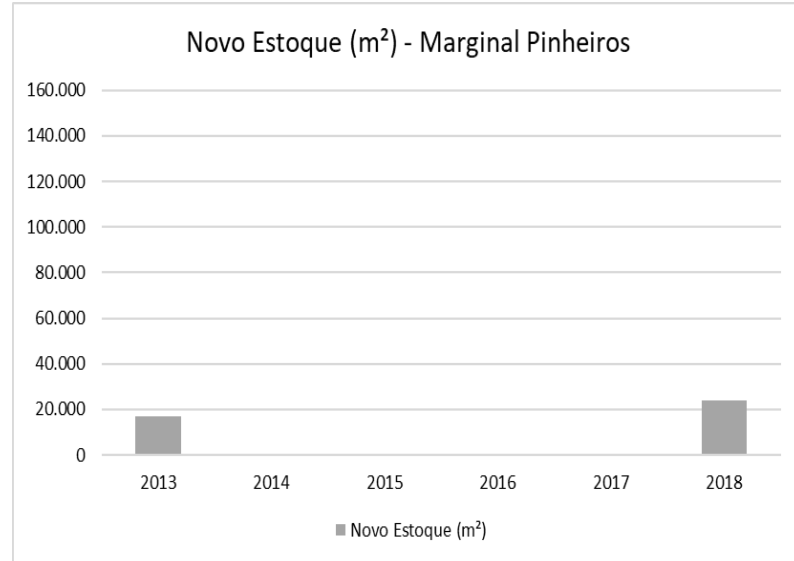
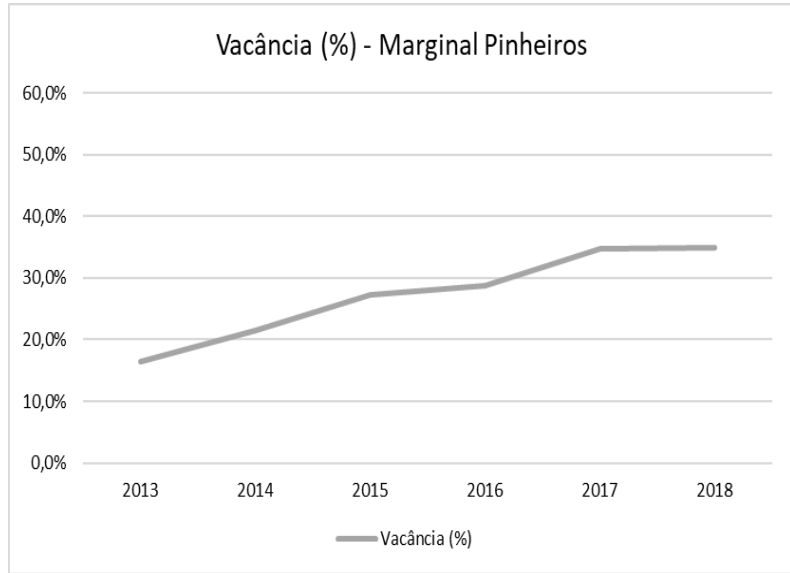
ANEXO I – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – CHÁCARA S. ANTÔNIO



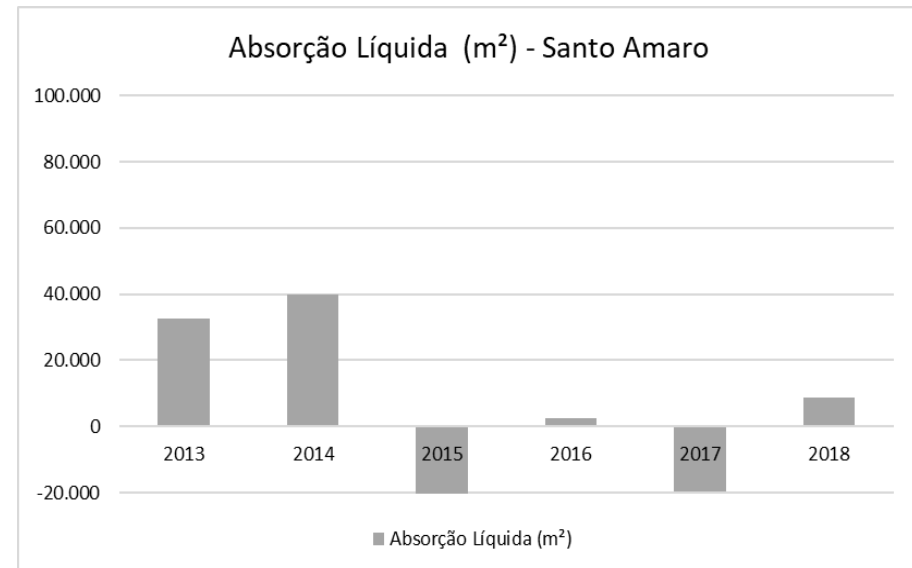
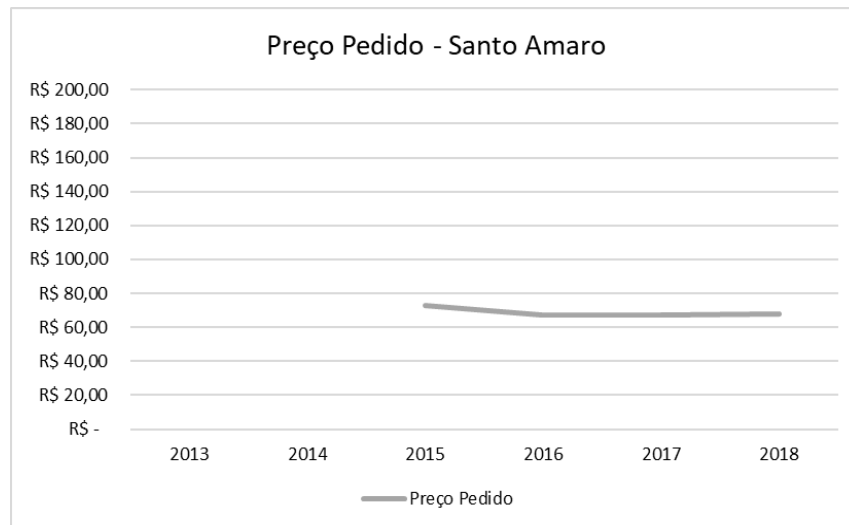
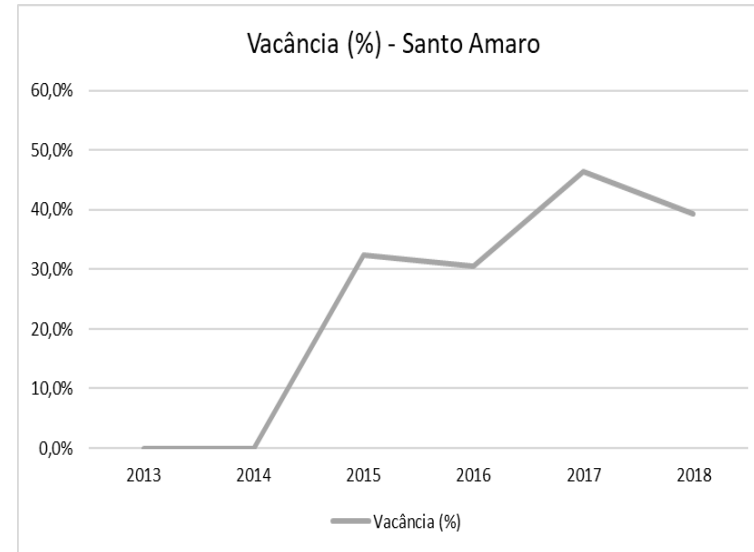
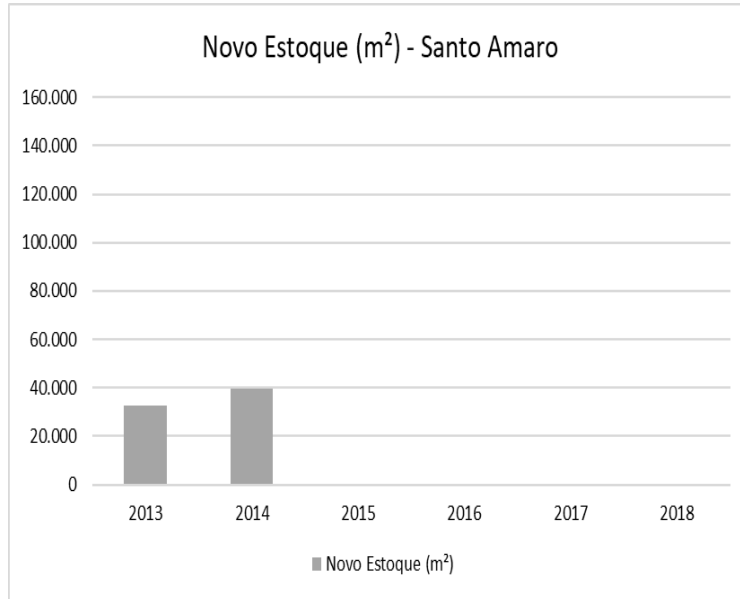
ANEXO J – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – PINHEIROS



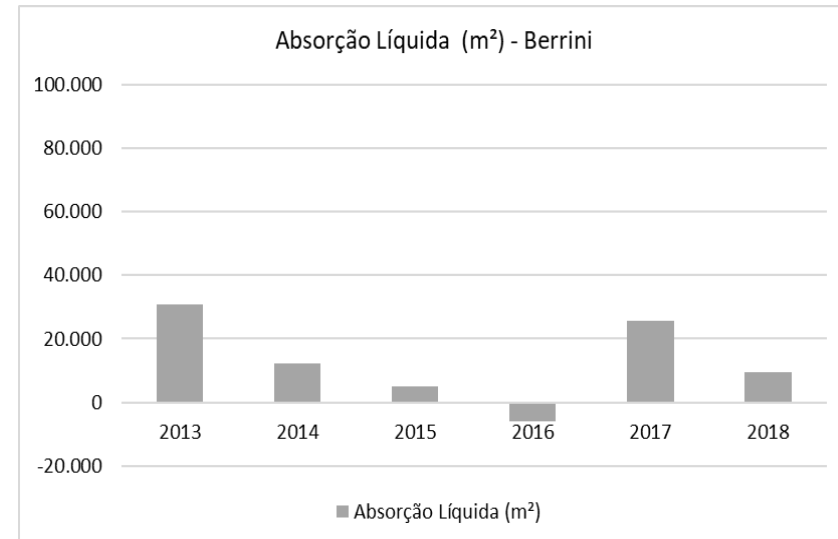
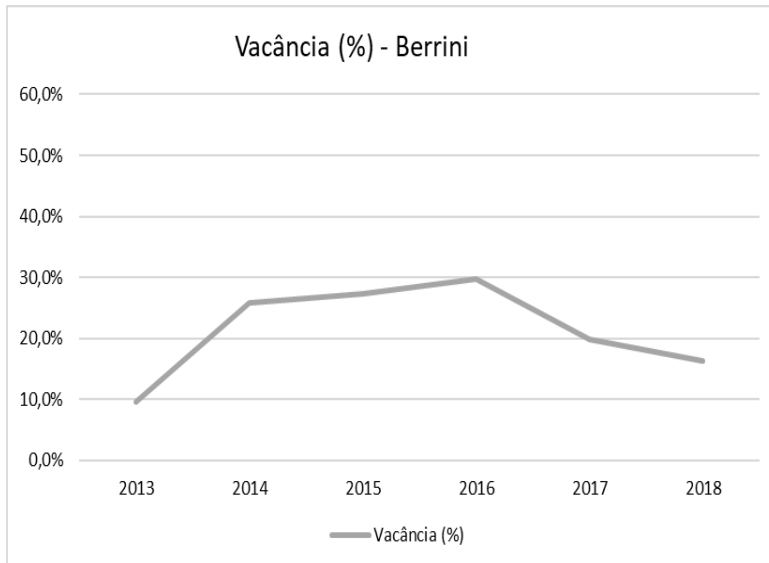
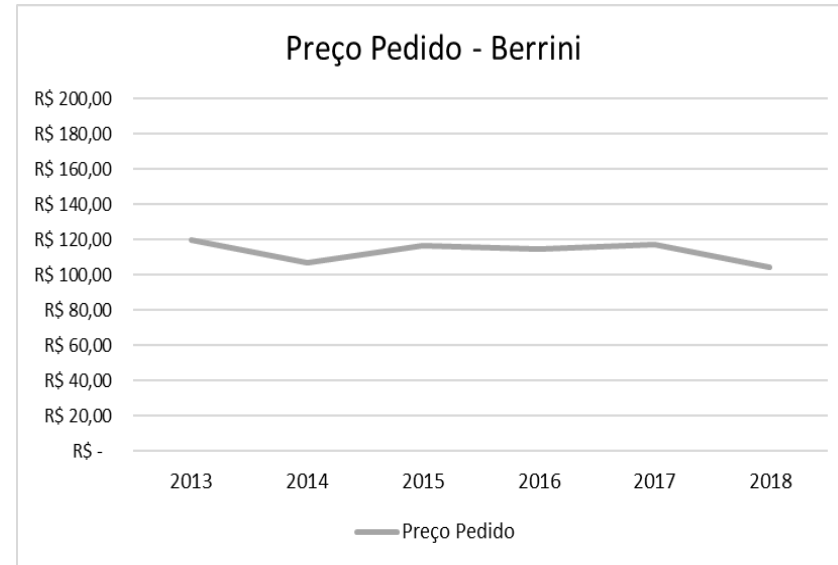
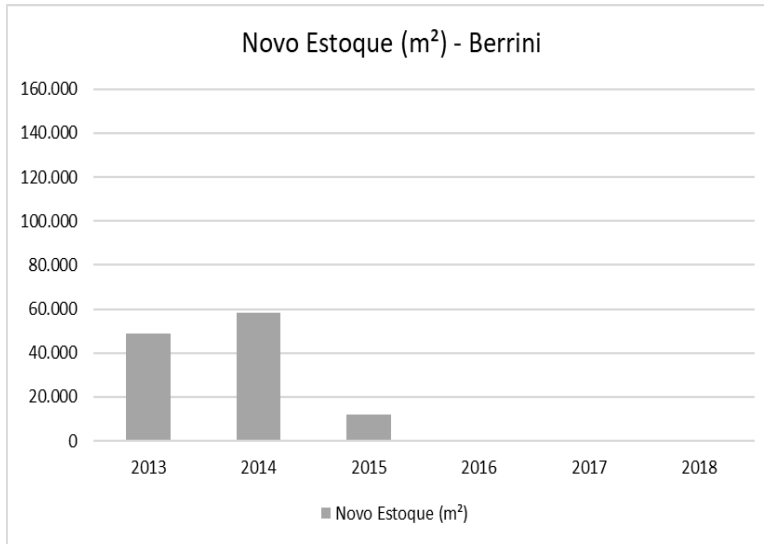
ANEXO K – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – MARGINAL PINHEIROS



ANEXO L – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – SANTO AMARO



ANEXO M – GRÁFICOS INDICADORES POR REGIÃO – BERRINI



APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO APLICADO NA PESQUISA

ANÁLISE DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS PARA LOCAÇÃO (EEL) DE ALTO PADRÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO, COM ÊNFASE NA IDENTIFICAÇÃO DE REQUISITOS QUE INFLUENCIARAM A MIGRAÇÃO NA CENTRALIDADE DE NEGÓCIOS

Esse questionário faz parte do estudo de caso de uma monografia do núcleo de Real Estate da USP, da aluna Maria Fernanda Acciardi Violatti, cujo tema é: ANÁLISE DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS PARA LOCAÇÃO (EEL) DE ALTO PADRÃO, NA CIDADE DE SÃO PAULO, COM ÊNFASE NA IDENTIFICAÇÃO DE REQUISITOS QUE INFLUENCIARAM A MIGRAÇÃO NA CENTRALIDADE DE NEGÓCIOS. Sua contribuição é muito importante.

Como preencher: as repostas do presente questionário podem variar de 1 a 5, sendo 1 quando o item possuir BAIXA RELEVÂNCIA e 5 quando o item for de EXTREMA RELEVÂNCIA para tomada de decisão na escolha do imóvel de locação:

***1. Qual setor de atuação da sua empresa? Ela é consolidada no setor que atua?**

***2. Qual região da cidade de São Paulo escolhida pela sua empresa e qual tamanho da área de locação?**

3. Qual a relevância do escritório da sua empresa estar localizado em algum cluster?

 1

- 2
- 3
- 4
- 5

4. Qual a relevância do escritório de sua empresa estar localizado em regiões mais centrais?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

5. Qual a relevância do escritório de sua empresa ter um custo de aluguel menor?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

6. Qual a relevância de seu escritório estar em uma região com tendência a valores de locação e aquisição mais elevados?

- 1
- 2
- 3
- 4

5

7. Qual a relevância da oferta e qualidade das vias da região?

1

2

3

4

5

8. Qual a relevância da proximidade a transporte público e acesso a região onde o edifício está localizado?

1

2

3

4

5

9. Qual a relevância de facilidades no entorno do edifício e da região onde o mesmo se localiza, comércio e serviços (restaurantes, hotéis, shoppings)?

1

2

3

4

5

10. Qual a relevância da qualidade dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços como calçadas, meio-fio, esgoto, telefone, luz?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Pesquisa disponibilizada pelo link: <https://pt.surveymonkey.com/r/JZXS3CP>