

NEGÓCIOS

John Deere vai reabrir fábrica de colheitadeiras

Unidade em Horizontina, no Rio Grande do Sul, parou de operar há dois meses • PÁG. B10

GM perto de vender a marca sueca Saab

Nova dona deve ser a fabricante de carros de luxo Koenigsegg, também sueca • PÁG. B10

CONSTRUÇÃO

Logística é novo filão de construtoras

Empresas aproveitam demanda em alta por galpões industriais para investir em condomínios em áreas estratégicas

Marianna Aragão

A falta de investimentos em novos empreendimentos e o aumento do consumo no País nos últimos anos transformaram o setor de condomínios industriais no novo foco de investidores e construtoras. Com a retomada gradual do apetite por esse mercado, muitos projetos começam a sair do papel – na região do Rodoanel, na Grande São Paulo, a mais cobiçada pelas empresas, já há disputa pelos últimos terrenos disponíveis. “De 2007 para 2008, o estoque desses imóveis dobrou, mas, mesmo assim, a vacância continuou baixa”, diz Marcos Montandon, diretor comercial da consultoria imobiliária CB Richard Ellis.

Os investidores têm apostado em um novo modelo de negócios para esses empreendimentos. Em vez de galpões, construídos por encomenda de empresas que, depois, assumiam o imóvel, eles optaram por condomínios logísticos. Nesse sistema, conhecido como especulativo, erguem grandes áreas com galpões de tamanhos variados, alugados posteriormente a diferentes clientes, por um período que varia de cinco a dez anos.

Infraestrutura e serviços como alimentação, segurança e limpeza são divididos entre todos. “Em uma área bem localizada, um condomínio desse tipo pode obter rendimento acima de um investimento em renda fixa, por exemplo”, afirma Guilherme Rossi, da GR Properties, incorporadora e administradora de centros comerciais e logísticos.

A empresa, fundada este ano por Rossi, vai iniciar a construção de um empreendimento no próximo mês em Jundiaí (SP).



VIVI ZANATTA/AE-18/4/2007

RETOMADA - “O crescimento real da economia nos últimos anos foi uma espécie de injeção na veia do segmento logístico”, diz Simões

FRASES

Guilherme Rossi
GR Properties

“Um condomínio desse tipo pode render mais que a renda fixa”

Marcos Montandon
CB Richard Ellis

“Nunca houve financiamento para esse setor. Algumas pessoas físicas se arriscavam. Agora, a realidade mudou”

Além disso, negocia terrenos em cidades paulistas como Guarulhos, Campinas, Sorocaba e São José dos Campos, todas próximas de rodovias com acesso ao Rodoanel.

O empreendedor acredita que a demanda pelos imóveis pode aumentar, caso o governo decida restringir a circulação de caminhões em rodovias dentro do anel viário, o que obrigaria a mudança de alguns centros logísticos para outras re-

giões. “Estar fora vai ser questão de sobrevivência”, diz Rossi, que pretende investir R\$ 250 milhões na construção de sete condomínios nos próximos anos.

Já a Cyrela Commercial Properties, braço da Cyrela para imóveis comerciais, estima investir US\$ 300 milhões nos próximos cinco anos em condomínios industriais. Em novembro passado, a companhia fez uma joint venture com a americana

AMB, especializada no setor, para acelerar o projeto.

“Sempre operamos os dois modelos (por encomenda e especulativo), mas hoje a demanda pelos empreendimentos especulativos está crescendo. É um sistema de maior risco, porém, mais lucrativo”, diz o presidente da CCP, Bruno Laskowsky. A meta é que o segmento responda por 25% do faturamento da empresa em cinco anos, ante 10% atualmente.

O primeiro empreendimento da joint venture no formato especulativo começa a ser construído este ano, em um terreno recém-adquirido em Guarulhos (SP). Segundo Laskowsky, o eixo Rio-São Paulo ainda vai concentrar, por um bom tempo, os investimentos nessa área. “As Regiões Centro-Oeste e Nordeste devem vir mais para a frente, pois o Sudeste ainda tem muito a oferecer.”

Segundo Newton Simões, presidente da Racional Engenharia, que atua no setor industrial e comercial há quase 40 anos, está “muito difícil” encontrar áreas disponíveis nas rodovias próximas do Rodoanel. A empresa, que constrói galpões por encomendas de grandes empresas, resolveu iniciar este ano a construção de seu primeiro empreendimento industrial para locação, também na Grande São Paulo. Um segundo projeto está previsto para a região de Campinas.

“O crescimento real da economia nos últimos anos foi uma espécie de injeção na veia do segmento logístico, que não recebia investimentos há quase 20 anos”, afirma o presidente da companhia, Newton Simões. “Agora, há muitos investidores interessados em participar desses projetos”, completa.

Segundo Marcos Montandon, da CB Richard Ellis, o surgimento de novos condomínios logísticos mostra a volta da confiança dos investidores nesse mercado. Até dois anos atrás, 80% dessas construções eram feitas pelas próprias empresas, futuras ocupantes dos galpões. “Nunca houve financiamento para esse setor. Alguns poucos investidores pessoas físicas se arriscavam. Agora, a realidade mudou”, afirma. ●