



HOSPITAL ALBERT EINSTEIN NO PARQUE GLOBAL

CATEGORIA

Profissionais: Comercialização

LOCALIZAÇÃO

Av. Marginal Pinheiros, nº 14.500 Real Parque, São Paulo – SP

Juliana Bueno Monteiro

Gerente de Marketing

Tel: 11 99258 2960

juliana.monteiro@benx.com.br

RESUMO

O Hospital Israelita Albert Einstein no Complexo de Inovação, Saúde e Educação, do Parque Global, e está 100% locado, com pré-certificação Fitwel e Leed Healthcare, sendo 70% vendido para a empresa TRX, e 30% ficando como patrimônio da Bueno Netto.

A área privativa de 55.000m², apresenta 46.463 m² referentes ao Hospital Albert Einstein, e a área restante ao Global Medical Center, também 100% locado ao Hospital Albert Einstein.

A unidade hospitalar, objeto deste case, apresenta 191 leitos, 10 salas cirúrgicas de última geração, unidade de pronto-atendimento, unidades de medicina intervencionista, medicina nuclear, medicina diagnóstica, radioterapia e consultórios. Trata-se de um Centro de Cuidados e Terapias Avançadas em Oncologia e Hematologia.



FICHA TÉCNICA

LOCALIZAÇÃO

Av. Marginal Pinheiros, nº 14.500 Real Parque, São Paulo - SP

REALIZAÇÃO

BENX INCORPORADORA

VENDEDOR

BENX INCORPORADORA

COMPRADOR

GESTORA DE FUNDOS TRX

CONSTRUTORA

RACIONAL ENGENHARIA

PROJETO DE ARQUITETURA

RAF ARQUITETURA

PAISAGISMO

ENEA Landscape Architecture Design

Cardim Arquitetura Paisagística

GERENCIADORA

CERTIPHIC

BROKER

CBRE

AGÊNCIA FINANCIADORA

BANCO BRADESCO

ÁREA TOTAL DO TERRENO

7.936,46 m² (Fração ideal de 22,0968% do terreno do Complexo de Inovação Saúde e Educação do parque global que totaliza 35.916,78 m²)

ÁREA CONSTRUÍDA DO EMPREENDIMENTO

45.000 m²

ÁREA PRIVATIVA DO EMPREENDIMENTO

41.463 m²

ÁREA DE GARAGEM

80.000 m²

LINK PARA PERÍMETRO DO TERRENO NO GOOGLE EARTH

https://earth.google.com/earth/d/1_8U64gXvHHgD4trv0J4K2EBDZCuavh8g?usp=sharing

SUSTENTABILIDADE

Certificação LEED HEALTHCARE

Certificação FITWEL

ACESSIBILIDADE

Atende a todas as normas de acessibilidade NBR9050

BENEFÍCIOS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA PRIMÁRIA

Trata-se de um hospital de referência mundial para tratamento oncológico e hematológico que atenderá pacientes de toda a região, da cidade de São Paulo, e do Brasil.

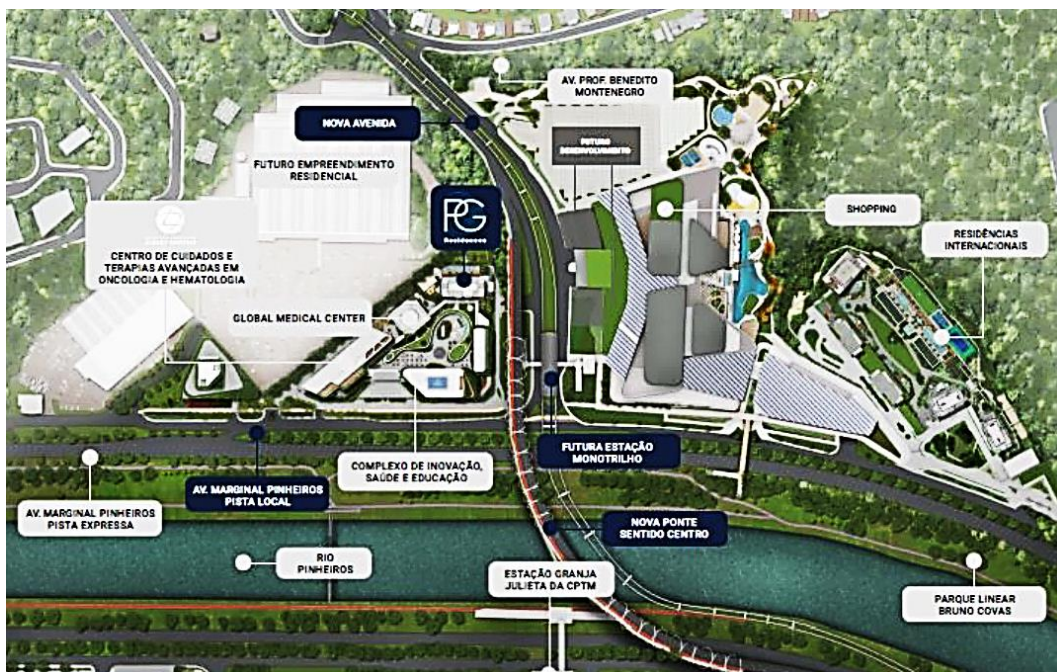
PORCENTAGEM DE UNIDADES VENDIDAS

Não se aplica

PORCENTAGEM DE UNIDADES LOCADAS

Não se aplica

LOCALIZAÇÃO



IMPLANTAÇÃO

Empreendimento inovação Saúde e Educação que inclui o Hospital Albert Einstein





NATUREZA DO CASO E AMBIENTE EXTERNO

Uma vez mais o Parque Global se posiciona como um empreendimento de excelência, recebendo em seu Complexo de Inovação Saúde e Educação o melhor hospital não só do Brasil, mas de toda a América Latina, e classificado como um dos melhores hospitais do mundo: o Hospital Albert Einstein!

O Complexo de Inovação, Saúde e Educação do Parque Global, onde está situado o hospital, surge como um marco de excelência e inovação. Localizado no maior empreendimento urbano da América Latina, na Zona Sul de São Paulo, o complexo integra saúde, educação e hospitalidade de altíssimo padrão. Além disso, apresenta o Global Medical Center, o primeiro Centro Médico triple A do Brasil, proporcionando um novo patamar de qualidade para profissionais e pacientes.

A nova unidade do Hospital Israelita Albert Einstein, trará um Centro de Cuidados e Terapias Avançadas especializado em Oncologia e Hematologia.

Com obras avançadas, está previsto para ser concluído até 2027.



Ilustração artística do Hospital



Ilustração artística do acesso ao Hospital

Cerca de 46.463 m² do Complexo de Inovação, Saúde e Educação, serão ocupados pelo Hospital Albert Einstein, com a construção do Centro de Cuidados e Terapias Avançadas em Oncologia e Hematologia, unidade hospitalar com 191 leitos, 10 salas cirúrgicas, unidade de pronto atendimento, unidades de medicina intervencionista, medicina nuclear, medicina diagnóstica e radioterapia e consultórios.

Trata-se da segunda fase do empreendimento Parque Global, um dos empreendimentos multiusos mais ambiciosos da cidade.

- Área privativa do Complexo Educação Saúde e Educação = 135.000 m², sendo o Hospital = 41.000m²| Centro Médico = 25.000m²| Edifício PG Residences = 34.000m²| Hotel V3rso = 8.000 m²| Centro de Ensino e Educação = 27.000 m²
- Porcentagem de unidades vendidas para empreendimentos lançados a mercado; Hospital = 100% | PGR = 73% | Centro Médico = 31% | Hotel V3rso = não lançado
- Porcentagem de unidades locadas para empreendimentos patrimoniais; Hospital = 100% | Centro Médico = 33% | Centro de ensino e Educação = não lançado



Este case relata o sucesso do processo de venda, e locação, do edifício hospitalar do Parque Global, em construção, pela Incorporadora Benx.

A viabilidade de uma transação de grande magnitude, como a venda e locação de um grande empreendimento, acarreta uma série de procedimentos obrigatórios para a concretização do negócio, tendo em vista diversos fatores importantes.

Um destes fatores é o ambiente econômico do país. Todo o processo para viabilização da venda e locação do empreendimento do Hospital ocorreu em um contexto macroeconômico de dólar e juros em alta, com tendência de crescimento, como vem ocorrendo até os dias de hoje.

Apesar deste desafio o empreendimento foi previamente locado através de um contrato Built to Suit, (BTS) para o Hospital Einstein e posteriormente vendido para a Gestora de Fundos TRX.

PROBLEMA/OPORTUNIDADE

A Benx venceu todos os desafios referentes à estruturação do negócio que foi bastante complexa.

1- Estruturação do negócio:

- Concepção de uma torre hospitalar inserida em um complexo multiuso vocacionado para inovação, saúde e educação;
- Contratação e início da execução da obra;
- Levantamento de futuros operadores para comercialização da torre hospitalar;
- No complexo em questão o hospital é a principal ancora do empreendimento e a marca do operador estaria fortemente atrelada ao empreendimento como um todo, exigindo um grupo qualificado.
- A partir da escolha emblemática do Hospital operador (Hospital Albert Einstein) fez-se necessário promover a assinatura de um contrato de Built to Suit; desenvolvendo um projeto sob medida para atender as necessidades do futuro ocupante; (Os contratos de locação Built-to-Suit, (BTS), foram incorporados à legislação brasileira em 2012, por meio da Lei 12.744, que adicionou o artigo 54-A na Lei de Locações (Lei 8.245/1991).
- Também se fez necessária a estruturação de *Funding* da obra.

2- Efetivação da venda:

- Tendo em vista que o proprietário não tinha interesse em manter 100% da propriedade do empreendimento surge a demanda de comercialização para um terceiro player durante a fase de obra.
- Para a efetivação da venda houve a necessidade de buscar e atrair compradores qualificados.
- Negociar propostas que atendessem as expectativas de retorno ao vendedor em um cenário desafiador de alta de juros.
- Realizar uma *Due Diligence* para assinatura de compromisso de compra e venda de um negócio de alta complexidade.

DIAGNÓSTICO

Uma torre hospitalar é por natureza um edifício de alta complexidade, com diversas particularidades de design e operação.

O fato de estar inserida em um complexo multiuso existiu o desafio adicional para compatibilizá-la e integrá-la às demais torres do complexo.

No caso em questão o contrato de locação *built to suit*, firmado no dia 2 de setembro de 2022, foi estipulado para um prazo de 20 anos, o que envolveu diversos aspectos negociais relacionados à aluguel, prazos, penalidades, especificações técnicas, garantias, entre outros.

O desenvolvimento deste projeto de alta complexidade exigiu ainda um time técnico e um *Project Management* de altíssimo nível.

Além disso uma obra com previsão de custo da ordem de R\$430milhões exigiu soluções para o financiamento da construção.

Outro aspecto fundamental foi a contratação de um time comercial e jurídico de excelência para a condução de todas as negociações envolvidas.

SOLUÇÃO

A alta dos juros na economia dificulta a realização de negócios uma vez que a taxa de retorno desejada pelo vendedor tende a divergir do ofertado pelos compradores.

Tendo em vista a existência de poucos players com mandato e capacidade para comprar um empreendimento deste porte, a CBRE, líder global em serviços imobiliários comerciais e investimento, com mais de 100 mil profissionais em 100 países, foi a escolhida, e conduziu o Road Show do projeto com os principais players do setor imobiliário, visando identificar potenciais parceiros para a aquisição de parte do empreendimento.

A Gestora de Fundos TRX foi identificada como a parceira ideal para a aquisição do empreendimento. A efetivação da compra envolveu, além da verificação dos

documentos do imóvel e das partes envolvidas, também a análise dos documentos com terceiros como o contrato *Built to Suit* com o Hospital Albert Einstein, e o contrato de construção com a Racional Engenharia.

IMPLEMENTAÇÃO/EXECUÇÃO

Fez-se necessária a contratação de um escritório de arquitetura que fosse referência em projetos na área da saúde, mas que também tivesse sinergia para desenvolver de forma uniforme os demais edifícios do complexo, possibilitando o aproveitamento conjunto de áreas comuns como: praça com restaurantes, acessos, área de estacionamento, etc.

A RAF Arquitetura foi o escritório escolhido para desenvolver todo o projeto do Complexo multifuncional do Parque Global.

“Os cinco edifícios, (que inclui o Hospital Albert Einstein), compõem o complexo e foram implantados de forma a gerar um harmônico conjunto arquitetônico. Suas diferentes funções e volumetrias estão valorizadas e conectadas através de uma linguagem contemporânea. Uma criteriosa disposição dos blocos permitiu a criação de acessos confortáveis, tanto para quem vem pelas calçadas, quanto quem chega via transportes públicos ou automóvel. Os acessos entre os blocos são feitos através de uma grande praça central elevada, de onde se pode desfrutar de áreas de convívio.

“Na escala macro – da cidade – destacamos a forte identidade visual das cinco torres. A proporção volumétrica entre as construções se traduz no que se espera de um empreendimento deste porte, que vem a somar ao Parque Global – seus vizinhos, o Centro Comercial e torres residenciais – contribuindo positivamente e de forma monumental com a paisagem da região”. - RAF Arquitetura



Boulevard parque Global com 10.000m² de área

Da mesma forma a contratação de uma construtora especializada em obras de alta complexidade foi priorizada, e a Racional Engenharia, também com ampla experiência na construção de edifícios hospitalares, foi a empresa escolhida para a construção do projeto.

O financiamento da obra ficou a cargo do Banco Bradesco.

Vale destacar que o hospital possui uma pré-certificação Fitwel e LEED BD+C: Healthcare o que engrandece ainda mais o seu valor.

Projetos de assistência médica geralmente têm diferentes necessidades de energia e água, requisitos de ventilação exclusivos, altas cargas de equipamentos, operações 24 horas por dia, 7 dias por semana e relacionamentos programáticos com outros edifícios que tornam desafiadora a busca por fortes medidas de eficiência. Reconhecendo os desafios exclusivos que existem para projetos de assistência médica, o U.S. Green Building Council (USGBC) desenvolveu um sistema de classificação de assistência médica com créditos LEED que são projetados para refletir as necessidades do setor de assistência médica.

CERTIFICAÇÃO LEED BD+C: HEALTHCARE

Instalações de saúde certificadas pelo LEED Healthcare possuem um triplo resultado em ação: beneficiam pessoas, o planeta e o lucro. A certificação LEED Healthcare leva a lugares mais saudáveis e produtivos, redução do estresse no

meio ambiente, economias por meio da redução de custos de serviços públicos e valor de construção aprimorado. Elas são projetadas e operadas para consumir menos água, menos energia, menos recursos naturais e, em última análise, visam reduzir o impacto geral do desenvolvimento no ambiente local, regional e global. Instalações em todo o mundo estão usando o LEED Healthcare para garantir um futuro mais eficiente, equitativo e sustentável em todos os tipos de projetos, de hospitais a instalações de cuidados de longo prazo, e escritórios localizados no campus do hospital. O LEED Healthcare está ajudando o setor de saúde a atingir metas elevadas de sustentabilidade, ao mesmo tempo em que ajuda projetos em nível de construção a gerar economias significativas em custos operacionais.

O sistema de classificação LEED BD+C: Healthcare inclui créditos que abordam especificamente este tipo de espaço:

- Redução na fonte de mercúrio, chumbo, cádmio e cobre persistentes, bioacumulativos e tóxicos
- Planejamento e Design de Projetos Integrados
- Avaliação Ambiental do Sítio
- Móveis e mobiliário médico
- Design para flexibilidade
- Lugares de descanso
- Acesso externo direto

Créditos adicionais que não são exclusivos da área da saúde, mas têm requisitos específicos:

- Densidade Circundante e Usos Diversos
- Acesso a um transporte de qualidade
- Redução do uso de água no interior
- Desempenho mínimo da qualidade do ar interno
- Conforto térmico
- Iluminação Interior
- Visualizações de qualidade
- Desempenho acústico

CERTIFICAÇÃO FITWEL

O sistema de certificação Fitwel avalia e classifica as características de saúde e bem-estar dos edifícios. Foi desenvolvida pelos Centros de Controle e Prevenção de Doenças (CDC) dos EUA e pela Administração de Serviços Gerais (GSA) em colaboração com especialistas em saúde pública e design de edifícios. A certificação é gerida pelo Center for Active Design (CfAD), uma organização sem fins lucrativos que promove a saúde e o bem-estar no ambiente construído. O Fitwel foi projetado para ajudar os proprietários e operadores de edifícios a melhorar a saúde e o bem-estar dos ocupantes por meio de estratégias de projeto, construção e operação.

Outro aspecto de grande relevância consiste na adoção de práticas de conservação ao meio ambiente adotadas em todo o complexo que inclui:

CANTEIRO E GERENCIAMENTO DE OBRA SUSTENTÁVEL

- Uso de madeira certificada pelo FSC e de origem garantida pelo Programa Madeira Legal
- Gerenciamento de resíduos, priorizando a redução e reciclagem, evitando desperdício e o descarte em aterros
- Uso de material regional e com conteúdo reciclado
- Plano de controle de sedimentos e da qualidade do ar
- Programa de monitoramento e mitigação de ruídos
- Uso de produtos com baixa emissão de compostos voláteis
- Iluminação de baixo consumo e com luz natural nas áreas de convivência
- Educação ambiental dos colaboradores
- Monitoramento em tempo integral de segurança do trabalho
- Programas colaborativos com a comunidade
- Privilegiar a compra de materiais de fabricantes que extraem e fabricam produtos de forma ambientalmente responsável, incentivando indiretamente a preservação dos recursos naturais e a formalização da cadeia da construção
- Coleta seletiva – ação com a comunidade e cooperativas locais

- Compostagem de resíduos orgânicos e de poda
- Espaço para a triagem e armazenamento de resíduos

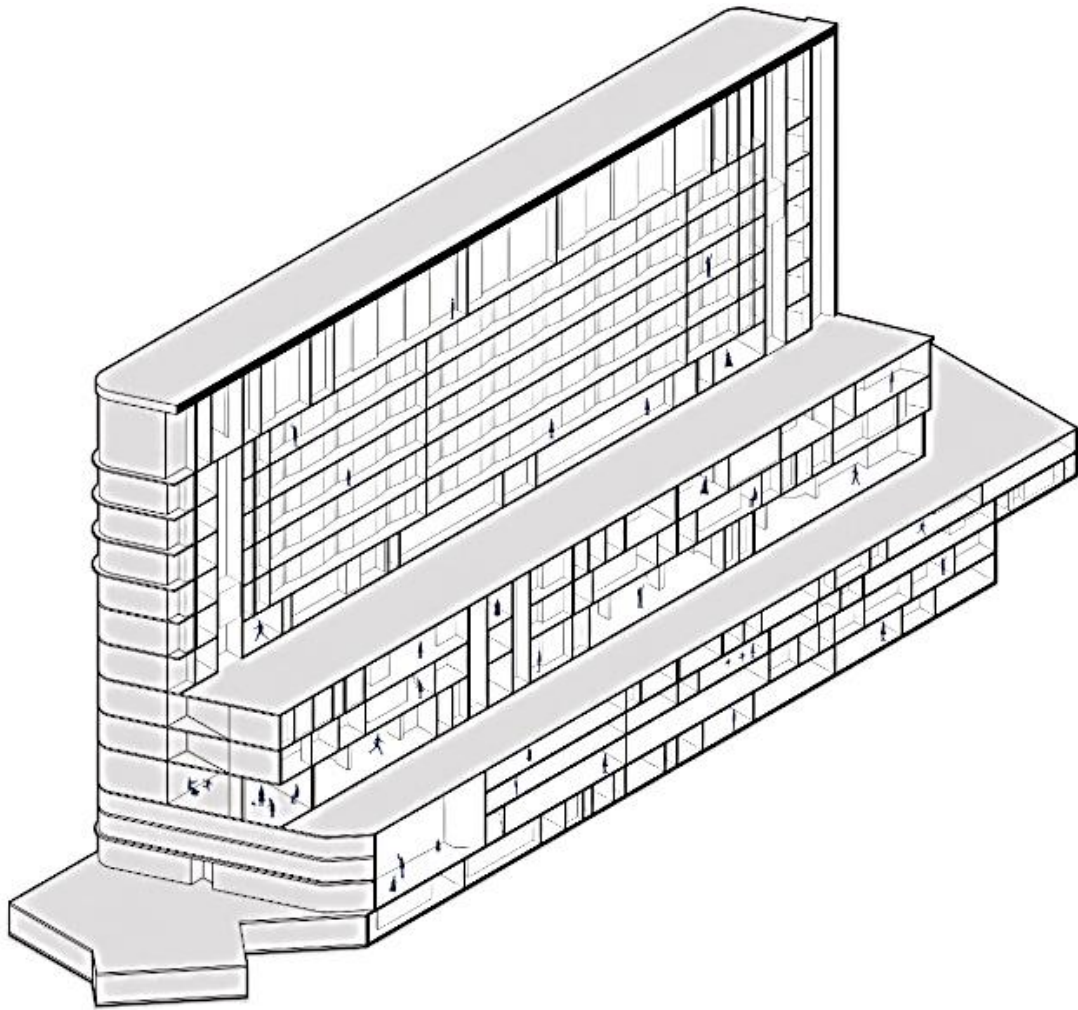
GERENCIAMENTO DAS ÁREAS EDIFICADAS

- Todas as áreas edificadas dotadas de sistema de captação de água pluvial, que será reutilizada principalmente na irrigação das áreas verdes
- Previsão para medição de água e energia individualizada por unidade habitacional e utilidades
- Iluminação inteligente e com lâmpadas LED
- Controle da iluminação por demanda/presença de usuários
- Aquecimento de água com energia solar
- Placas fotovoltaicas para geração de energia (iluminação de áreas comuns e viário)
- Ponto para abastecimento de veículos elétricos
- Instalação de válvulas redutoras de pressão, sistema de irrigação eficiente e louças e metais com baixa vazão de água. (Estima-se que essas estratégias resultem em uma economia de água superior a 30% nos sanitários e cozinhas das áreas privativas e nos sanitários, copas e irrigação das áreas comuns. Conseqüentemente, as contas de água das unidades e das áreas comuns serão menores.)
- Monitoramento do clima e qualidade do ar que permite otimização do uso de ar-condicionado e dos sistemas de irrigação

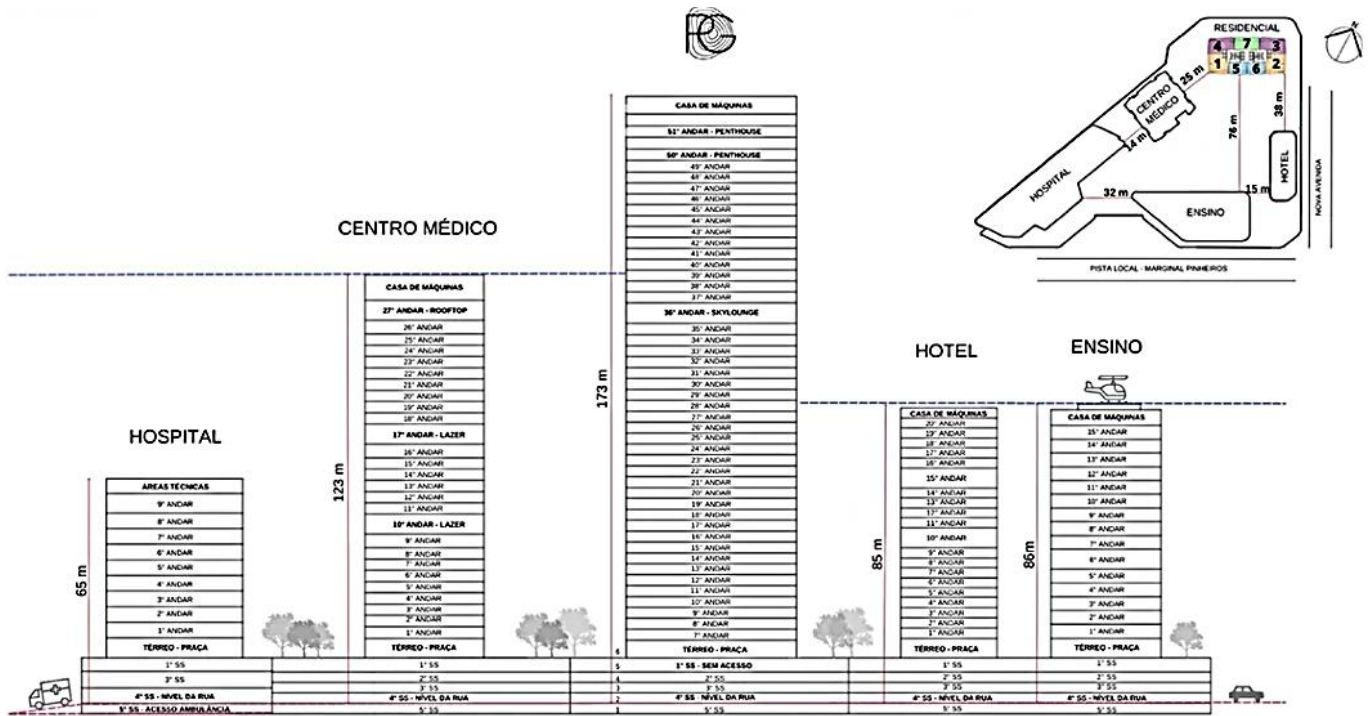
ÁREAS VERDES

- Paisagismo ecológico com espécies da Mata Atlântica: pesquisa botânica nas áreas verdes e parques da região para promover interação e integração ecossistêmica entre o projeto e a natureza do entorno
- Aquisição das plantas de pequenos produtores, incentivando a produção comercial de espécies nativas da Mata Atlântica e difundindo seu uso em projetos paisagísticos

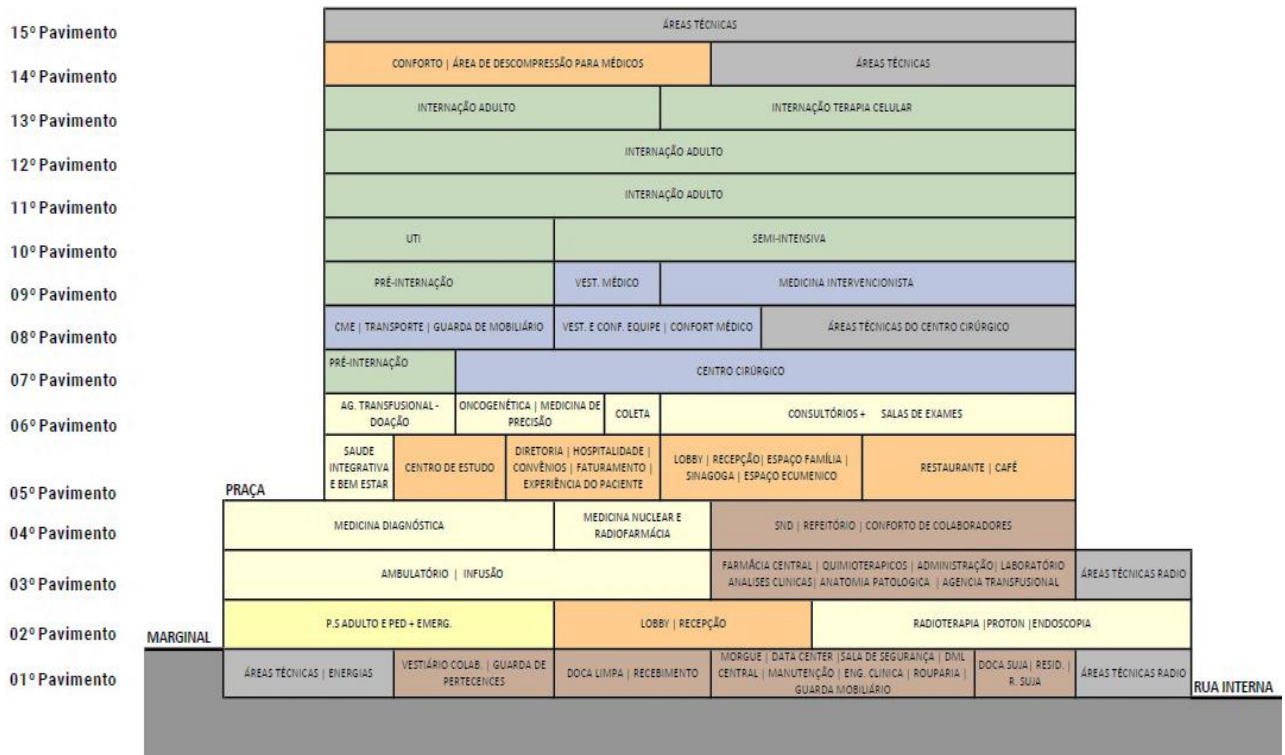
Plantas



Volumetria



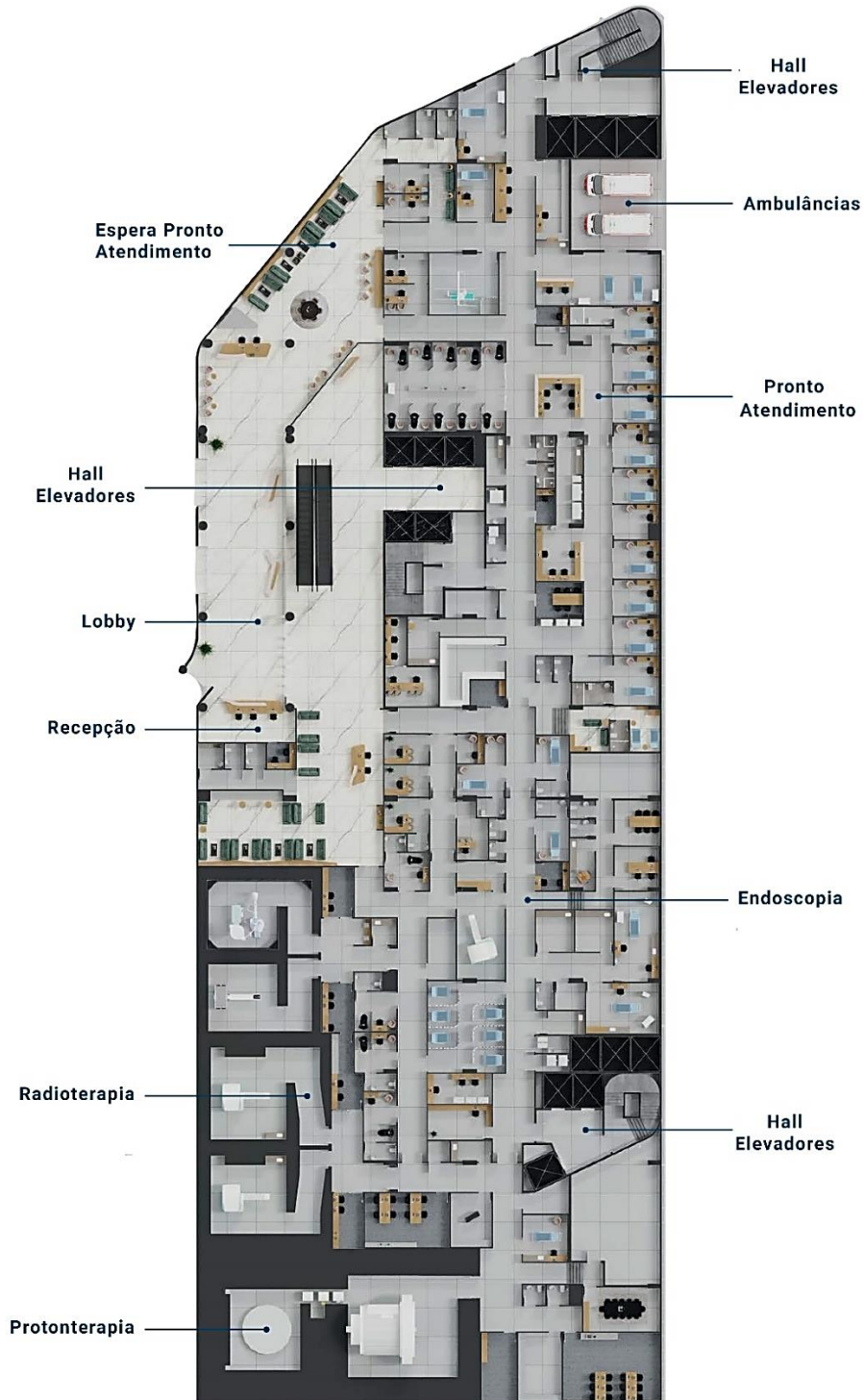
Corte esquemático do complexo



+ de 80.000 m² de garagem

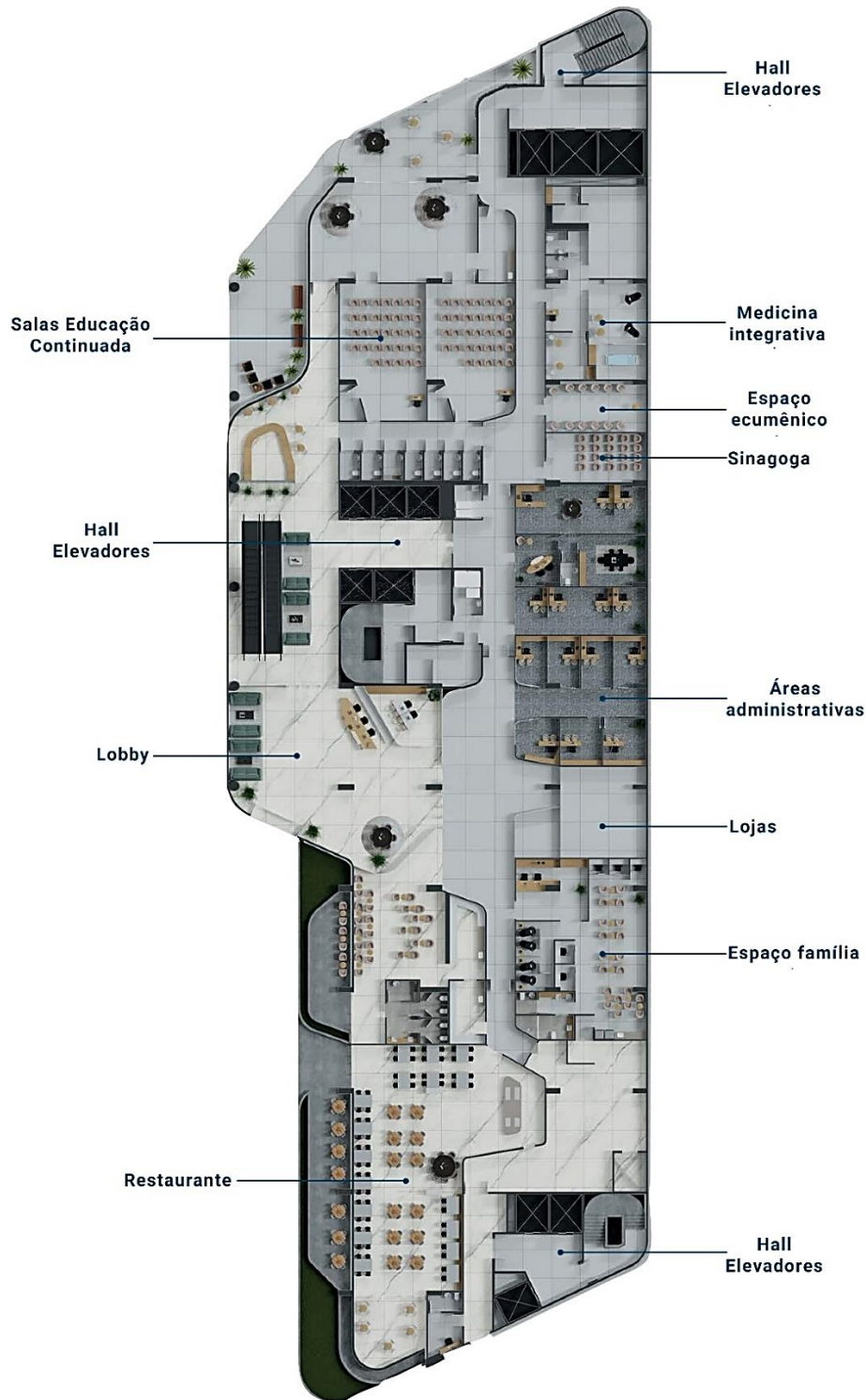
2º PAVIMENTO (NÍVEL RUA)

RECEPÇÃO/RADIOTERAPIA/PRONTO ATENDIMENTO



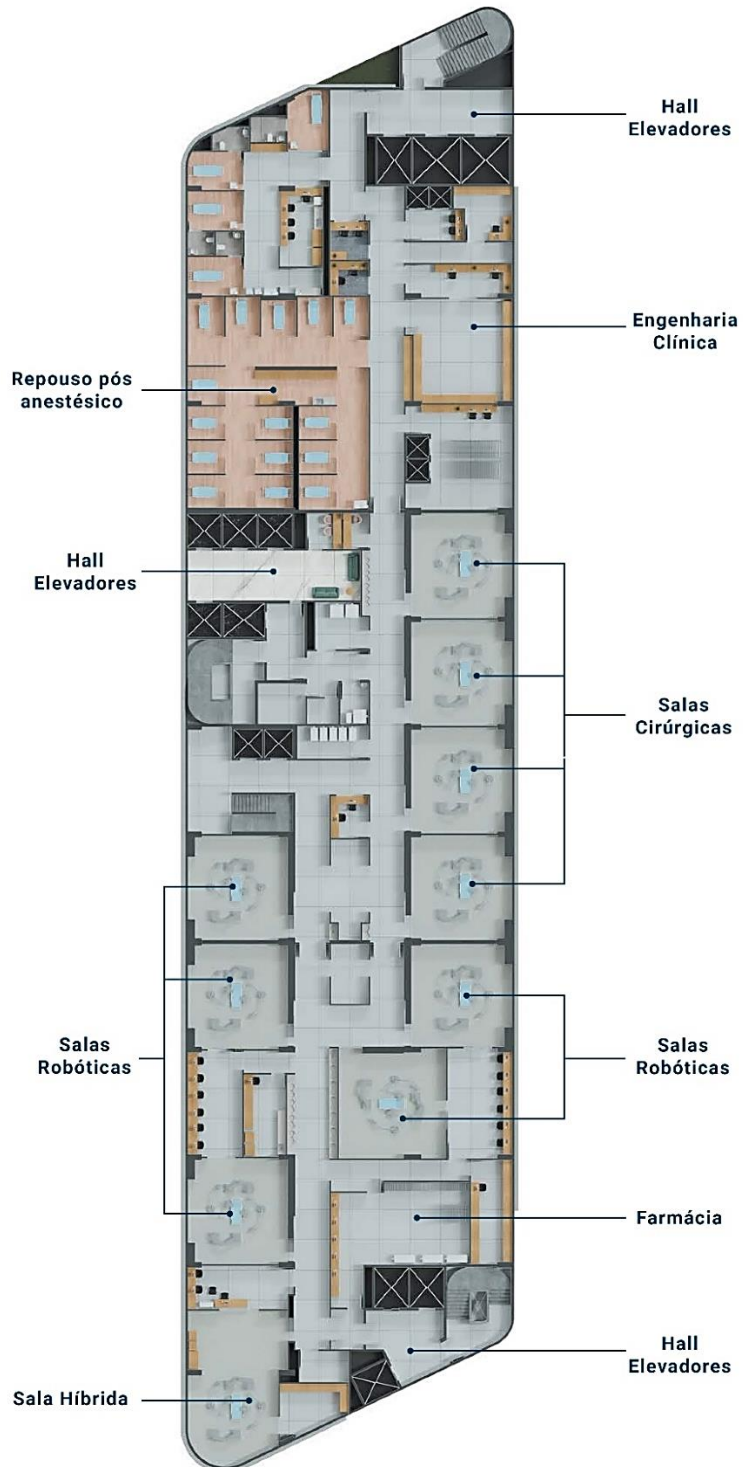
5º PAVIMENTO (NÍVEL PRAÇA)

RECEPÇÃO / ÁREAS SOCIAIS E ADMINISTRATIVAS



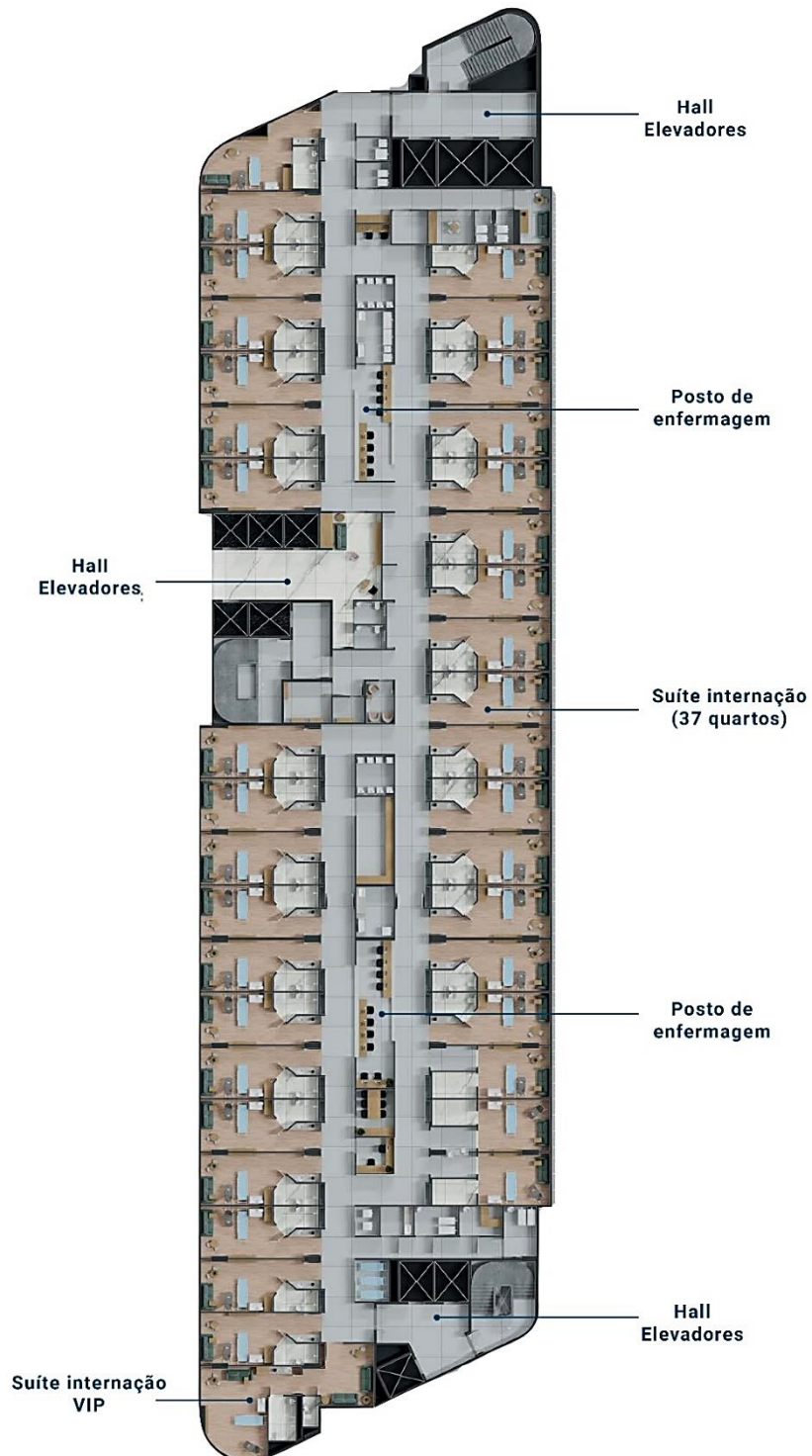
7º PAVIMENTO

CENTRO CIRÚRGICO



11° E 12° PAVIMENTOS

INTERNAÇÃO



Ilustrações artísticas de algumas áreas do Hospital



1º pavimento Área de circulação



1º pavimento Consultórios



2º pavimento Sala Cirurgica



3º pavimento Conforto Médico



4º pavimento Angio



4º pavimento Endoscopia



5º pavimento UTI adulto



6º pavimento Leitos



6º pavimento Posto de Enfermagem



8º pavimento Sala da Família



9º pavimento Coworking



9º pavimento Lounge e Restaurante



1ºSubsolo Sala Mulher



2º Subsolo Mamografia



2ºSubsolo Ressonância Magnética



2º Subsolo Ultrassonografia



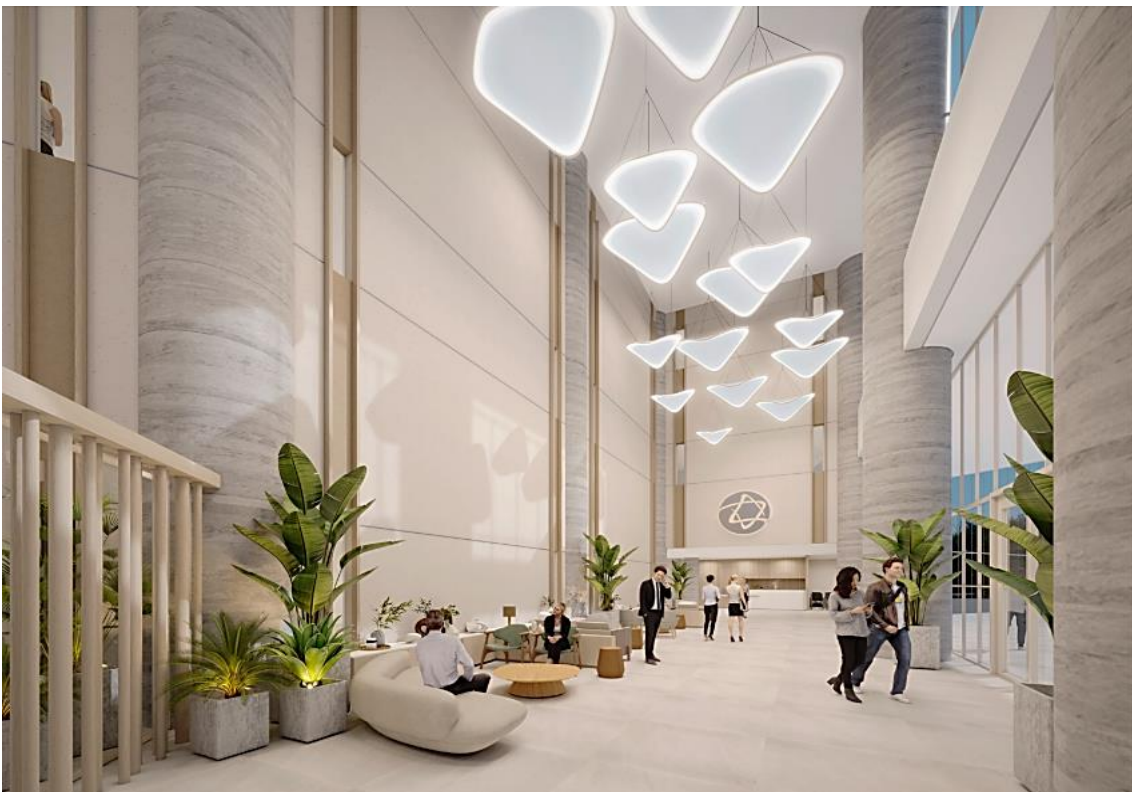
3º Subsolo Brinquedoteca



3º Subsolo Box infantil



3° Subsolo Box Adulto



4° Subsolo Lobby



4º Subsolo TrueBeam



Térreo Foyer



Térreo Espaço Família



Térreo Lobby



Térreo Restaurante



Térreo Sinagoga



Térreo Espaço Ecumênico

RESULTADOS

A venda do edifício hospitalar da Incorporadora Benx para a Gestora de Fundos TRX foi 100% efetivada no dia 24 de julho de 2024, por R\$ 570 MM, em condições comerciais que atenderam tanto o vendedor quanto o comprador.

_"Na vanguarda da oncologia na América Latina, o Einstein idealizou a criação de um Centro de Cuidados e Terapias Avançadas em Oncologia e Hematologia com objetivo de reunir, num só local, um complexo de assistência, ensino, pesquisa e inovação de classe mundial com foco exclusivo em câncer.

O Parque Global, em São Paulo, se mostrou o empreendimento ideal para instalar esse projeto tão grandioso quanto transformador. Ocuparemos uma área de 47 mil metros quadrados, em uma localização estratégica para nossas operações no Morumbi e para o acesso aos pacientes. A unidade está sendo construída sob medida, de acordo com as necessidades do Einstein - e isso



inclui critérios rigorosos de inovação e sustentabilidade que definimos tanto para o gerenciamento da obra quanto para o funcionamento do futuro cancer center, como comprovam as certificações já concedidas pelo LEED Healthcare e Fitwel."_ Junia Gontijo, diretora executiva de Patrimônio, Engenharia e Infraestrutura da Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Albert Einstein

CLIPPING

A TRX Investimentos adquiriu 70% do imóvel que abrigará um complexo do Hospital Albert Einstein, desembolsando R\$621 milhões.



“O fundo imobiliário TRXF11 fechou um acordo para a aquisição de 70% de um hospital que está em fase de construção dentro do Parque Global, na Marginal Pinheiros, e que será locado para o Hospital Albert Einstein. Um dos maiores grupos de saúde privada do país, num contrato atípico com 20 anos de duração que valerá a partir da entrega da obra. O edifício do hospital, que está sendo construído em modelo built to suit, de acordo com necessidades e especificações transmitidas pelo futuro locatário, faz parte do projeto de um novo bairro residencial na zona sul de São Paulo que conta ainda com torres residenciais de alto padrão, shopping center, hotel e outros empreendimentos” - Gestora de Fundos TRX – Revista Veja