



Bem vindo(a), CA

Construção: Empresas e investidores descobriram o potencial desse negócio fora do Estado de São Paulo

Nordeste e Sul atraem projetos de galpões logísticos

Daniela D'Ambrosio | De São Paulo
20/12/2010

Texto:

Compartilhar

O mapa dos condomínios industriais passa por uma rápida transformação no Brasil. O fortalecimento de novos mercados consumidores e de pontos de escoamento da produção estão levando os galpões logísticos e de armazenagem para fora do eixo óbvio. Nos últimos três anos, houve uma explosão da oferta nos arredores de São Paulo - principalmente no entorno das rodovias Anhanguera, Castelo Branco e Bandeirantes. Agora, empresas e investidores começam a migrar para outras regiões, especialmente Nordeste e Sul.

O aumento do consumo gerado pela elevação da renda estimulou o segmento. Os galpões logísticos servem como apoio para indústrias dos mais variados setores e entraram na mira dos investidores nos últimos três anos. Até porque o parque instalado no Brasil ainda é simples e obsoleto, com pé direito baixo e com menos de seis metros (hoje não se fala em menos de 12 metros), para um único usuário e sem as especificações exigidas pelas empresas e investidores.

O primeiro lugar procurado para alojar os armazéns multiuso, claro, foi também o que concentra a maior demanda: o eixo das principais rodovias paulistas. Mas o elevado preço das terras e a presença de vários concorrentes nesse entorno - e o concomitante desenvolvimento de outras regiões do país - inicia um movimento de expansão importante. Na nova fronteira de desenvolvimento, as áreas portuárias de destacam e a intermodalidade, que privilegia a integração entre estradas, ferrovias e os portos, ganha importância cada vez maior.

Estudo encomendado pelo Valor à Herzog, empresa especializada em imóveis industriais, mostra que 71% do estoque existente está no Sudeste. De um total de 4,48 milhões de metros quadrados disponíveis no Brasil, 3,1 milhões de metros quadrados prontos estão no Sudeste, que deve receber mais 1,1 milhão de m² no próximo ano.

O maior e mais ousado projeto do Brasil nesse

Os dois principais eixos de desenvolvimento, segundo a Herzog, são a grande Recife, no Nordeste, e a Grande Curitiba, no Sul. Segundo Simone Santos, responsável pelo estudo, a cidade de Jaboatão dos Guararapes, alavancada pelo porto de Suape, é a principal responsável pelos



Claudio Belli/Valor

http://static.valoronline.com.br/sites/default/files/imagecache/media_library_bigimage/qn/10/12/foto20emp-101-construtora-b9.jpg

Simone, diretora da Herzog, diz que os dois novos eixos de desenvolvimento são a Grande Recife e a Grande Curitiba

segmento, com 15 milhões de m², fica ao lado do porto de Suape

investimentos ocorridos nos últimos três anos em condomínios industriais no Nordeste.

O Bolsa-Família tornou o Nordeste um mercado consumidor polpudo e o resultado são os recentes anúncios feitos por grandes setores da economia. O recente anúncio da fábrica da Fiat, no Complexo de Suape, e a chegada da Companhia

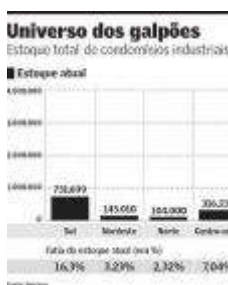
Siderúrgica de Suape - além da fábrica da Ambeve da Kraft Foods, anunciadas anteriormente -, devem estimular uma série de fornecedores a também se instalar na região.

Apenas em 2011, o Nordeste vai receber um estoque maior de galpões industriais do que aquele que já foi construído em toda a sua história. São 195 mil m²novos, segundo a Herzog, contra 145 mil m²já existentes. "Na Grande Recife, já são 75 mil metros quadrados, que podem ser triplicados nos próximos três anos", afirma Simone.

O maior e mais ousado projeto do Brasil, com 15 milhões de m²fica ao lado do porto de Suape (ver texto ao lado).

Empresas especializadas em atuar nos novos eixos são as maiores beneficiadas com a expansão. A Capital Realty é a maior em desenvolvimento de galpões logísticos no Sul do país, com 350 mil metros quadrados construídos e R\$ 300 milhões investidos. Está desenvolvendo dois grandes empreendimentos, um em Esteio (RS) e outro em Itajaí (SC). A empresa procura se destacar com serviços diferenciados, como posto de gasolina dentro dos condomínios e terminais ferroviários - Esteio tem uma linha de trem operada pela ALLdentro do complexo industrial.

"Em São Paulo, a demanda é grande, mas a concorrência também é muito forte", afirma Rodrigo Demeterco, diretor-geral da Capital Realty. "Aqui, nós conhecemos a região e conseguimos nos diferenciar", diz.



http://static.valoronline.com.br/sites/default/files/imagecache/media_library_bigimage/imagens/arte20emp-100-construtora-b9-img02.jpg

A VeremonteReal Estate, do espanhol Enrique Bañuelos, está negociando terrenos no Espírito Santo e em Navegantes (SC) e já fechou 120 mil m²em Confins (MG). Também estuda o mercado do Centro-Oeste que, segundo a Herzog, tem taxa de vacância inferior a 2%, contra mais de 8% no Sudeste. "No Centro-Oeste começam a aparecer consultas das duas partes, tanto de empresas que querem ir para lá, como de donos de terras que querem investidores estratégicos e financeiros para ajudar a desenvolver projetos", afirma Luiz Fernando Davantel, diretor da companhia. Na sua opinião, ainda não adianta ir para mercados que não absorvam preços de locação na casa de R\$ 14 a R\$ 15. "Tem de ter empresa disposta a pagar por um padrão de desenvolvimento igual ao de São Paulo", diz, acrescentando que o mercado de Minas Gerais é um dos mais maduros.

A mineira MRV, especializada em baixa renda, está investindo na área logística com a MRV Log. A companhia aproveita o know-how na compra de terrenos no eixo rodoviário para atuar nesse segmento. Ela tem 50 mil m²de área bruta locável ficando prontos (Contagem, Belo Horizonte e Jundiaí) e 750 mil m²em projetos. A empresa estudou o mercado de galpões multiuso nos Estados Unidos e, além de São Paulo e interior, possui terrenos em Goiânia, Vitória, Campos, Macaé, Uberlândia e Londrina. "A precariedade fora de São Paulo e Campinas para armazenagem e distribuição de mercadorias é

enorme", diz Rubens Menin, presidente da MRV. "As terras estão mais baratas e isso faz diferença."

De acordo com o levantamento, de maneira geral, em todo o Brasil, o preço dos aluguéis teve aumento considerável por conta da falta de estoque. No Sudeste, os preços oscilam, dependendo da qualidade, de R\$ 14 a R\$ 25 o metro quadrado. No Sul e Norte, os preços oscilam entre R\$ 10 e R\$ 19. No Nordeste chegam no máximo e R\$ 14,5 e R\$ 14, no Centro-Oeste.

Empresas que estruturam fundos e reúnem aporte de investidores também estão ativas nesse segmento, como a TRX Realty, que tem cerca de R\$ 1 bilhão para investimentos imobiliários. A TRX tem 51% dos empreendimentos em São Paulo, mas Minas já representa 14% e Rio de Janeiro, 15%. Por enquanto, a empresa atua no modelo "build to suit" (construção sob medida) - aliás, foi como começou o desenvolvimento industrial da região - e está estudando comprar grandes áreas para fazer parques logísticos. "Há muitas vias de escoamento alternativas no Sul e Nordeste, os investidores estão muito interessados nesse mercado", diz José Alves Neto, da TRX.

Compartilhar

Empresas:

NOTÍCIAS RELACIONADAS

20/12/2010 - 00:00 -

[Moura Dubeux cria empresa para tocar projeto de 15 milhões de m](#)

<http://impresso/empresas/102/355827/moura-dubeux-cria-empresa-para-tocar-projeto-de-15-milhoes-de-m-sup-2-s>

