

Pré-sal faz triplicar a oferta de escritório comercial em Santos

Valor Econômico - Seg, 09 de Julho de 2012 07:18

Puxado pela indústria do petróleo e gás, o mercado de escritórios corporativos na cidade de Santos (SP) mais que triplicará até 2015, totalizando 213 mil metros quadrados úteis. Atualmente, o estoque de prédios corporativos na cidade litorânea que tenham ar condicionado central e laje mínima de 250 metros quadrados (critérios de padrão de qualidade usada pelo setor) restringe-se a apenas 63 mil metros quadrados.

Trata-se de uma parcela pequena, de cerca de 18% do total disponível para locação, especialmente para multinacionais que estão desembarcando no município e, muitas vezes, precisam cumprir padrões exigidos das matrizes. A pouca oferta é resultado do histórico de baixo crescimento do setor imobiliário em Santos, represado pela queda da atividade econômica que persistiu até a modernização do porto e as descobertas do pré-sal na Bacia de Santos - ambos fenômenos ocorridos durante a década passada.

"Nos últimos quatro anos Santos ganhou papel muito importante no cenário econômico por conta dos investimentos anunciados pela Petrobras. A cidade passou a ser vista com outros olhos", afirma Adriano Sartori, diretor de locação da CB Richard Ellis, consultoria imobiliária focada, entre outros, em análise e estudos de viabilidade no setor de escritórios, galpões industriais e logísticos e shoppings, e que conduziu a pesquisa.

A expansão da oferta de edifícios corporativos de melhor padrão foi inaugurada com o anúncio da construção de sede da Petrobras em Santos. De acordo com Sartori, a indústria do petróleo e gás atrai uma cadeia de empresas mais extensa que a do comércio exterior.

Em 2008, a estatal adquiriu um terreno de 25 mil metros quadrados no bairro do Valongo para erguer a base de controle das operações da Bacia de Santos, que abrange uma área que vai de Santa Catarina ao Rio de Janeiro. O

investimento da estatal, de R\$ 380 milhões, compreende a construção de um complexo de três torres com capacidade para abrigar mais de 6 mil funcionários. As torres serão erguidas em fases - as obras da primeira torre começaram em julho de 2011 e estão previstas para terminar no próximo ano.

A escassez de edifícios de alto padrão na cidade de Santos fez com que o valor de locação dos imóveis comerciais disponíveis subisse rapidamente. No prédio de uma companhia de navegação internacional - que teve de construir seu próprio edifício, o único "triple A" em funcionamento atualmente em Santos - o valor do aluguel dobrou nos últimos dois anos.

Hoje, o valor pedido nos edifícios classe A em Santos ficam entre R\$ 75,00 e R\$ 80,00 por metro quadrado. Pesquisa da consultoria feita no primeiro trimestre na capital São Paulo aponta que o valor pedido por metro quadrado na Avenida Paulista foi de R\$ 75,00 a R\$ 125,00.

"Em São Paulo os valores levaram entre cinco e seis anos para dobrar", compara o executivo, referindo-se ao preço médio na regiões da Paulista, dos Jardins e da Marginal Pinheiros entre 2006 e 2012. "Em Santos foi mais rápido porque não tinha oferta de qualidade", pondera.

O estoque total imobiliário comercial de Santos construído a partir de 1965 é de 350 mil metros quadrados - entre todos os padrões de qualidade. De acordo com Sartori, o crescimento anual até o anúncio da sede da Petrobras apresentou taxas menores que 5%. Atualmente, o índice de vacância (relação entre o volume de imóveis disponíveis e o total existente) do mercado de escritórios na cidade de Santos está em 6,5%.

"O mercado está com alta taxa de ocupação", afirma o economista Robert Michel Zarif, que elabora estudos sobre a Baixada Santista para o Sindicato da Habitação (Secovi-SP). Segundo ele, a indústria vem nos últimos anos produzindo "o mesmo" e não atentou para a demanda do mercado. O volume de estoque remanescente na faixa de 41 a 60 metros quadrados era o maior

Título: Pré-sal faz triplicar a oferta de escritório comercial em Santos

Veículo: Valor Econômico / Online **Seção:** *** **Página:** Online **Data:** 09/07/2012

em abril (data da última pesquisa), com 458 unidades. A oferta remanescente diminui à medida que aumenta a área da laje. Na categoria acima de 251 metros quadrados havia apenas uma unidade em oferta no momento da pesquisa.