



CONSULTORIA EM REAL ESTATE . AUDITORIA DE PROJETOS . GERENCIAMENTO DE PROJETOS

PARQUES TECNOLÓGICOS – VISÃO DE NEGÓCIOS

Novembro 2006

OBJETIVO

Discutir a estrutura de negócio de Parques Tecnológicos sob a ótica de desenvolvimento urbano e de negócios imobiliários.

PARQUES TECNOLÓGICOS

Aquisição de áreas;

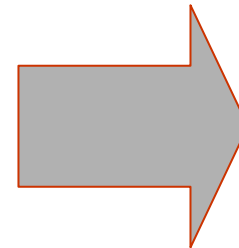
Grandes Glebas – parcelamento do solo;

Construção;

Locação e vendas de áreas;

Desenvolvimento urbano;

Aspectos fundiários;



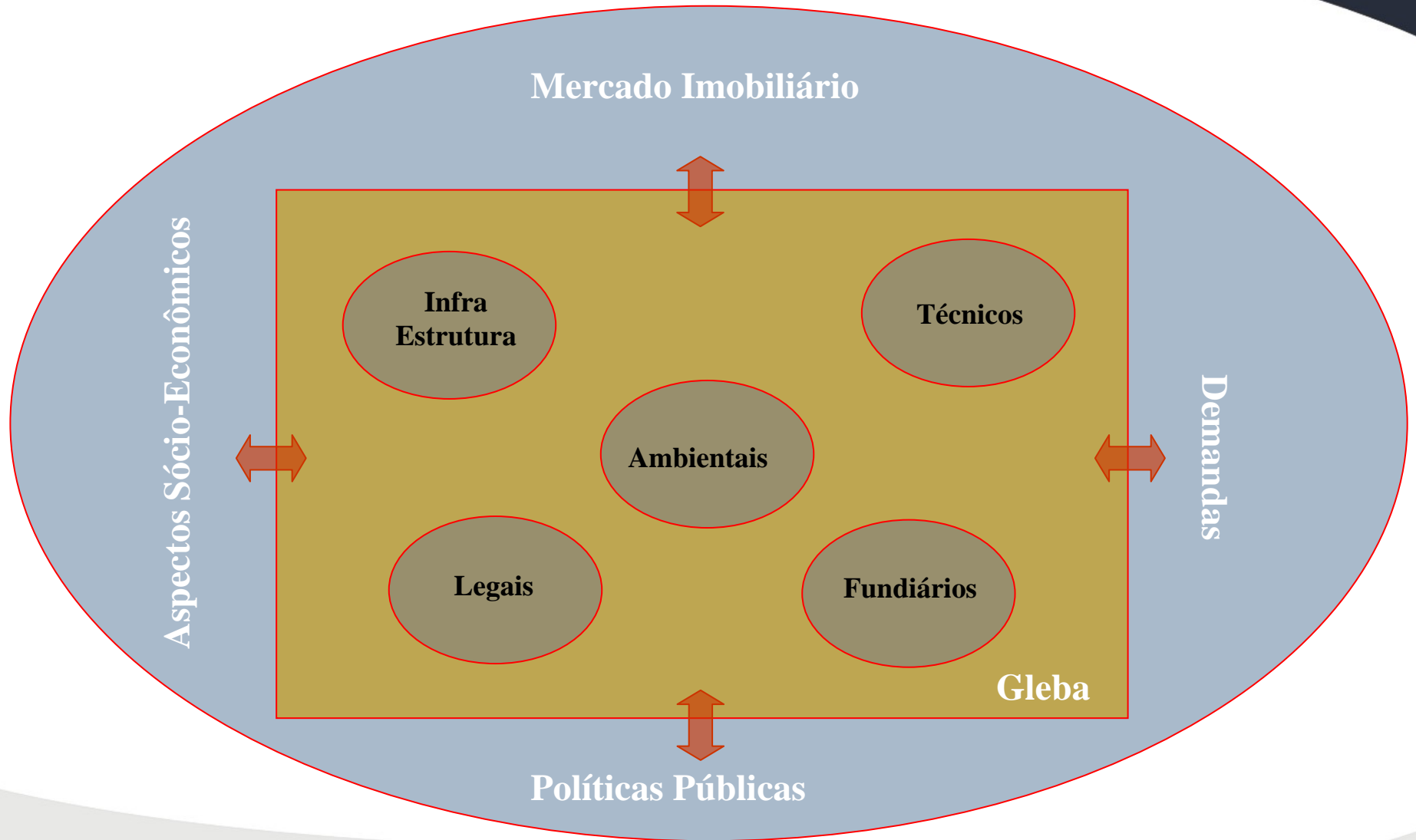
Aspectos Imobiliários
Muito Presentes na
Estruturação e
Implantação do Projeto

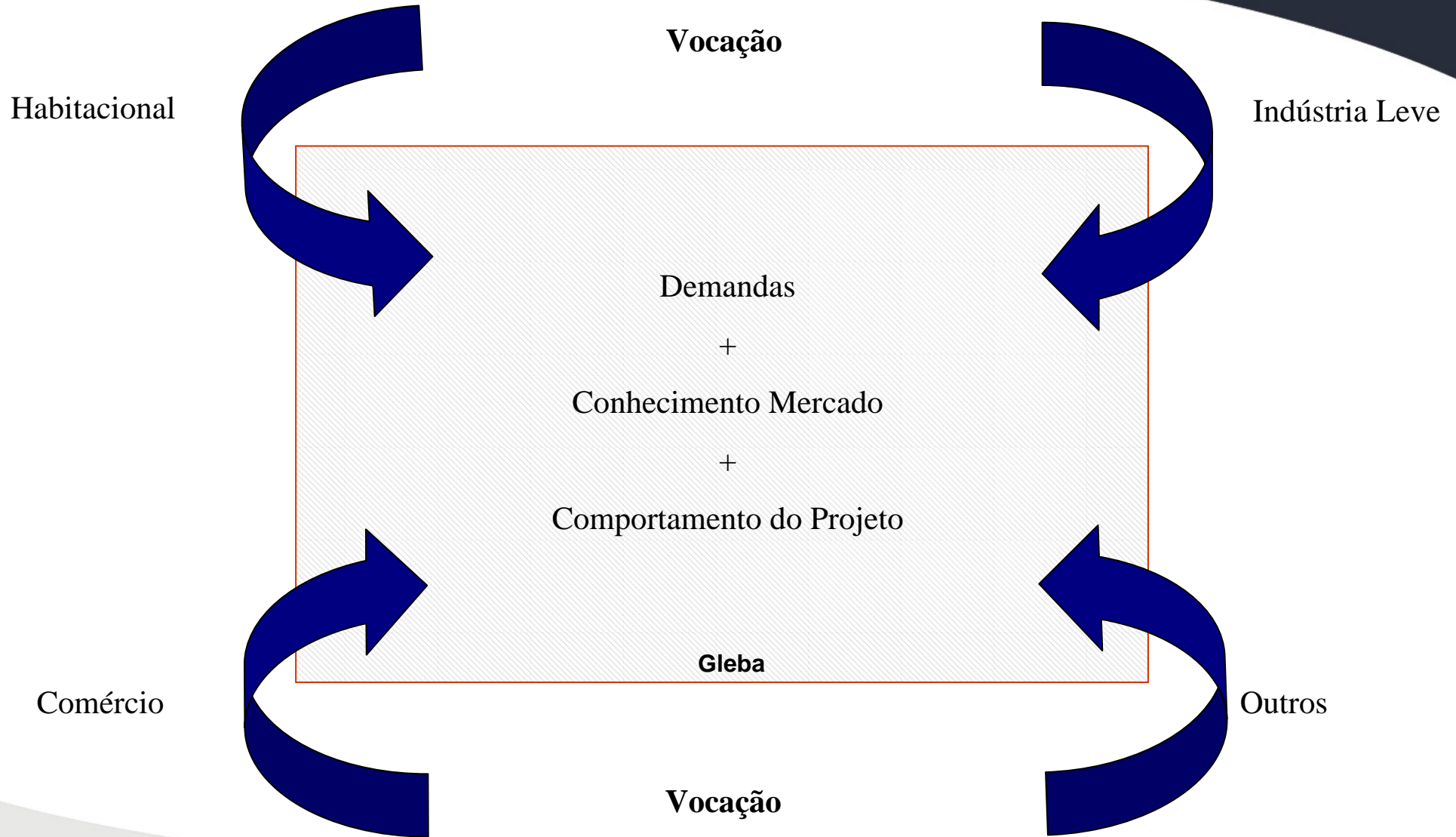
DECRETO SISTEMA PAULISTA DE PARQUES

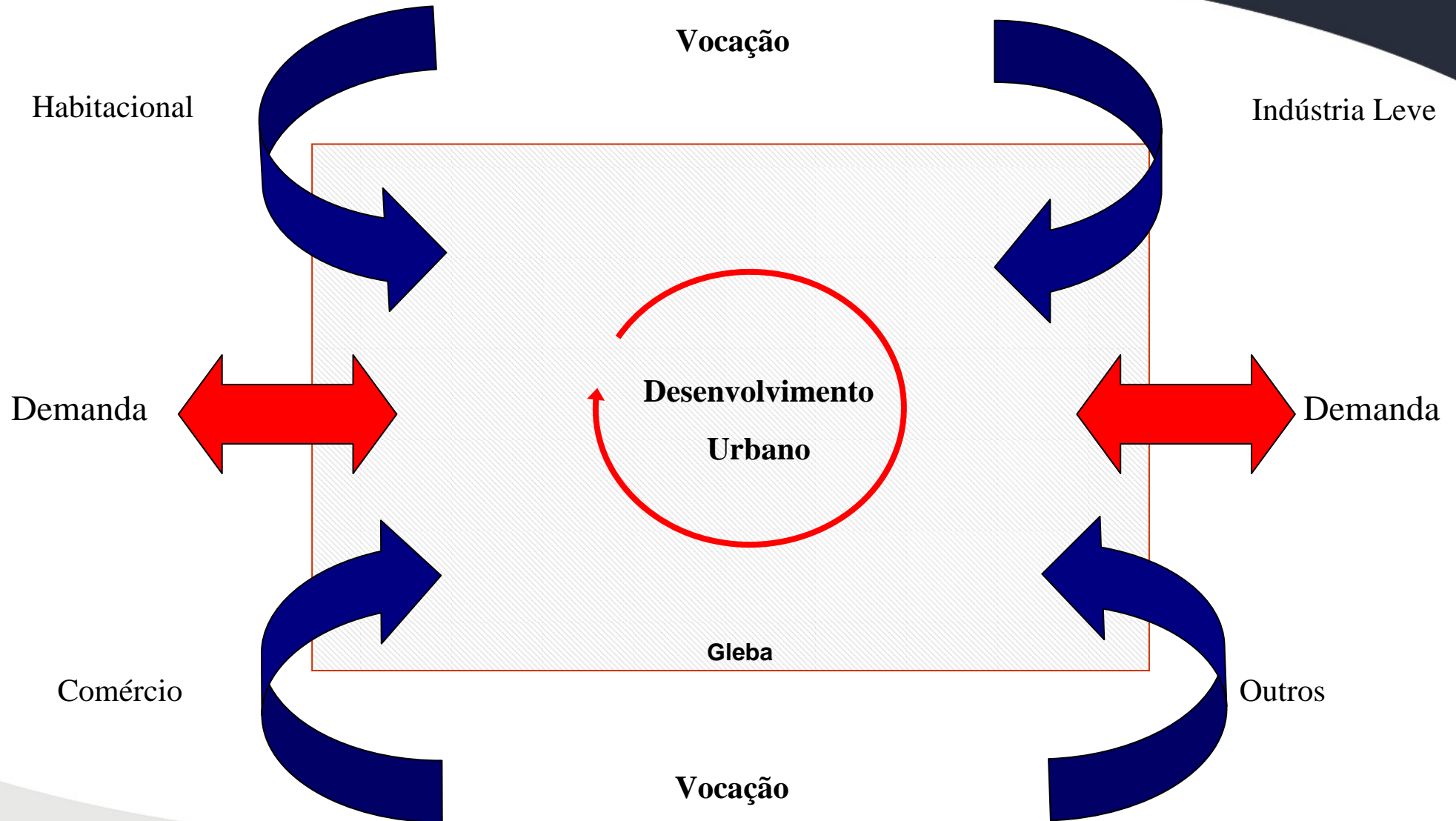
Parques Tecnológicos são empreendimentos criados e geridos com o objetivo permanente de promover pesquisa e inovação tecnológica ,estimular a cooperação entre instituições de pesquisa, universidades e empresas e dar suporte ao desenvolvimento de atividades empresariais intensivas em conhecimento, **implantados na forma de projetos urbanos e imobiliários** que delimitam áreas específicas para localização de empresas, instituições de pesquisa e serviços de apoio.

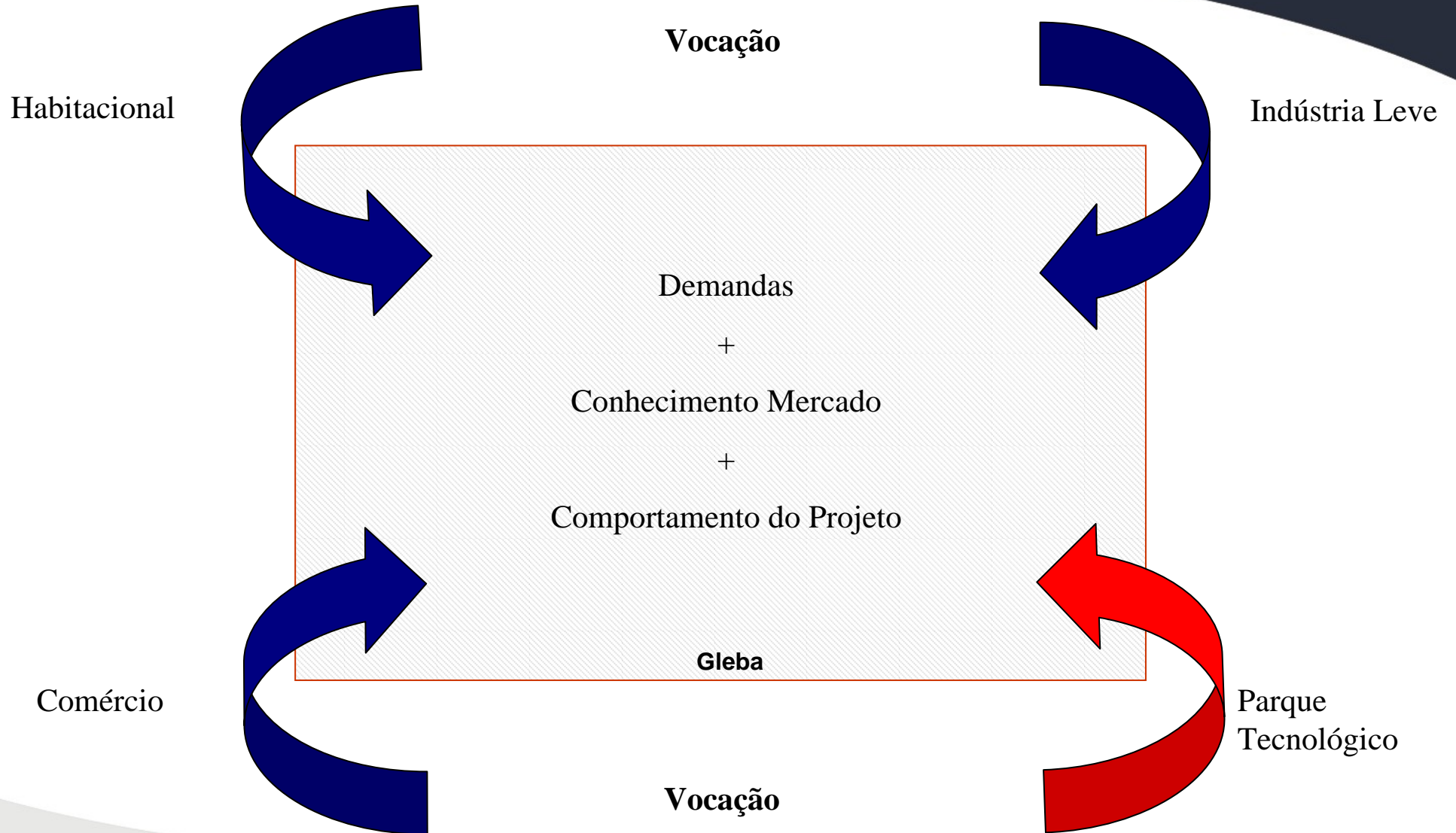
Desenvolvimento Urbano

Desenvolvimento Urbano









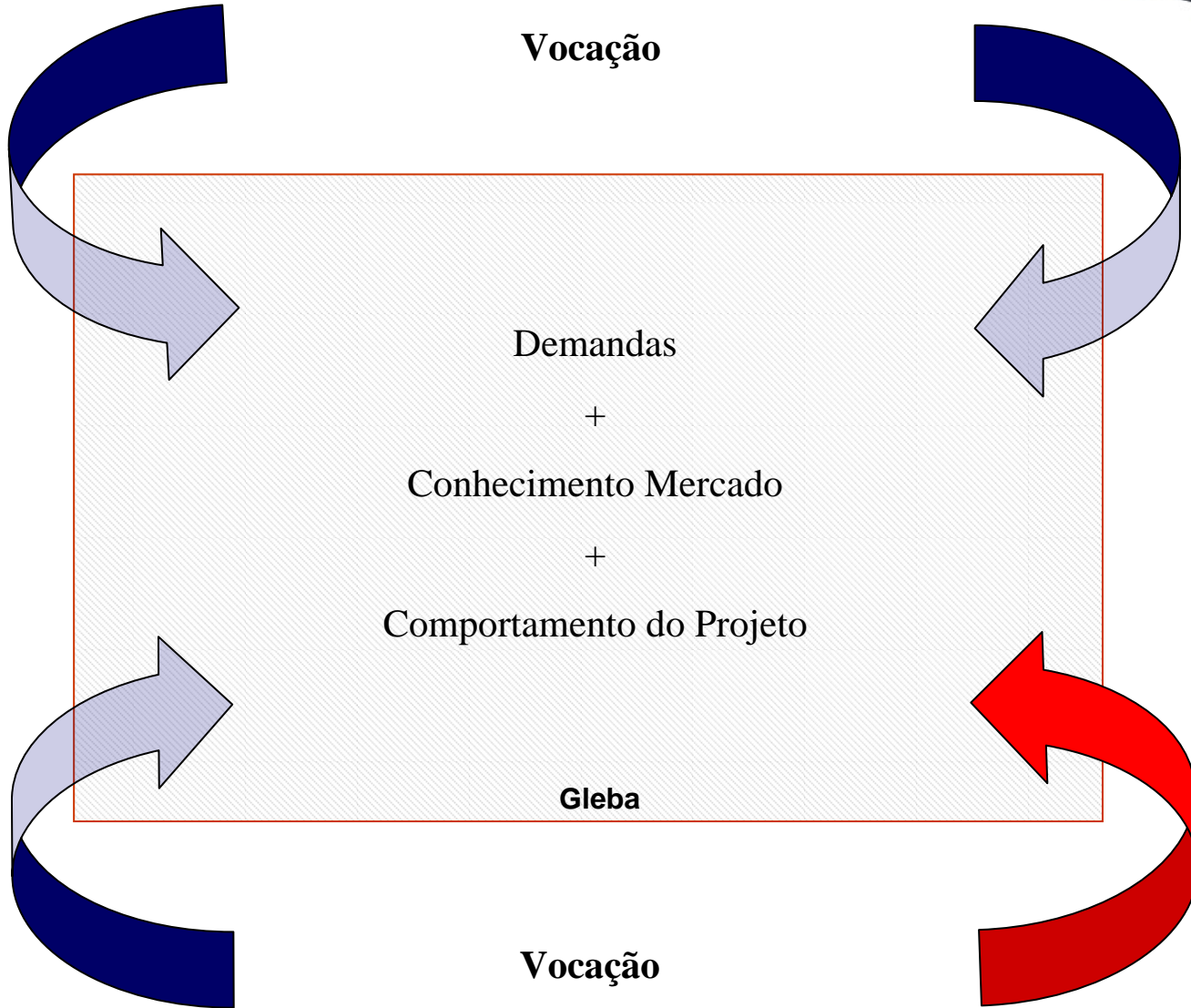
PARQUE TECNOLÓGICO

- Demandas apenas “indicativas”;
- Falta de casos de sucesso – pouco difundido no mercado em geral;
- Falta de conhecimento no mercado sobre comportamento do projeto;
- Necessidade de altos investimentos em articulações e estruturação;
- Longo prazo de estruturação;

Habitacional

Logística

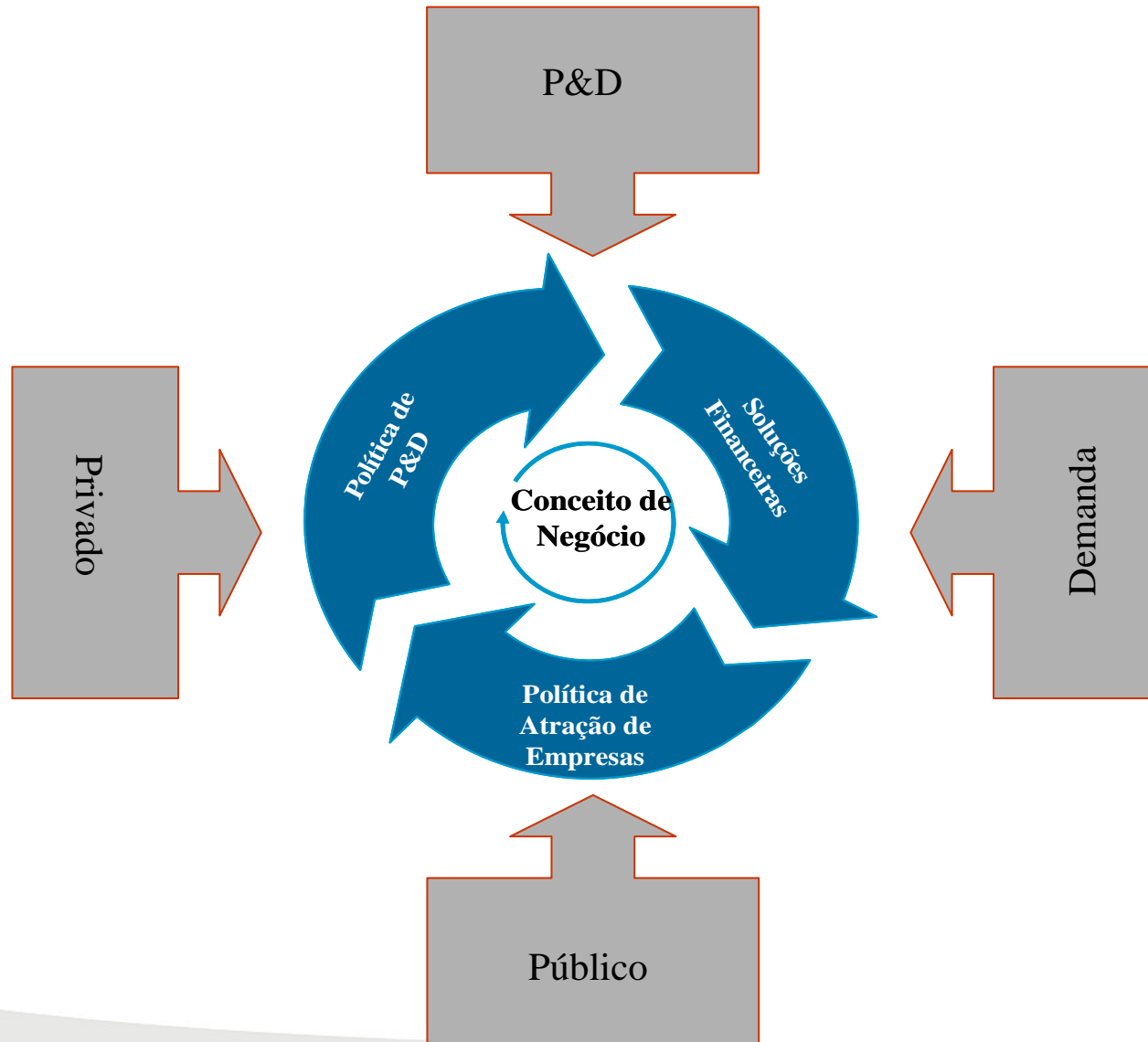
Vocação



Comércio

Parque
Tecnológico

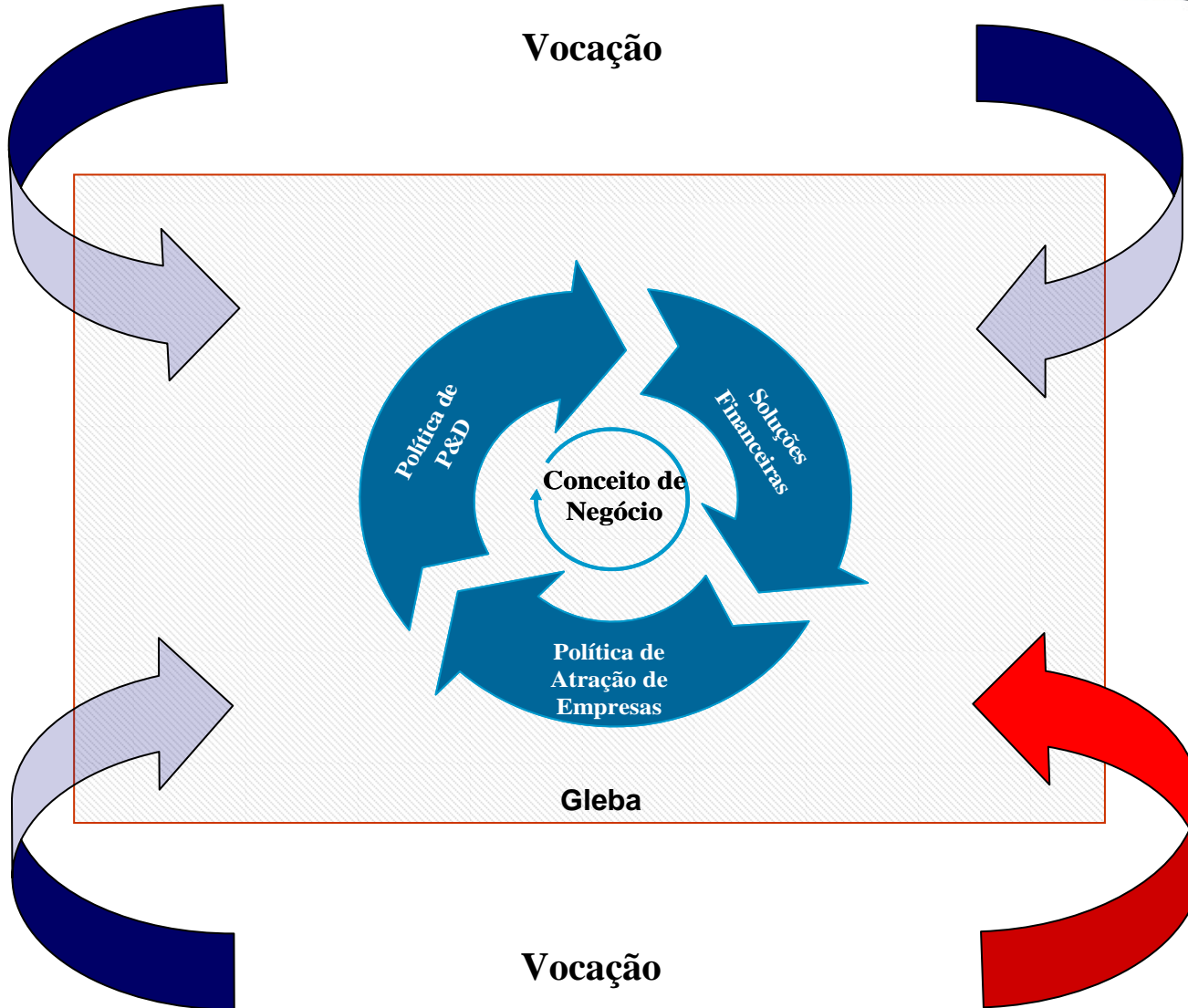
DESENVOLVIMENTO DO “MASTER PLAN”



Habitacional

Logística

Vocação

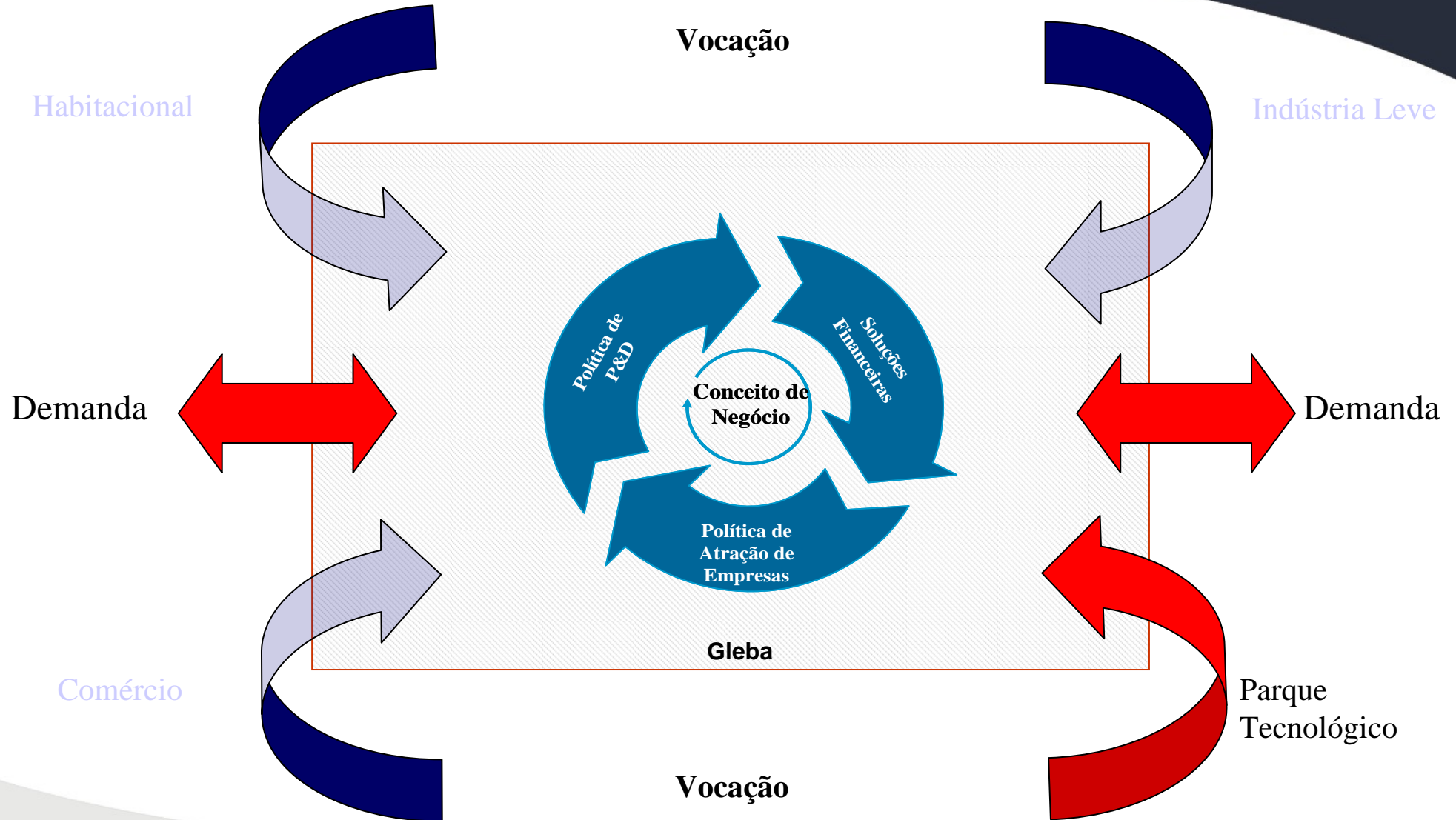


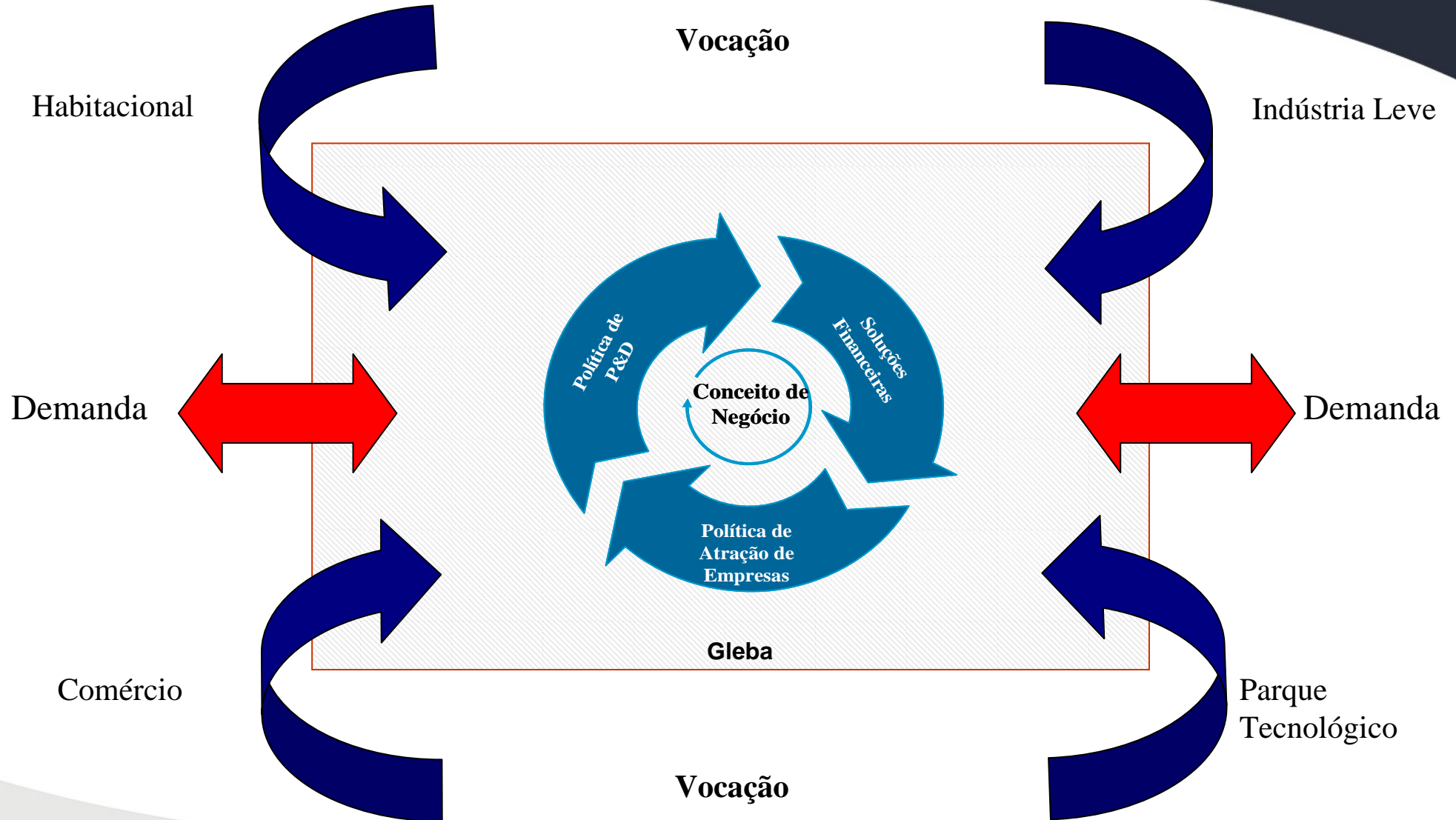
Gleba

Vocação

Parque
Tecnológico

Comércio



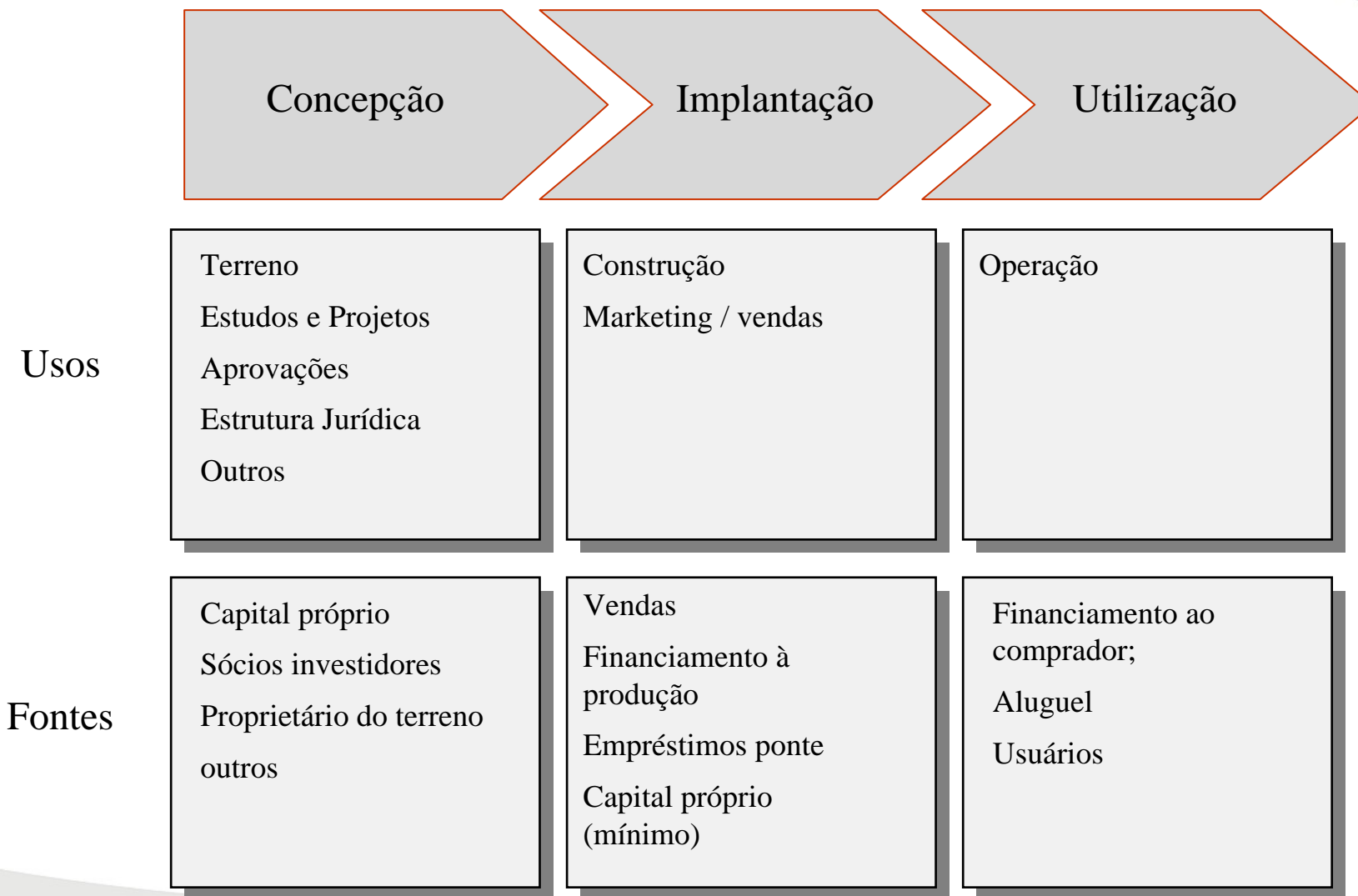


DISCUSSÕES

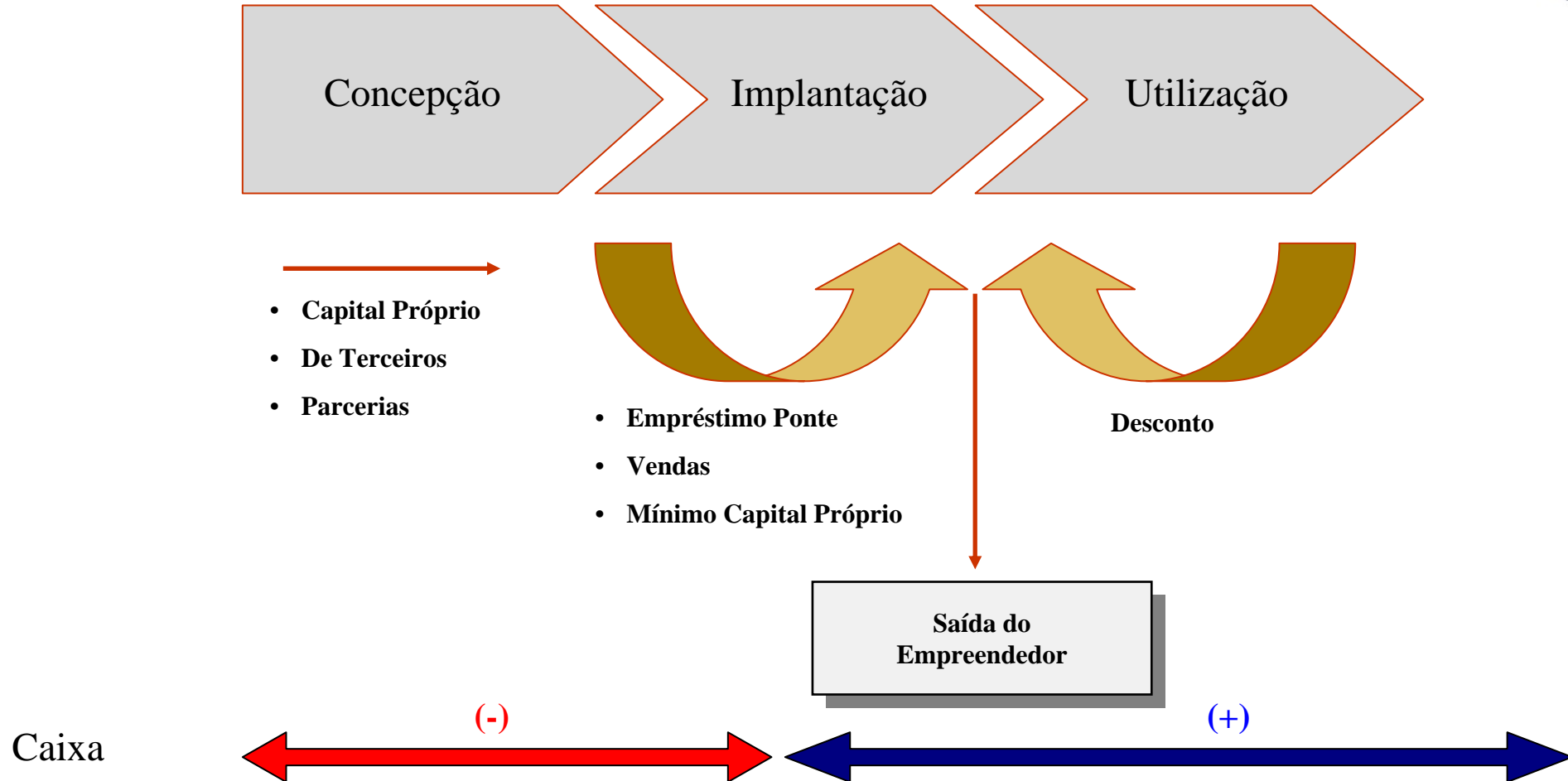
- Desenvolvimento de um Parque Tecnológico e o Desenvolvimento Regional;
- Equilíbrio entre a vocação atual da região e demanda gerada com o desenvolvimento do Parque Tecnológico;
- O tamanho do Parque Tecnológico x Condições para direcionar o desenvolvimento regional;
- Parques Tecnológicos Urbanos.

Empreendimentos Imobiliários

PROJETO IMOBILIÁRIO



PROJETO IMOBILIÁRIO



PROJETO IMOBILIÁRIO

- Mínimo de investimento fases iniciais;
- Mínimo Capital Próprio;
- Segurança na estratégia de saída;
- Estruturação da solução financeira, da saída para o início;
- Giro rápido;
- Alto Custo de Capital tende a inviabilizar altos investimentos no início do projeto.

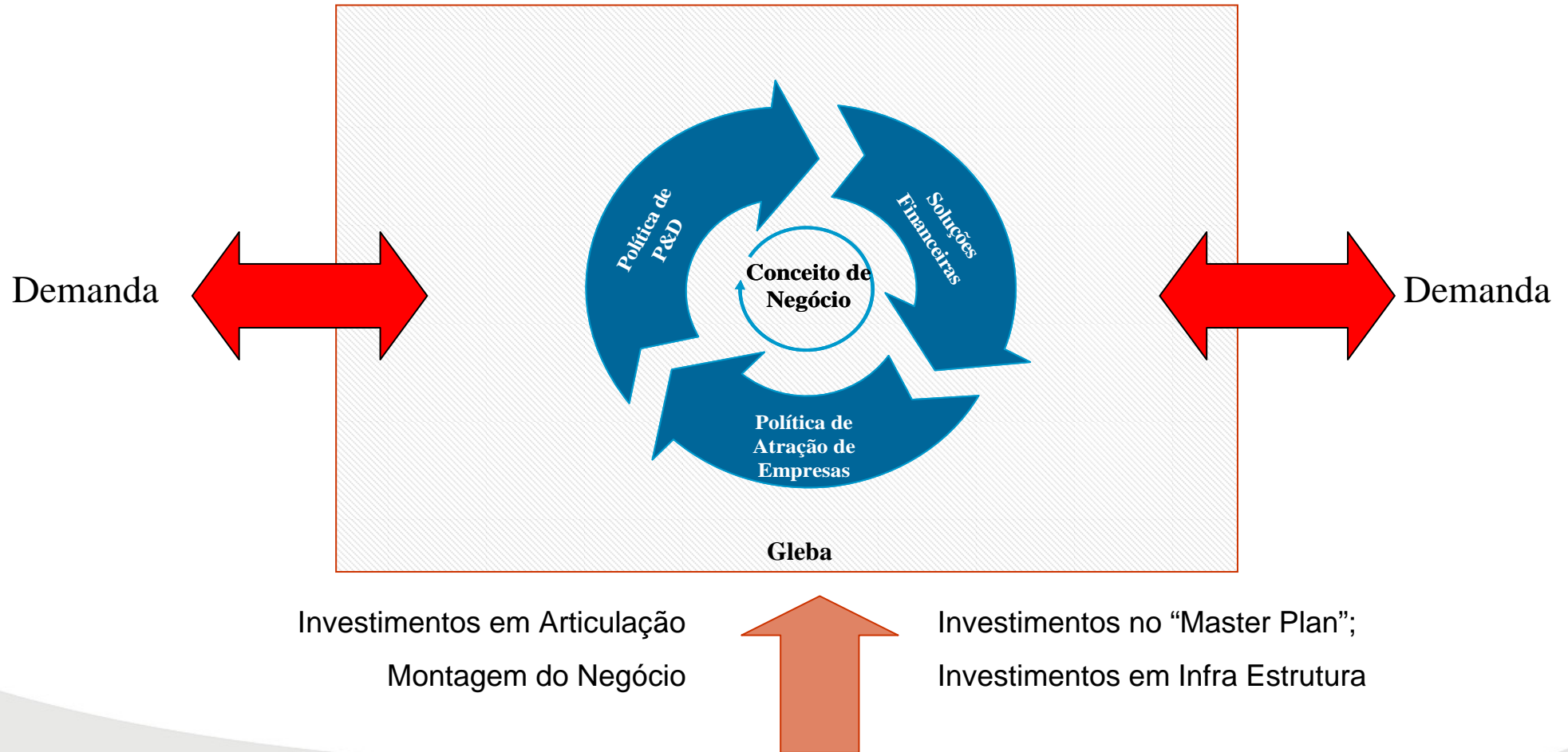
PARQUES TECNOLÓGICOS

- Altos investimento fases iniciais;
- Incertezas na demanda - insegurança na estratégia de saída;
- Projeto de longo prazo de maturação e viabilização;
- Necessidade de grande articulação com poder público e instituições de pesquisa.

Projeto de Parque Tecnológico Difere de Desenvolvimentos Imobiliários Normais, Especialmente pela Característica de Longo Prazo, Complexidade e Alto Investimento em Articulação e Estruturação.

Negócios Imobiliários em Projetos de Parques Tecnológicos

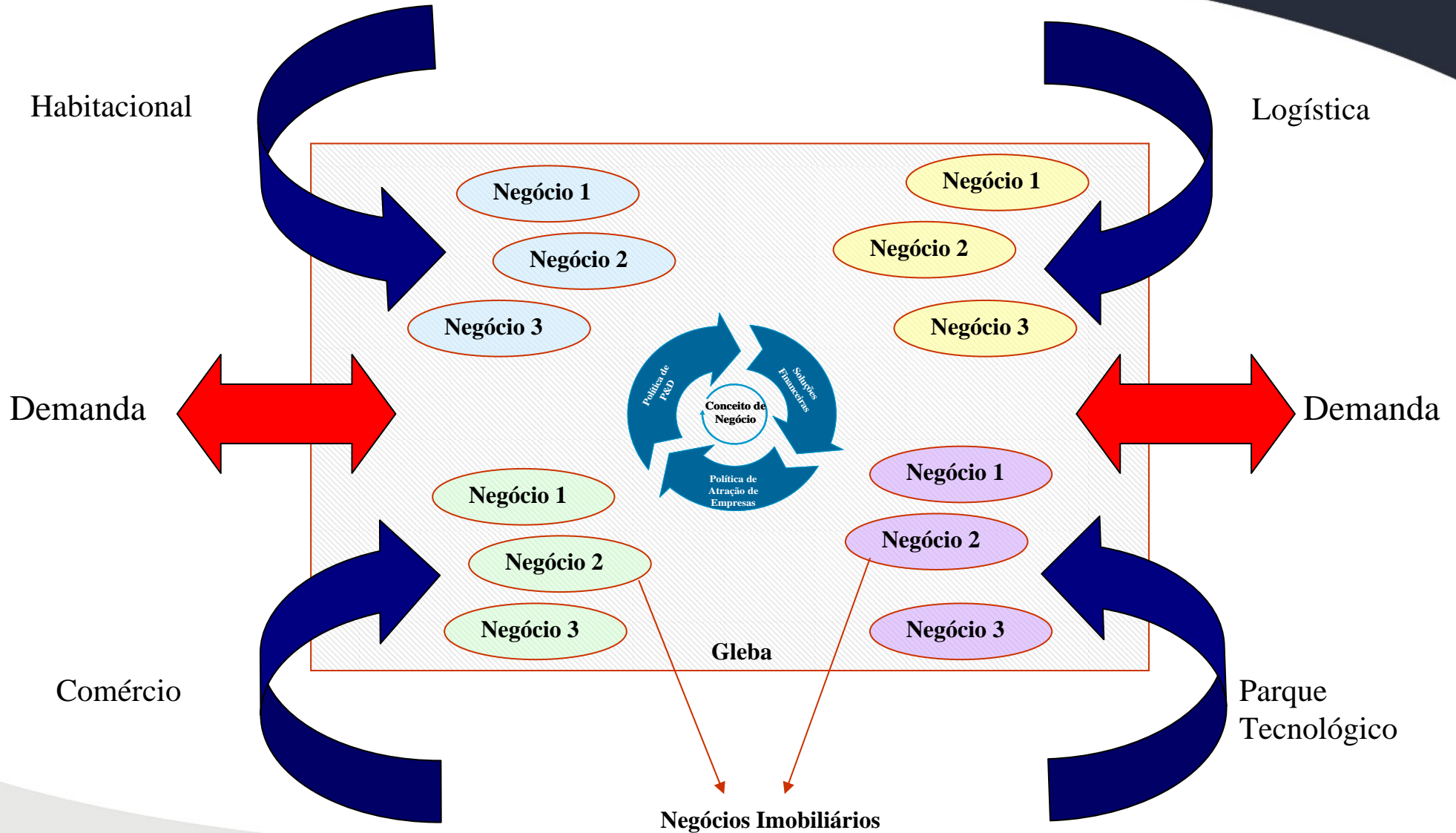
NEGÓCIO A – VALORIZAÇÃO REGIONAL



Investimentos em Articulação
Montagem do Negócio

Investimentos no "Master Plan";
Investimentos em Infra Estrutura

NEGÓCIO B – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



DISCUSSÕES

- SURGIMENTO DE CONCEITO DE “MASTER DEVELOPER”:

Master Developer

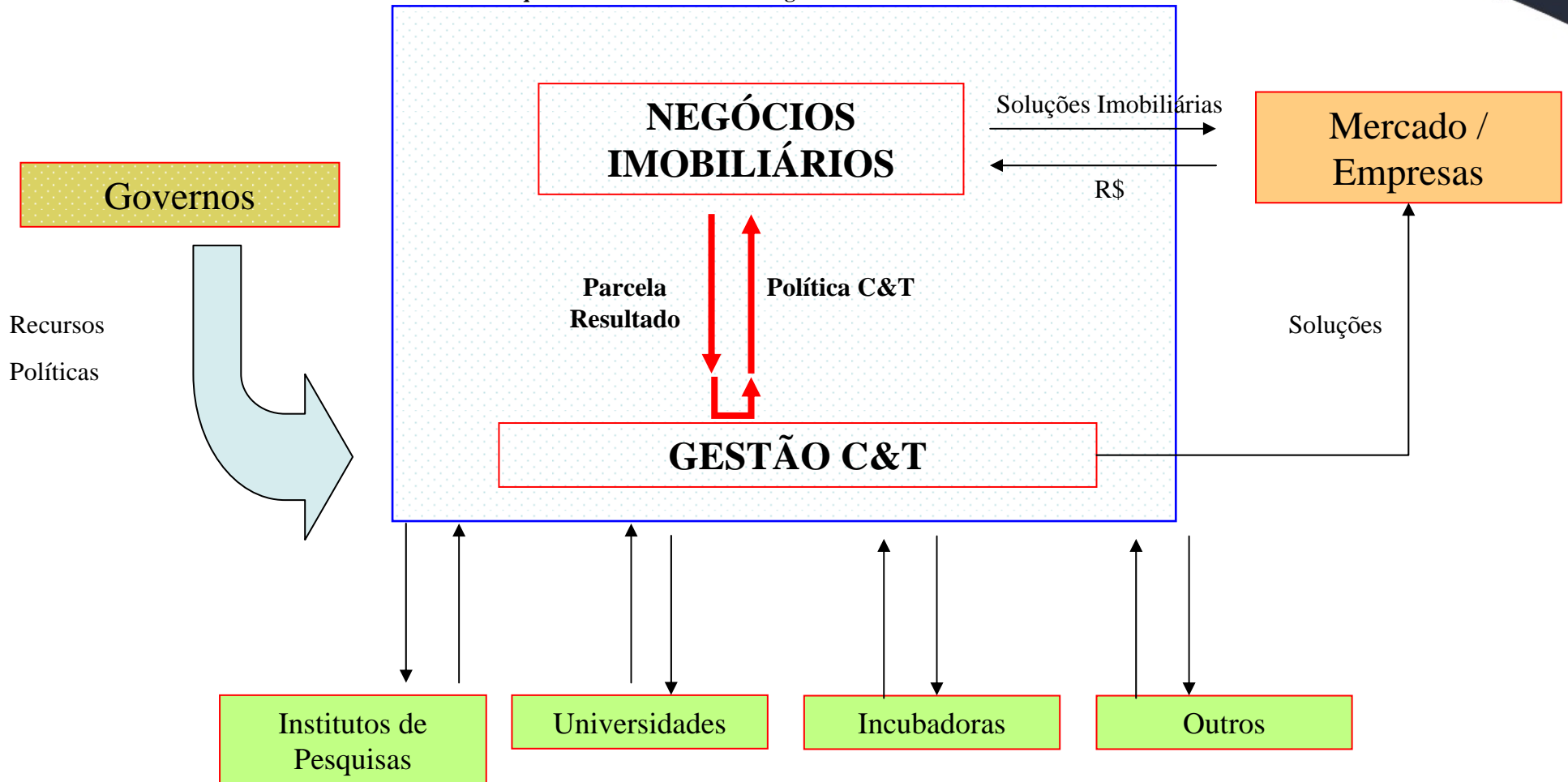
- Articulação de investimento inicial;
- Criação e organização da demanda;
- Criação do “destino”;
- Resultado com valorização regional futura;

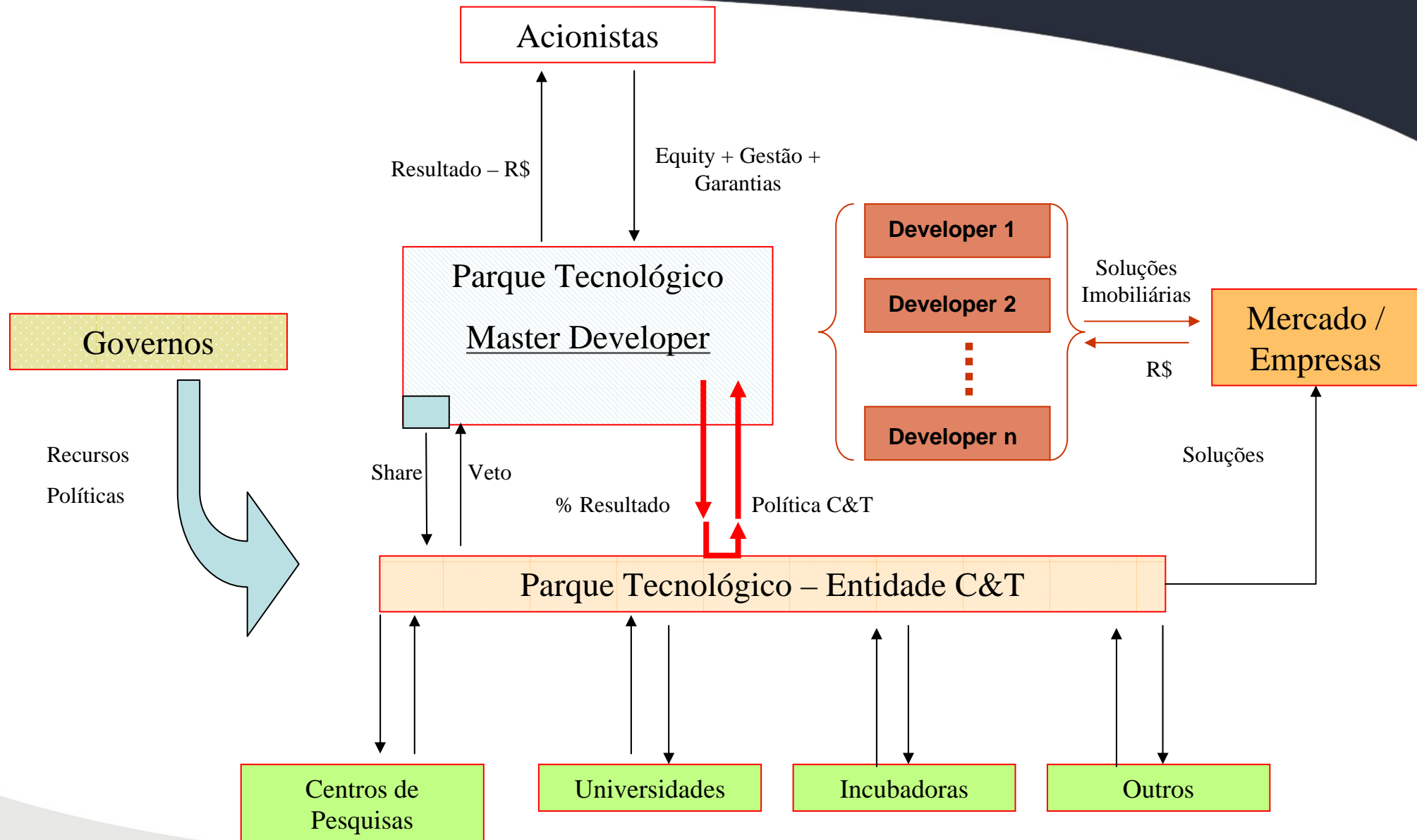
Developer – desenvolvimento de projetos imobiliários típicos;

- INDUÇÃO PÚBLICA;
- POSSIBILIDADE DOS DOIS ATORES EM UM ÚNICO AGENTE;
- ALINHAMENTO DE INTERESSES ENTRE MASTER DEVELOPER E PARQUE TECNOLÓGICO.

Exemplo de Estrutura

Ambiente Equilibrado – Gestão / Estratégia / Interesses





Antonio Carlos Milan Robazzi

f. 11 41535449

11 9165 0612

antonio.robazzi@arc.eng.br