



TISHMAN SPEYER

Outubro 2023

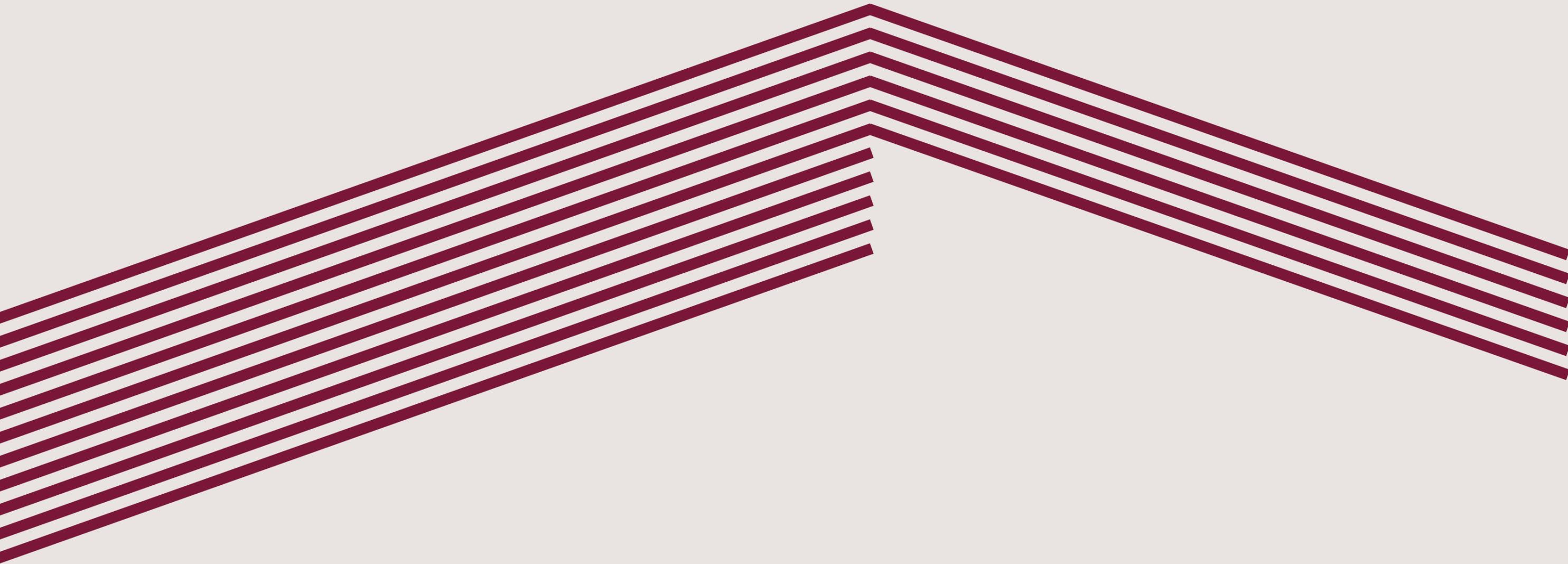
Estudo de Viabilidade

Unicamp | Fase 1





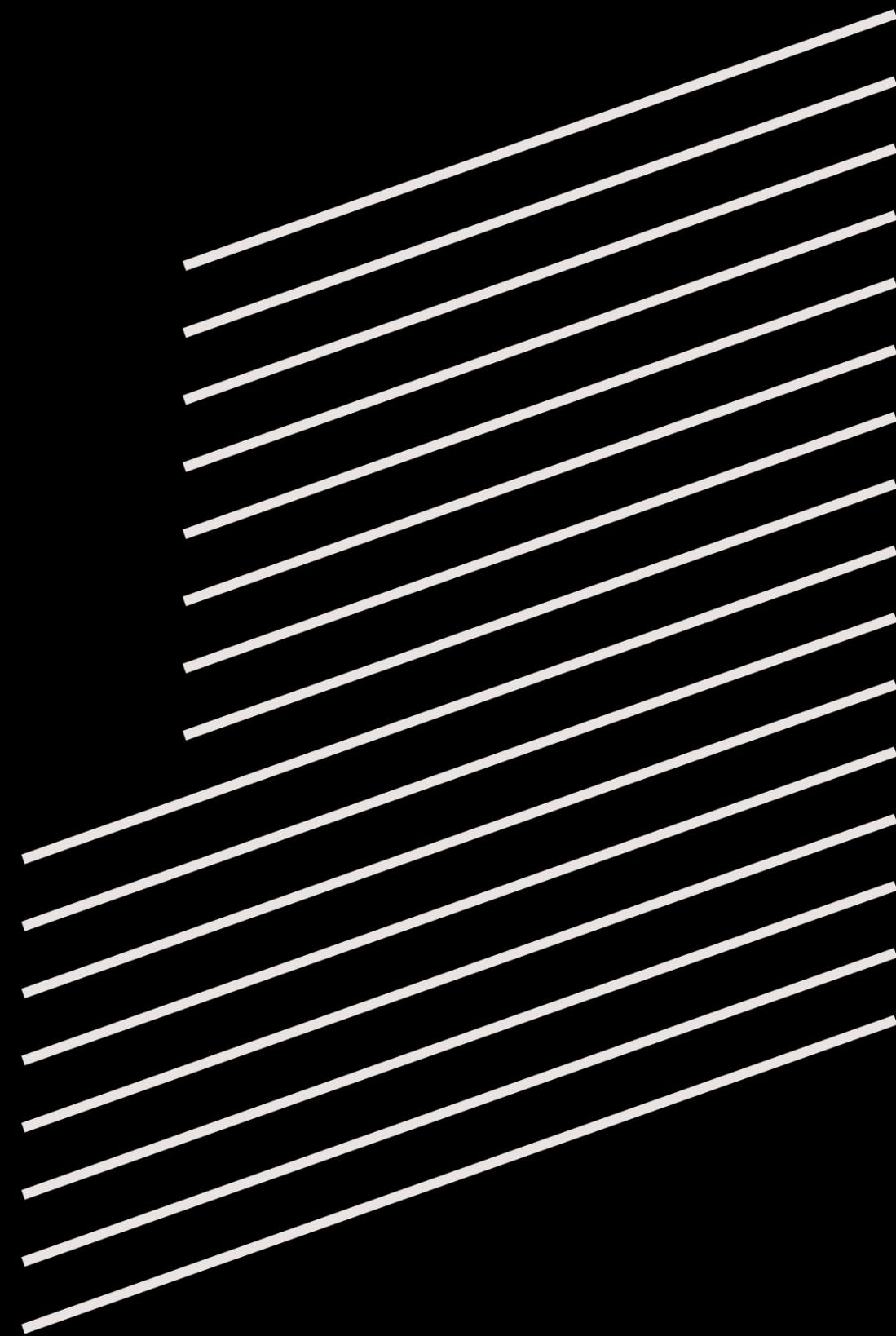
TISHMAN SPEYER



1.

Carta de Apresentação e Time do Projeto

Carta de Apresentação





1.1 Carta de Apresentação

À
UNICAMP
A/C: Prof. Mariano Laplane

São Paulo, 09 de Outubro de 2023

Na Tishman Speyer, acreditamos que o mercado imobiliário envolve muito mais do que somente prédios.

Com visão global, experiência no dia a dia e uma abordagem personalizada, estamos promovendo inovação, oferecendo novas soluções, e nos adaptando às necessidades dos nossos clientes. Ao nos concentrarmos nas pessoas e regiões, criamos lugares onde as pessoas prosperem e seus negócios cresçam. Estamos reinventando o local de trabalho, com soluções criativas e flexíveis, para que possamos fazer parcerias duradouras, onde saúde e bem-estar são prioridade para as soluções do futuro.

No mundo de hoje, em constante mudança, nossos clientes contam conosco para soluções criativas para os desafios diários, estimulando ideias pioneiras e inovadoras para o amanhã. É nesse sentido que, com enorme prazer, apresentamos a seguir o Estudo de Viabilidade do Empreendimento Fazenda Argentina – Fase 1, localizado no distrito de Barão Geraldo, no município de Campinas, contígua ao Campus Principal da Unicamp.

Neste material fizemos uma breve introdução às equipes que desenvolveram o estudo, seguido de um panorama geral sobre referências globais e nacionais em desenvolvimentos voltados para a pesquisa e inovação, de uma análise geral sobre legislação no local do estudo e dados atuais do mercado de locações comerciais e corporativas em Campinas. Então, introduzimos o PIDS, HIDS e Fazenda Argentina para mostrarmos a seguir os estudos gerais de arquitetura que foram elaborados, partindo para uma análise profunda de usos, custos, premissas de construção e cronograma de implantação. A partir desses dados, apresentamos, por fim, a solução de viabilidade financeira e tese de investimento para a implantação total do projeto em questão.

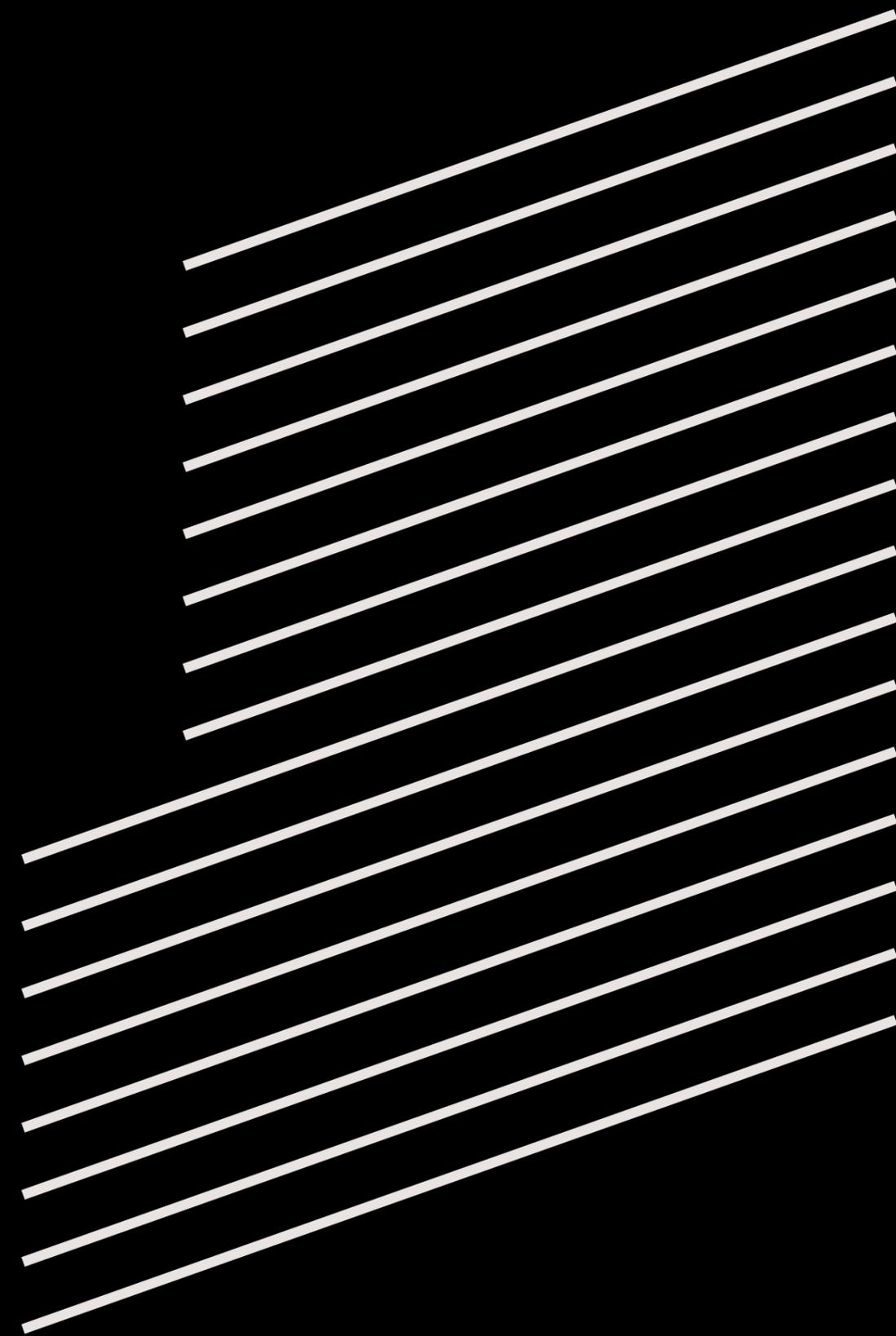
Colocamos-nos à total disposição para quaisquer esclarecimentos, confiantes de que a iniciativa do Inova Unicamp em conjunto com este projeto de desenvolvimento representam não apenas uma visão estratégica para o futuro, mas também um compromisso com a excelência e a disseminação de inovação.

Cordialmente,

Tishman Speyer

1.2

Apresentação do Time do Projeto



1.2.1 Apresentação do Time do Projeto

1.2.1 Sobre a Tishman Speyer



TISHMAN SPEYER

Transformando *idades desde 1978*

A Tishman Speyer é proprietária, desenvolvedora e gestora de propriedades de primeira-classe ao redor do globo.

Acreditamos que o mercado imobiliário envolve muito mais do que somente prédios. Estamos reinventando o local de moradia e de trabalho, com soluções criativas e flexíveis, visando parcerias duradouras.

A Tishman Speyer também está sempre em busca de oportunidades de investimentos transformadores tech-driven, com potencial de mudar o mundo imobiliário. Investimos em startups de alto valor agregado como a YUCA, VTS, OPENSPEACE, entre outros.

7,7 M+ m² geridos¹

179+ ativos globais

2k + locatários globais

45 + anos de negócio

¹Inclui a metragem de todos os investimentos atualmente pertencentes e/ou geridos pela Tishman Speyer; exclui metragem bruta de terrenos que ainda não começaram o desenvolvimento, valores do 4Q 2022. Inclui investimentos feitos durante o 1Q 2023.

1.2.1 Apresentação do Time do Projeto

1.2.1 Sobre a Tishman Speyer

11

países

30+

principais
mercados

21

escritórios
regionais

**NORTH AMERICA
EAST COAST**

BOSTON, MA
GREENWICH, CT
NEW YORK, NY
NORTHERN VA
PHILADELPHIA, PA
PITTSBURGH, PA
WASHINGTON, DC

**NORTH AMERICA
WEST COAST**

BOULDER, CO
LOS ANGELES, CA
SAN DIEGO, CA
SAN FRANCISCO, CA
SEATTLE, WA

**NORTH AMERICA
MID WEST**

CHICAGO, IL

**NORTH AMERICA
SOUTH**

AUSTIN, TX
NASHVILLE, TN

EUROPE

AMSTERDAM, NL
BERLIN, DE
FRANKFURT, DE
HAMBURG, DE
LISBON, PT
LONDON, UK
MADRID, SP
PARIS, FR
VIENNA, AT

BRAZIL

BRASILIA
BELO HORIZONTE
RIO DE JANEIRO
SÃO PAULO

INDIA

PUNE

CHINA

BEIJING
SHANGHAI
SHENZHEN
SUZHOU

Os mercados listados possuem ativos de propriedade da Tishman Speyer ou investimentos que a empresa possui algum valor inicial comprometido em um novo investimento, valores do 4Q 2022.

1.2 Apresentação do Time do Projeto

1.2.1 Sobre a Tishman Speyer

No Brasil desde 1997

EXPERIÊNCIA NO BRASIL

27.8%

IRR Bruta¹

R\$5B

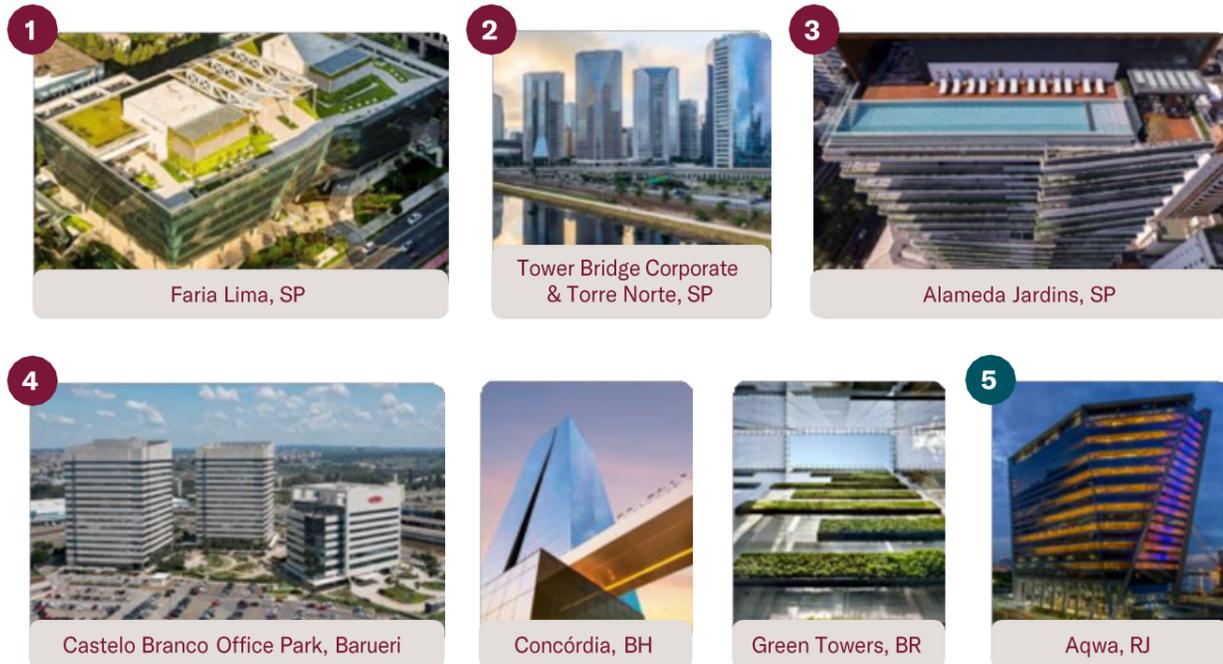
Capital Investido²

35

Investimentos

55

Profissionais



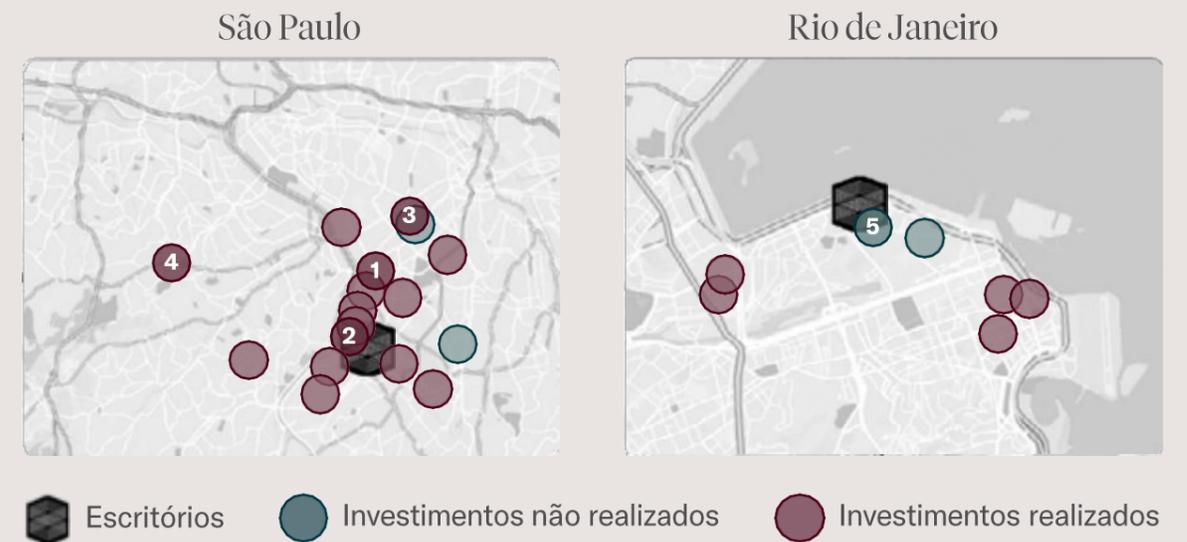
Valores refletem todos os investimentos não realizados, parcialmente realizados e realizados em desenvolvimento e todos os projetos value-added desde o início das atividades da Tishman Speyer no Brasil.

¹O retorno reflete a totalidade de todos os fluxos de caixa dos ativos em BRL, incluindo fluxos de caixa do fundo, GP e co-investor, quando aplicável. O retorno de um investidor do Fundo ou investidor de um co-investimento deverá ainda ser reduzido pelos custos, despesas e promotes do nível do Fundo e da Joint Venture, quando aplicável.

1.2. Apresentação do Time do Projeto

1.2.1 Sobre a Tishman Speyer

ATIVOS DE SÃO PAULO & RIO DE JANEIRO



LIDERANÇA LOCAL



Ryan Botjer
Senior Managing Director



Leila Jacy
Managing Director
Brazil Country Head



Haailih Bittar
Managing Director
Brazil Country Head
General Counsel

Retornos realizados e não realizados são derivados pela anualização da Taxa Interna de Retorno (IRR) calculada dos fluxos de caixa trimestrais no nível do ativo. No caso de investimentos não realizados, o retorno projetado representa uma taxa interna de retorno composto médio anual alavancada de valores realizados do 4Q 2022 e valores projetados em diante até o final da vida do investimento. O retorno de investimentos não realizados vai depender de fatores como: a futura performance dos ativos, os valores dos ativos, as condições de mercado no momento da saída, valores de custos de transação, a disponibilidade e custo da dívida, entre outros, fatores que podem diferir do que é projetado atualmente. Estimativas e previsões estão sujeitas a alterações e podem não se concretizar devido à mudanças de mercado e de condições macroeconômicas.

²Reflete o capital investido em todos os investimentos feitos até o momento, e também o capital a ser investido de ativos não realizados, valores do 4Q 2022.

1.2 Apresentação do Time do Projeto

1.2.2 Sobre a CML Arquitetura

CAPOTE | MARCONDES | LONGO
arquitetura e urbanismo

Arq. Luis Capote
capote@cmlau.com
+55 11 99913-9804

www.cmlau.com
Tel: +55 11 3661-1891

Escritório fundado pelos arquitetos Luis Capote, Damiano Marcondes e Chantal Longo, em uma parceria originada como sócios nas empresas LoebCapote e Ybyraa Gerenciamento, atuando no mercado por cerca de 25 anos. O escritório tem como principal atividade a concepção, desenvolvimento e implantação de projetos de complexidade programática e tecnológica, atuando em diversos segmentos.

Os projetos são desenvolvidos com equipe multidisciplinar e incorporam soluções de sustentabilidade, qualidade arquitetônica e técnica com principal atenção ao prazo e aos custos de obra objetivados pelo cliente, destacando a recorrência de Clientes como Danone, Natura, Mahle, Bayer, Banco Santander, Ericsson, entre outros.



SEGMENTOS DE ATUAÇÃO

INDUSTRIAL

(Cosméticos / Automotiva / Alimento / Química)

PESQUISA E TECNOLOGIA

(Data Centers / Laboratórios / Centros de Pesquisa e Desenvolvimento/ Energia)

LOGÍSTICA

EDIFÍCIOS ADMINISTRATIVOS
INTERIORES CORPORATIVOS
CULTURAIS
CENTROS ESPORTIVOS
PARQUES
URBANISMO

Sumário

1. CARTA DE APRESENTAÇÃO E TIME DO PROJETO
 - 1.1 Carta de Apresentação
 - 1.2 Apresentação do Time do Projeto
2. ESTUDO CONCEITUAL ARQUITETÔNICO
 - 2.1 Princípios de Design e Benchmarking
 - 2.2 Cases Brasileiros de Inovação e Tecnologia
 - 2.3 Análise da Região e Legislação Atual
 - 2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina
 - 2.5 Implantação e Design
 - 2.6 Ecosistema de Inovação e Usos dos Edifícios
 - 2.7 Circulação e Sustentabilidade
3. ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTRUTIVA
 - 3.1 Cronograma da Implantação
 - 3.2 Especificações e Métodos Construtivos
 - 3.3 Custos de Construção
4. ESTUDO DE VIABILIDADE FINANCEIRA
 - 4.1 Viabilidade Financeira do Prédio 4 com o Orçamento FINEP
 - 4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS
 - 5.1 Conclusão da Viabilidade Técnico-Econômica do Projeto
 - 5.2 Referências

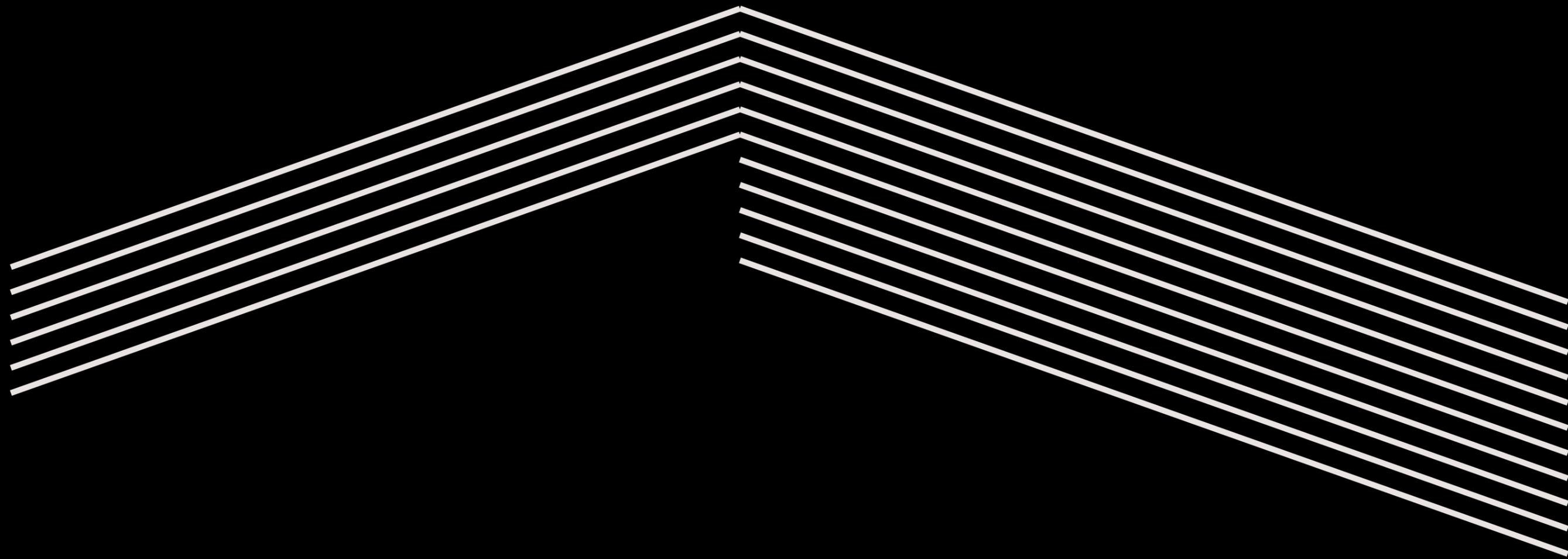


2.

Estudo Conceitual Arquitetônico

2.1

Princípios de Design e Benchmarking



2.1 Princípios de Design e Benchmarking

2.1.1 Estudos de Benchmarking Globais

Introdução

O conceito de parques tecnológicos abrange fundamentalmente o princípio da Hélice Tríplice, ou seja, a colaboração mútua entre a universidade, entidades públicas e privadas de forma a fomentar ecossistemas multifuncionais para trabalho, estudos e cultura, o que estimula a tecnologia, criatividade, inovação e desenvolvimento socioeconômico da região em que se está instalado.

O objetivo desse capítulo diz respeito à análise e benchmark em escala global, nacional e municipal dos princípios elencados pela Prefeitura de Campinas em sua concepção do planejamento do PIDS, entre eles podemos destacar:

1. Uso Misto;
2. Sustentabilidade;
3. Mobilidade e Walkability;
4. Fomento da Inovação e Tecnologia.



Overview Global

2.1 Princípios de Design e Benchmarking

2.1.1 Overview Global

Parque Científico y Tecnológico Cartuja (PCT)

LOCALIZAÇÃO

Apenas a 10 minutos caminhando do centro de Sevilla/Espanha

TAMANHO

100 hectares

QUANTIDADE DE EMPRESAS

557, sendo 70 empresas em espaços de incubação e aceleração

FATURAMENTO

4.489,5M £, um aumento de 30,2% em relação ao ano anterior, sendo responsável por 8,6% do PIB da província de Sevilha e 2,02% do PIB da Andaluzia

O PCT é um parque tecnológico urbano que promove um habitat de inovação integrado com a comunidade, em frentes científicas e empresariais por meio de centros de P&D e escolas de negócios, além da sua vertente acadêmica vinculada à Escola Técnica Superior de Engenharia da Universidade de Sevilla e outras instituições privadas. Todos esses aspectos integrados de forma cultural através do Centro Andaluz de Arte Contemporânea (CAAC).

Um dos projetos atualmente em desenvolvimento é o **eCitySevilla**, uma colaboração público-privada que possui como principal objetivo a transformação da Ilha de Cartuja em um modelo internacional de smart city totalmente autossuficiente e sustentável até 2025.



Mapa – Isla de La Cartuja

2.1 Princípios de Design e Benchmarking

2.1.1 Overview Global

Para viabilização do projeto, foram estruturados 5 grupos de trabalho, sendo eles:



DIGITALIZAÇÃO

Construção de softwares com capacidade avançada de recolhimento de informações e análise crítica de dados com a função de otimizar de forma eficiente a distribuição de bases e esclarecimentos sobre questões de infraestrutura como energia, edifícios e transportes.



MOBILIDADE SUSTENTÁVEL

Incentivos a mobilidades urbanas ecológicas prevendo a substituição de 2.000 veículos para elétricos e acessos prioritários para veículos limpos, além de 200 pontos de recarga na ilha. Outros pontos de avanço envolvem a promoção do walkability, através da conversão de algumas ruas para pedestres e áreas verdes de trânsito; implementação de 1.000 bicicletários para bicicletas e patinetes, transportes públicos elétricos e veículos autônomos.



EDIFÍCIOS

Liderado pela agência Andaluza de Energia, entidade vinculada ao Ministério da Indústria, Energia e Minas, a finalidade é aprimorar em 35% a eficiência energética dos 90 edifícios do PCT.

“As medidas de poupança, eficiência e diversificação energética que poderão ser realizadas nos edifícios da Cartuja são: autoconsumo de energia elétrica renovável, armazenamento, isolamento de fachadas com materiais inovadores, melhoria das aberturas de vidro, substituição de equipamentos de ar-condicionado por outros mais eficientes ou melhoria de sistemas de iluminação, entre outros”



COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Criado com a atribuição de compilar informações sobre o projeto e comunicá-las a comunidade do seu desempenho, reunindo dados de todos os grupos e abrangendo também as mídias digitais.



ENERGIA

Liderado pela Endesa, a empresa de distribuição de energia e gás da Espanha, esse princípio tem como desafio a geração de energia 100% renovável através da fotovoltaica em que serão construídas duas usinas na Isla de la Cartuja com uma projeção de 30 megawatts de potência e estações menores para autoconsumo nas instituições do PCT. A fim de compor esse cenário, para controle e mensuração será implantado um sistema de rede inteligente automatizado através de operação remota em telecomandos contando com a eficiência do sistema elétrico através de Big Data. Em um segundo momento, será incorporada a inteligência artificial com algoritmos que serão capazes de discernir erros e realizar reparos.

2.1 Princípios de Design e Benchmarking

2.1.1 Overview Global

Paris-Saclay

POPULAÇÃO

825.500 habitantes

EMPREGOS

427.600 empregos

QUANTIDADE DE EMPRESAS

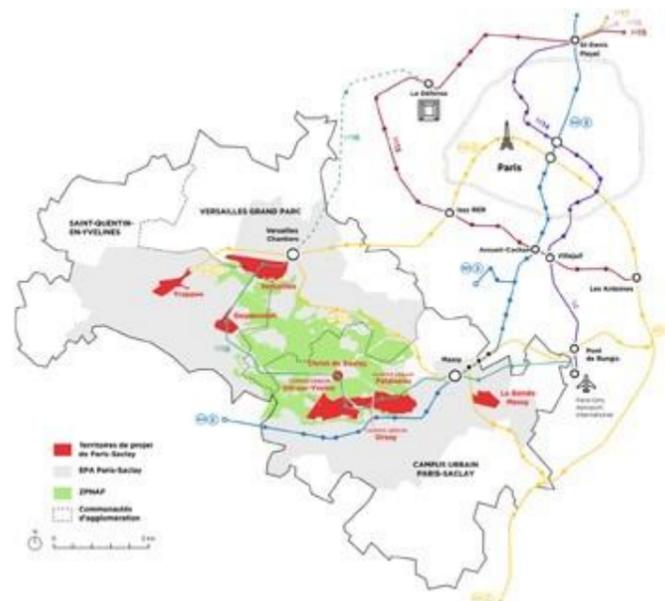
71.000

INFRAESTRUTURA

5 milhões de m² de escritórios,
450.000 m² de novos
desenvolvimentos em 2020, 35
espaços de inovação (coworking,
incubadora, aceleradoras e fab labs)

O polo Paris-Saclay, localizado na Île-de-France, tem como principal objetivo reforçar o compromisso e ambição do desenvolvimento científico e econômico da França a fim de se tornar um cluster de referência global. Para tal, foram necessários diversos investimentos por parte de instituições públicas para a criação de um ambiente que fomenta a inovação, sendo estes: 5,3 mil milhões de euros, incluindo 700 milhões de euros para a componente científica, 2,6 mil milhões de euros para imóveis universitários e 2 mil milhões de euros para transportes.

Na área de educação, a Universidade de Paris-Saclay trata de um agrupamento de 20 estabelecimentos: 13 de ensino superior e de investigação e 6 organizações francesas de investigação (CNRS, CEA, IHES, INRA, INRIA, ONERA).



2.1 Princípios de Design e Benchmarking

2.1.1 Overview Global

Isto representa 89.512 pessoas, incluindo 10.676 professores-pesquisadores e mais de 68.000 estudantes, incluindo quase 54.000 no site Saclay, incluindo 5.500 estudantes de doutorado.

Abaixo podemos ver alguns exemplos de valores/m² cobrados ao redor da região, desde 80 € / m² / ano até 200€ / m² / ano



A developing urban hub
Massy Wissous Orly
Immediate opportunities
Mixed-use buildings

RENT
From 85€ / m² / year



A large business real estate offer
SQY Business Campus
Available land
Mixed-use buildings

RENT
From 170€ / m² / year



One of the 1st European business parks
Courtaboeuf Paris-Saclay Park
Immediate opportunities
Headquarters / Commercial offices

RENT
From 80€ / m² / year



A large, innovative, world-class campus
Paris-Saclay Campus
Available land
Mixed-use buildings

RENT
From 200 € / m² / year

2.1 Princípios de Design e Benchmarking

2.1.1 Overview Global

Paris-Saclay

Esse complexo possui 5 drivers estratégicos, sendo: Informação & Comunicação, Saúde, Energia Eficiente, Aeroespacial & Defesa e Mobilidade do Futuro. Esses clusters concentram empresas de renome mundial que priorizam a pesquisa e o desenvolvimento de suas operações buscando tecnologias future-proof.



2.1 Princípios de Design e Benchmarking

2.1.1 Overview Global

Harvard ERC



O Enterprise Research Campus estará localizado ao lado da nova Escola de Engenharia e Ciências Aplicadas de Harvard John A. Paulson e do outro lado da rua da Harvard Business School, na comunidade Allston em Boston, Massachusetts, um dos principais clusters de ciências biológicas. Em dezembro de 2019, a Tishman Speyer e a Breakthrough Properties foram selecionadas como desenvolvedoras designadas para o ERC. A equipe de design inclui vários arquitetos e designers de renome mundial, incluindo Studio Gang, Henning Larsen e Arrowstreet.

A Breakthrough Properties está liderando o design e o desenvolvimento de espaços Classe A para pesquisa e desenvolvimento, bem como um hotel, varejo, restaurantes, um centro de conferências e opções residenciais no campus planejado.

2.1 Princípios de Design e Benchmarking

2.1.1 Overview Global

O projeto inclui mais de dois acres de espaço aberto acessível ao público e gira em torno de um Projeto Greenway. Com o ERC, a Breakthrough está criando experiências de usuário elevadas para um ambiente presencial, de trabalho e de lazer, um distrito urbano vibrante com foco em pesquisa, empreendedorismo e inovação.

O ERC promoverá novos níveis de colaboração entre a instituição de ensino, a robusta comunidade científica da região, empresas, empreendedores, investidores, instituições de ensino superior vizinhas e várias entidades globais.

ERC Phase A & B



83.610 m² Projeto localizado em site de 56.660 m², considerando uso misto voltado para inovação e ciências da vida



2.2

Cases Brasileiros de Inovação e Tecnologia

2.2 Cases Brasileiros de Inovação e Tecnologia

2.2.1 Porto Digital

O Porto Digital, instalado em Pernambuco, é um parque tecnológico aberto para a comunidade em que requalificou a região do centro de Recife promovendo a melhoria do local, com a ocupação desde pequenas empresas até multinacionais que estão instaladas no parque. Gerido pela instituição NGPD (Núcleo de Gestão do Porto Digital), o ecossistema obteve um faturamento anual total de R\$ 4,75 bilhões em 2022, seu investimento inicial foi de R\$ 33 milhões em recursos do Governo do Estado para implementação de infraestrutura e condições necessárias para a sua operação.

Entre os incentivos financeiros para instalação de empresas na região, estão estruturados os seguintes aspectos:

VALOR PEDIDO/M² -

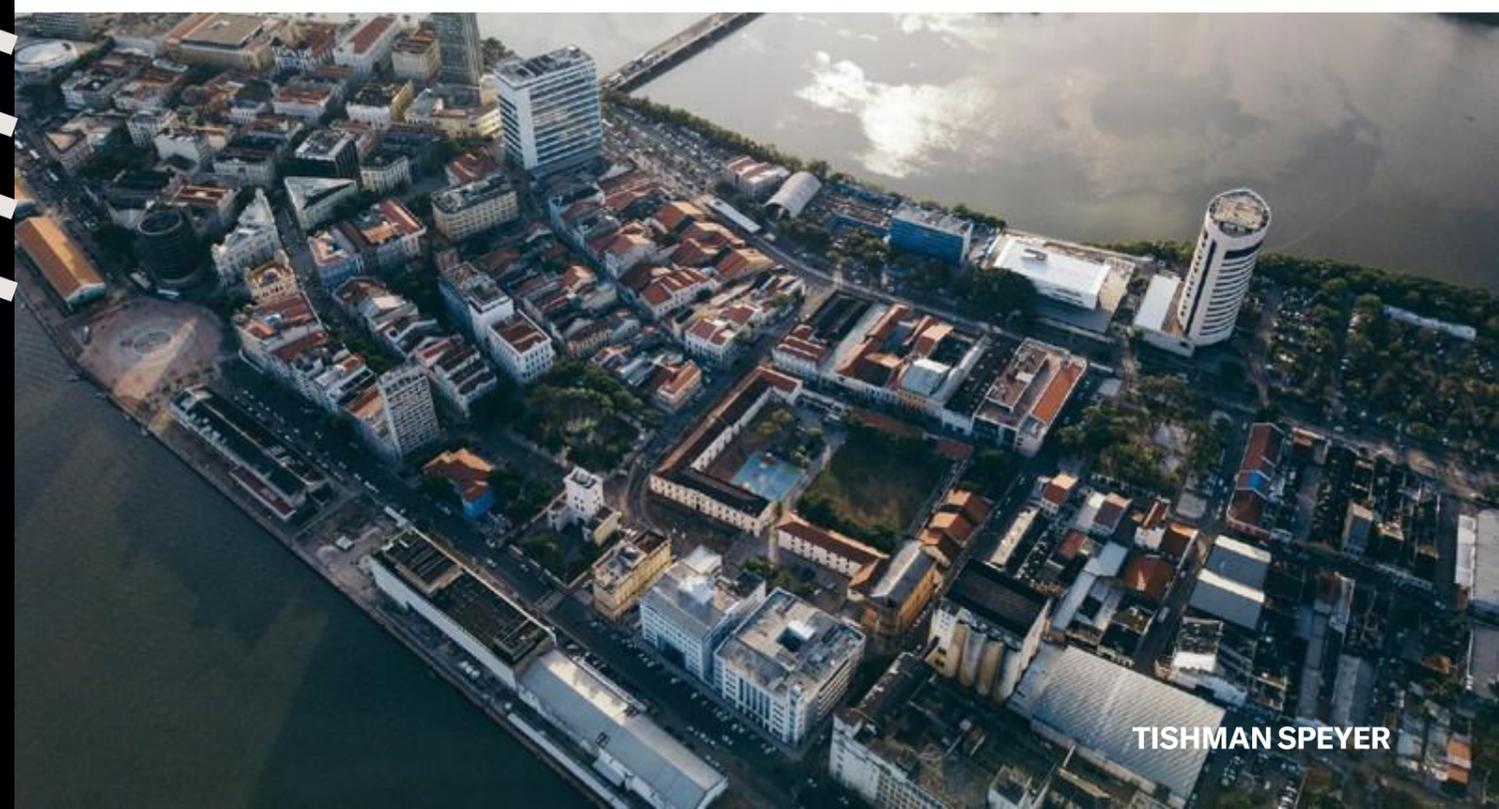
ESCRITÓRIO

R\$ 10,00/m² a R\$ 60,00/m²
Média de R\$ 50,00/m²

QUANTIDADE DE EMPRESAS

330 empresas

1. Redução do ISS concedida pela Prefeitura de Recife que vai de 5% para 2% em qualquer ramo de atividade desde que instalado no Porto Digital;
2. Lei de Incentivo da Ocupação do Solo: concede isenção de IPTU em casos de reforma no prédio ocupado;
3. Redução do Imposto de Renda: Para empreendimentos que são considerados como essenciais para o desenvolvimento há uma redução no imposto de renda conforme decreto nº 4.213.



2.2 Cases Brasileiros de Inovação e Tecnologia

2.2.1 Ágora Tech Park

O Ágora Tech Park é um ecossistema de criação e inovação localizado em Joinville com o objetivo de gerar uma cultura de engajamento voltada para o desenvolvimento de ideias, seja de start ups através da incubadora ou de grandes empresas com modelos de laboratórios únicos.

Um dos seus prédios trata-se exclusivamente de um polo voltado para saúde, o Ágora Health, que reitera o compromisso do aperfeiçoamento de tecnologias. O Hub é liderado inicialmente pelo Grupo Opty, pelo Hospital de Olhos Sadalla Amin Ghanem e Clamed Farmácias, possuindo smart clinic, farmácia-conceito e espaço para startups.

Outro projeto em desenvolvimento é o Ágora Uni, que iniciou sua construção em meados de julho de 2023 e irá explorar a conexão com a universidade e seus diversos atores externos, fazendo jus ao conceito da Triple Helix, configurando então, um incentivo para a construção de educação de qualidade e experimentação.

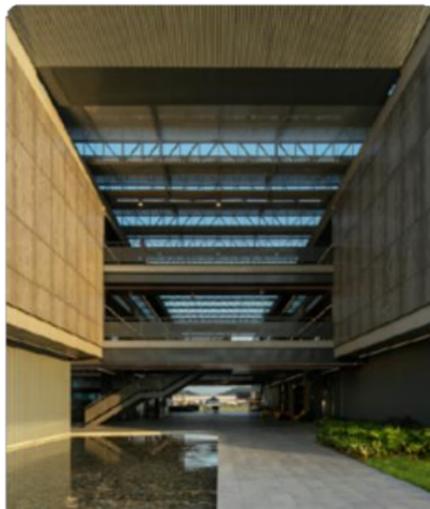
VALOR PEDIDO/M² - ESCRITÓRIO
R\$ 100,00/m²

COWORKING
Inserido ao HUB de Inovação que possui 79 posições

VALOR PEDIDO/M² - COWORKING
Salas de 4 posições de 7,84m² - R\$ 3.600,00/mês

QUANTIDADE DE EMPRESAS
190 Empresas

QUANTIDADE DE STARTUPS
13 startups



2.2 Cases Brasileiros de Inovação e Tecnologia

É notável a estratégia de diversificação para diversos segmentos dentro do parque tecnológico, desde saúde, datacenters, educação, laboratórios, entre outros. O que amplia o tamanho da oferta disponível, o uso misto de edificações e, bem como, o conhecimento transmitido entre as mais diversas áreas, criando dessa forma um grande apelo para instalação no Ágora Tech Park.



+32k m²
de área construída

+190
projetos de inovação

8
média de conexão entre operações

20
eventos por mês

600
pessoas por dia

200
visitantes por mês

48%
dos pontos de contatos convertem em conexão estratégica

1418
postos de trabalho

29%
das operações com atuação internacional

2,3%
PIB de Joinville

790 mi
faturamento do parque tecnológico

30 mi
faturamento das startups

2.2 Cases Brasileiros de Inovação e Tecnologia

2.2.1 Tecnopuc

CAFÉ COWORKING - CAPACIDADE
Até 100 pessoas podendo ser utilizado como espaço de eventos

VALOR PEDIDO/M² - ESCRITÓRIO
O custo médio é R\$ 60,00/m²

CW LINK
Direcionado para projetos e startups de Inteligência Artificial e Ciência de Dados

CW RAIAR E CW GLOBAL
Direcionado para projetos e startups de todas as áreas

CW SOCIAL
Direcionado para projetos e startups da área social

VALOR OCUPAÇÃO COWORKING
R\$ 750/mês/posição

A Tecnopuc é uma das referências nacionais de parques tecnológicos e possui seus hubs de forma similar ao Paris-Saclay, distribuídos entre: HealthPlus (saúde), Celeiro Agro Hub (agronegócio), Cumbuca Food Hub (alimentos), Plug Future Mobility (mobilidade) e o Hub EduX (educação). Um dos seus principais diferenciais é a rede de networking promovida entre as entidades, tanto nacionais quanto internacionais, por meio de vínculos estratégicos como o Porto Digital, Parque Tecnológico UFRJ, Feevale TechPark, Inova RS, Anprotec, IASP, entre outros.



Os parques tecnológicos refletem a necessidade da criação de ambientes para o desenvolvimento econômico, científico e cultural de uma região e o impacto causado pelo redesenvolvimento de bairros, cidades e estados.

Portanto, na medida em que o ser humano se torna cada vez mais complexo, ou seja, múltiplas perspectivas e saberes multidisciplinares, cabe-nos o papel de adaptar a uma metodologia de resolução de problemas que conta justamente com uma rede de networking e conexões entre áreas de estudos e empresas a fim de disseminar conhecimento.

Acesse a tabela de comparação completa:



250

Organizações.



+900

Startups apoiadas.



6500

Pessoas envolvidas.



+150

Conexões com ambientes de inovação no Brasil e no Mundo.



2.2 Cases Brasileiros de Inovação e Tecnologia

2.2.1 Overview Campinas

**INOVA (UNICAMP)****ESCRITÓRIO**

PRÉDIO VÉRTICE - MODELO DE OCUPAÇÃO: laboratórios de P&D e empresas.

ÁREA TOTAL DO PRÉDIO: 1.429 m²

PRÉDIO NÚCLEO - O Núcleo é o espaço que deu origem ao Parque Científico e Tecnológico da Unicamp e hoje abriga startups de base científica e tecnológicas e laboratórios de P&D.

ÁREA TOTAL DO PRÉDIO: 2,659 m², térreo + 4 andares

PRÉDIO INCAMP - MODELO DE OCUPAÇÃO: Incubadora

ÁREA TOTAL DO PRÉDIO: 2 andares, área: 364 m².

LIB - MODELO DE OCUPAÇÃO: laboratórios de P&D e empresas.

ÁREA TOTAL DO PRÉDIO: 1.226 m²

SOMA - MODELO DE OCUPAÇÃO: laboratórios de P&D e empresas.

ÁREA TOTAL DO PRÉDIO: 1.044 m², térreo + 2 andares

ANEXO - MODELO DE OCUPAÇÃO: Há espaços de escritórios para até 4 empresas e uma área de coworking.

ÁREA TOTAL DO PRÉDIO: 596 m²

VALOR PEDIDO/M² - ESCRITÓRIO

ALUGUEL - R\$ 60/m²

CONDOMÍNIO - R\$ 10/m²

COWORKING

ANEXO - ÁREA TOTAL DO PRÉDIO: 596 m²

VALOR PEDIDO/M² - COWORKING

R\$ 400/posição/mês

METRAGEM TOTAL (M²)

350,000.00

METRAGEM ÁREA CONSTRUÍDA (M²)

100,000.00

QUANTIDADE DE EMPRESAS

41 (9 Laboratórios de P&D, 16 Startups e 16 Incubadas)

RESTAURANTES

Atualmente não há restaurantes no complexo, apenas nos arredores

LABORATÓRIOS

Lab de P&D - IBM, Samsung, Idea, Semantix, MC1, Neger e Baita

2.2 Cases Brasileiros de Inovação e Tecnologia

**TECHNO PARK CAMPINAS****ESCRITÓRIO**

Techno Plaza - Cada pavimento, por bloco, constitui uma laje contínua de 756 m² de área privativa, totalizando 3.024 m² de área privativa por edifício; conjuntos 378 m² e 756 m²

Condomínio 5 Grau - Área total construída 2.530,00 m²

Unic - Nove (9) edifícios com área total construída de 11.533,81m²

Galpões - R\$ 25/m², pode ser transformado em escritório ou lab de desenvolvimento

VALOR PEDIDO/M² - ESCRITÓRIO

R\$ 70/m²

COWORKING

Não possuem coworking

METRAGEM TOTAL (M²)

534.000,00

METRAGEM ÁREA CONSTRUÍDA (M²)

175.000 - Vacância de 22%

QUANTIDADE DE EMPRESAS

67 empresas, sendo 52 empresas de tecnologia

RESTAURANTES

3 restaurantes e cafeteria

LABORATÓRIOS

Não possuem laboratórios específicos do próprio parque, mas sim das empresas

POLIS CPqD**ESCRITÓRIO**

Possuem mais de 40 prédios no complexo, com variação de 1000 m² por andar a conjuntos de 100 m².

VALOR PEDIDO/M² - ESCRITÓRIO

Salas de 34,87 m² - R\$ 42,26/m²

IPU - R\$ 6,34/m²

Não há taxa de condomínio - Internet, telefonia, limpeza dentro da sala é de responsabilidade do Locatário.

COWORKING

Não possuem coworking

METRAGEM TOTAL (M²)

360,000.00

METRAGEM ÁREA CONSTRUÍDA (M²)

65.000 m², entretanto há a disponibilidade de 29.000 m² para locação (1/3 de vacância)

QUANTIDADE DE EMPRESAS

Menos de 20 empresas

RESTAURANTES

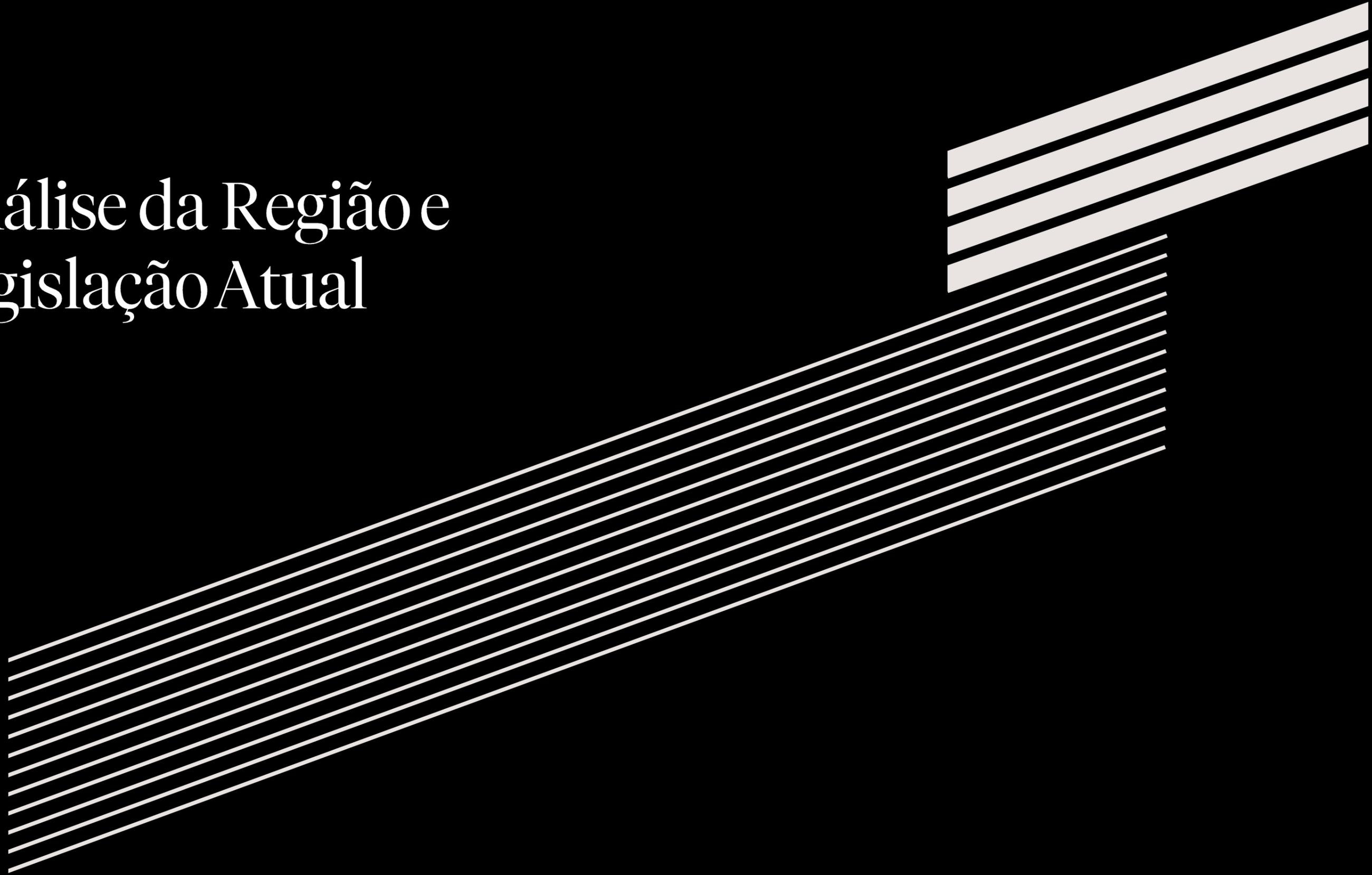
3 opções de restaurante: 1 lanchonete e 2 restaurantes, sendo 1 dentro do clube

LABORATÓRIOS

Não possuem laboratórios específicos do próprio CPqD, mas atuam no modelo de consultoria e auxiliam no desenvolvimento de P&D e labs das empresas

2.3

Análise da Região e Legislação Atual



2.3 Análise da Região e Legislação Atual

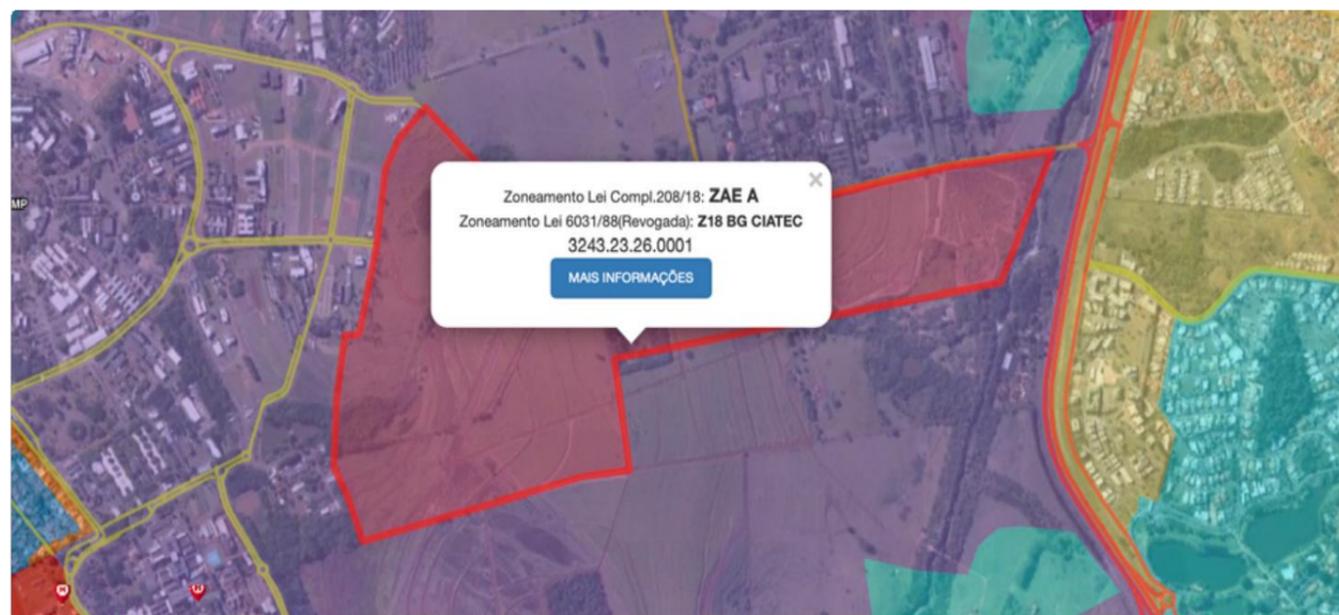
2.3.1 Avaliação da legislação vigente aplicável à área em estudo

Imagem do zoneamento atual do terreno da Fazenda Argentina

Fonte: <https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>

2.3 Análise da Região e Legislação Atual

2.3.1 Avaliação da legislação vigente aplicável à área em estudo

- ✓ Plano Diretor Estratégico de Campinas – LC 189 de 2018
- ✓ Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LC 208 de 2018

Terreno está dentro da **ZAE A** (Zona de Atividade Econômica), onde se aplicam os seguintes parâmetros:

Uso permitido: CSEI – Destinado ao comércio, serviço, institucional e/ou industrial;

POTENCIAL CONSTRUTIVO:

- CA mínimo = 0,25
- CA máximo = 2,00
- CA utilizado ≈ 0,66
- CA = Coeficiente de Aproveitamento do terreno

GABARITO:

- Sem restrição de gabarito de acordo com o Plano Diretor Estratégico;
- Projeto de Lei PIDS (ainda não aprovado) pode limitar o gabarito em 7 andares.

OUTORGA:

- Isento de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir por se tratar de uma propriedade de instituição pública de administração direta e indireta.
- Previsão Legal: Alínea III do Art. 184 da LC 208/18

2.3 Análise da Região e Legislação Atual

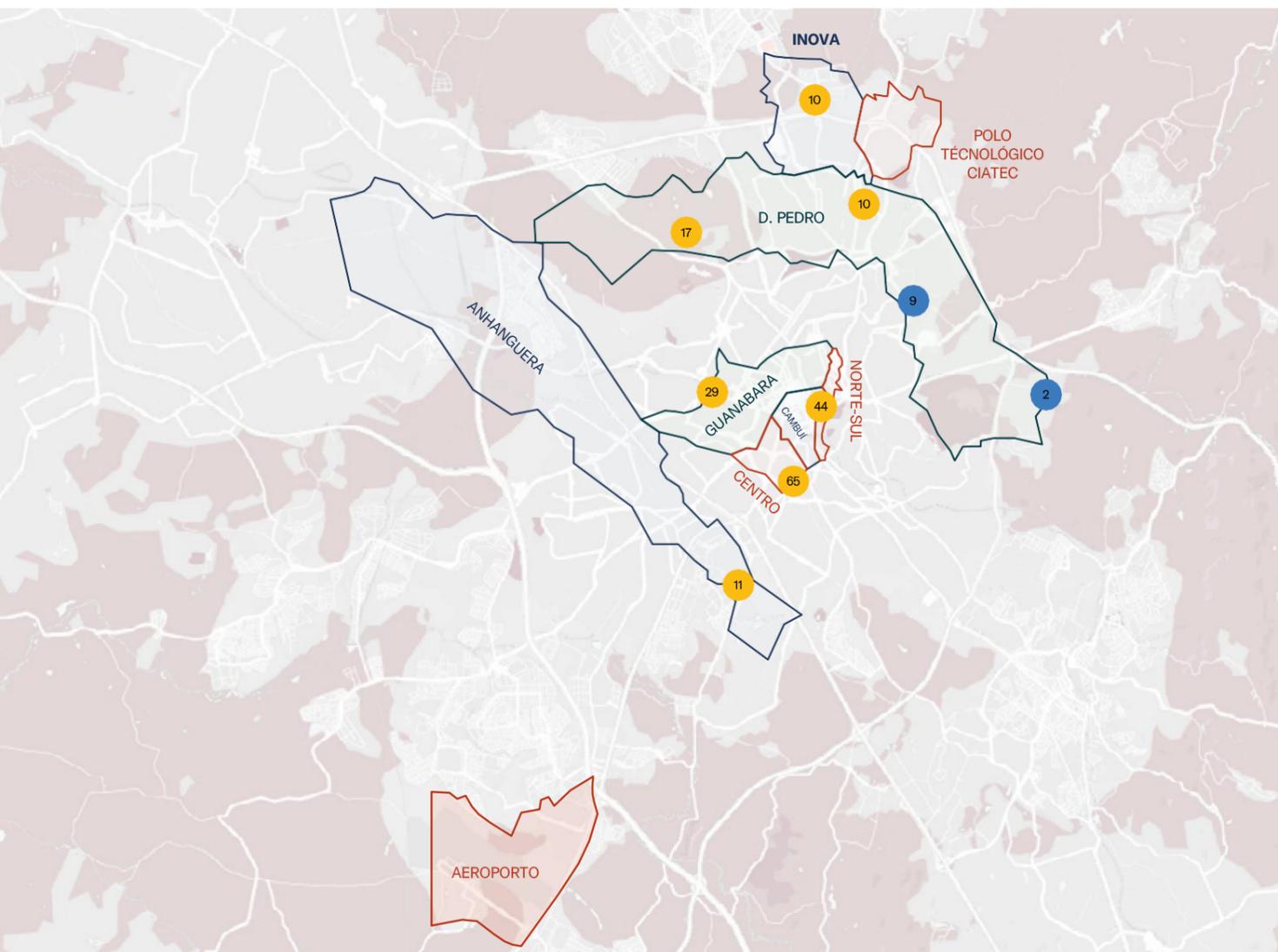
2.3.2 Análise de mercado

A seguir, será apresentada a análise de valores de locação, vacância, estoque e classificação de diferentes tipologias de ocupação dentro da região metropolitana de Campinas. Abaixo, as categorias que foram contempladas no estudo:

1. Lajes corporativas
2. Salas comerciais
3. Coworking
4. Lojas
5. Parques tecnológicos

As subregiões de campinas foram separadas conforme mapa abaixo.

● ● Quantidade de prédios comerciais por região



2.3 Análise da Região e Legislação Atual

2.3.2 Análise de mercado

Lajes Corporativas

Classificação de imóveis corporativos, segundo a *SiiLA*.

Estoque total mapeado (todas as classes, exceto "C")
444 mil m²

Estoque total mapeado (classes A/A+)
278 mil m²

As regiões que concentram o maior estoque de edifícios classes A/A+ são as regiões do Polo Tecnológico (GlobalTech) e D. Pedro.

Critérios de Classificação de Escritórios: Campinas

575 NORTE SUL	CENTRO DE NEGÓCIOS DE CAMPINAS	PIAZZA AFFARI EMPRESARIAL	ALEXANDER FLEMING
CLASSIFICAÇÃO A+	CLASSIFICAÇÃO A	CLASSIFICAÇÃO B	CLASSIFICAÇÃO C
LAJES ≥ 800m ²	LAJES ≥ 500m ²	LAJES ≥ 300m ²	LAJES ≤ 300m ²
CONJUNTOS COM ÁREA ≥ 200m ²	CONJUNTOS COM ÁREA ≥ 150m ²	CONJUNTOS COM ÁREA ≤ 50m ²	CONJUNTOS COM ÁREA -
SISTEMA DE ACC Sim	SISTEMA DE ACC Sim	SISTEMA DE ACC Sim	SISTEMA DE ACC -
PISO ELEVADO Sim	PISO ELEVADO Sim	PISO ELEVADO -	PISO ELEVADO -
PÉ DIREITO LIVRE ≥ 2,70m	PÉ DIREITO LIVRE ≥ 2,60m	PÉ DIREITO LIVRE ≥ 2,50m	PÉ DIREITO LIVRE ≤ 2,50m
SISTEMA DE GERENCIAMENTO PREDIAL (BMS) Sim	SISTEMA DE GERENCIAMENTO PREDIAL (BMS) Sim	SISTEMA DE GERENCIAMENTO PREDIAL (BMS) -	SISTEMA DE GERENCIAMENTO PREDIAL (BMS) -
RESTAURANTES ≤ 1:35m ²	RESTAURANTES ≤ 1:50m ²	RESTAURANTES ≤ 1:100m ²	RESTAURANTES -
CERTIFICADO DE SUSTENTABILIDADE Sim	CERTIFICADO DE SUSTENTABILIDADE -	CERTIFICADO DE SUSTENTABILIDADE -	CERTIFICADO DE SUSTENTABILIDADE -
GERADOR Área privativa	GERADOR Área comum	GERADOR Área comum	GERADOR -

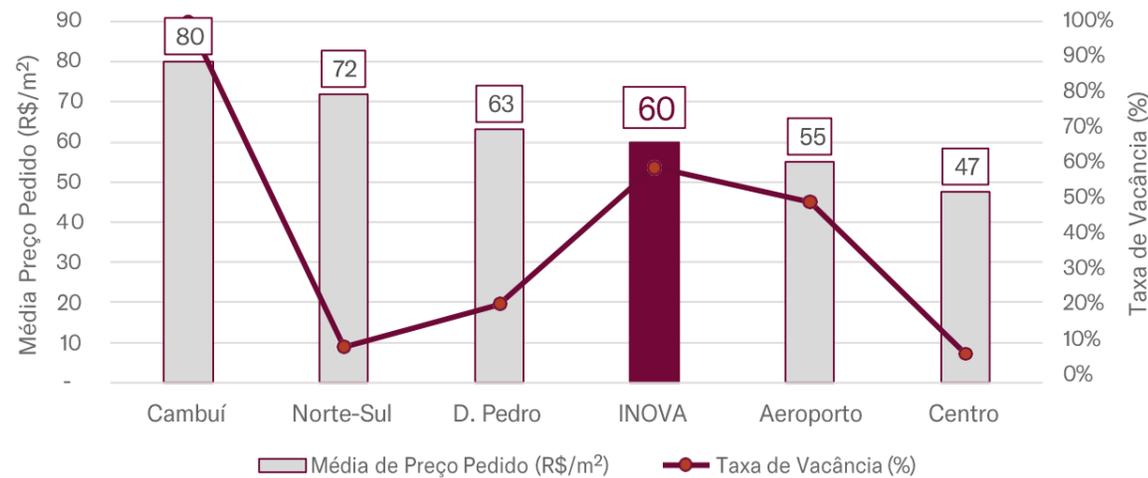
Fonte: *SiiLA*

2.3 Análise da Região e Legislação Atual

2.3.2 Análise de mercado

Lajes Corporativas | Classes A/A+

- A média de preço pedido em Campinas é de **R\$ 65/m²** para os ativos de **classe A/A+** e de R\$ 55/m² para a média geral.
- A taxa de vacância média na cidade é de **12,2%** para os ativos classe **A/A+**, uma média considerada saudável pelo mercado. Sendo que a taxa de vacância média geral chega a 16,7%.
- A média de valores de condomínio é de R\$ 16/m² e de IPTU é de R\$ 4/m².



A região do Polo Tecnológico não possui estoque disponível, por isso, não há informação de preço pedido na região. A região do Cambuí só possui um prédio considerado A/A+, o Cambuí Corporate, que encontra-se 100% vago e um preço pedido de R\$ 80/m². Fonte: SiiLA

Média de Preço Pedido na cidade

A/A+ R\$ 65/m²

Todas as Classes: R\$ 55 / m²
INOVA: R\$ 60/m²

Condomínio

R\$ 16/m²

Taxa Média de Vacância

A/A+ 12,2%

Todas as Classes: 16,7%
INOVA: 58,5%*

IPTU

R\$ 4/m²

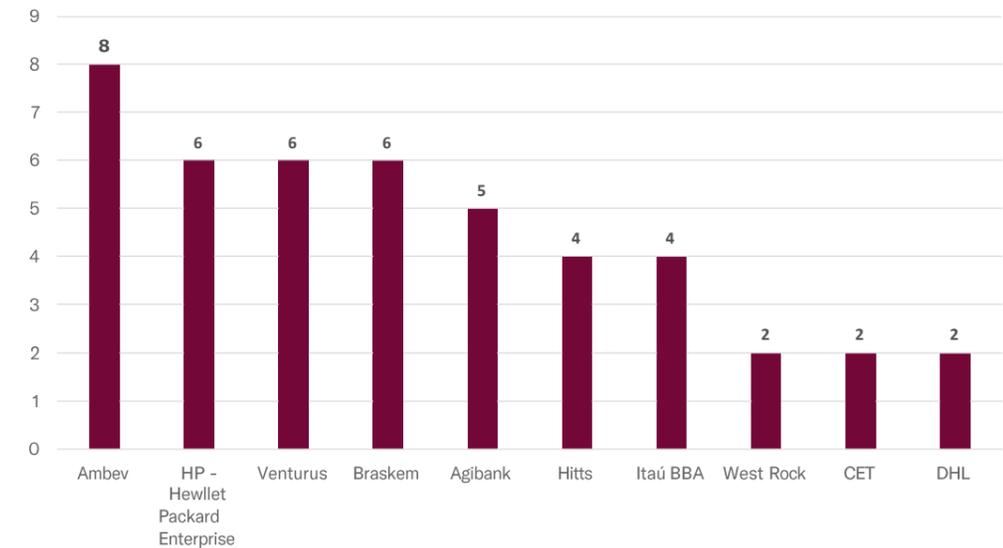
*Considera somente salas a partir de 100 m²

2.3 Análise da Região e Legislação Atual

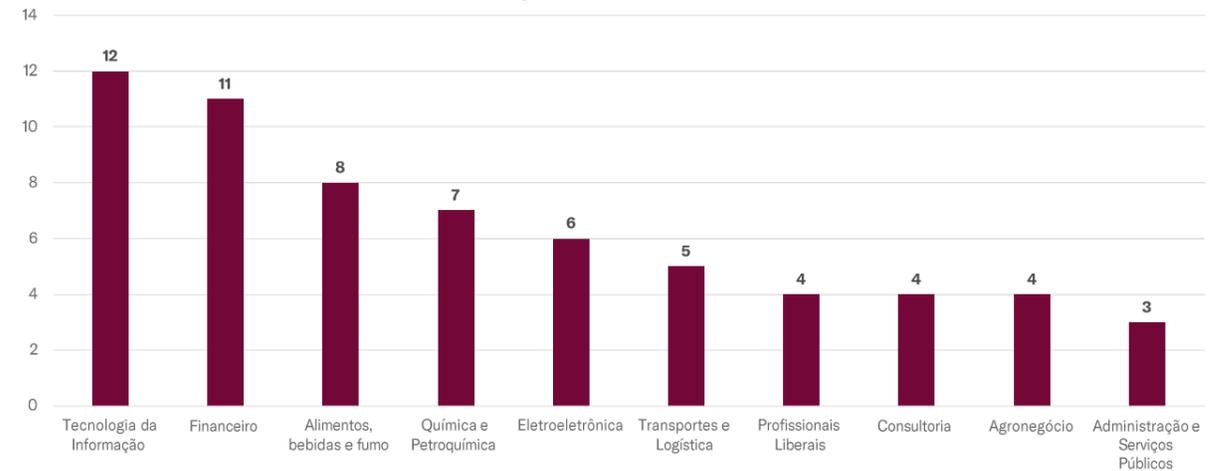
2.3.2 Análise de mercado

Lajes Corporativas | Ocupantes e Segmentos

TOP 10 Ocupantes - Área Ocupada (mil m²)



TOP 10 Segmentos - Área Ocupada (mil m²)



2.3 Análise da Região e Legislação Atual

2.3.2 Análise de mercado

Salas Comerciais

- Maior número de prédios de salas comerciais, em Campinas, se encontram em regiões mais centrais, como Cambuí, D. Pedro e Centro.
- A média de preço pedido na cidade é de cerca de **R\$ 71,50/m²**, não apresentando grandes variações por tamanho de sala. As variações de preço são mais aparentes entre as regiões, sendo as regiões do Cambuí e Centro as regiões com maiores preços pedidos. Já a região D. Pedro apresenta a maior variação de preços e a menor média dentre as demais regiões estudadas.

Média de Preço Pedido

R\$ 71/m²

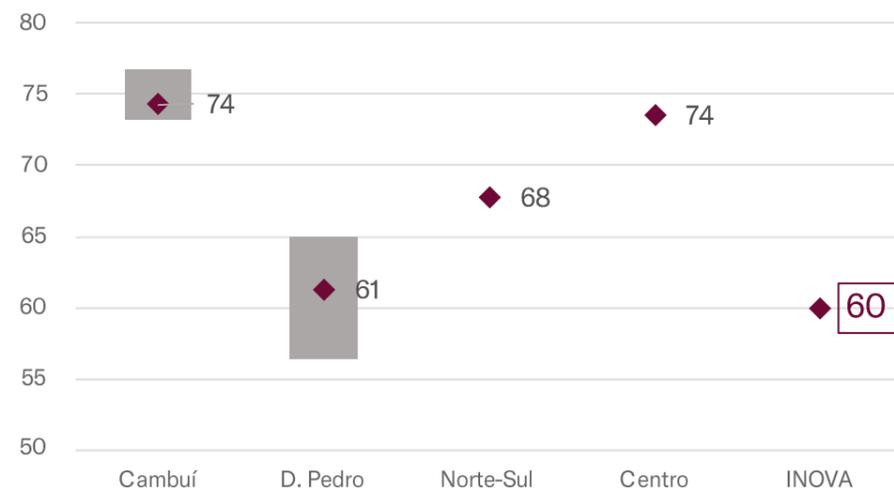
INOVA: R\$ 60/m²

Média Custo de Ocupação

R\$ 91/m²

INOVA: R\$ 70/m²

Variação de Preço Pedido (R\$/m²)



Salas Comerciais	Região	Tamanho mínimo da sala	Preço pedido (R\$/m ²)	Condomínio (R\$/m ²)	IPTU (R\$/m ²)	Custo de Ocupação - Aluguel + Condomínio + IPTU (R\$/m ²)
Lifetown	Cambuí	43	R\$ 76,74	R\$ 18,60	R\$ 6,69	R\$ 102,03
Helbor Offices Norte Sul	Cambuí	34	R\$ 76,39	R\$ 16,18	R\$ 5,90	R\$ 98,47
Galeria Office Park	D. Pedro	39	R\$ 56,41	R\$ 20,65	R\$ 5,77	R\$ 82,84
Condominio Edifício Avenida	Cambuí	136	R\$ 73,53	R\$ 14,59	R\$ 7,00	R\$ 95,12
Parque Empresarial Campinas	D. Pedro	50	R\$ 65,00	R\$ 13,91	R\$ 5,45	R\$ 84,36
Hemisphere Norte Sul	Norte-Sul	32	R\$ 67,74	R\$ 19,07	R\$ 8,01	R\$ 94,82
Condominio Setin Midtown	Centro	34	R\$ 73,53	R\$ 13,24	R\$ 9,12	R\$ 95,88
Saint Etienne	Cambuí	162	R\$ 73,22	R\$ 6,17	R\$ 5,59	R\$ 84,98
Média	N/A	66	R\$ 71,46	R\$ 13,01	R\$ 6,43	R\$ 90,91

2.3 Análise da Região e Legislação Atual

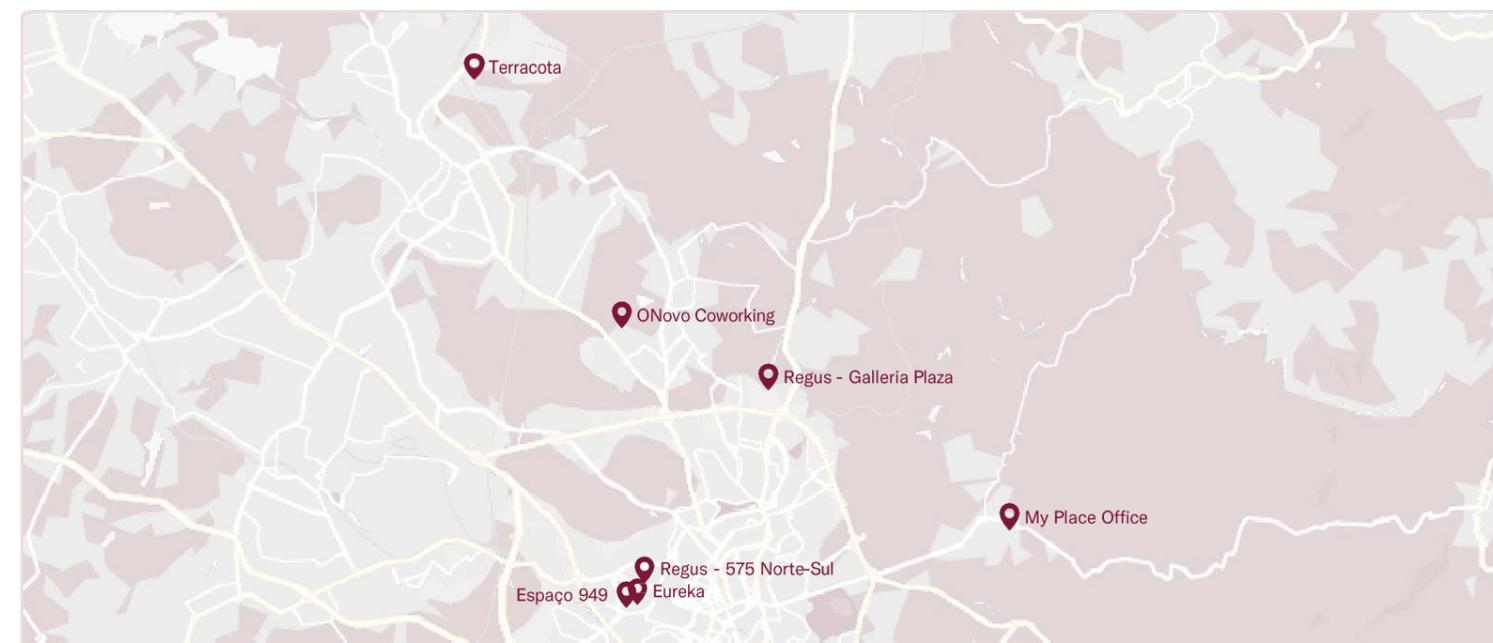
2.3.2 Análise de mercado

Coworking

- A maior parte dos escritórios de coworking se encontram nas regiões centrais de Campinas, havendo algumas opções mais afastadas, como é o caso da Terracota, localizada na Cidade Universitária e a My Place Office localizada ao Leste de Campinas.
- Reiteramos que valores de coworking incluem os custos totais de ocupação, já que o proprietário arca com as despesas de operação do espaço, recepção, amenities, etc.
- É notória a grande variação de preços entre os espaços disponíveis, sendo os principais fatores de influência a qualidade dos espaços e a localidade. Os escritórios mais distantes do centro tendem a obter um valor inferior se comparado a um escritório de mesma qualidade em regiões mais centrais.

Coworking	Região	Hot Desk (Mensal)	Posição Fixa (Mensal)
Terracota	Cidade Universitária	R\$ 550,00	R\$ 660,00
Espaço 949 ONovo	Cambuí	R\$ 699,49	R\$ 699,49
Coworking Eureka	D. Pedro	R\$ 593,00	R\$ 750,00
My Place Office Regus	Cambuí	R\$ 750,00	R\$ 750,00
- Galleria Plaza Regus - 575 Norte Sul	D. Pedro	R\$ 500,00	R\$ 600,00
	D. Pedro	R\$ 659,00	R\$ 659,00
	Norte-Sul	R\$ 1.069,00	R\$ 1069,00
Média	N/A	R\$ 688,64	R\$ 741,07
Média (periféricas)	N/A	R\$ 525,00	R\$ 630,00
Média (centro)	N/A	R\$ 754,10	R\$ 785,50
Custo Ocupação Inova	N/A	R\$ 400,00	R\$ 400,00

*Centro: Regus (ambos), Eureka, Espaço 949 e Onovo coworking || Periféricas: Terracota e My Place



2.3 Análise da Região e Legislação Atual

2.3.2 Análise de mercado

Lojas

- Analisando tanto lojas de fachada ativa (térreo de torres corporativas) quanto lojas de rua, o preço pedido é bastante similar.
- Os preços encontrados variam de R\$ 70/m² à R\$ 89/m², sendo o tamanho das lojas um fator importante nesta precificação. Lojas menores tendem a conseguir um preço sensivelmente maior por metro quadrado de área locável.

Média de Preço Pedido

R\$ 71/m²

Média de Condomínio

R\$ 16/m²

Média de IPTU

R\$ 6/m²

Média de Custo de Ocupação

R\$ 101/m²



Avenida José de Souza Campos, 575
Cambuí | 1.010 m²



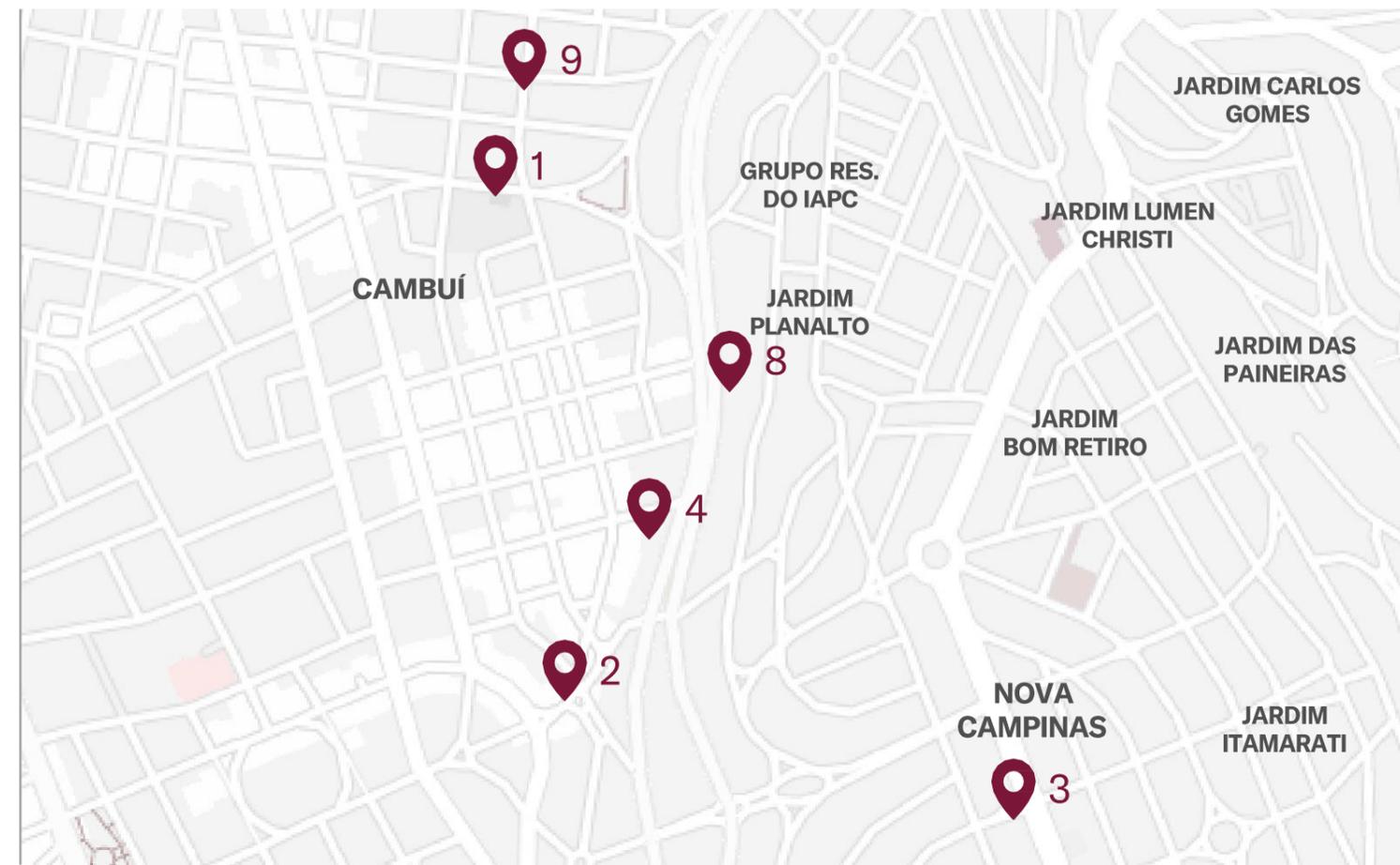
Av Dr. Moraes Salles, 2531
Nova Campinas | 1.219 m²

2.3 Análise da Região e Legislação Atual

2.3.2 Análise de mercado

- Grande parte das lojas disponíveis para locação se encontram na região Cambuí e os tamanhos variam de 60 m² a mais de 1.000 m².
- O preço pedido médio das lojas em Campinas gira em torno de R\$ 79/m², sendo que para lojas:
 - Acima de 500 m² - a média é de **R\$ 77/m²**
 - Entre 101 e 500 m² - a média é de **R\$ 86/m²**
 - Até 100 m² - a média é de **R\$ 87/m²**

Retail	Região	Tamanho	Preço pedido	Custo de Ocupação
1	Cambuí	348	R\$ 86,21	R\$ 90,82
2	Cambuí	60	R\$ 80,00	R\$ 85,67
3	Nova Campinas	1.219	R\$ 69,73	R\$ 76,29
4	Cambuí	1.010	R\$ 80,00	R\$ 101,88
5	Swiss Park	73	R\$ 89,04	R\$ 95,77
6	Cambuí	92	R\$ 89,13	R\$ 94,41
7	Cambuí	58	R\$ 86,21	R\$ 88,53
8	Cambuí	700	R\$ 85,00	R\$ 110,50
9	Cambuí	178	R\$ 84,27	R\$ 88,76
Média	N/A	415	R\$ 78,87	R\$ 101,24



2.3 Análise da Região e Legislação Atual

2.3.2 Análise de mercado

- Foram estudados 3 parques tecnológicos localizados em Campinas. O próprio Inova, o Polis CPqD e o Techno Park Campinas, considerados os cases mais similares ao projeto.
- As condições de custos estão descritos separadamente para cada parque nas imagens abaixo.



INOVA – Preço pedido: R\$ 60/m² | IPTU: isento | Condomínio: R\$ 10/m²



POLIS CPQD – Preço pedido: R\$ 42/m² | IPTU: R\$ 6/m² | Condomínio: não há (contas de consumo pagas à parte)



TECHNO PARK CAMPINAS – Preço pedido: R\$ 70/m² | IPTU: incluso | Condomínio: incluso

2.3 Análise da Região e Legislação Atual

2.3.2 Análise de mercado

Análise de Mercado | **Resumo**

Abaixo, um resumo geral de valores pedidos e de fechamento, taxa de vacância e custo de ocupação total para as categorias exploradas no estudo:

Tipo de Imóvel	Classe	Média Preço Pedido (R\$/ m* ou posição)	Preço Fechado Estimado* (R\$/ m* ou posição)	Taxa de Vacância (%)	Custo de Ocupação Estimado (R\$/ m*)
Lajes Corporativas	A/A+	R\$ 65	R\$ 58	12,2%	R\$ 78
	Overall	R\$ 55	R\$ 50	16,7%	R\$ 71
	INOVA	R\$ 60	R\$ 60	59,5%	R\$ 70
Salas Comerciais	B	R\$ 71	R\$ 64	indisp.	R\$ 84
	INOVA	R\$ 60	R\$ 60	16,9%	R\$ 70
Coworking	Hot Desk	R\$ 689	R\$ 620	indisp.	R\$ 620
	Fixa	R\$ 741	R\$ 667	indisp.	R\$ 667
	INOVA	R\$ 400	R\$	22,7%	R\$ 400
Retail	n/a	R\$ 79	R\$	indisp.	R\$ 93

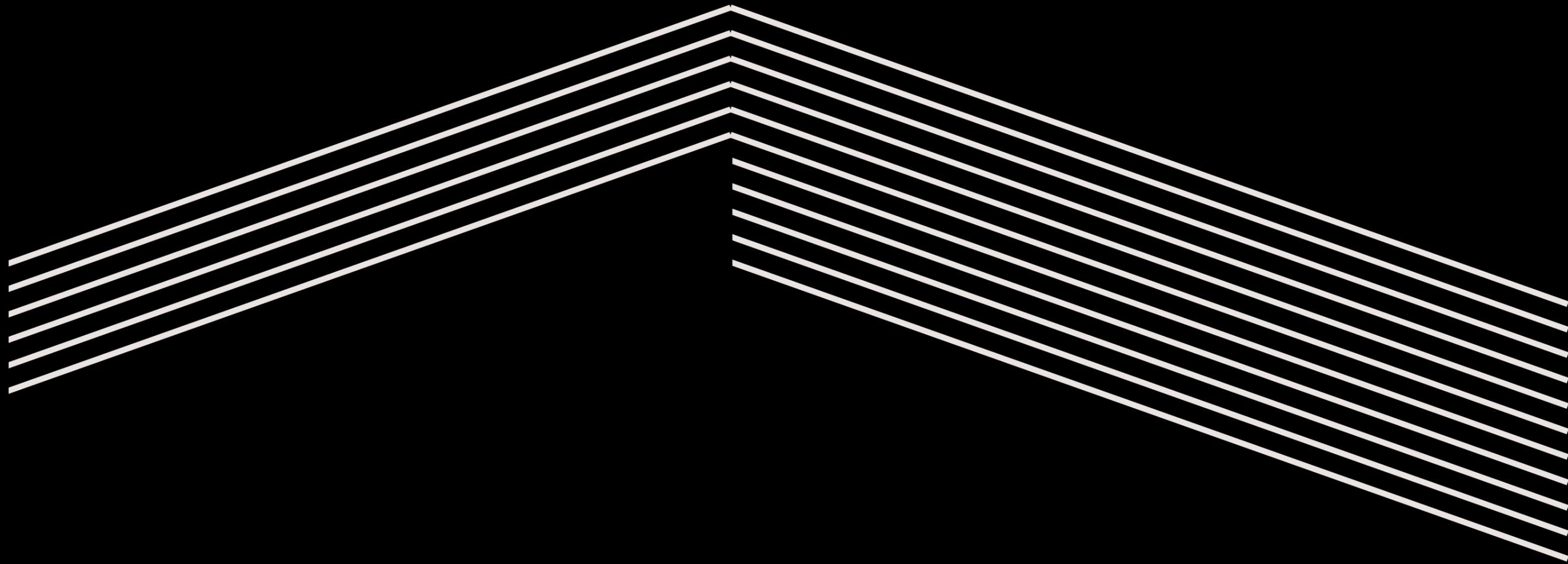
Foi considerado o preço fechado em torno de 90% do preço pedido e o custo de ocupação ajustado ao preço fechado estimado
Fontes: SiiLA, Binswanger e Tishman Speyer

Acesse a tabela de comparação completa:



2.4

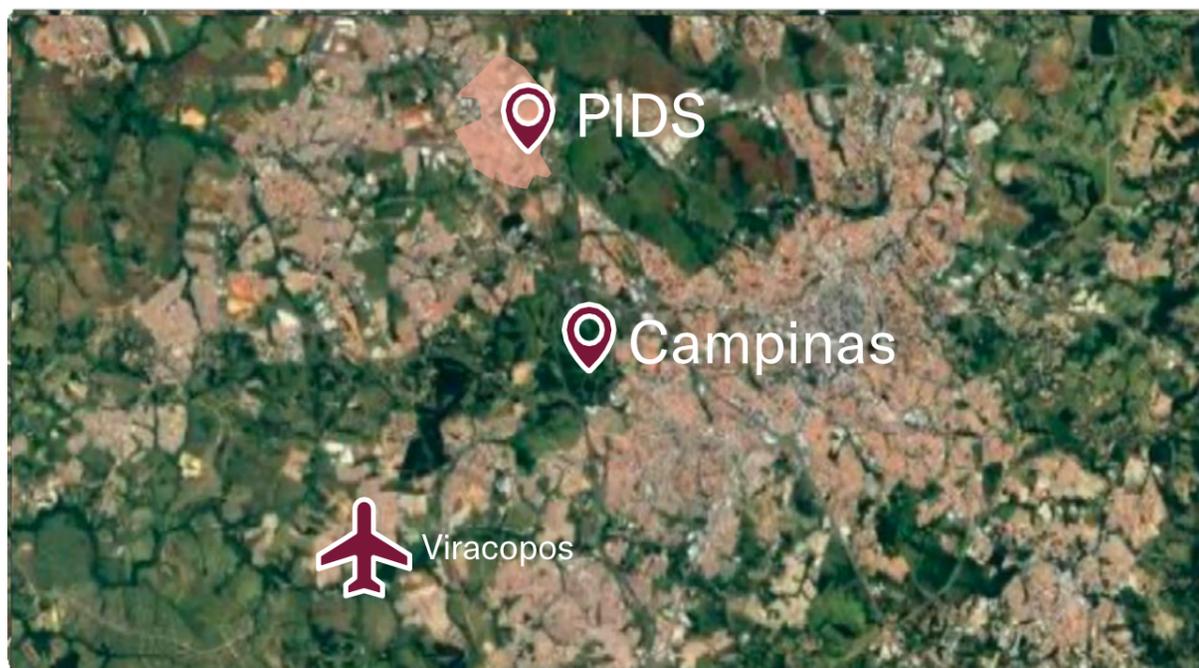
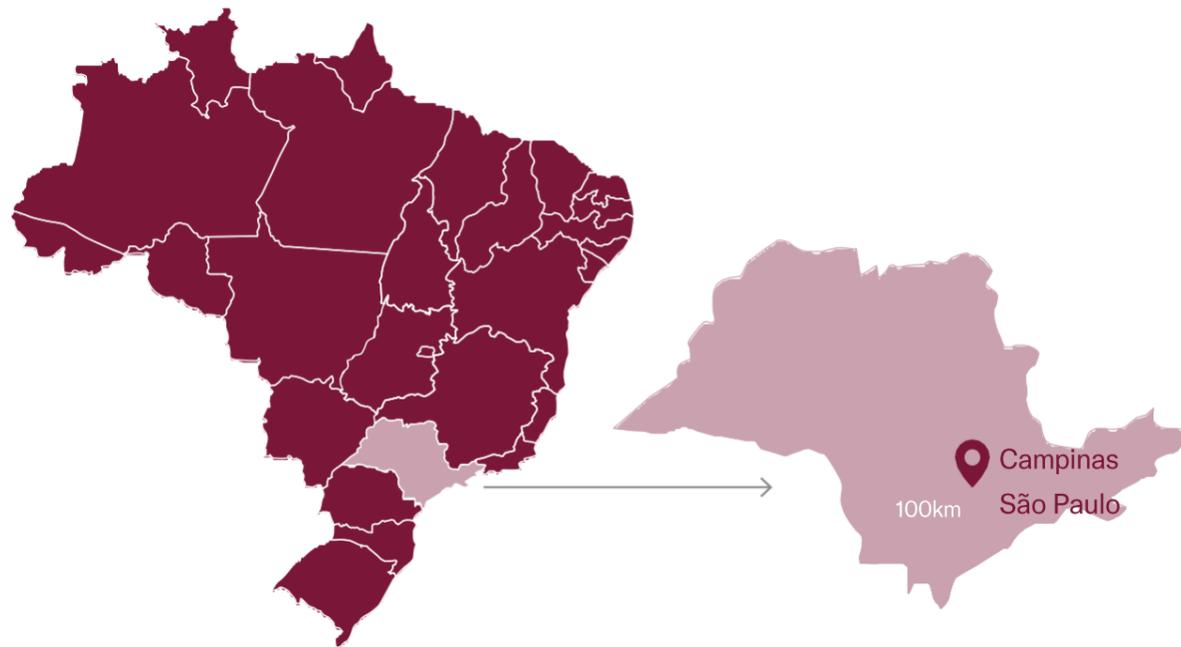
O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina



2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.1 Sobre o PIDS

O **Polo de Inovação e Desenvolvimento Sustentável (PIDS)** é uma região com dimensão total de 17 milhões de m², localizada ao norte da região metropolitana de Campinas. Esse território compreende o Polo II do CIATEC, e desde 1995 possui legislações que favorecem o crescimento e desenvolvimento de empreendimentos voltados à Ciência e Tecnologia.



2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.2 Sobre o HIDS

O PIDS é composto por uma área de expansão do Polo, ao norte, e por uma área já consolidada, ao sul, denominada HIDS.

O conceito de desenvolvimento do HIDS inclui planejamento de cidades inteligentes, gestão sustentável dos recursos naturais, sustentabilidade, inovação, associação entre universidades, centros de pesquisa, empresas e poder público e iniciativa privada para criação de espaços de uso misto voltados para: escritórios, comércio, habitação, indústrias não poluentes e espaços livres para a convivência, gerando oportunidades de encontro, interações e fertilizações cruzadas.



Empresas participantes do Conselho do HIDS

Para fortalecer o projeto de criação do Hub e oficializar a participação de todas as instituições no seu planejamento, em março de 2020 foi criado o Conselho Consultivo Fundados do HIDS, que atualmente reúne 14 instituições: **Unicamp, PUC Campinas, FACAMP, Acelerador de Partículas SIRIUS (CNPEM), EMBRAPA, Sanasa Campinas, Governo do Estado de São Paulo, CPFL, Centro de Inovação da Cargill, TRB Pharma, CARIBA, Eldorado, CPQD e Prefeitura Municipal de Campinas.**



Instalações do Sirius no CNPEM em Campinas

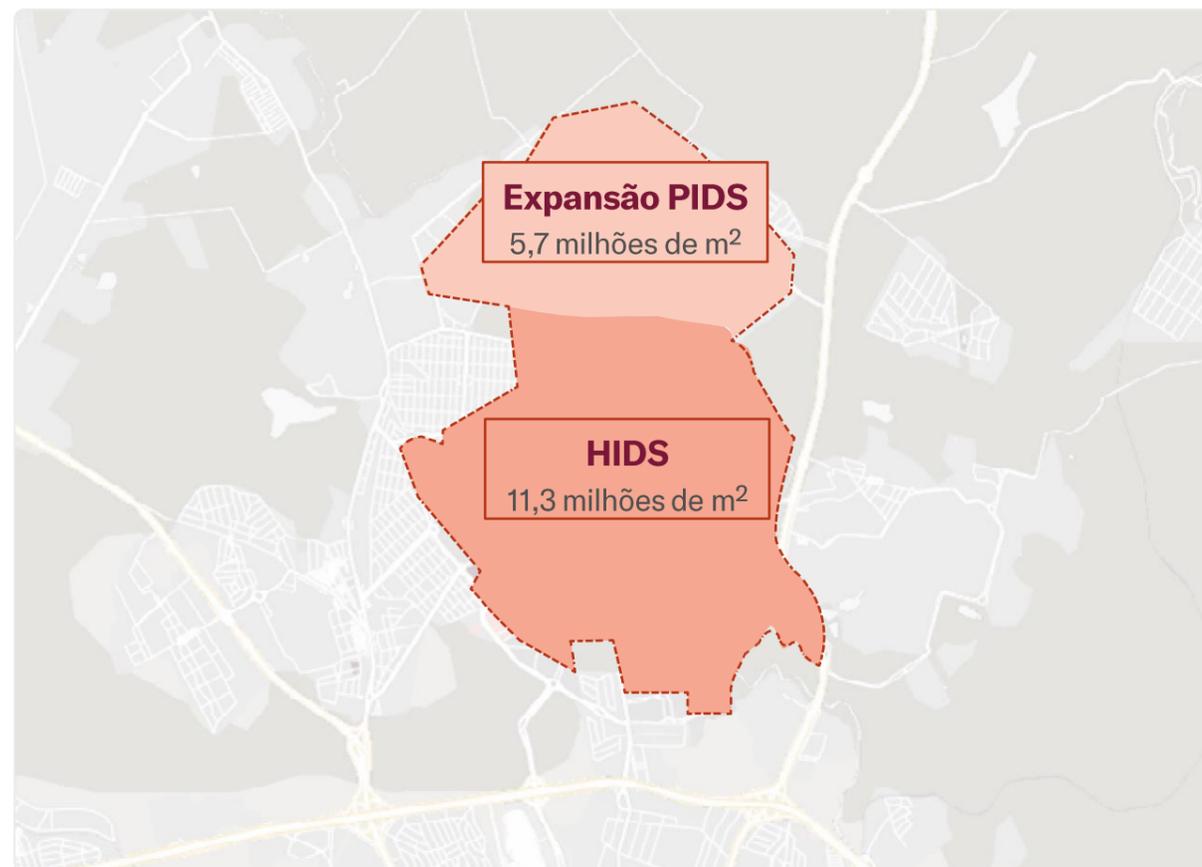
2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.2 Sobre o HIDS

INSTITUIÇÕES PRESENTES NO HIDS ATUALMENTE



MAPA ESQUEMÁTICO DO PIDS, INCLUINDO O HIDS



2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.3 Sobre a Fazenda Argentina

O Estudo de Viabilidade considera o terreno da Fazenda Argentina para a implantação da primeira fase de desenvolvimento. Abaixo, dados sobre a área foco do estudo:

FAZENDA ARGENTINA

LOCALIZAÇÃO

No distrito de Barão Geraldo, no município de Campinas, contígua ao campus principal da Unicamp

TAMANHO DO TERRENO

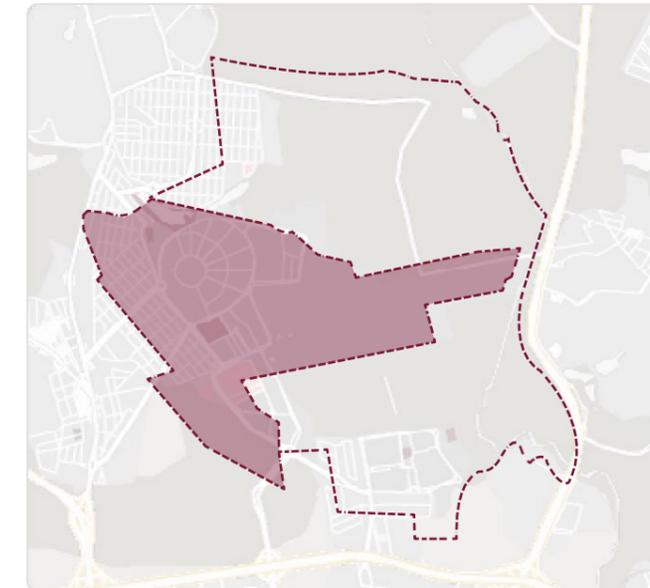
1,4 milhão de m²

CARACTERÍSTICAS

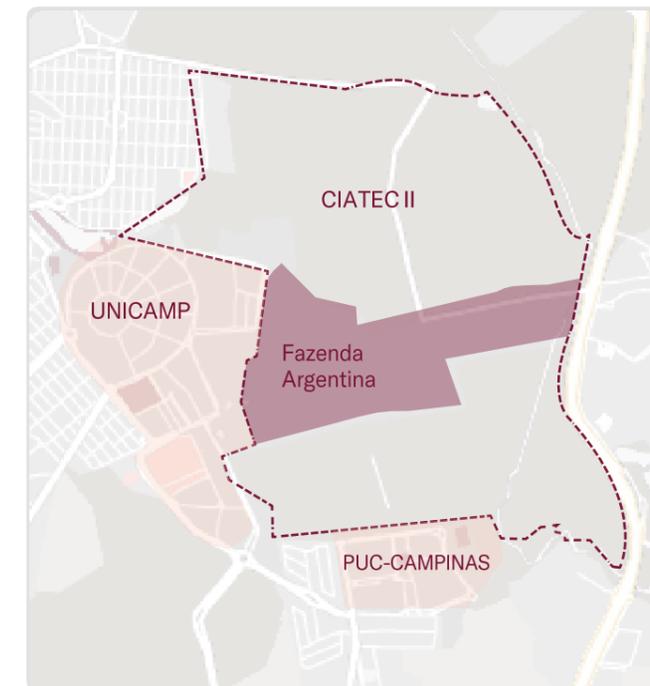
Localizada na região do Polo de Alta Tecnologia de Campinas (Ciatec II), faz divisa com a face leste do campus da Unicamp, descrevendo uma faixa de terra que se estende entre o campus I da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC-Campinas) e o Centro de Pesquisa e Desenvolvimento (CPqD). Do lado oposto à divisa com a Unicamp, o terreno oferece ligação direta com a SP-340, que liga Campinas a Mogi-Mirim

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O terreno foi adquirido pela universidade em 2014, por meio de um processo de desapropriação amigável. Do espaço total da nova área, de acordo com a legislação municipal vigente, 80% poderão ser efetivamente ocupados. Os outros 20% correspondem a áreas de preservação ambiental permanente. A Unicamp tem a intenção de transformar a área em um Hub Internacional de Desenvolvimento Sustentável (HIDS), incorporando os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) preconizados pela Agenda 2030 da ONU



UNICAMP + FAZENDA ARGENTINA:
4 milhões de m²



FAZENDA ARGENTINA:
1,4 milhões de m²

2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.3 Sobre a Fazenda Argentina

VISTA AÉREA DA FAZENDA ARGENTINA



SEDE DA FAZENDA ARGENTINA – ATUALMENTE COM OCUPAÇÃO DO INOVA



IMAGEM DE SATÉLITE – FAZENDA ARGENTINA

2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.4 Escolha e posicionamento do terreno do estudo

A escolha da área de implantação do projeto foi feita após um intenso processo de discussões internas com o escritório Capote Marcondes Longo Arquitetura e Urbanismo, entrevistas com a equipe da Unicamp e Prefeitura, de visita in loco e estudo do zoneamento do KRIHS.

Os pontos positivos que foram mapeados ao se posicionar o terreno de 25.000 m² ao lado da sede original da Fazenda Argentina, atual sede do INOVA:

- Vista 360° do entorno;
- Proximidade ao Campus da Unicamp;
- Boas possibilidades de expansão
- Posicionamento estratégico para não ocorrência das novas vias e infraestruturas que devem ser instaladas nessa área (linha de transmissão e alargamento da Rua Dr. Ricardo Benetton Martins).



FOTO DO TERRENO – VISITA TÉCNICA

2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.4 Escolha e posicionamento do terreno do estudo



FOTO DA ÁREA



FOTO DA MAQUETE DO HIDS – TIRADA NA FAZENDA ARGENTINA



ESTUDO DO KRIHS – PROJETO DE MASTERPLAN DO HIDS



FOTO DA ÁREA

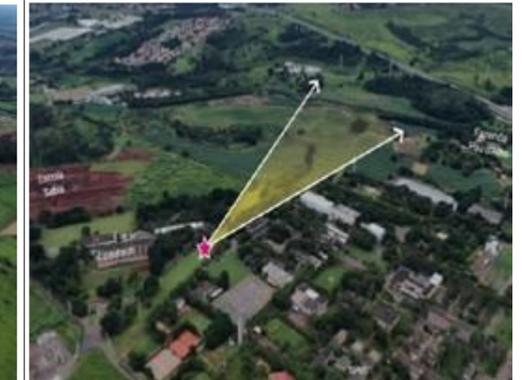
2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.4 Escolha e posicionamento do terreno do estudo

No. 1 view (north of Fazenda Argentina → Paulinia)



No. 2 view (north of CPQD → Bosque Das Palmeiras)



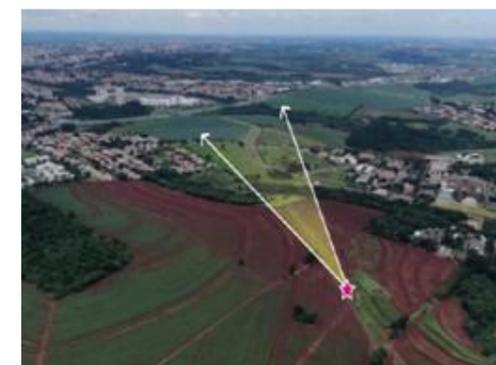
No. 3 view (R. Dr. Ricardo Benetton Martins at the south of CPQD → Jardim Myrian Moreira da Costa)



No. 4 view (south-east of Inova Headquarter → Alphaville)



No. 5 view (south-west of Fazenda Argentina → Shopping D. Pedro)



No. 6 view (north of PUC Campus → Fazenda Anhumas)



ESTUDO DO KRIHS – SIMULAÇÃO DE VISTAS

2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina

2.4.5 Implantação geral

Sobre a implantação dos edifícios no terreno escolhido, o escritório de arquitetura priorizou a preservação da vegetação existente, a integração com o edifício do Inova, a criação de uma praça formada entre os edifícios que além de permitir a permeabilidade e a conexão com os terrenos e quadras vizinhas integrando futuros empreendimentos, com o conceito de térreo “semipúblico” com lojas, cafés, restaurantes, serviços e escritórios.

O faseamento da execução prevê o início pelo prédio 4, mais ao fundo do terreno e mais próximo da região onde a vegetação é mais densa, com 02 pavimentos e um pátio interno com jardim, permitirá aos seus ocupantes usufruírem de muita iluminação natural e vista “verde”. Esse edifício será o mais próximo fisicamente da sede do Inova e possuirá características de uma edificação de menor custo de implantação com acabamentos simplificados, materiais e instalações aparentes remetendo às edificações industriais e de pesquisa.

Ainda próximo ao prédio 4 haverá a instalação de um pergolado de madeira e duas áreas comerciais que configuram uma praça de convívio e contemplação ligados ao equipamento comercial, café ou restaurante.

A sequência prevê a execução do prédio 3, mais próximo ao 4, e por fim os prédios 1 e 2, mais próximos à rua de acesso principal.

Ao lado dessa mesma rua, na entrada do empreendimento será restaurada uma residência remanescente da Fazenda Argentina e a ela será dado o uso comercial como uma loja café ou restaurante ao lado de um grande deck que também será implantado, a vegetação preservada nesse ponto e a casa atualmente em ruínas serão o marco para a entrada do empreendimento.

2.4 O PIDS, HIDS e Fazenda Argentina



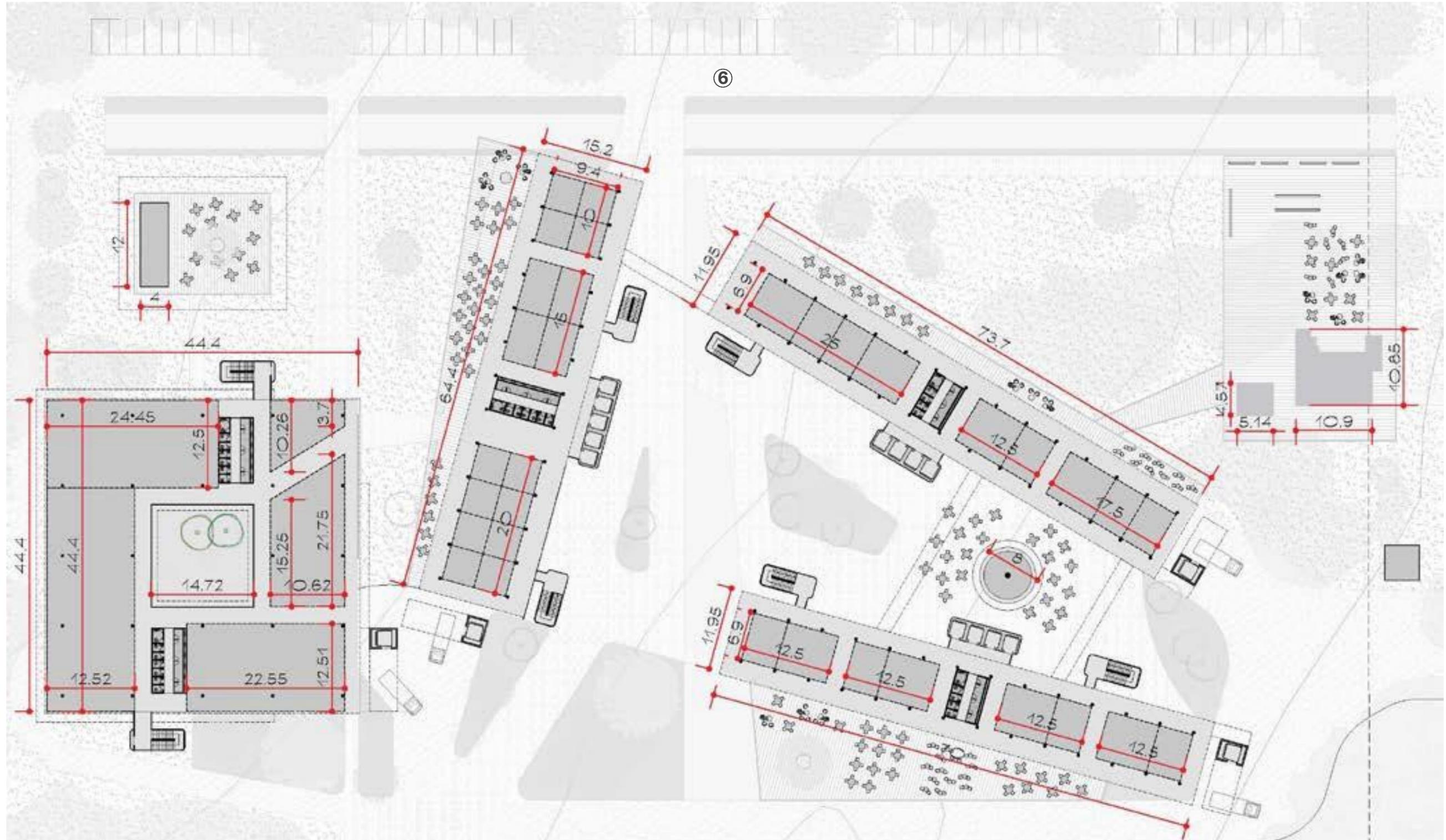
IMPLANTAÇÃO GERAL

2.5

Implantação e Design

2.5 Implantação e Design

2.5.1 Implantação do Térreo – Dimensões das Lajes



2.5 Implantação e Design

2.5.2 Implantação do Pavimento Tipo – Dimensões das Lajes

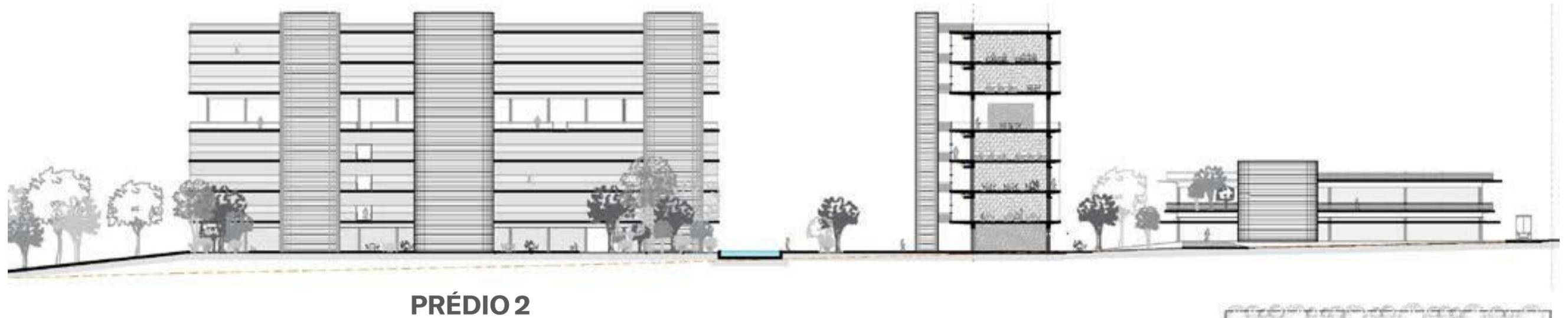


2.5 Implantação e Design

2.5.3 Elevações e cortes



ELEVAÇÃO A
ESCALA 1:500

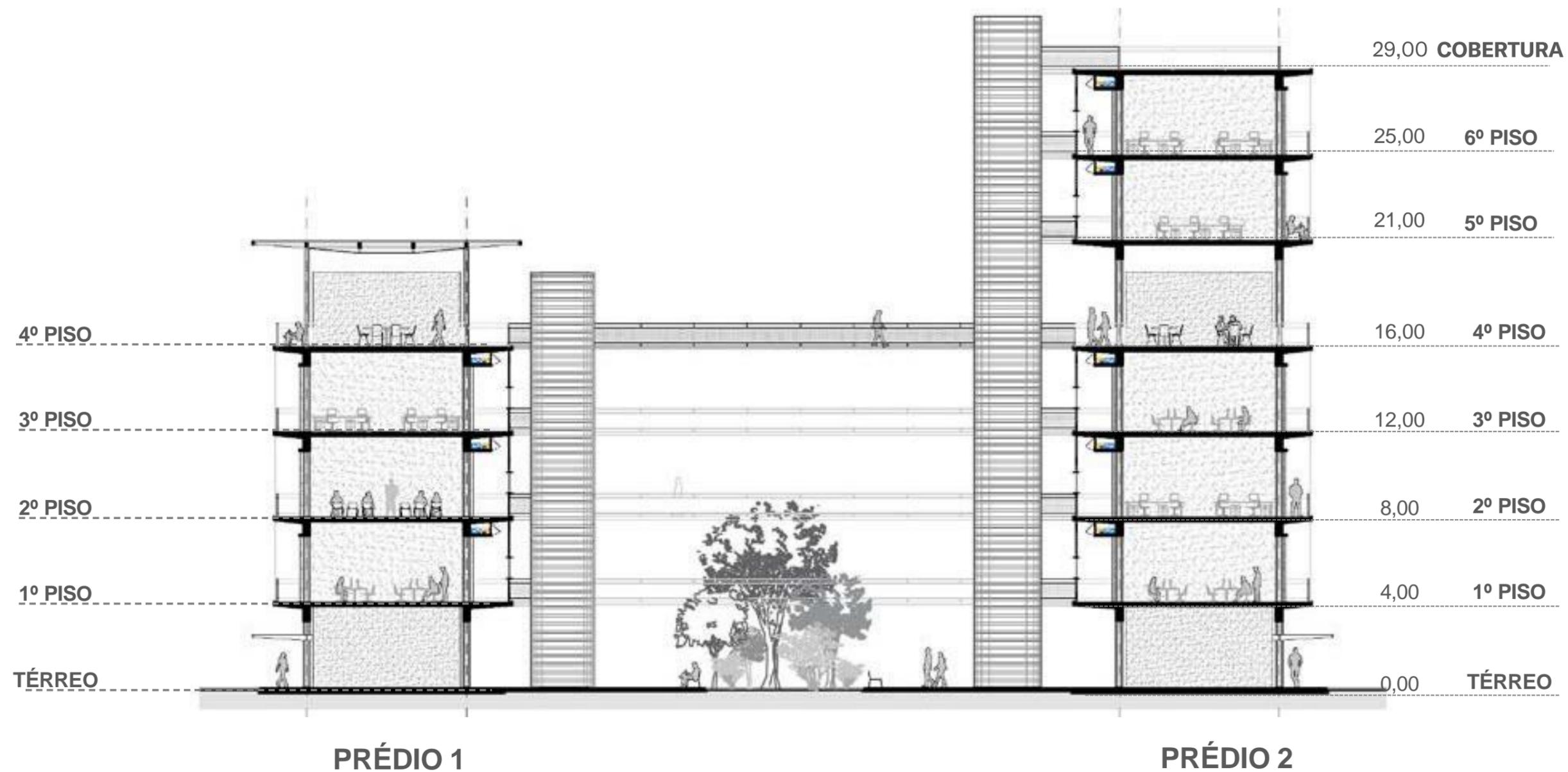


CORTE A
ESCALA 1:500



2.5 Implantação e Design

2.5.3 Elevações e cortes



2.5 Implantação e Design

2.5.4 Comparativos de áreas

O projeto do prédio 4 é composto por uma edificação única, próximo à região do terreno onde a mata é mais densa, com pátio/jardim interno e dois pavimentos, permitindo que no futuro, sua cobertura também seja utilizada como área contemplativa ou até mesmo como uma outra área coberta.

As lajes flexíveis permitem uma grande variação de layout, possibilitando que a divisão seja feita da forma que for mais conveniente aos proprietários. A circulação horizontal, dependendo da configuração poderá ser pelo lado do pátio ou pelo lado oposto e circulação vertical, escadas e elevadores, composta por elementos anexos. Essa flexibilidade permite que a edificação possua uso misto pela facilidade e integração.

Entendemos que o partido adotado, edificação única, torna a manutenção do edifício menos custosa, por possuir menos fachadas, maior facilidade de gestão das instalações, áreas molhadas concentradas em dois pontos por pavimento e fora dos conjuntos, além de proporcionar maior integração entre os diversos ocupantes e usos.



PROJETO VILA STARTUP

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 3.598,81 m²

ÁREA TOTAL PRIVATIVA: 2.529,74 m²

EFICIÊNCIA: 70%



PROPOSTA ATUAL

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 3.253,00 m²

ÁREA TOTAL PRIVATIVA: 2.291,00 m²

EFICIÊNCIA: 70,43%



Vista do conjunto de edificações, em primeiro plano a residência remanescente da Fazenda Argentina que será restaurada e seu deck, ao lado direito o acesso principal com o espelho d'água linear que percorre toda extensão do terreno e ao fundo os prédios 1, 2 e 3.



Vista da chegada ao conjunto de edifícios a partir da sede do Inova, chegando na praça principal. A esquerda o prédio 3, a direita o prédio 2 e ao fundo o prédio 1



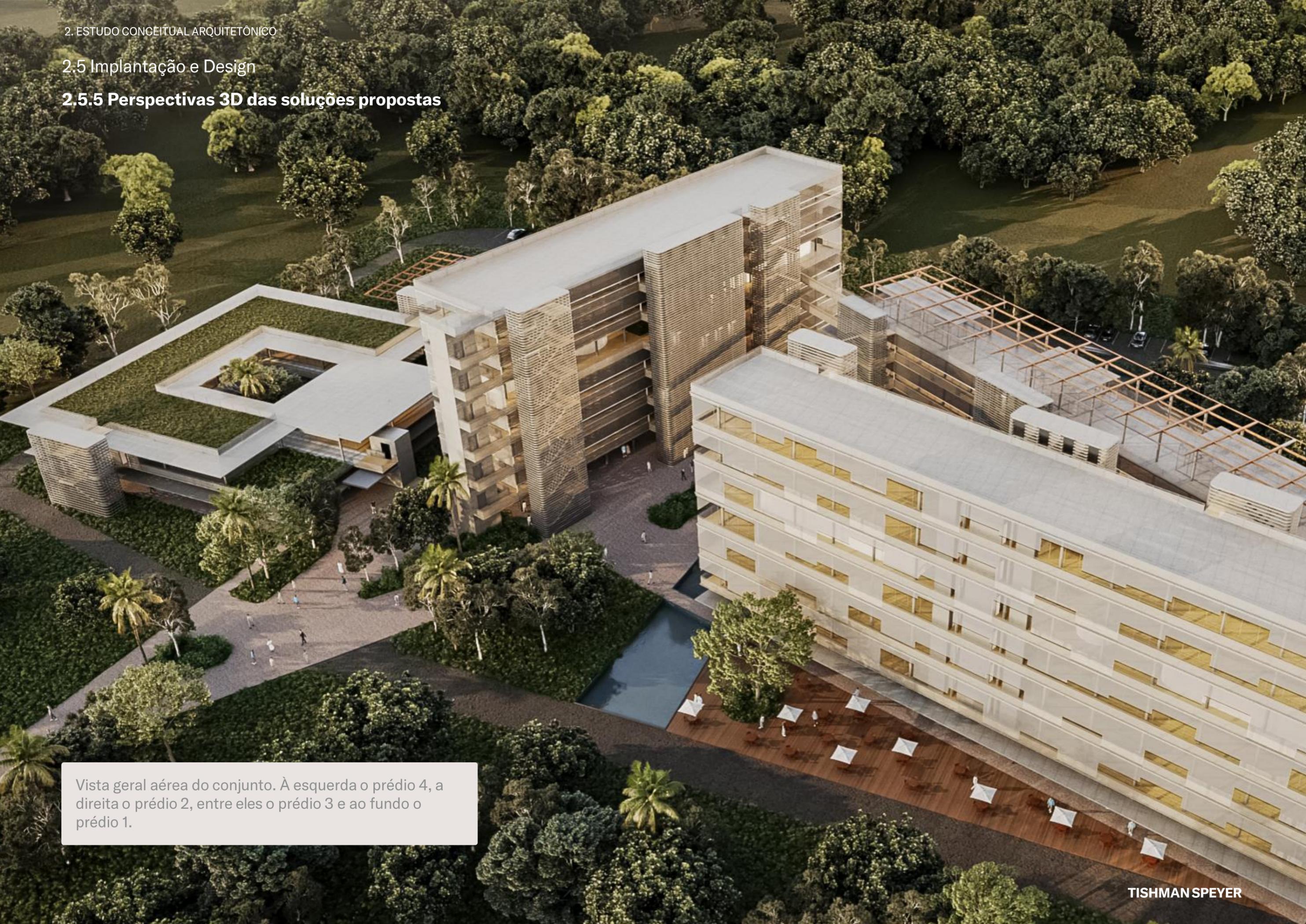
Vista do acesso principal ao prédio 4 cruzando o espelho d'água que percorre toda extensão do terreno, a direita em primeiro plano o pergolado de madeira com os equipamentos comerciais e a esquerda o prédio 2.



Vista do acesso principal à praça pelo acesso entre o prédio 3 e 1, à esquerda. Do lado direito o prédio 2.



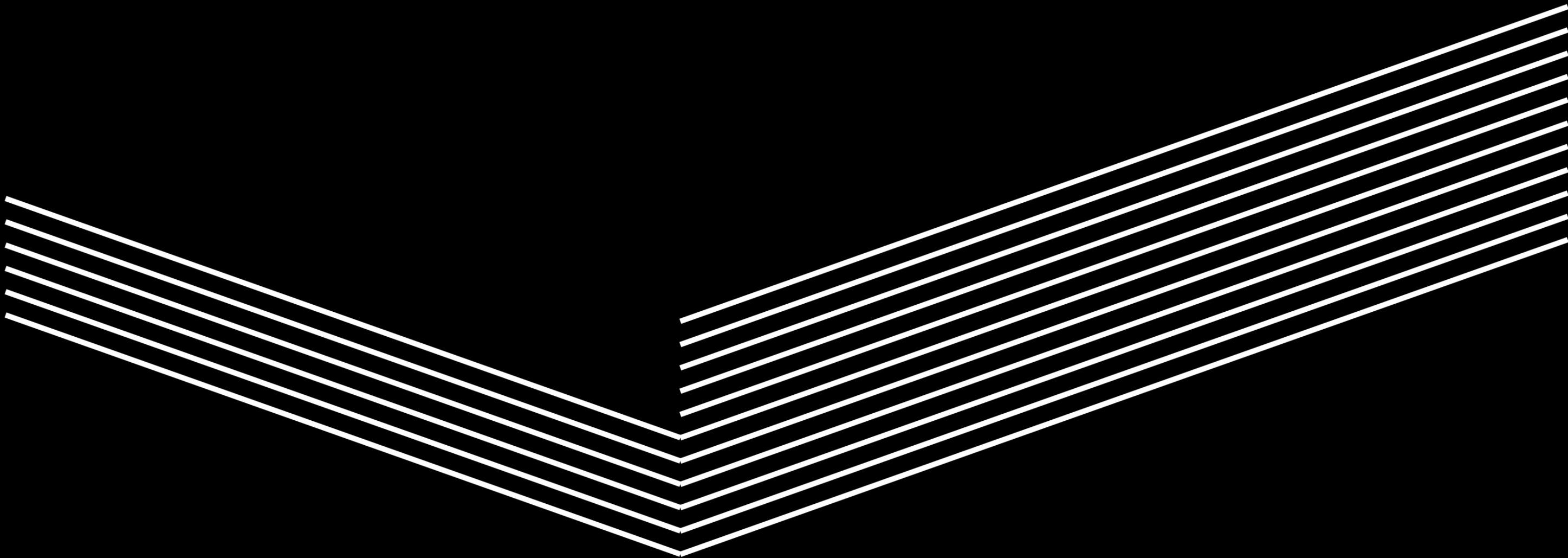
Vista da praça principal com equipamentos comerciais ao centro e as passarelas de integração entre o prédio 1, à direita, e 2, à esquerda. Ao fundo o prédio 3.



Vista geral aérea do conjunto. À esquerda o prédio 4, a direita o prédio 2, entre eles o prédio 3 e ao fundo o prédio 1.

2.6

Ecosystema de Inovação e Usos dos Edifícios



2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.1 Definição macro dos usos

A segmentação interna dos prédios e definição de usos das áreas locáveis teve como base a análise de mercado geral de Campinas, os diversos ambientes de inovação que foram estudados como Benchmarking e, principalmente, um diagnóstico crítico de ocupação dos espaços atuais do Inova.

De acordo com a tabela de ocupação abaixo, as salas com área locável inferior a 100 m² possuem vacâncias, em média, 45% menores em relação às salas com áreas a partir de 100 m², ainda que a oferta de espaços maiores represente menos de 10% da disponibilidade total de salas.

Dessa forma, a composição das áreas internas dos prédios foi pensada de forma a priorizar áreas locáveis menores (de até 50 m²) no Prédio 4, onde existe a intenção de uma implantação numa primeira fase, sendo possível, assim, absorver o alto volume de demandas menores e que fomentarão o crescimento e movimento de empresas e start-ups no empreendimento, divulgando e impulsionando as locações maiores nos prédios que serão implantados na sequência.

Nos Prédios 3, 1 e 2, pensando numa continuidade de ocupação sequencial, respectivamente, foram distribuídas salas menores (de 10 a 20 m²) em composição com salas maiores (de 50 a 80 m²) para a composição de um “mix” saudável de locações de empresas menores até empresas consolidadas, que queiram locar salas maiores ou espaços contíguos, o que é possível no layout proposto – promovendo flexibilidade para a modulação de salas conforme necessidades e demandas apresentadas.

Ainda pensando no ecossistema de inovação e colaboração, foram propostos espaços de Co-Working para uma futura implantação de espaços de trabalhos prontos para ocupação sob demanda, além de espaços de Auditórios, destinados a eventos para empresas ocupantes do complexo ou externas.

2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.1 Definição macro dos usos

Ambiente	Vazio		Ocupado		Disponibilidade total (m ² ou posições)	Disponibilidade total (número de salas)
	(m ² ou posições)	(%)	(m ² ou posições)	(%)		
Co-Working	10	23%	34	77%	44	2
Áreas uso comum	-	-	-	-	95,10	-
Salas até 30 m ²	87,95	14%	546,95	86%	634,90	35
Salas entre 30~100 m ²	273,11	29%	663,57	71%	936,68	19
Salas entre 100~250 m ²	236,00	63%	140,00	37%	376,00	2
Conjuntos a partir de 250 m ²	947,50	59%	665,24	41%	1612,74	3



DEFINIÇÃO MACRO DE USOS

2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.2 Setorização das áreas locáveis – Pavimento térreo

LEGENDA

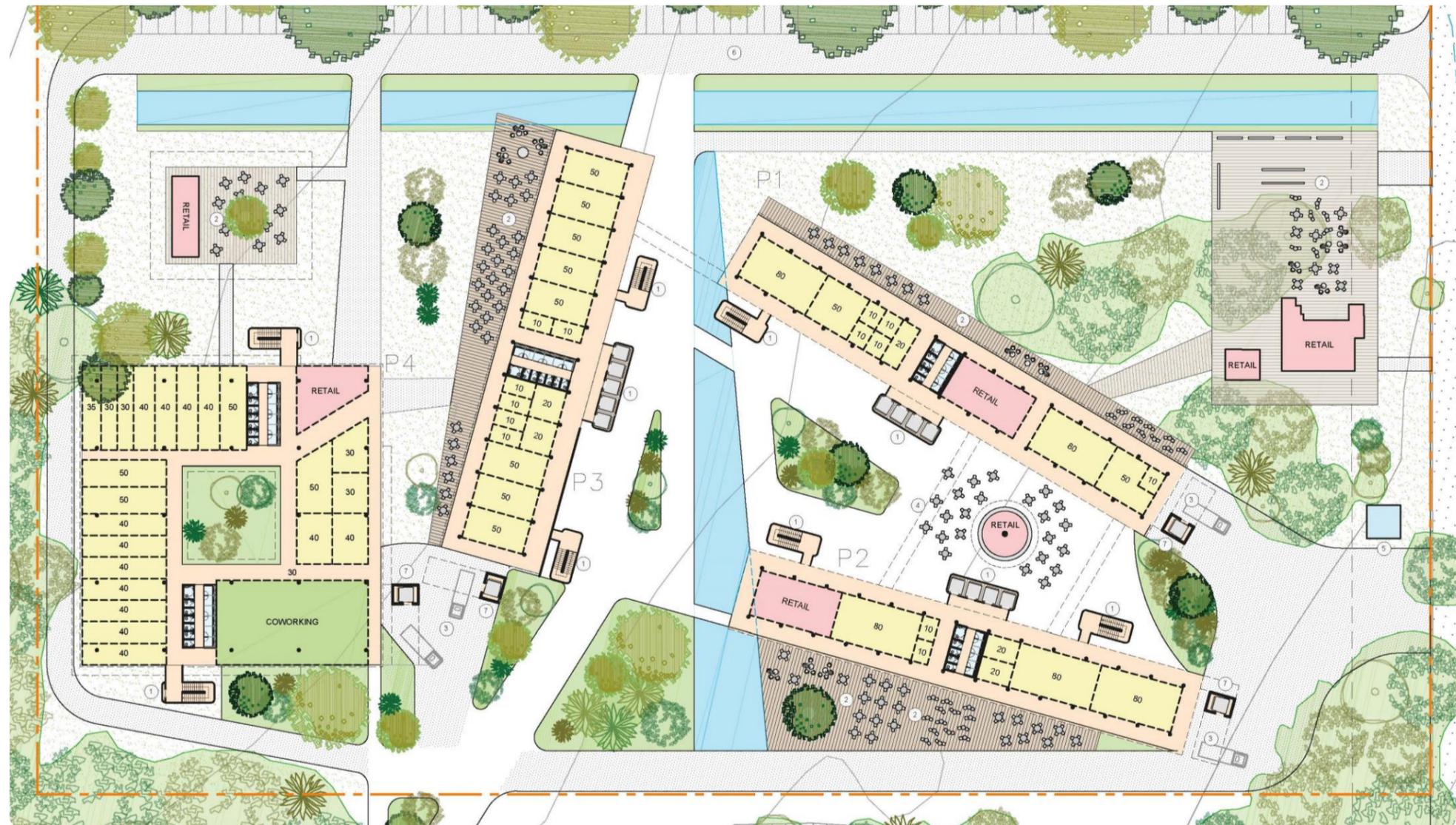
- P1 PRÉDIO 1
- P2 PRÉDIO 2
- P3 PRÉDIO 3
- P4 PRÉDIO 4

- 01 CIRCULAÇÕES VERTICAIS (ESCADA/ELEVADOR)
- 02 DECK
- 03 DOCA
- 04 PRAÇA
- 05 PORTARIA CAMINHÕES
- 06 CIRCULAÇÃO VEÍCULOS
- 07 ELEVADOR DE CARGA

- ÁREAS TÉCNICAS E SANITÁRIOS
- CIRCULAÇÃO
- ESPELHO D'ÁGUA
- PRIVATIVO / SALAS
- OFFICE
- COWORKING
- RETAIL
- AUDITÓRIO

NOTA: Os espaços demarcados como Co-Working foram classificados dessa forma como uma sugestão de ocupação específica dentro do “mix” do empreendimento, visando o atendimento à demanda por espaços prontos menores e sistema de Hot Desk.

Dado que as estruturas de Co-Working necessitam de investimentos adicionais de Fit-Out para adequações no espaço de forma a possibilitar a pronta ocupação do usuário final, consideramos esses espaços, inicialmente, como escritórios convencionais para fins de estudo de viabilidade financeira – sendo possível a conversão dessas áreas em Co-Working numa fase posterior.



2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

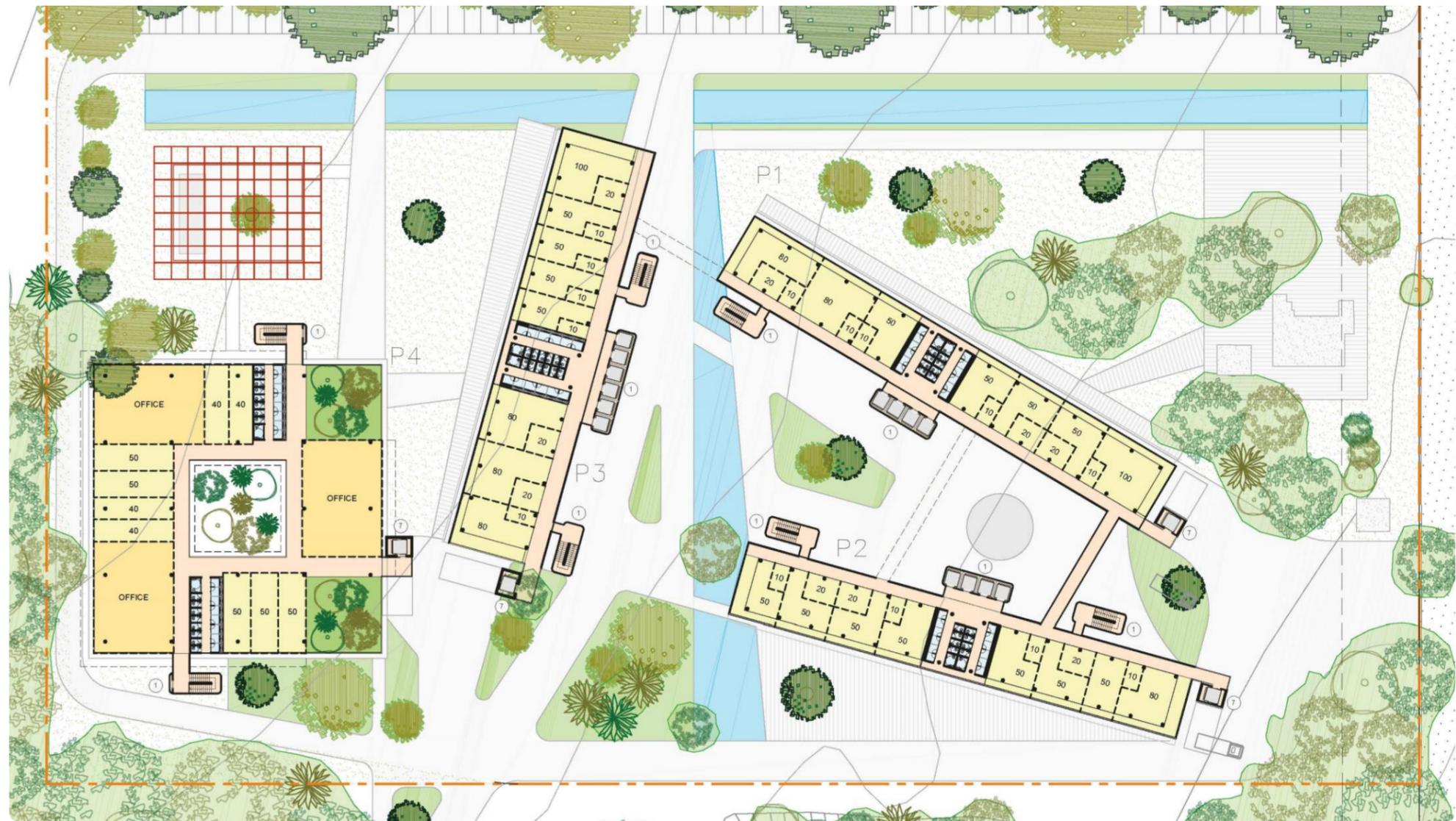
2.6.3 Setorização das áreas locais – Pavimento tipo

LEGENDA

- P1 PRÉDIO 1
- P2 PRÉDIO 2
- P3 PRÉDIO 3
- P4 PRÉDIO 4

- 01 CIRCULAÇÕES VERTICAIS (ESCALA/ELEVADOR)
- 02 DECK
- 03 DOCA
- 04 PRAÇA
- 05 PORTARIA CAMINHÕES
- 06 CIRCULAÇÃO VEÍCULOS
- 07 ELEVADOR DE CARGA

- ÁREAS TÉCNICAS E SANITÁRIOS
- CIRCULAÇÃO
- ESPELHO D'ÁGUA
- PRIVATIVO / SALAS
- OFFICE
- COWORKING
- RETAIL
- AUDITÓRIO



2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.3 Setorização das áreas locáveis – Pavimento tipo

LEGENDA

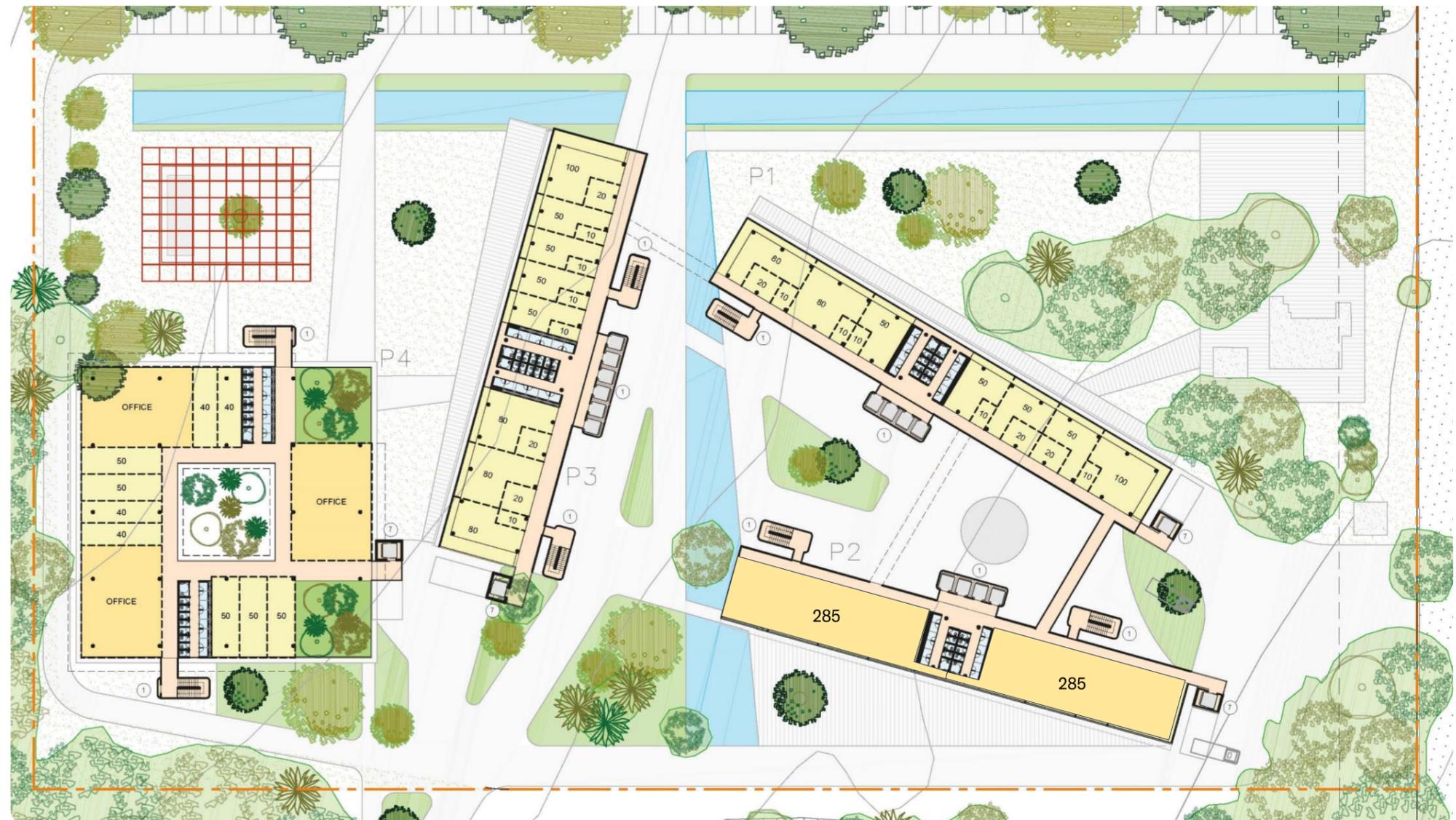
- P1 PRÉDIO 1
- P2 PRÉDIO 2
- P3 PRÉDIO 3
- P4 PRÉDIO 4

- 01 CIRCULAÇÕES VERTICAIS (ESCADA/ELEVADOR)
- 02 DECK
- 03 DOCA
- 04 PRAÇA
- 05 PORTARIA CAMINHÕES
- 06 CIRCULAÇÃO VEÍCULOS
- 07 ELEVADOR DE CARGA

- ÁREAS TÉCNICAS E SANITÁRIOS
- CIRCULAÇÃO
- ESPELHO D'ÁGUA
- PRIVATIVO / SALAS
- OFFICE
- COWORKING
- RETAIL
- AUDITÓRIO

PRÉDIO 2 OPÇÃO 2 CONJUNTOS POR ANDAR

Com possibilidade de locação do andar inteiro ou múltiplos andares por um único ocupante



2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.4 Setorização das áreas locais – Pavimento intermediário

LEGENDA

- P1 PRÉDIO 1
- P2 PRÉDIO 2
- P3 PRÉDIO 3
- P4 PRÉDIO 4

- 01 CIRCULAÇÕES VERTICAIS (ESCADA/ELEVADOR)
- 02 DECK
- 03 DOÇA
- 04 PRAÇA
- 05 PORTARIA CAMINHÕES
- 06 CIRCULAÇÃO VEÍCULOS
- 07 ELEVADOR DE CARGA

- ÁREAS TÉCNICAS E SANITÁRIOS
- CIRCULAÇÃO
- ESPELHO D'ÁGUA
- PRIVATIVO / SALAS
- OFFICE
- COWORKING
- RETAIL
- AUDITÓRIO



2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.5 Setorização das áreas locais – Pavimento tipo

LEGENDA

- P1 PRÉDIO 1
 P2 PRÉDIO 2
 P3 PRÉDIO 3
 P4 PRÉDIO 4
 01 CIRCULAÇÕES VERTICAIS (ESCADA/ELEVADOR)
 02 DECK
 03 DOCA
 04 PRAÇA
 05 PORTARIA CAMINHÕES
 06 CIRCULAÇÃO VEÍCULOS
 07 ELEVADOR DE CARGA
 ÁREAS TÉCNICAS E SANITÁRIOS
 CIRCULAÇÃO
 ESPELHO D'ÁGUA
 PRIVATIVO / SALAS
 OFFICE
 COWORKING
 RETAIL
 AUDITÓRIO



2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

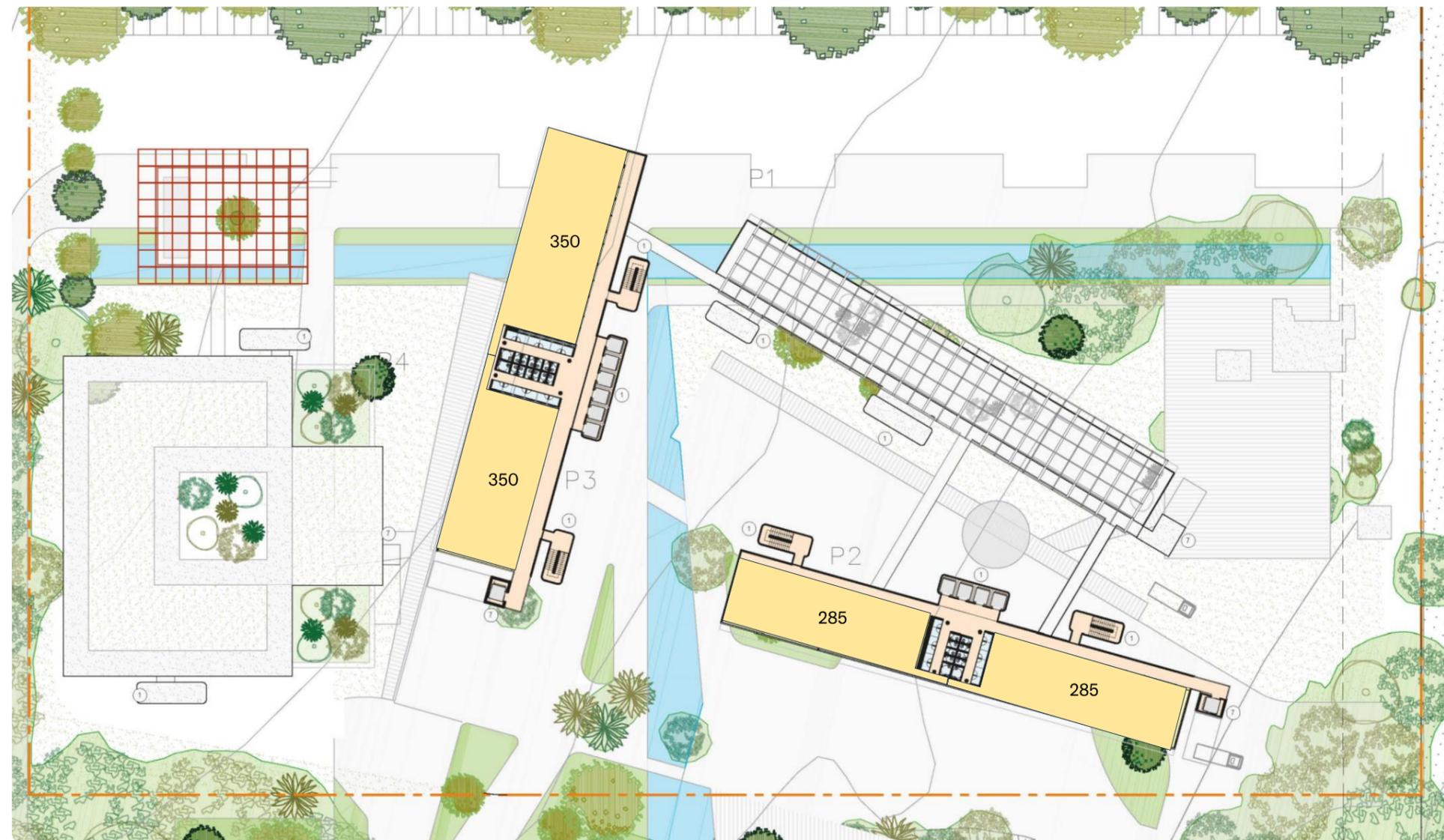
2.6.4 Setorização das áreas locais – Pavimento intermediário

LEGENDA

- P1 PRÉDIO 1
P2 PRÉDIO 2
P3 PRÉDIO 3
P4 PRÉDIO 4
- 01 CIRCULAÇÕES VERTICAIS (ESCADA/ELEVADOR)
02 DECK
03 DOCA
04 PRAÇA
05 PORTARIA CAMINHÕES
06 CIRCULAÇÃO VEÍCULOS
07 ELEVADOR DE CARGA
- ÁREAS TÉCNICAS E SANITÁRIOS
CIRCULAÇÃO
ESPELHO D'ÁGUA
PRIVATIVO / SALAS
OFFICE
COWORKING
RETAIL
AUDITÓRIO

**PRÉDIO 2 E 3
OPÇÃO 2 CONJUNTOS
POR ANDAR**

Com possibilidade de locação do andar inteiro ou múltiplos andares por um único ocupante



2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.7 Tabela de áreas locáveis - geral

	NRO PAVIMENTOS TIPO	ÁREA - TÉRREO			ÁREA - PAV TIPO		ÁREA - PAV INTERMEDIÁRIO		ÁREA COBERTURA			ÁREA TOTAL			EFICIÊNCIA
		CONSTRUÍDA	LOCAÇÃO COBERTA	LOCAÇÃO DESCOBERTA (DECKS)	CONSTRUÍDA	LOCAÇÃO	CONSTRUÍDA	LOCAÇÃO	CONSTRUÍDA	LOCAÇÃO COBERTA	LOCAÇÃO DESCOBERTA (PERGOLADO)	CONSTRUÍDA	LOCAÇÃO COBERTA	LOCAÇÃO DESCOBERTA	
IMPLANTAÇÃO ENTRADA / PRAÇA / PERGOLADO	-	255	255	1500	-	-	-	-	-	-	-	255	255	1500	
PRÉDIO 1	3	938	414	220	865	605	-	-	300	300	350	3.833	2.529	570	65,98%
PRÉDIO 2	5	890	397	500	865	571	865	558	-	-	-	6.080	3.810	500	62,66%
PRÉDIO 3	5	1.040	492	360	1.000	704	1.000	680	-	-	-	7.040	4.692	360	66,65%
PRÉDIO 4	1	1.793	1.239	-	1.460	1.032	-	-	-	-	-	3.253	2.271	-	69,81%
Total		4.916	2.797		4.190	2.912	1.865	1.238	300	300	350	20.461	13.557	2.930	66,26%

TOTAL				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	65	673	5%
Sala	20	54	1080	8%
Sala	30	5	162	1%
Sala	40	13	689	5%
Sala	50	59	3426	25%
Sala	80	33	2897	21%
Sala	100	16	1694	12%
Office	200	3	616	5%
Office/Coworking	-	3	1122	8%
Retail	-	2	206	2%
Retail	-	7	715	5%
Auditório	-	1	278	2%
Total			13557	100%

2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.7 Tabela de áreas locáveis - por prédio

Prédio 1

TOTAL				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	20	204	8%
Sala	20	10	200	8%
Sala	50	14	788	31%
Sala	80	8	657	26%
Sala	100	3	295	12%
Retail Cobertura	278	1	86	3%
Retail Térreo	86	1	300	12%
Total	86		2530	100%

PAV. TIPO				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	5	51	8%
Sala	20	3	60	10%
Sala	50	4	230	38%
Sala	80	2	166	27%
Sala	100	1	98	16%
Retail Cobertura	86	0	0	0%
Retail Térreo	278	0	0	0%
Total			605	100%

TÉRREO				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	5	50	12%
Sala	20	1	20	5%
Sala	50	2	98	24%
Sala	80	2	160	39%
Sala	100	0	0	0%
Retail Cobertura	86	1	86	21%
Retail Térreo	278	0	0	0%
Total			414	100%

COBERTURA				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	0	0	0%
Sala	20	0	0	0%
Sala	50	0	0	0%
Sala	80	0	0	0%
Sala	100	0	0	0%
Retail Cobertura	86	0	0	0%
Retail Térreo	300	1	300	100%
Total			414	100%

2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.7 Tabela de áreas locáveis - por prédio

Prédio 2

TOTAL				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	22	227	6%
Sala	20	23	455	12%
Sala	50	21	1164	31%
Sala	80	10	885	23%
Sala	100	4	435	11%
Retail	-	2	206	5%
Office/Coworking	680	1	160	4%
Auditório	236	1	278	7%
Total			3810	100%

PAV. TIPO - (3 PAVS. BAIXOS)				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	4	40	7%
Sala	20	3	60	11%
Sala	50	7	388	68%
Sala	80	1	83	15%
Sala	100	0	0	0%
Retail	0	0	0	0%
Office/Coworking	680	0	0	0%
Auditório	236	0	0	0%
Total			571	100%

TÉRREO				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	2	17	4%
Sala	20	2	35	9%
Sala	50	0	0	0%
Sala	80	3	259	65%
Sala	100	0	0	0%
Retail	86	1	86	22%
Office/Coworking	680	0	0	0%
Auditório	236	0	0	0%
Total			397	100%

PAV. TIPO - (2 PAVS. ALTOS)				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	4	45	8%
Sala	20	6	120	21%
Sala	50	0	0	0%
Sala	80	2	188	33%
Sala	100	2	218	38%
Retail	0	0	0	0%
Office/Coworking	680	0	0	0%
Auditório	236	0	0	0%
Total			571	100%

PAV. INTERMEDIÁRIO				
Descrição	Tamanho Aproximado (m²)	Qtd.	Área (m²)	%
Sala	10	0	0	0%
Sala	20	0	0	0%
Sala	50	0	0	0%
Sala	80	0	0	0%
Sala	100	0	0	0%
Retail	120	1	120	22%
Office/Coworking	160	1	160	29%
Auditório	278	1	278	50%
Total			558	100%

2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.7 Tabela de áreas locáveis - por prédio

Prédio 3

TOTAL				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Sala	10	23	242	5%
Sala	20	21	425	9%
Sala	50	20	1026	22%
Sala	80	15	1355	29%
Sala	100	9	964	21%
Retail	0	0	0	0%
Office/Coworking	680	1	680	14%
Total			4692	100%

PAV. TIPO - (3 PAVS. BAIXOS)				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Sala	10	5	51	7%
Sala	20	3	59	8%
Sala	50	4	217	31%
Sala	80	3	271	38%
Sala	100	1	106	15%
Retail	0	0	0	0%
Office/Coworking	680	0	0	0%
Total			704	100%

TÉRREO				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Sala	10	6	70	14%
Sala	20	2	47	9%
Sala	50	8	375	76%
Sala	80	0	0	0%
Sala	100	0	0	0%
Retail	0	0	0	0%
Office/Coworking	680	0	0	0%
Total			492	100%

PAV. TIPO - (2 PAVS. ALTOS)				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Sala	10	1	10	1%
Sala	20	5	100	14%
Sala	50	0	0	0%
Sala	80	3	271	38%
Sala	100	3	323	46%
Retail	0	0	0	0%
Office/Coworking	680	0	0	0%
Total			704	100%

PAV. INTERMEDIÁRIO				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Sala	10	0	0	0%
Sala	20	0	0	0%
Sala	50	0	0	0%
Sala	80	0	0	0%
Sala	100	0	0	0%
Retail	0	0	0	0%
Office/Coworking	680	1	680	100%
Total			680	100%

2.6 Ecossistema de Inovação e Usos dos Edifícios

2.6.7 Tabela de áreas locáveis - por prédio

Prédio 4

TOTAL				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Sala	40	13	689	30%
Sala	50	4	448	20%
Office	200	3	616	27%
Sala	30	5	162	7%
Office/Coworking	282	1	282	12%
Retail	74	1	74	3%
Total			2270	100%

1º PAV.				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Sala	40	4	168	16%
Sala	50	5	248	24%
Office	200	3	616	60%
Sala	30	0	0	0%
Office/Coworking	280	0	0	0%
Retail	74	0	0	0%
Total			1032	100%

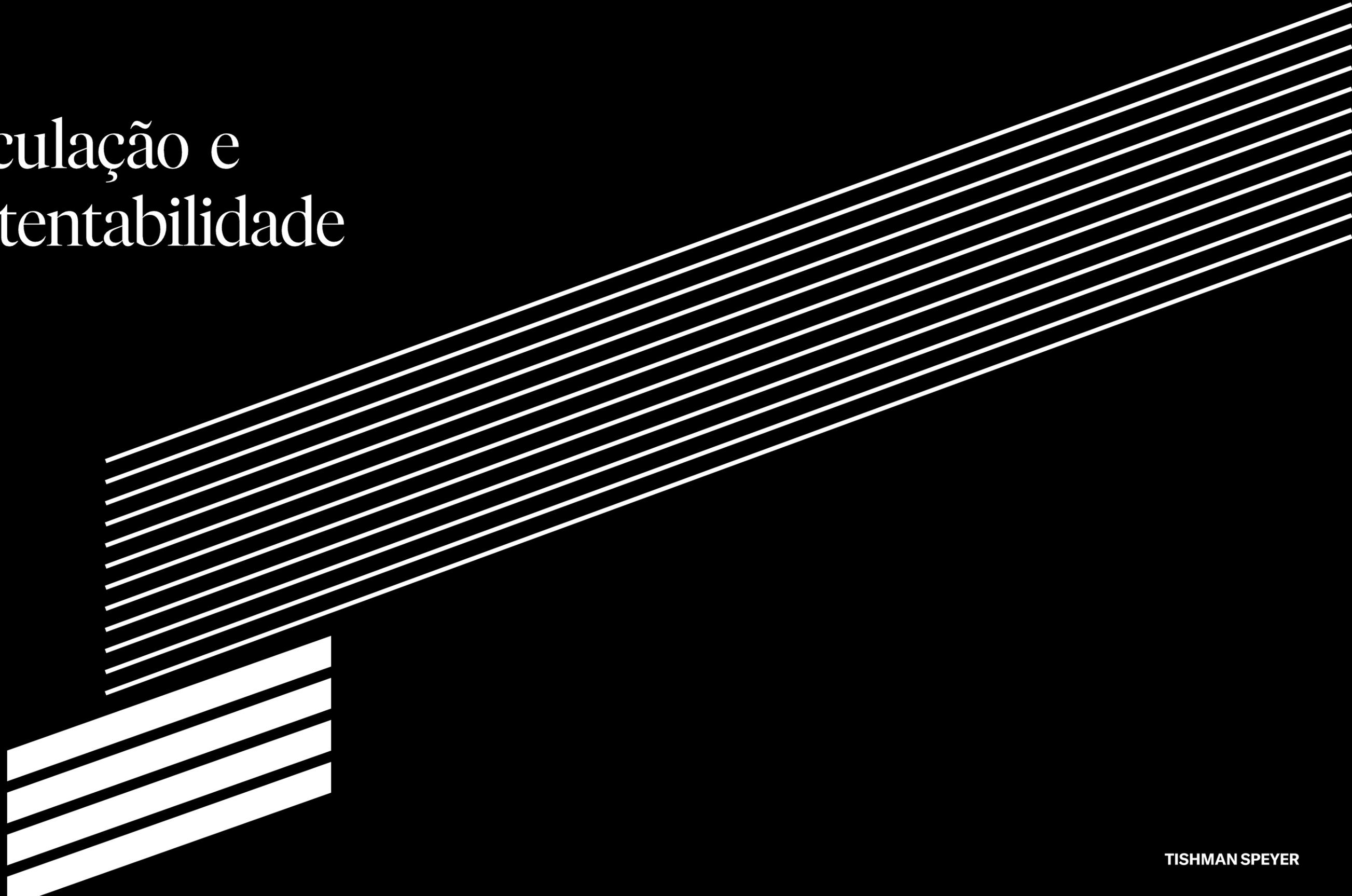
TÉRREO				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Sala	40	13	521	42%
Sala	50	4	200	16%
Office	200	0	0	0%
Sala	30	5	162	13%
Office/Coworking	282	1	282	23%
Retail	74	1	74	6%
Total			1239	100%

Implantação / Retail

TÉRREO				
Descrição	Tamanho Aproximado (m ²)	Qtd.	Área (m ²)	%
Retail	50	1	50	100%
Retail	80	1	80	100%
Retail	25	1	25	100%
Retail	100	1	100	100%
Total			255	100%

2.7

Circulação e Sustentabilidade



2.7 Circulação e Sustentabilidade

2.7.1 Alternativas do sistema viário interno e acessos

O conjunto é formado por 04 edificações principais, prédios 1, 2, 3, 4, por uma residência remanescente da Fazenda Argentina, preservando sua memória, e pelo pergolado de madeira que forma uma praça ao lado do prédio 4. Seus principais acessos são pela rua Dr. Ricardo Benetton Martins, sendo um de pedestres, um de veículos leves e um de cargas, além de um outro acesso de pedestres que conecta o conjunto à sede do Inova.

A disposição das 3 edificações principais, prédios 1, 2 e 3, configuram uma praça que permite o convívio, a conexão entre as edificações e protegem seus usuários dos ventos e temperaturas elevadas.

2.7.2 Projeto de Paisagismo

O paisagismo do conjunto é formado predominante pela vegetação existente, nativa remanescente, espelhos d'água que além da função paisagística servem como reservatórios de água de reúso e reserva de incêndio e pisos semipermeáveis nas circulações de pedestre, veículos e praças que auxiliarão na drenagem e captação de águas de chuva para o reúso.



2.7 Circulação e Sustentabilidade

2.7.3 Referências de Sustentabilidade

Os prédios 2 e 3 possuem 06 pavimentos cada e o prédio 1, 04 pavimentos. Esses três edifícios, 1, 2 e 3, se conectam no 4º pavimento através de passarelas metálicas formando uma área de uso comum, mais reservada que as do térreo, com vista panorâmica para todo entorno do empreendimento e foi projetado para abrigar as atividades que exigem mais concentração como o auditório, salas de leitura, espaços de trabalho colaborativos, cafés e outros.

2.7.4 Utilidades e Infraestrutura

Estruturalmente os edifícios 1, 2 e 3, possuem uma composição híbrida com pilares e vigas de concreto pré-moldado e lajes em “mass timber”, madeira laminada, minimizando a emissão de carbono do empreendimento, contribuindo diretamente com o meio ambiente.

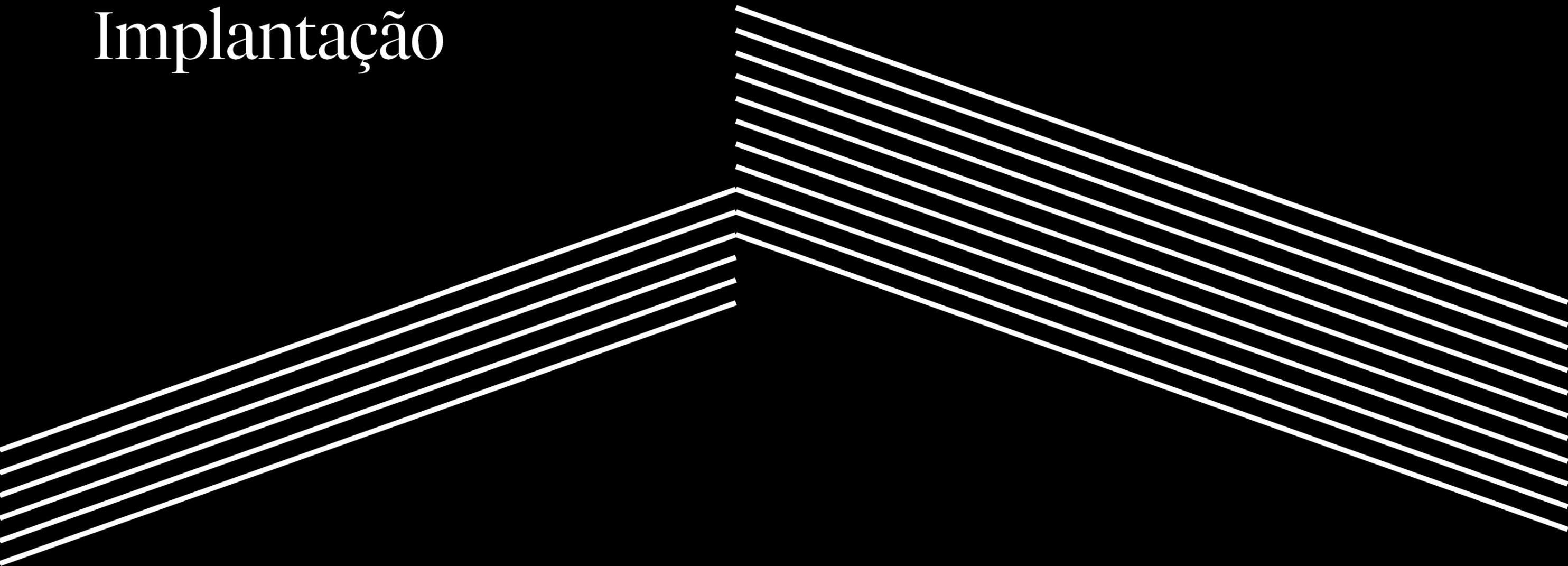


3.

Estudo de Viabilidade Construtiva

3.1

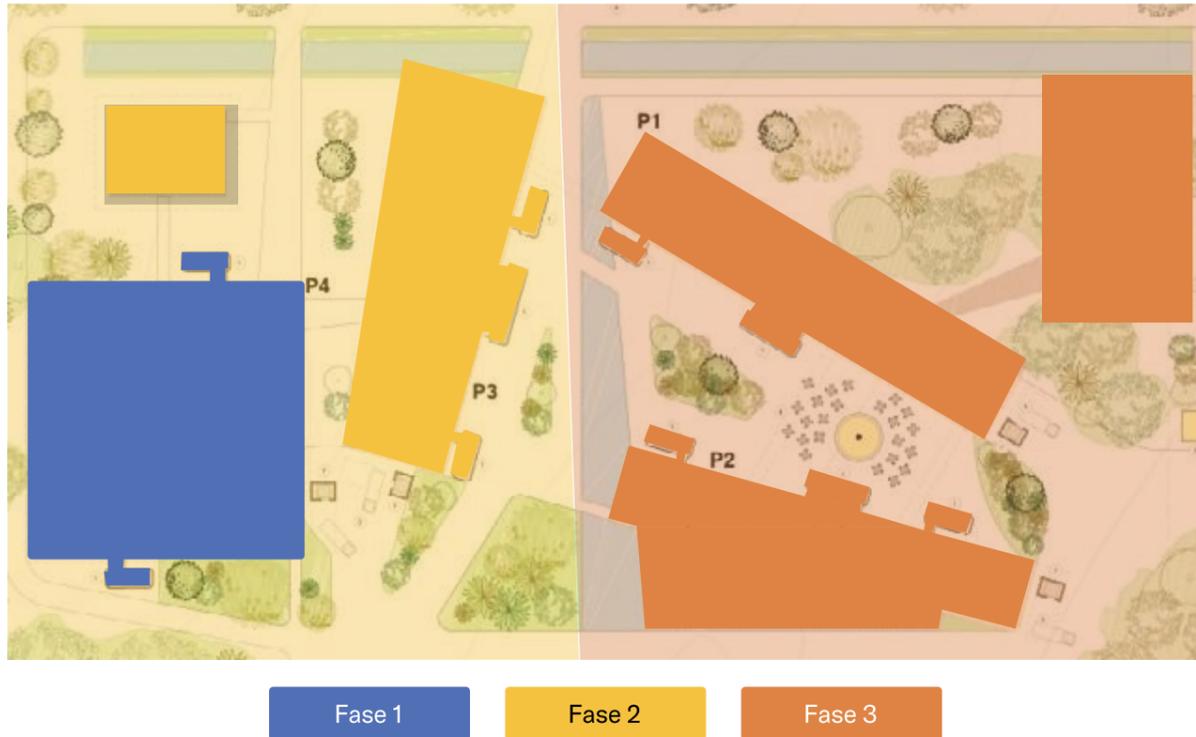
Cronograma da Implantação



3.1 Cronograma da Implantação

3.1.1 Faseamentos de obra possíveis

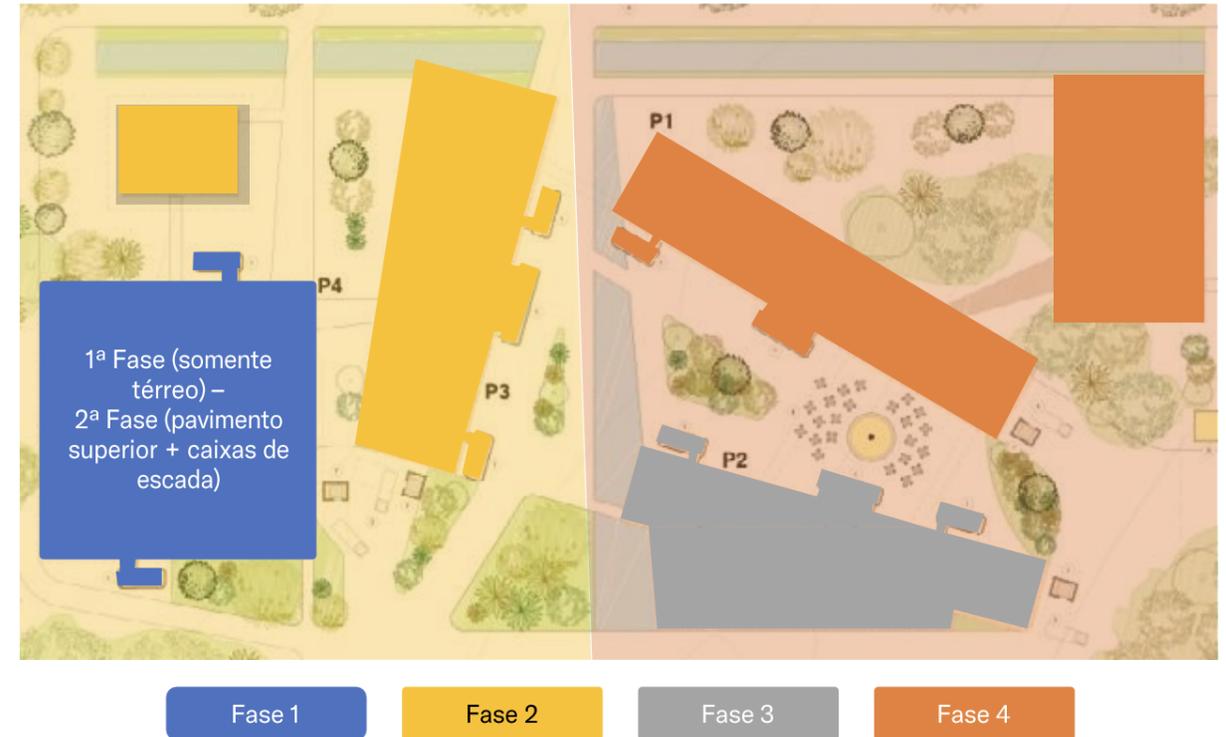
METODOLOGIA – 1º OPÇÃO GERAL



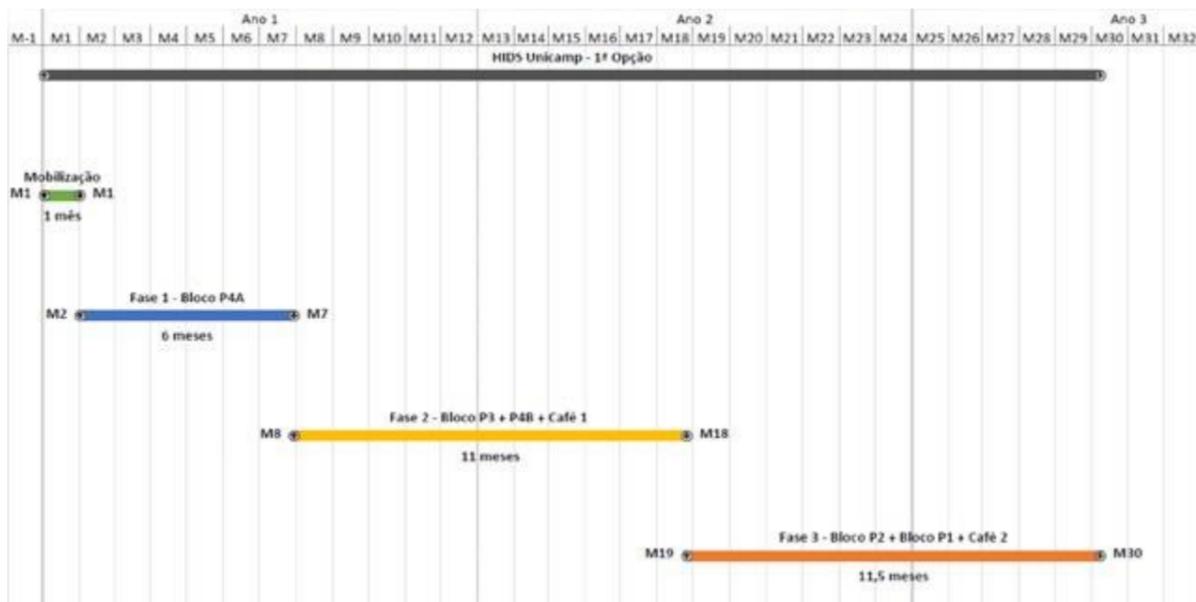
3.1 Cronograma da Implantação

3.1.1 Faseamentos de obra possíveis

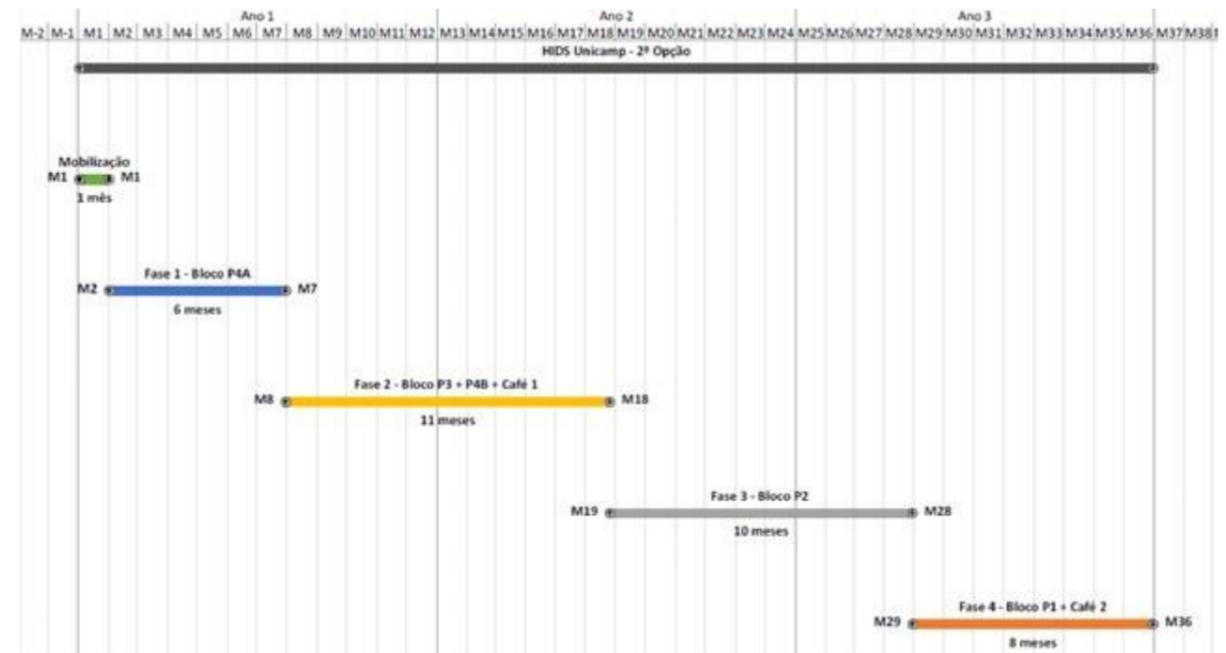
METODOLOGIA – 2º OPÇÃO GERAL



CRONOGRAMA FÍSICO – 1º OPÇÃO GERAL



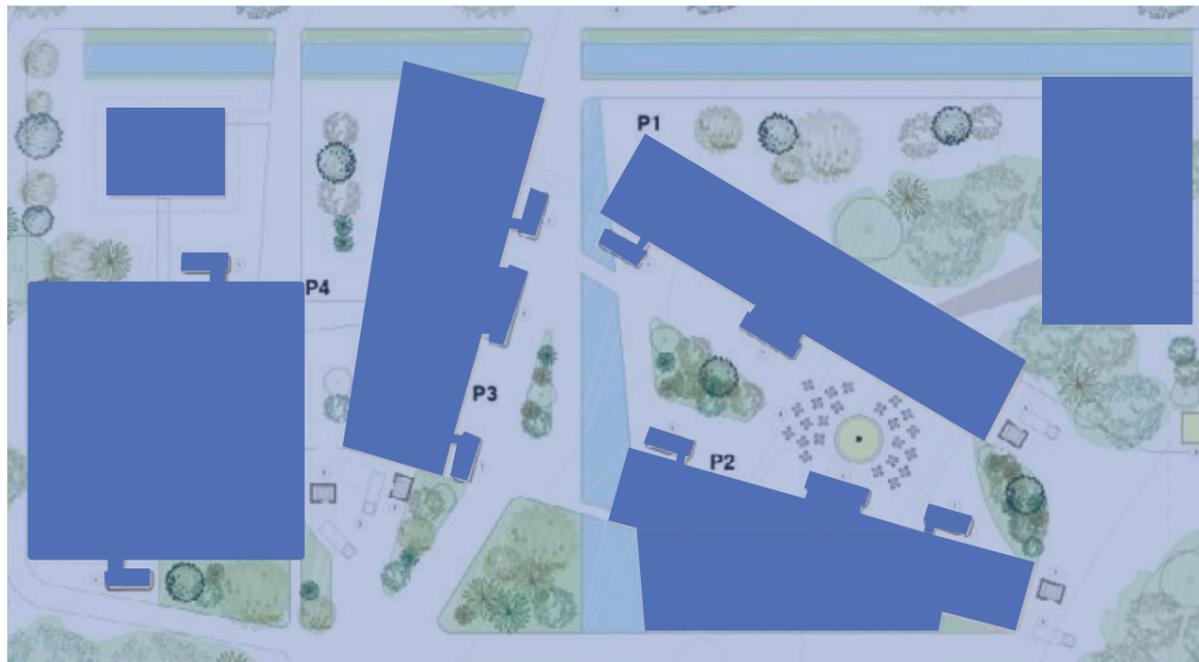
CRONOGRAMA FÍSICO – 2º OPÇÃO GERAL



3.1 Cronograma da Implantação

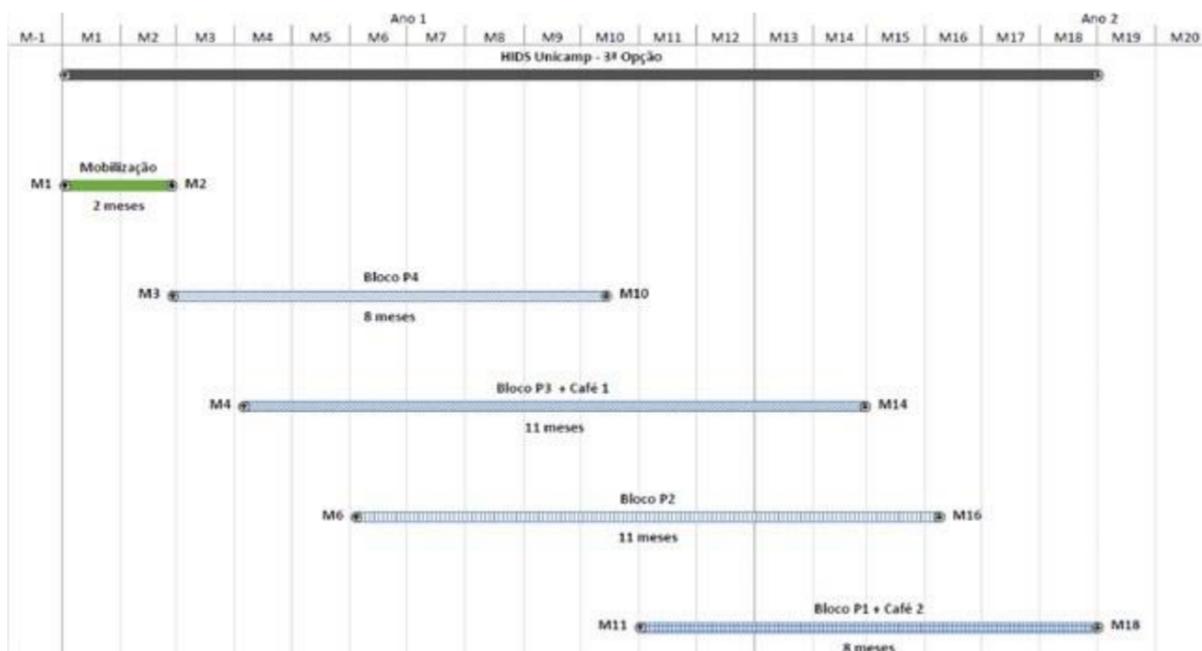
3.1.1 Faseamentos de obra possíveis

METODOLOGIA – 3º OPÇÃO GERAL



Fase Única

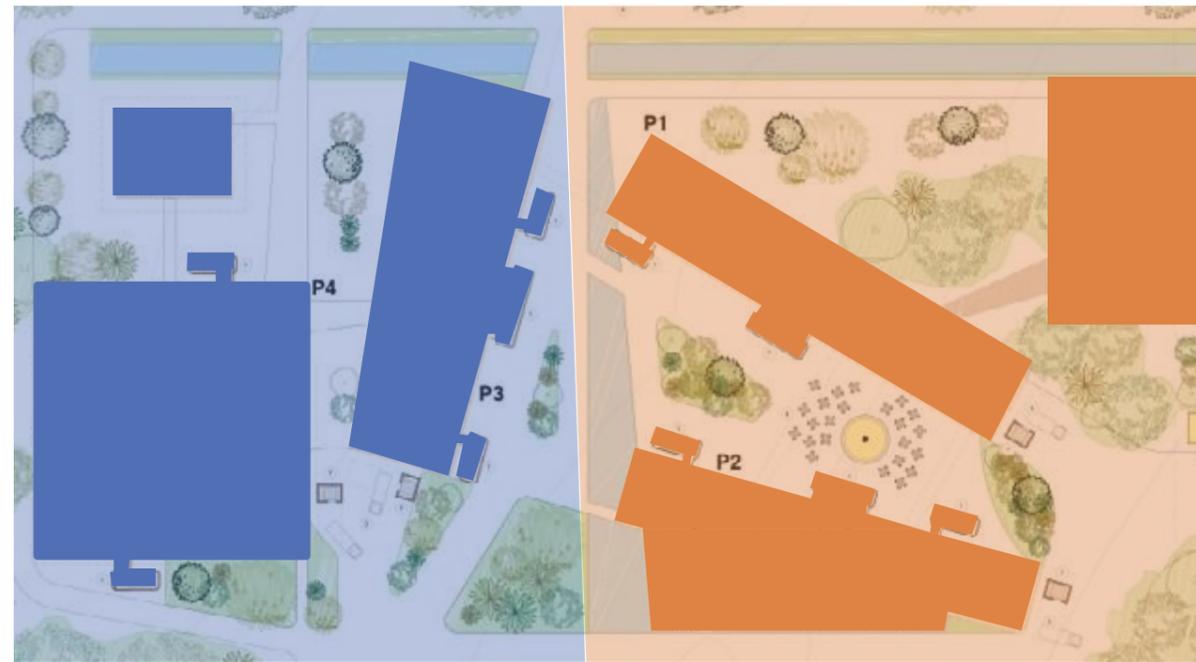
CRONOGRAMA FÍSICO – 3º OPÇÃO GERAL



3.1 Cronograma da Implantação

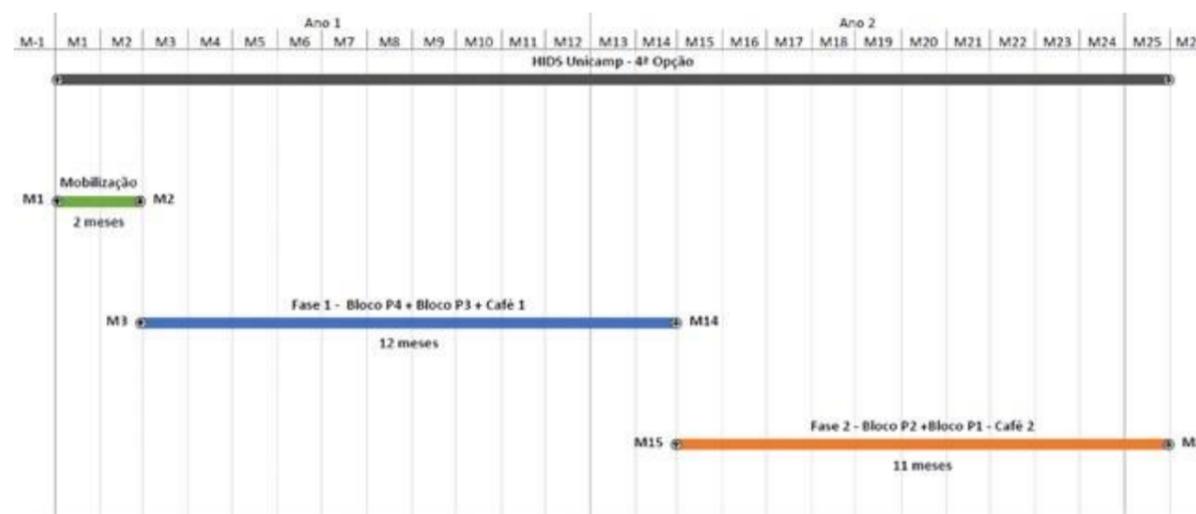
3.1.1 Faseamentos de obra possíveis

METODOLOGIA – 4º OPÇÃO GERAL



Fase 1 Fase 2

CRONOGRAMA FÍSICO – 4º OPÇÃO GERAL



3.1 Cronograma da Implantação

3.1.2 Cronograma Completo do Projeto

CENÁRIO ORÇAMENTO FINEP

APENAS PRÉDIO 4

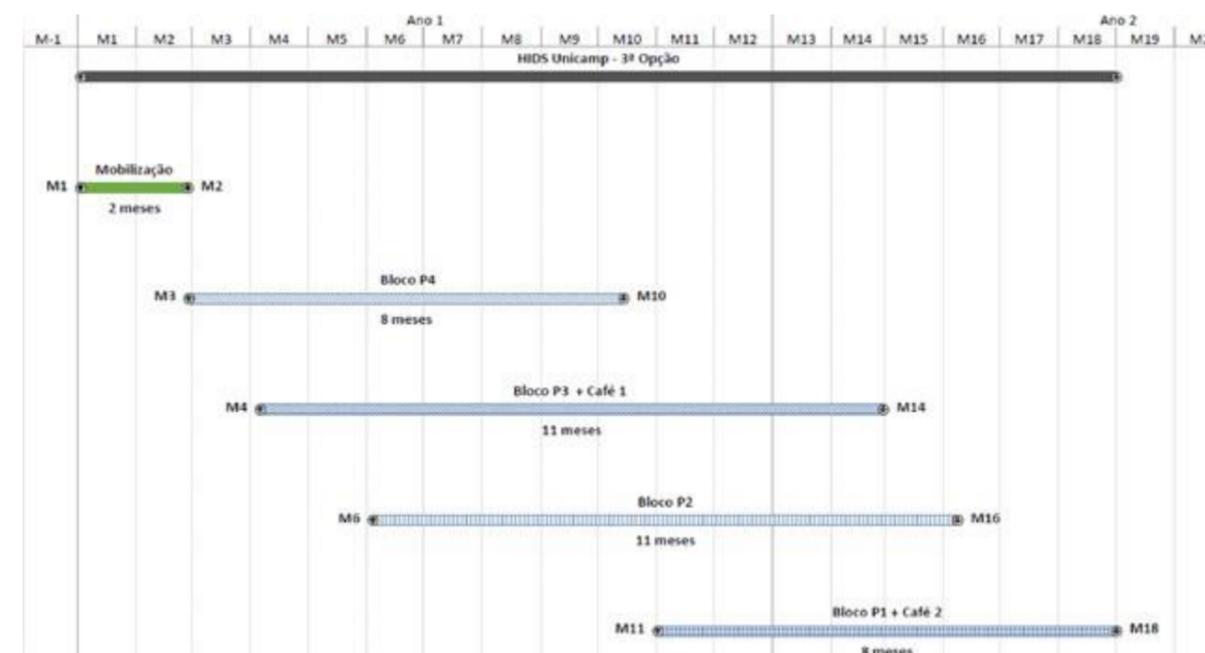
- 3 meses para conclusão do desenvolvimento do Projeto.
- 6 meses para aprovação em Prefeitura.
- 10 meses para conclusão das obras.

CENÁRIO INVESTIDOR

- Faseamento (um prédio por vez)
 - 3 meses para realização de Due Diligence e conclusão do desenvolvimento do Projeto
 - 9 meses para aprovação em Prefeitura (necessário apenas uma vez para aprovação do masterplan completo)
 - Prazo de Obra: 10 meses para P1 ou P4; 13 meses para P2 ou P3.
- Projeto Completo
 - 3 meses para realização de Due Diligence e conclusão do desenvolvimento do Projeto.
 - 9 meses para aprovação em Prefeitura.
 - Prazo de obra mínimo de 18 meses
 - 18 meses caso todo o masterplan seja executado de uma vez.
 - Período aumenta conforme faseamento – sujeito a demanda.

3.1 Cronograma da Implantação

3.1.2 Cronograma Completo do Projeto



(Comentário: na imagem é possível ver o período de obra de cada prédio. 2 meses adicionais de Mobilização caso o projeto seja faseado)

3.2

Especificações e Métodos Construtivos

3.2 Especificações e Métodos Construtivos

3.2.2 Análise e premissas para especificações gerais da edificação e implantação

PRÉDIOS 1, 2, 3 E 4 - GERAL

- Fundação rasa e profunda
- Estrutura de concreto in loco
- Piso de concreto
- Fechamentos externos em caixilhos de alumínio
- Acabamentos dos banheiros e corredores - Piso em cimento queimado
- Instalações aéreas aparentes
- Plantio de grama e árvores
- Estruturas metálicas externas - pergolados



3.2 Especificações e Métodos Construtivos

3.2.2 Premissas para especificações gerais da edificação e implantação



3.2 Especificações e Métodos Construtivos

3.2.2 Premissas para especificações gerais da edificação e implantação



Caixa escada em concreto moldado in loco com fechamento em veneziana

Persianas móveis

- Estrutura: pilares moldados in loco e lajes em madeira
- Fechamentos internos: alvenaria
- Acabamentos internos: shell
- Guarda-corpo: vidro
- Cobertura: impermeabilizada Veneziana + vidro + veneziana

3.2.3 Análise e premissas para instalações prediais

Instalações Elétricas

- Entrada de energia em média tensão de 15kV;
- Cabine de medição única, através de cubículo blindado de 15kV;
- Rede de média tensão enterrada até cada prédio;
- Transformadores do tipo Pedestal, divididos da seguinte forma:

3.2 Especificações e Métodos Construtivos

	TRANSFORMADOR (KVA)
PRÉDIO 1	500
PRÉDIO 2	750
PRÉDIO 3	750
PRÉDIO 4	500

- Fornecimento e instalação de cabos alimentadores de média tensão para alimentação dos painéis e transformadores;
- Fornecimento e instalação de cabos de baixa tensão e respectiva infraestrutura para alimentação dos quadros e pontos de energia em baixa tensão;
- Fornecimento e instalação de barramentos blindados em alumínio IP-55;
- Fornecimento e instalações de luminárias comuns e de emergência;
- Execução do aterramento e SPDA.

Instalações Hidráulicas e Incêndio

Execução dos sistemas de:

- Água fria
- Esgoto
- Água de reúso
- Águas pluviais
- Rede de Gás
- Dreno do HVAC
- Sprinkler, hidrantes e extintores para obtenção de AVCB.

HVAC

- Instalações completas para sistema de climatização para as áreas comuns e circulações;
- Instalações completas para sistemas de exaustão e ventilação de banheiros e vestiários;
- Instalações "Shell" para o prédio com a instalação completa das redes frigorígenas nas prumadas, deixando o ponto de espera dentro de cada pavimento. Não estamos considerando o fornecimento de condensadoras e evaporadoras, sendo de responsabilidade do locatário.

SISTEMAS ELETRÔNICOS

- Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio - Foram considerados fornecimento de Central, fonte e baterias para atender aproximadamente 730 pontos (detectores de fumaça, acionadores manuais, avisadores audiovisuais, módulos monitores, módulos de comando etc.);
- Controle de Acesso - Foram considerados fornecimento de 1 servidor, 1 estação de operação, 1 passagem de catracas tipo flap por prédio;
- Circuito Fechado de TV (CFTV IP) - Estamos considerando câmeras no perímetro dos prédios e nos halls de circulação dos andares;
- Sonorização;
- Interfonia;
- Dados e Voz.

Custos de Construção



3.3 Custos de Construção

3.3.1 Orçamento de custos de construção – Prédio 4

RESUMO DE CUSTOS MACRO
CONSTRUTORA: RMR

ITEM	GRUPO	*CUSTO	*CUSTO M.D.O.	*CUSTO MAT./TERCEIROS	*% ORC
11	SERVIÇOS TÉCNICOS	R\$ 199.526,00	R\$ -	R\$ 199.526,00	1,52%
12	DESPESAS LEGAIS	R\$ 33.148,96	R\$ -	R\$ 33.148,96	0,25%
13	IMPLANTAÇÃO DE CANTEIRO	R\$ 223.023,08	R\$ 56.430,00	R\$ 166.593,08	1,69%
14	MAQUINAS E FERRAMENTAS	R\$ 70.281,80	R\$ -	R\$ 70.281,80	0,53%
15	OPERAÇÃO DE CANTEIRO	R\$ 237.904,22	R\$ 7.000,00	R\$ 230.904,22	1,81%
16	PREPARO DO TERRENO/AMBIENTE	R\$ 127.868,13	R\$ 2.400,00	R\$ 125.468,13	0,97%
17	FUNDAÇÕES E ESCORAMENTOS	R\$ 605.701,24	R\$ 209.356,80	R\$ 396.344,44	4,60%
21	ESTRUTURA - FORMAS	R\$ 466.968,18	R\$ -	R\$ 466.968,18	3,55%
22	ESTRUTURA - ARMAÇÃO	R\$ 671.584,32	R\$ -	R\$ 671.584,32	5,10%
23	ESTRUTURA - CONCRETO	R\$ 1.302.824,97	R\$ 762.866,00	R\$ 539.958,97	9,90%
24	OUTRAS ESTRUTURAS	R\$ 427.257,60	R\$ -	R\$ 427.257,60	3,25%
31	ALVENARIA	R\$ 147.901,87	R\$ 77.515,45	R\$ 70.386,42	1,12%
32	ESQUADRIAS DE MADEIRA	R\$ 92.818,00	R\$ -	R\$ 92.818,00	0,70%
33	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	R\$ 996.722,35	R\$ 18.000,00	R\$ 978.722,35	7,57%
34	ESQUADRIAS DE FERRO	R\$ 55.458,80	R\$ -	R\$ 55.458,80	0,42%
42	IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAMENTO	R\$ 539.302,68	R\$ -	R\$ 539.302,68	4,10%
51	REVESTIMENTO DE ARGAMASSA - INTERNO	R\$ 93.996,90	R\$ 55.995,90	R\$ 38.001,00	0,71%
52	REVESTIMENTO DE ARGAMASSA - EXTERNO	R\$ 138.818,75	R\$ 110.972,82	R\$ 27.845,93	1,65%
53	REVESTIMENTO CERÂMICO	R\$ 81.808,33	R\$ 40.033,20	R\$ 41.775,13	0,62%
54	OUTROS REVESTIMENTOS	R\$ 787.047,44	R\$ -	R\$ 787.047,44	5,98%
55	FORROS E PAREDES DE DRY WALL	R\$ 883.536,05	R\$ -	R\$ 883.536,05	6,71%
56	PINTURA	R\$ 100.509,50	R\$ -	R\$ 100.509,50	0,78%
57	REVESTIMENTO DE FACHADA	R\$ 39.000,00	R\$ -	R\$ 39.000,00	0,30%
58	MÁRMORES E GRANITOS	R\$ 1.206,28	R\$ -	R\$ 1.206,28	0,01%
62	PISO CIMENTADO	R\$ 586.118,07	R\$ 181.447,12	R\$ 384.650,95	4,30%
63	PISO CERÂMICO	R\$ 16.003,06	R\$ 8.206,80	R\$ 7.796,26	0,12%
64	OUTROS PISOS	R\$ 753.788,96	R\$ 65.806,05	R\$ 687.982,91	5,73%
71	APARELHOS DE BANHEIRO, COZINHA E A.S.	R\$ 49.905,34	R\$ -	R\$ 49.905,34	0,38%
72	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEF.	R\$ 904.668,80	R\$ -	R\$ 904.668,80	6,87%
73	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, DE ESGOTO, DE GÁS	R\$ 1.225.842,34	R\$ -	R\$ 1.225.842,34	9,31%
74	ELEVADORES	R\$ 147.250,00	R\$ -	R\$ 147.250,00	1,12%
75	OUTRAS INSTALAÇÕES	R\$ 3.600,00	R\$ -	R\$ 3.600,00	0,03%
81	CALAFETE E LIMPEZA	R\$ 51.693,18	R\$ -	R\$ 51.693,18	0,39%
82	ACABAMENTO E DECORAÇÃO	R\$ 265.119,00	R\$ -	R\$ 265.119,00	2,01%
83	LIGAÇÕES E HABITE-SE	R\$ 30.000,00	R\$ -	R\$ 30.000,00	0,23%
91	EQUIPE DA OBRA	R\$ 532.500,00	R\$ 532.500,00	R\$ -	4,04%
92	PESSOAL DE CANTEIRO	R\$ 295.447,11	R\$ 135.447,11	R\$ 160.000,00	2,24%
ÁREA PREFEITURA (m²)		3.692,37			
ÁREA PRIVATIVA (m²)		2.291,00			
TOTAL RASO		R\$ 13.166.150,28	R\$ 2.264.027,25	R\$ 10.902.123,03	
10% TAXA DE ADMINISTRAÇÃO		R\$ 1.316.615,03			
SUB TOTAL		R\$ 14.482.765,31			
DESPESAS DE FATURAMENTO		R\$ 277.838,70			
TOTAL GERAL		R\$ 14.760.604,01			
CUSTO / M2 ÁREA PREFEITURA		R\$ 3.997,60			
CUSTO / M2 ÁREA PRIVATIVA		R\$ 6.442,87			
MÊS BASE (N)		setembro-23			
INCC BASE (N-1)		1078,41			

Acesse o
orçamento completo:

3.3 Custos de Construção

3.3.1 Orçamento de custos de construção – Prédio 4

RESUMO DE CUSTOS MACRO
CONSTRUTORA: AFONSO FRANÇA

ITENS	DESCRIÇÃO	PREÇO GLOBAL
1	Fundação (blocos e estacas)	643.915,82
2	Estrutura de Concreto	3.719.191,74
3	Estrutura Metálica	-
4	Impermeabilização	799.323,75
5	Serralheria e Elementos de Vidro	854.712,35
6	Diversos	586.120,50
7	Paisagismo	-
8	Civil - alvenarias/revestimentos de piso/ parede e teto	650.630,06
9	Escritório (acabamentos para - salas/ sanitários/ circulações/ areas tecnicas)	655.988,74
10	Instalações	7.982.620,03
TOTAL GERAL		15.892.502,99

3.3.1 Orçamento de custos de construção – Prédios 1, 2, 3 e 4

Resumo de Custos Macro
Construtora: Afonso França

ITENS	DESCRIÇÃO	" PREÇO GLOBAL R03 Projeto Reengenharias P4* "
1.1	PRÉDIO 1	R\$ 35,327,566.97
1.2	PRÉDIO 2	R\$ 49,678,886.31
1.3	PRÉDIO 3	R\$ 53,706,357.55
1.4	"PRÉDIO 4 FASE A (térreo)"	R\$ 15,892,502.99
1.5	"PRÉDIO 4 FASE B (1º pav.)"	
1.6	ÁREA EXTERNA	R\$ 10,482,328.28
1.7	CAFÉ 01 - novo	R\$ 800,208.02
	CAFÉ 02 - casa	R\$ 1,147,015.76
TOTAL GERAL		R\$ 167,034,865.86

Acesse o
orçamento completo:

4.

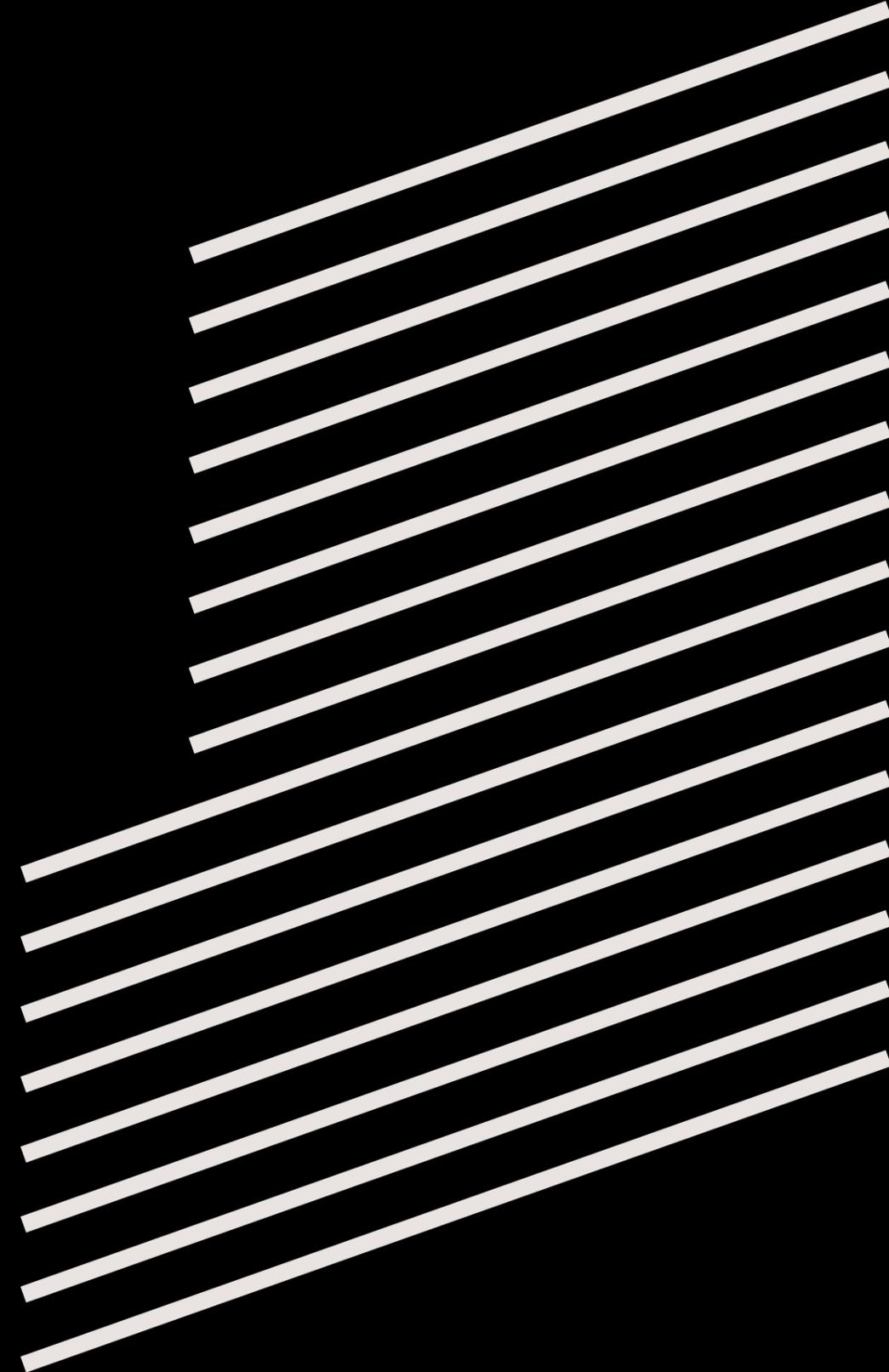
Estudo de Viabilidade Financeira

AVISO

Este material foi preparado pela Tishman Speyer e contém informações para consulta de viabilidade do empreendimento HIDS Fazenda Argentina – Fase 1. Os dados, premissas, cálculos e cenários apresentados a seguir podem sofrer alteração mediante comentários, solicitações de ajustes, sensibilidade e discussão de aprofundamentos junto à equipe da Unicamp responsável por essa análise.

Quaisquer projeções, avaliações ou estimativas de indicadas neste estudo são baseadas em certas premissas, refletem opiniões da Tishman Speyer e não foram auditadas de forma independente e, portanto, não devem ser interpretadas como um indicativo dos eventos reais que ocorrerão. Outros eventos que não foram levados em consideração e/ou que não estão sob controle da Tishman Speyer podem ocorrer e exercer impacto material adverso no estudo em questão. A Tishman Speyer utiliza informações de fontes conhecidas por suas confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa e/ou endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Tishman Speyer não se responsabiliza pelo teor dessas informações. As informações aqui descritas não são indicativos os ou garantias de resultados futuros.

Viabilidade Financeira do Prédio 4 com o Orçamento FINEP



4.1 Viabilidade Financeira do Prédio 4

4.1.1 Viabilidade do Prédio 4 com orçamento FINEP

Esta sessão avalia apenas a realização do Prédio 4 com o recurso total de R\$ 15M obtido via FINEP.

Conforme descrito no item 3.3 Custos de Construção, foi considerado o custo de obra mínimo entre os orçamentos, de R\$ 14.7M.

Abaixo encontram-se todos os custos do projeto inflacionados a partir da Data-base de Outubro-23. Assim, o custo total da implantação do Prédio 4 é de R\$ 20.2M, cerca de 35% acima do orçamento inicial.

PREMISSAS DE COMERCIALIZAÇÃO

Será totalmente ocupado em um período de 3 meses após a conclusão das obras, segundo briefing da UNICAMP sobre transferir os atuais ocupantes para a nova área. O aluguel cobrado será de R\$ 60/m² em linha com o valor já praticado. Durante esse período de mudança 3 meses, não será cobrado aluguel.

RETORNO PARA UNICAMP

- Receita anual estabilizada de locação: R\$ 1.635.000,00
- Yield on Cost: 8.1%

Orçamento Projetado	%	R\$/m ²	Total R\$
Custo de Obra	76.6%	6,820	15,484,539
Arquitetura e Engenharia	3.7%	332	753,263
Alvarás e Licenças	0.7%	66	150,653
Vacância Operacional	0.2%	14	31,408
Custos Legais e Contabilidade	1.5%	135	306,546
Gerenciamento	7.8%	690	1,567,200
Taxa de Desenvolvimento	6.5%	582	1,321,205
Contingência	2.9%	259	588,617
Total	100%	8,898	20,203,431

*Todos os valores são estimados e estão sujeitos a variações.

4.1 Viabilidade Financeira do Prédio 4

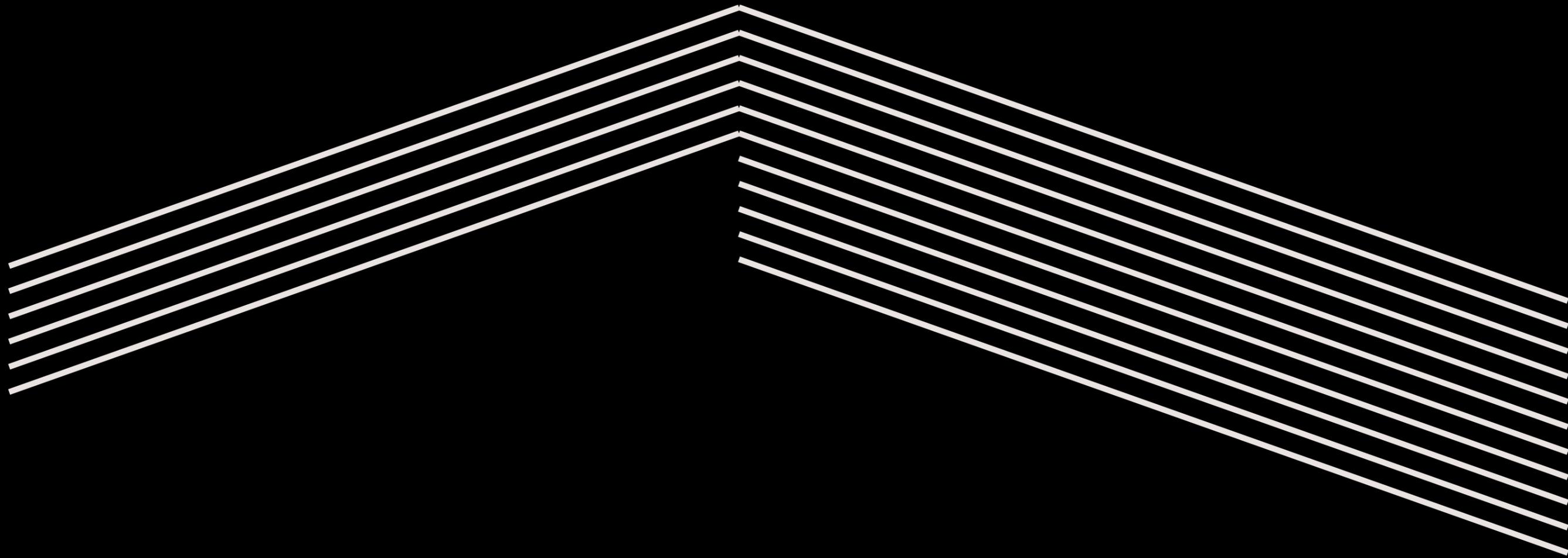
4.1.1 Viabilidade do Prédio 4 com orçamento FINEP

Linha do tempo cronograma:

(conforme descrição no item 3.1.2 Cronograma Completo do Projeto)



Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira



4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.1 Estruturação do negócio

ESTRUTURA DE NEGÓCIO PROPOSTA:

Para a definição da estrutura de negócio levou em consideração fatores como:

- ✓ Familiaridade da UNICAMP com o modelo de Concessão;
- ✓ Cases bem sucedidos no Brasil e no Mundo e;
- ✓ A própria viabilidade financeira do projeto em questão, dada sua escala, custos e potencial de rentabilização.

CASES BEM SUCEDIDOS:

✓ SUPERA PARQUE (USP-RP):

Uso do terreno para criação de um hub de inovação. Repasse para a universidade é realizado via pagamentos mensais calculados sobre a área de terreno utilizada.

O prazo acordado para a concessão é de 40 anos.

✓ PROJETO TISHMAN SPEYER BRASIL:

Foi acordado um formato de concessão sobre um imóvel que não poderia ser alienado, visando obras de melhoria e acréscimo de valor agregado, além da gestão das locações pelo time TS. O prazo acordado foi de 50 anos, e o repasse ao proprietário ocorre via pagamentos mensais variáveis de acordo com a receita das locações.

✓ PROJETO TISHMAN SPEYER EUA:

Foi acordado um formato chamado de ground lease (locação de terreno). No terreno está sendo desenvolvido um projeto de uso misto, para ser operado e rentalizado pelo time TS. Neste caso, a duração do contrato do ground lease é de 98.5 anos, e o proprietário do terreno é remunerado por meio de pagamentos mensais variáveis de acordo com as receitas obtidas com o uso do imóvel.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.1 Estruturação do negócio

Como conclusão, a recomendação de estrutura de negócio é uma Concessão. A seguir algumas diretrizes a respeito dela:

- O prazo da concessão será de 35 anos;
- A empresa concedida deverá remunerar a universidade sobre a área de terreno utilizada;
- O pagamento acima referido será feito de maneira mensal, sendo seu valor de R\$ 1/m² (um real por metro quadrado) de terreno utilizado por mês;
- O pagamento terá início 3 meses após a conclusão das obras de cada etapa do HIDS;
- O pagamento estará sujeito a correção anual de acordo com o IPCA.

BENEFÍCIO DA UNICAMP COM A CONCESSÃO PROPOSTA

- Durante a Concessão
-> Receita anual de R\$ 300.000,00.
- Após o término da Concessão a UNICAMP receberá:
-> toda a receita provinda das locações, gerando receita anual estimada de R\$ 11.870.000,00.
-> toda a infraestrutura construída do HIDS e sua operação consolidada e estabilizada.

*Todos os valores são estimados e estão sujeitos a variações.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.1 Estruturação do negócio

Premissas do Investidor

A seguir serão discutidas as premissas de custo e receita do projeto, bem como o formato de saída do investimento.

Os cenários de viabilidade serão estruturados buscando elaborar uma tese atrativa aos olhos do investidor, de forma que favoreça a captação de recursos para a execução do projeto.

PREMISSAS GERAIS DE CUSTO

- ✓ Due Diligence: R\$ 150.000,00
- ✓ Concessão: R\$ 1,00/m² de terreno utilizado
- ✓ Arquitetura e Engenharia: 5.0% do custo de obra
- ✓ Alvarás e Licenças: 1.0% do custo de obra
- ✓ Despesas Legais e de Contabilidade: 2.0% do custo de obra
- ✓ Custo de Vacância: R\$ 10,00/m² sobre a área privativa vaga
- ✓ Gerenciamento: R\$ 150,000/mês
- ✓ Taxa de Desenvolvimento: 6% sobre os custos
- ✓ Contingência: 3.0% sobre o custo de implantação

PREMISSA DE INFLAÇÃO

- ✓ Projeção Futura de IPCA Itaú BBA:
 - 5.0% em 2023;
 - 4.3% em 2024;
 - 3.5% de 2025 em diante.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.1 Estruturação do negócio

PREMISSAS DE RECEITA

SAÍDA DO INVESTIMENTO

- ✓ Por se tratar de uma Concessão, a saída do investimento se dá através da venda do contrato, estando inclusos todos os seus direitos e obrigações.
- ✓ A saída ocorrerá em até 12 meses após a estabilização da ocupação dos prédios

VALOR DA VENDA CONTRATO DE CONCESSÃO

- ✓ Para o valuation do contrato, foi calculado o fluxo de caixa até o final do período da concessão e aplicada uma taxa de desconto de 11.0% ao ano.
 - ✓ Essa taxa reflete uma margem de 2.0% acima da projeção de longo prazo da Taxa de Juros (Selic) de 9.0%, fornecida pelo Itaú BBA.
- ✓ Ao aplicar essa taxa de desconto, o potencial comprador estaria usufruindo de um dividend yield de aproximadamente 7.0%
 - ✓ Esse patamar é competitivo dentro do ambiente de Fundos Imobiliários de tijolo, que hoje praticam patamares de 6.0% a 9.0%.
 - ✓ O longo prazo envolvido no contrato trás segurança para o investidor e aumenta a atratividade desse dividend yield.

PREMISSA DE RETORNO

- ✓ O principal indicador de retorno observado será a TIR (Taxa Interna de Retorno) anual, sendo a meta atingir entre 20% e 22%.
- ✓ Serão apresentados indicadores adicionais, como Múltiplo do capital investido, Lucro Líquido e Margem Líquida.

*Todos os valores são estimados e estão sujeitos a variações.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.1 Estruturação do negócio

Possíveis Cenários para a Viabilidade:

Após descritas as premissas e condições gerais para a modelagem financeira, resta analisar como o retorno do investidor é impactado (i) pelos diferentes formatos de faseamento da execução, e (ii) pela relação entre o custo de obra e valor cobrado de aluguel. Abaixo os cenários se encontram melhor descritos.



FASEAMENTO DO PROJETO:

- Cenário Longo: Divisão em 4 Fases (Uma por prédio)
- Cenário Curto: Fase Única.

A realização da obra em uma única fase gera ganhos de escala durante a obra e redução de custos, uma vez que o tempo total de intervenção será menor. Portanto, existe um impacto positivo nos retornos no Cenário Curto.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.1 Estruturação do negócio



RELAÇÃO CUSTO DE OBRA E ALUGUEL COBRADO:

- Na sessão 3.3 de Custos de Construção, está descrito o custo orçado de R\$ 167M para todo o projeto, cerca de R\$ 10.000/m² de área privativa.
- Ainda na sessão 3.3, foi apresentado que por meio de engenharia de valores no Prédio 4, foi possível reduzir o patamar de custo para cerca de R\$ 6.500/m² de área privativa.
- Conforme informado pela UNICAMP, os prédios do Inova praticam valor de locação mensal de R\$ 60/m² de área privativa.
- Na sessão 2.3.2 da Análise de Mercado, a Tishman Speyer levantou o valor médio de locação para salas comerciais em Campinas de R\$ 71/m² de área privativa.

Os diferentes cenários viáveis serão desenhados buscando um equilíbrio entre esses fatores, de forma a sustentar um retorno atrativo que possibilite a captação de investimento.

*Todos os valores são estimados e estão sujeitos a variações.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira

Projeto Faseado

PRÉDIO 1

Este cenário considera a realização apenas do Prédio 1. A seguir encontra-se um resumo dos custos, receitas, máxima exposição de caixa e retornos gerados no período.

Foi adotado o custo de obra de R\$ 6.500/m² e aluguel de R\$ 60/m².

Orçamento Projetado	%	R\$/m²	R\$
Concessão	0.4%	37	113,826
Diligência	0.5%	49	150,612
Custo de Obra	68.4%	6,883	21,333,911
Arquitetura e Engenharia	3.3%	333	1,033,589
Alvarás e Licenças	0.7%	66	205,628
Vacância Operacional	0.7%	67	206,119
Custos Legais e Contabilidade	1.3%	136	420,405
Gerenciamento	14.4%	1,450	4,492,993
Taxa de Desenvolvimento	6.5%	655	2,031,018
Taxa de Locação	0.9%	92	284,894
Contingência	2.9%	290	898,480
Total (R\$)	100%	10,057	31,171,475
Receita de Locação:			1,190,464
Exposição Máxima Investidor:			29,981,011

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira

Projeto Faseado

PRÉDIO 1

Linha do tempo cronograma:

(conforme descrição no item 3.1.2 Cronograma Completo do Projeto)



4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Projeto Faseado****PRÉDIO 1**

Com essas premissas de custo e receita, o projeto apresenta retorno de 0.4% ao ano, pouco atrativo para o investidor. Veja esta e outros indicadores na tabela abaixo.

Indicadores de Retorno do Investidor

TIR	0.4%
Múltiplo do Capital Investido	1.01x
Capital Necessário (R\$)	29,981,011
Distribuição Projetada (R\$)	30,268,718
Lucro Líquido (R\$)	287,718
Margem Líquida	0.9%

A seguir uma sensibilidade que esclarece o impacto da relação entre custo de obra e receita de locação na TIR do projeto.

VALOR DO ALUGUEL (R\$/m²)

		60.0	70.0	85.0	100.0	150.0
CUSTO DE OBRA (R\$/M²)	10,000	-13.9%	-8.8%	-2.0%	4.0%	20.8%
	6,500	0.4%	6.3%	14.1%	21.0%	40.2%
	6,000	3.2%	9.2%	17.2%	24.2%	44.0%
	5,500	6.2%	12.4%	20.6%	27.9%	48.1%
	5,000	9.6%	16.0%	24.4%	31.9%	52.7%
	4,500	13.3%	19.9%	28.6%	36.3%	57.8%
	3,500	22.4%	29.5%	38.8%	47.1%	70.1%

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Projeto Faseado****PRÉDIO 1**

É possível concluir que, para viabilizar o investimento apenas no Prédio 1:

- Considerando o orçamento de obra inicial de R\$ 10.000/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 150/m².
- Considerando o orçamento de obra após engenharia de valores de R\$ 6.500/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 100/m².
- Considerando o valor de aluguel praticado hoje de R\$ 60/m², é necessário atender a um custo de obra máximo de R\$ 3.500/m² - coerente com o praticado para obras de padrão econômico.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira

Projeto Faseado

PRÉDIO 2

Este cenário considera a realização apenas do Prédio 2. A seguir encontra-se um resumo dos custos, receitas, máxima exposição de caixa e retornos gerados no período.

Foi adotado o custo de obra de R\$ 6.500/m² e aluguel de R\$ 60/m².

Orçamento Projetado	%	R\$/m ²	R\$
Concessão	0.4%	37	159,561
Diligência	0.4%	35	150,612
Custo de Obra	70.4%	6,913	29,793,335
Arquitetura e Engenharia	3.4%	333	1,437,141
Alvarás e Licenças	0.7%	66	285,913
Vacância Operacional	0.7%	67	286,596
Custos Legais e Contabilidade	1.4%	136	587,272
Gerenciamento	12.4%	1,214	5,230,737
Taxa de Desenvolvimento	6.5%	640	2,756,873
Taxa de Locação	0.9%	93	399,550
Contingência	2.9%	285	1,229,158
Total (R\$)	100%	9,819	42,316,748
Receita de Locação:			1,446,909
Exposição Máxima Investidor:			40,869,839

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

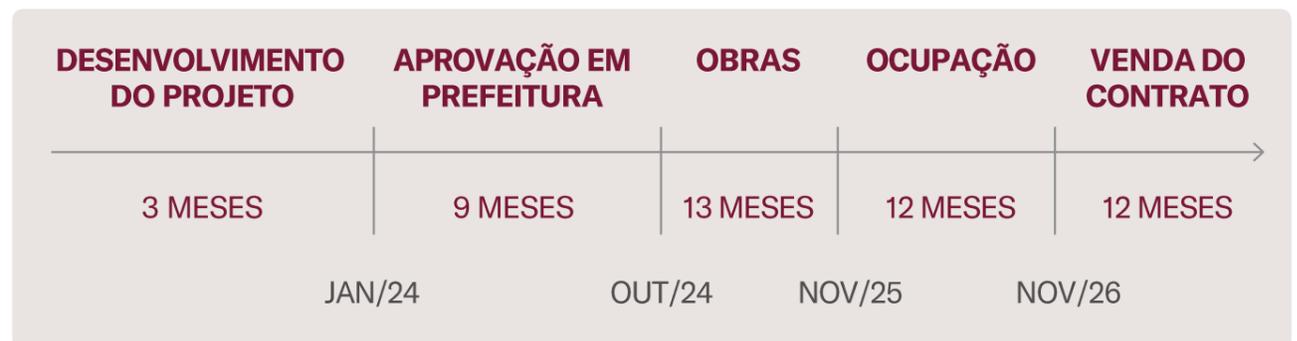
4.2.2 Modelagem financeira

Projeto Faseado

PRÉDIO 2

Linha do tempo cronograma:

(conforme descrição no item 3.1.2 Cronograma Completo do Projeto)



4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Projeto Faseado****PRÉDIO 2**

Com essas premissas de custo e receita, o projeto apresenta retorno de 1.4% ao ano, pouco atrativo para o investidor. Veja esta e outros indicadores na tabela abaixo.

Indicadores de Retorno do Investidor

TIR	1.4%
Múltiplo do Capital Investido	1.04x
Capital Necessário (R\$)	40,869,839
Distribuição Projetada (R\$)	42,407,805
Lucro Líquido (R\$)	1,537,966
Margem Líquida	3.5%

A seguir uma sensibilidade que esclarece o impacto da relação entre custo de obra e receita de locação na TIR do projeto.

VALOR DO ALUGUEL (R\$/m²)

		60.0	70.0	85.0	100.0	150.0
CUSTO DE OBRA (R\$/M²)	10,000	-12.6%	-7.7%	-1.3%	4.4%	20.3%
	6,500	1.4%	7.1%	14.4%	21.1%	39.1%
	6,000	4.2%	9.9%	17.5%	24.3%	42.7%
	5,500	7.2%	13.1%	20.9%	27.7%	46.7%
	5,000	10.5%	16.6%	24.6%	31.6%	51.1%
	4,500	14.2%	20.5%	28.6%	36.0%	56.1%
	3,500	23.3%	29.9%	38.7%	46.5%	67.9%

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Projeto Faseado****PRÉDIO 2**

É possível concluir que, para viabilizar o investimento apenas no Prédio 2:

- Considerando o orçamento de obra inicial de R\$ 10.000/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 150/m².
- Considerando o orçamento de obra após engenharia de valores de R\$ 6.500/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 100/m².
- Considerando o valor de aluguel praticado hoje de R\$ 60/m², é necessário atender a um custo de obra máximo de R\$ 3.500/m² - coerente com o praticado para obras de padrão econômico.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira

Projeto Faseado

PRÉDIO 3

Este cenário considera a realização apenas do Prédio 3. A seguir encontra-se um resumo dos custos, receitas, máxima exposição de caixa e retornos gerados no período.

Foi adotado o custo de obra de R\$ 6.500/m² e aluguel de R\$ 60/m².

Orçamento Projetado	%	R\$/m ²	R\$
Concessão	0.4%	37	187,031
Diligência	0.3%	30	150,612
Custo de Obra	71.9%	6,913	34,926,983
Arquitetura e Engenharia	3.5%	333	1,684,772
Alvarás e Licenças	0.7%	66	335,178
Vacância Operacional	0.7%	64	322,843
Custos Legais e Contabilidade	1.4%	136	688,463
Gerenciamento	10.8%	1,035	5,230,737
Taxa de Desenvolvimento	6.5%	626	3,163,979
Taxa de Locação	1.0%	93	468,395
Contingência	2.9%	279	1,410,548
Total (R\$)	100%	9,613	48,569,541
Receita de Locação:			1,603,845
Exposição Máxima Investidor:			46,965,696

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

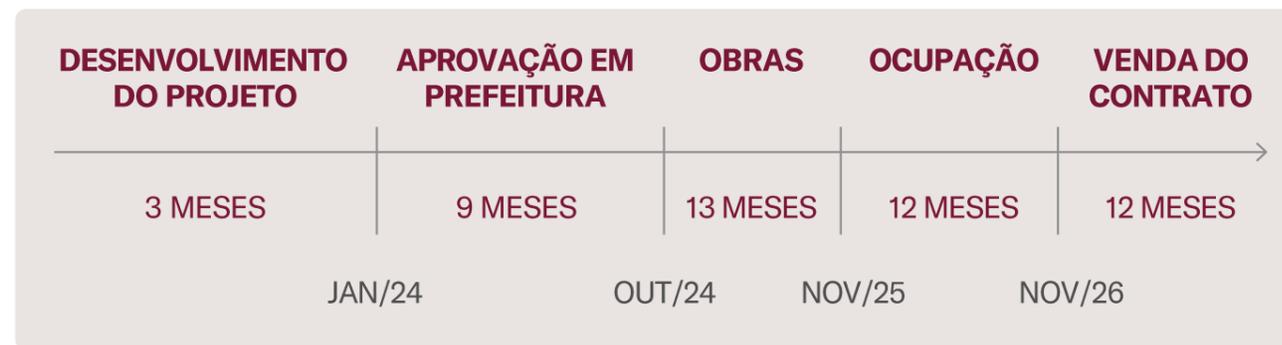
4.2.2 Modelagem financeira

Projeto Faseado

PRÉDIO 3

Linha do tempo cronograma:

(conforme descrição no item 3.1.2 Cronograma Completo do Projeto)



4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Projeto Faseado****PRÉDIO 3**

Com essas premissas de custo e receita, o projeto apresenta retorno de 0.5% ao ano, pouco atrativo para o investidor. Veja esta e outros indicadores na tabela abaixo.

Indicadores de Retorno do Investidor

TIR	0,5%
Múltiplo do Capital Investido	1.01x
Capital Necessário (R\$)	46,965,696
Distribuição Projetada (R\$)	47,614,305
Lucro Líquido (R\$)	648,609
Margem Líquida	1.3%

A seguir uma sensibilidade que esclarece o impacto da relação entre custo de obra e receita de locação na TIR do projeto.

VALOR DO ALUGUEL (R\$/m²)

		60.0	70.0	85.0	100.0	150.0
CUSTO DE OBRA (R\$/M²)	10,000	-13.6%	-8.7%	-2.2%	3.7%	20.2%
	6,500	0.5%	6.2%	13.8%	20.5%	39.4%
	6,000	3.3%	9.2%	16.9%	23.8%	43.1%
	5,500	6.4%	12.4%	20.3%	27.5%	47.2%
	5,000	9.8%	16.0%	24.2%	31.3%	51.8%
	4,500	13.6%	20.0%	28.3%	35.8%	56.9%
	3,500	22.9%	29.7%	38.7%	46.7%	69.1%

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Projeto Faseado****PRÉDIO 3**

É possível concluir que, para viabilizar o investimento apenas no Prédio 3:

- Considerando o orçamento de obra inicial de R\$ 10.000/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 150/m².
- Considerando o orçamento de obra após engenharia de valores de R\$ 6.500/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 100/m².
- Considerando o valor de aluguel praticado hoje de R\$ 60/m², é necessário atender a um custo de obra máximo de R\$ 3.500/m² - coerente com o praticado para obras de padrão econômico.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira

Projeto Faseado

PRÉDIO 4

Este cenário considera a realização apenas do Prédio 4. A seguir encontra-se um resumo dos custos, receitas, máxima exposição de caixa e retornos gerados no período.

Foi adotado o custo de obra de R\$ 6.500/m² e aluguel de R\$ 60/m².

Orçamento Projetado	%	R\$/m ²	R\$
Concessão	0.3%	37	83,414
Diligência	0.6%	66	150,612
Custo de Obra	64.6%	6,883	15,627,370
Arquitetura e Engenharia	3.1%	333	757,117
Alvarás e Licenças	0.6%	66	150,625
Vacância Operacional	0.6%	64	145,082
Custos Legais e Contabilidade	1.3%	136	307,952
Gerenciamento	18.6%	1,979	4,492,993
Taxa de Desenvolvimento	6.5%	695	1,577,071
Taxa de Locação	0.9%	92	208,689
Contingência	2.9%	308	698,529
Total (R\$)	100%	10,658	24,199,453
Receita de Locação:			1,043,312
Exposição Máxima Investidor:			23,156,141

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

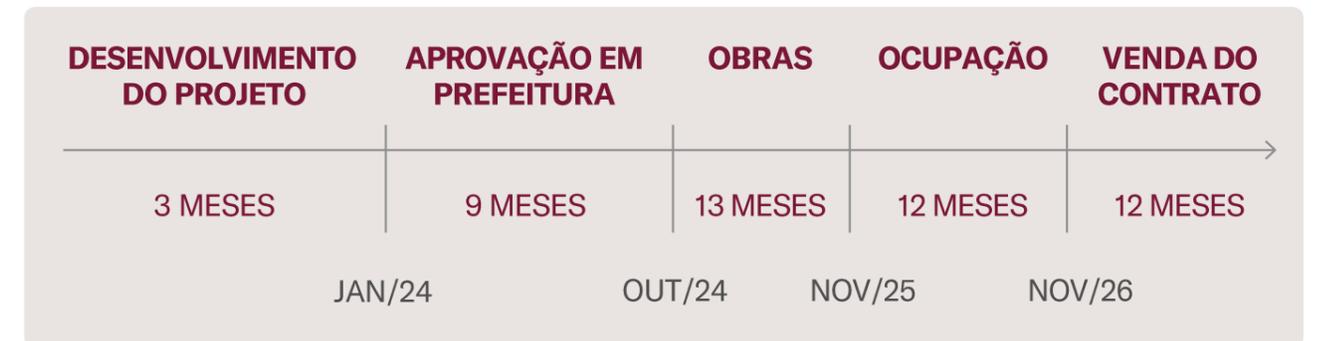
4.2.2 Modelagem financeira

Projeto Faseado

PRÉDIO 4

Linha do tempo cronograma:

(conforme descrição no item 3.1.2 Cronograma Completo do Projeto)



4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Projeto Faseado****PRÉDIO 4**

Com essas premissas de custo e receita, o projeto apresenta retorno de -1.1% ao ano, pouco atrativo para o investidor. Veja esta e outros indicadores na tabela abaixo.

Indicadores de Retorno do Investidor

TIR	-1,1%
Múltiplo do Capital Investido	0.97x
Capital Necessário (R\$)	23,156,141
Distribuição Projetada (R\$)	22,539,946
Lucro Líquido (R\$)	-616,195
Margem Líquida	-2.6%

A seguir uma sensibilidade que esclarece o impacto da relação entre custo de obra e receita de locação na TIR do projeto.

VALOR DO ALUGUEL (R\$/m²)

		60.0	70.0	85.0	100.0	150.0
CUSTO DE OBRA (R\$/M²)	10,000	-14.5%	-8.7%	-1.2%	4.9%	21.4%
	6,500	-1.1%	5.7%	14.2%	21.1%	40.0%
	6,000	1.5%	8.4%	17.2%	24.3%	43.6%
	5,500	4.3%	11.4%	20.4%	27.6%	47.4%
	5,000	7.4%	14.7%	23.9%	31.4%	51.7%
	4,500	10.8%	18.3%	27.8%	35.5%	56.4%
	3,250	21.3%	29.4%	39.7%	48.0%	70.5%

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Projeto Faseado****PRÉDIO 4**

É possível concluir que, para viabilizar o investimento apenas no Prédio 4:

- Considerando o orçamento de obra inicial de R\$ 10.000/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 150/m².
- Considerando o orçamento de obra após engenharia de valores de R\$ 6.500/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 100/m².
- Considerando o valor de aluguel praticado hoje de R\$ 60/m², é necessário atender a um custo de obra máximo de R\$ 3.250/m² - coerente com o praticado para obras de padrão econômico.

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Fase Única****PRÉDIOS 1, 2, 3 E 4**

Este cenário considera a realização do projeto completo em uma única fase. A seguir encontra-se um resumo dos custos, receitas, máxima exposição de caixa e retornos gerados no período.

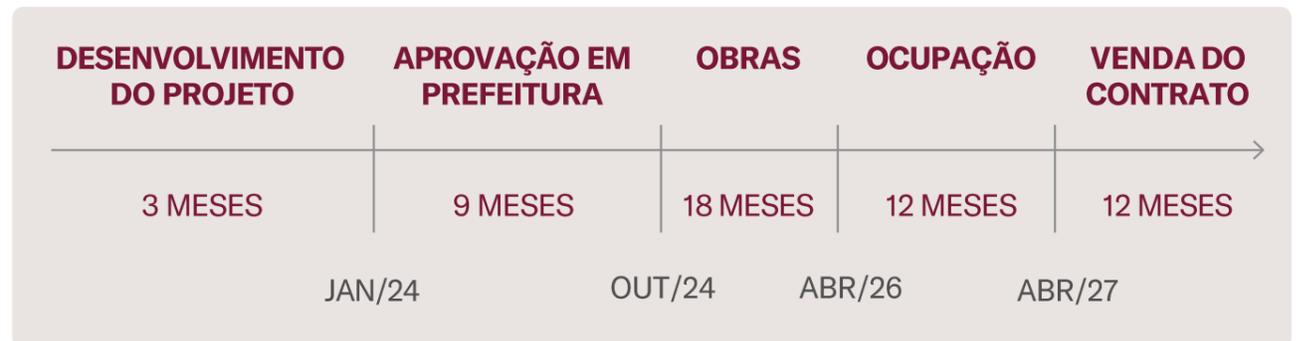
Foi adotado o custo de obra de R\$ 6.500/m² e aluguel de R\$ 60/m².

Orçamento Projetado	%	R\$/m ²	R\$
Concessão	0.4%	39	642,689
Diligência	0.1%	9	150,612
Custo de Obra	78.4%	7,067	116,506,493
Arquitetura e Engenharia	3.7%	334	5,513,273
Alvarás e Licenças	0.7%	66	1,095,916
Vacância Operacional	0.7%	67	1,096,386
Custos Legais e Contabilidade	1.5%	139	2,288,523
Gerenciamento	3.7%	336	5,538,614
Taxa de Desenvolvimento	6.5%	587	9,671,991
Taxa de Locação	1.0%	94	1,550,563
Contingência	3.0%	272	4,488,491
Total (R\$)	100%	9,010	148,543,551
Receita de Locação:			3,689,547
Exposição Máxima Investidor:			144,854,004

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Fase Única****PRÉDIOS 1, 2, 3 E 4****Linha do tempo cronograma:**

(conforme descrição no item 3.1.2 Cronograma Completo do Projeto)



4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Fase Única****PRÉDIOS 1, 2, 3 E 4**

Com essas premissas de custo e receita, o projeto apresenta retorno de 6.5% ao ano, pouco atrativo para o investidor. Veja esta e outros indicadores na tabela abaixo.

Indicadores de Retorno do Investidor

TIR	6.5%
Múltiplo do Capital Investido	1.20x
Capital Necessário (R\$)	144,854,004
Distribuição Projetada (R\$)	173,331,101
Lucro Líquido (R\$)	28,477,098
Margem Líquida	16.1%

A seguir uma sensibilidade que esclarece o impacto da relação entre custo de obra e receita de locação na TIR do projeto.

VALOR DO ALUGUEL (R\$/m²)

		60.0	70.0	80.0	90.0	140.0
CUSTO DE OBRA (R\$/M ²)	10,000	-8.2%	-3.7%	0.4%	4.3%	20.4%
	6,500	6.5%	11.8%	16.6%	21.0%	39.4%
	6,000	9.6%	14.9%	19.8%	24.3%	43.2%
	5,500	12.9%	18.4%	23.3%	28.0%	47.4%
	5,000	16.6%	22.2%	27.3%	32.1%	52.0%
	4,500	20.8%	26.6%	31.9%	36.8%	57.3%
	4,000	25.5%	31.6%	37.1%	42.2%	63.4%

4.2 Estruturação do Negócio e Modelagem Financeira

4.2.2 Modelagem financeira**Fase Única****PRÉDIOS 1, 2, 3 E 4**

É possível concluir que, para viabilizar o investimento nos prédios 1, 2, 3 e 4:

- Considerando o orçamento de obra inicial de R\$ 10.000/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 140/m².
- Considerando o orçamento de obra após engenharia de valores de R\$ 6.500/m², é necessário realizar um valor de locação de R\$ 90/m².
- Considerando o valor de aluguel praticado hoje de R\$ 60/m², é necessário atender a um custo de obra máximo de R\$ 4.500/m² - coerente com o praticado em obras de padrão médio/econômico.

5.

Considerações Finais



Conclusão da Viabilidade Técnico-Econômica do Projeto



5.1 Conclusão da Viabilidade Técnico-Econômica do Projeto

5.1.1 Considerações para viabilidade técnica e econômica

VIABILIDADE TÉCNICA

No quesito viabilidade técnica, o projeto apresentado está em conformidade com a legislação vigente, atendendo tanto ao Plano Diretor Estratégico de Campinas (LC 189 de 2018), quanto à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LC 208 de 2018).

- ✓ O CA (coeficiente de aproveitamento do terreno) utilizado de 0,66 está dentro da faixa permitida de 0,25 a 2,00.
- ✓ A lei atual não prevê restrição de gabarito neste local.

Além disso, a equipe levou em consideração o Projeto de Lei do PIDS, ainda em discussão. Caso este seja aprovado, a região passa a ter o gabarito limitado em 7 andares, item que segue em conformidade com o Projeto proposto.

VIABILIDADE ECONÔMICA

1) CENÁRIO ORÇAMENTO FINEP:

Conforme disposto em detalhes no item 4.1, foram realizados orçamentos com duas construtoras, além de esforços conjuntos de engenharia de valor, buscando adequar o custo de construção do Prédio 4 às premissas validadas com a FINEP. A seguir quadro resumo de valores apresentados pelas construtoras:

PREDIO 4			
ÁREA PRIVATIVA	2.271m ²	EFICIÊNCIA	70%
ÁREA CONSTRUÍDA	3.253m ²		

5.1 Conclusão da Viabilidade Técnico-Econômica do Projeto

5.1.1 Considerações para viabilidade técnica e econômica

	CONSTRUTORA 1		CONSTRUTORA 2	
	Valor Total	R\$/m ² privativo	Valor Total	R\$/m ² privativo
SEM Engenharia de Valor	R\$ 15.765.374	6.942	R\$ 23.499.751	10.348
Prazo de construção (meses)	12		8	
COM Engenharia de Valor	R\$14.760.604	6.500	15.892.502	6.998
Prazo de Construção (meses)	10		8	

O menor orçamento de construção apresentado pelas construtoras para o Prédio 4 foi R\$ 14.7M (Out/23) considerando engenharias de valor como otimização da estrutura, otimização da caixilharia e alteração de materiais e acabamentos .

No entanto, é importante salientar que além do custo de construção, a viabilidade econômica de um empreendimento também deve contemplar inflação e custos com jurídico, contabilidade, cartório, entre outros, de forma que o custo total na viabilidade do Prédio 4 é de cerca de R\$ 20.2M, conforme descrito na sessão 4.1.

Por fim, importante ressaltar a receita gerada pelo desenvolvimento do Prédio 4. Considerando o patamar de R\$ 60/m² cobrado atualmente dos ocupantes do Inova, a UNICAMP teria receita anual estimada em R\$ 1.635.000.

Essa receita representa um retorno sobre o custo (ou yield on cost) de 8.1%, considerado atrativo no mercado imobiliário voltado para renda.

5.1 Conclusão da Viabilidade Técnico-Econômica do Projeto

5.1.1 Considerações para viabilidade técnica e econômica**VIABILIDADE ECONÔMICA****2) CENÁRIO INVESTIDOR:**

Para a viabilização do projeto numa estrutura de parceria com a iniciativa privada foi considerado o formato de Concessão, já familiar a UNICAMP e presente em outros estudos de caso conhecidos. O modelo de negócio consiste no repasse a Universidade calculado sobre a área de terreno utilizada e está apresentado de forma detalhada no item 4.2.

Além disso, foram realizados orçamentos, engenharia de custos, e pesquisas de mercado para suportar a tese e a tomada de decisão.

A conclusão é que existem alguns desafios a serem superados para a viabilização da operação, o que ressalta a importância do alinhamento com uma empresa especializada em desenvolvimentos imobiliários, que auxiliará no atingimento do maior valor agregado possível, bem como na gestão de todo o ciclo de incorporação voltado para o sucesso do Projeto.

Ao lado estão descritos os três principais cenários estudados para a viabilização do Projeto.

5.1 Conclusão da Viabilidade Técnico-Econômica do Projeto

5.1.1 Considerações para viabilidade técnica e econômica**VIABILIDADE ECONÔMICA****2) CENÁRIO INVESTIDOR:**

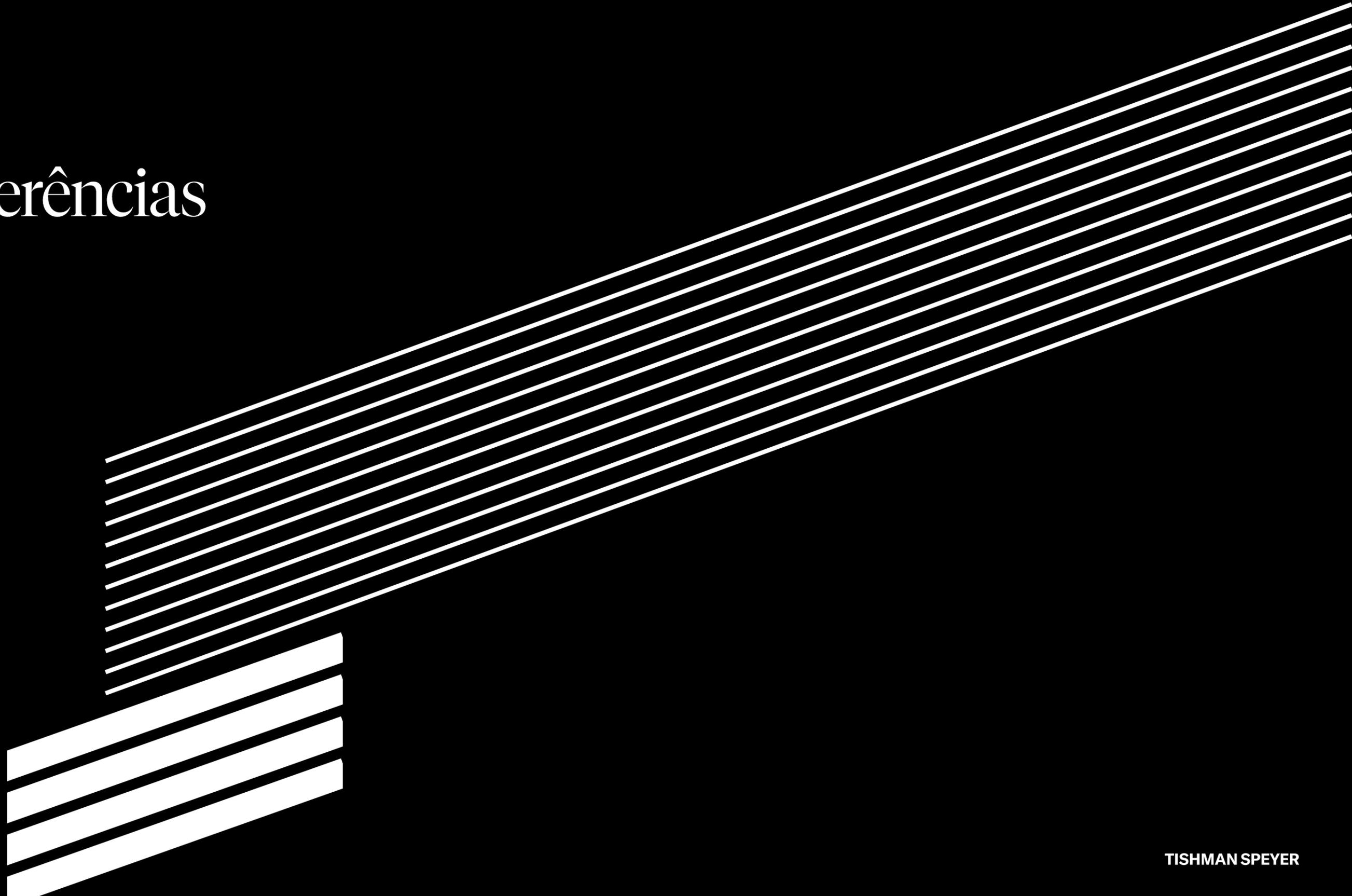
Abaixo estão descritos os três principais cenários estudados para a viabilização do Projeto:

- ✓ **CENÁRIO 1:** Manutenção do aluguel já praticado de R\$ 60/m², atrelado a necessidade de revisão e simplificação do Projeto Conceitual Arquitetônico, buscando um patamar de custos de obra aproximado de R\$ 3.500/m².
- ✓ **CENÁRIO 2:** Previsão de um prêmio sobre o valor do aluguel atual praticado entre 15% e 50% (R\$ 70/m² a R\$ 90/m²), de forma a viabilizar a realização do Projeto Conceitual Arquitetônico, e fazendo uso de engenharia de valor para adequar o conceito e, conseqüentemente, o custo de obra para valores aproximados entre R\$ 4.500/m² e R\$ 6.500/m². A relação viável entre o valor do aluguel e o custo de obra que viabiliza o investimento foi apresentada em detalhes, nos diferentes formatos de faseamento, na sessão 4.2.
- ✓ **CENÁRIO 3:** A execução de acordo com o orçamento fornecido pela Construtora Afonso França, que foi calculado com base no Projeto Conceitual Arquitetônico apresentado, é improvável de viabilizar considerando o patamar de valores de locação praticados atualmente pelo Inova, e também os valores praticados no mercado em geral de Campinas.

A análise de sensibilidade abaixo, também apresentada no item 4.2, demonstra os 3 cenários de forma clara para o Cenário de Fase Única.

		VALOR DO ALUGUEL (R\$/m²)				
		60.0	70.0	80.0	90.0	140.0
CUSTO DE OBRA (R\$/M²)	10,000	-8.2%	-3.7%	0.4%	4.3%	20.4%
	6,500	6.5%	11.8%	16.6%	21.0%	39.4%
	6,000	9.6%	14.9%	19.8%	24.3%	43.2%
	5,500	12.9%	18.4%	23.3%	28.0%	47.4%
	5,000	16.6%	22.2%	27.3%	32.1%	52.0%
	4,500	20.8%	26.6%	31.9%	36.8%	57.3%
	4,000	25.5%	31.6%	37.1%	42.2%	63.4%

Referências



5.2 Referências

PCT

- https://www.pctcartuja.es/sites/default/files/informe_2022/INFORME_DE_EVOLUCION_Y_DESAR-ROLLO_PCT_CARTUJA_2022.pdf
- <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC9858969/>
- <https://espacioscartuja.es/>
- <https://ecitysevilla.com/>

PARIS SACLAY

- <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossaiers-regionaux/la-france-des-territoires-en-mutation/articles-scientifiques/paris-saclay>
- <https://paris-saclay.business/paris-saclay-feel-disruptive/paris-innovation-lab/information-communication-technologies/>
- <https://www.cairn.info/revue-marche-et-organisations-2016-1-page-67.htm#pa13>
- <https://epa-paris-saclay.fr/>
- <https://paris-saclay.business/>
- <https://paris-saclay.business/a-diversified-business/>
- <https://www.calameo.com/read/0056131093421fd0ad419>

LEGISLAÇÃO

- <https://portal.campinas.sp.gov.br/secretaria/planejamento-e-desenvolvimento-urbano>

5.2 Referências

ERC

- <https://btprop.com/>
- Materiais internos da Tishman Speyer

ÁGORA

- <https://www.saudebusiness.com/mercado/agorahealth-parque-tecnologico-em-joinville-sc-inaugura-cluster-de-saude-com-smart-clinic>
- <https://health.agoratechpark.com.br/#agora>

PORTO DIGITAL

- <https://www.portodigital.org/paginas-institucionais/diferenciais/infraestrutura?item=Benef%C3%A-Dcios#Benefcios>

GERAIS

- Edgar Morin – Introdução ao Pensamento Complexo
- FAPESP; FIPE. Implantação de Ambientes de Inovação e Criatividade: Estudos técnicos para a viabilização dos distritos de inovação na gleba Ceagesp, em São Paulo, e no HIDS-Fazenda Argentina, em Campinas. São Paulo: 2020
- UNICAMP; INOVA; INCAMP. Relatório Anual: Parque Científico e Tecnológico da Unicamp; Campinas: 2021
- HOCH Arquitetura. Projeto Vila Startup Unicamp. Campinas: 2022.
- HIDS. Ata da 9ª Reunião Ordinária do Conselho Consultivo Fundador do Hub Internacional para o Desenvolvimento Sustentável. Campinas: 2021
- KRIHS; Monthly meeting, Spatial plan for the HIDS; Korea: 2021
- <http://www.hids.unicamp.br/>

PESQUISAS CONDUZIDAS PELA TISHMAN SPEYER



TISHMAN SPEYER

