

Imóveis | 27/03/2012 07:30

## Bancos ocuparão as joias imobiliárias de São Paulo

Maiores bancos de investimento do país, Credit Suisse, BTG Pactual e Itaú BBA serão os inquilinos de alguns dos melhores prédios que serão entregues na avenida Faria Lima



rini, de



São Paulo – Quem acha que os preços elevadíssimos dos aluguéis de escritórios de alto padrão no principal centro financeiro de São Paulo já começam a afugentar os inquilinos está redondamente enganado. Os maiores empreendimentos que devem ser entregues nos próximos meses na região da avenida Faria Lima já estão quase que totalmente pré-locados e terão como principais inquilinos os maiores bancos de investimento do país: o Credit Suisse, o BTG Pactual e o Itaú BBA.

A região da Faria Lima está para o mercado de **imóveis** comerciais assim como o Leblon e Ipanema estão para os imóveis residenciais. Segundo pesquisa da consultoria Colliers, os novos contratos de locação de escritórios de alto padrão na avenida foram fechados pelo preço médio de 185 reais por metro quadrado no quarto trimestre de 2011 – com picos de 200 reais.

No mercado brasileiro de imóveis comerciais, esse nível de preço só perde para o Leblon/Ipanema. Mas não dá para comparar o tamanho dos dois mercados. Enquanto nos bairros cariocas há 27.000 metros quadrados de escritórios de alto padrão, na Faria Lima são 235.000 metros. Já a taxa de imóveis desocupados é de 0,6% na avenida paulista e de 30% nas praias cariocas.

A comparação deixa claro que é na Faria Lima que as empresas não se importam de pagar caro pelo aluguel. Por uma questão de status, é ao longo da avenida que todos os bancos e instituições financeiras de grande porte querem instalar seus escritórios. Sedes imponentes com excelente localização ajudam a demonstrar a seriedade do negócio e a conquistar a confiança dos clientes.

O primeiro movimento dos bancos foi feito pelo BTG Pactual, de André Esteves. O banco vai ocupar quatro andares do Pátio Bandeiras (antigamente chamado de Pátio Malzoni e Brookfield Malzoni), um empreendimento de porte gigantesco que foi construído em um dos melhores terrenos da Faria Lima.

A iniciativa foi logo seguida pelo Itaú BBA, que fechou no ano passado um contrato com a incorporadora Tishman Speyer para a construção de um prédio de 500 milhões de reais em frente ao novo prédio do BTG Pactual. De olho na movimentação dos concorrentes, o Credit Suisse não deixou por menos e decidiu fechar um pré-contrato de locação de escritórios no

Infinity Tower, um prédio de arquitetura arrojada a poucos metros dos concorrentes.

---

## **Empreendimentos**

O primeiro prédio a ficar pronto é o que deve ser parcialmente ocupado pelo Credit Suisse. Hoje a instituição está espalhada em dois edifícios, um na própria avenida Faria Lima, onde fica a área de banco de investimentos, e outro na avenida Juscelino Kubitschek, em que está concentrada a área de gestão de recursos de terceiros (o Credit Suisse Hedging-Griffo). Nova sede, o Infinity Tower deve receber as licenças de funcionamento e ficar pronto em abril, segundo a incorporadora Yuny, responsável pelo projeto.

O banco prevê que a mudança só seja concluída no segundo semestre, quando suas duas unidades poderão ser integradas em um espaço bem mais moderno que o atual. O que mais chama a atenção na torre é o desenho assinado pelo escritório de arquitetura Aflalo & Gasperini. O Infinity tem duas fachadas laterais curvas e uma fachada frontal que conferem um formato de proa de navio. O empreendimento terá cinco subsolos, lojas e restaurantes.

O prédio de 18 andares tem 35.000 metros quadrados de área locável e está localizado em uma rua transversal à avenida Faria Lima. O edifício foi construído no entroncamento das ruas Leopoldo Couto de Magalhães Jr., Horácio Lafer e Clodomiro Amazonas – três das principais vias do Itaim.

Em julho, será a vez do BTG Pactual mudar de casa. O banco está hoje instalado em três andares de um prédio na Faria Lima e passará a ocupar quatro andares do Pátio Bandeiras, bem pertinho dali. O espaço total do banco crescerá para 13.400 metros quadrados de área útil. Mas a grande mudança é visual. De responsabilidade da Brookfield Incorporações e do Grupo Victor Malzoni, o Pátio Bandeiras é um prédio imponente de 73.300 metros quadrados de área privativa dividido em três blocos interligados – com um vão livre no meio.

Divulgação



### Patio Bandeiras abrigará a nova sede do BTG Pactual

Os 11 últimos andares possuem quase 5.000 metros de área construída cada um – o suficiente para considerá-lo a maior laje corporativa da Faria Lima. Um espaço maior por andar é ideal para grandes empresas porque permite que muitos funcionários possam trabalhar próximos uns aos outros. Outros números que impressionam sobre o prédio são os 35 elevadores e as 2.500 vagas de garagem divididas em seis subsolos.

Mas a grande vantagem do empreendimento talvez seja o heliponto. Pouquíssimos edifícios na região possuem autorização governamental para pousos e decolagens de helicópteros. Muitos deles possuem heliponto, mas aguardam há anos a homologação. O que deve fazer com que o poder público tome uma decisão favorável ao Pátio Bandeiras é o fato de que o espaço está sendo preparado para receber o helicóptero da Presidência da República quando Dilma Rousseff quiser pousar na região da avenida Faria Lima.

---

Outra curiosidade é que no meio do vão de 30 metros de altura por 45 metros de largura que separa os blocos do empreendimento há uma casa erguida no século 18 para abrigar fazendeiros, comerciantes e religiosos. Tombada pelo Condephaat, a Casa Bandeirista teve de ser mantida no local e restaurada para que o empreendimento conseguisse as licenças de construção.

Já o novo prédio do Itaú BBA será o último a ficar pronto. O banco fechou no ano passado um pré-contrato de locação com a incorporadora Tishman Speyer, que construirá um edifício sob medida para a instituição financeira. Com inauguração prevista para o final de 2013, o empreendimento está localizado ao lado da atual sede do Itaú BBA na avenida Faria Lima e em frente ao futuro prédio do BTG Pactual

Divulgação



Nova sede do Itaú BBA em São Paulo, que será construída pela Tishman Speyer

A nova sede permitirá que o banco concentre suas operações em São Paulo. O Itaú BBA cresceu rápido demais, passou a não caber no imóvel que ocupava originalmente e precisou alugar partes de dois outros prédios de escritórios – um também na Faria Lima e outro na marginal Pinheiros. A expectativa é de que o novo imóvel possa abrigar a maioria dos milhares de funcionários do Itaú BBA em São Paulo – ou talvez todos.

O prédio está dividido em dois blocos de cinco andares e possui uma arquitetura bem diferente da maioria dos edifícios da av. Faria Lima por ser baixo e bastante horizontal. Uma grande dificuldade da Tishman foi montar o terreno de 10.000 metros quadrados onde será erguido o prédio. Durante dois anos, a empresa comprou 34 casas, demoliu os imóveis e juntou todas as escrituras em um terreno só.

O investimento de 500 milhões de reais no empreendimento está sendo parcialmente financiado pelo próprio Itaú. O banco também concordou em fechar um contrato de locação de 10 anos em troca do imóvel construído sob medida - algo comum em contratos "build-to-suit".