

► EMPREENDIMENTOS

Investir em logística em Jundiaí é mais atrativo economicamente do que nas demais áreas do Estado. Mas já falta área na cidade

Setor de logística tem menos áreas disponíveis em Jundiaí

ARMARIE GATOLINI
gcatolini@uol.com.br

O privilégio jundiense de estar às margens do melhor entrocamento rodoviário do País pode estar com os dias contados para o setor logístico por falta de área para grandes empreendimentos. Entretanto, Jundiaí tem o melhor índice de ocupação de condomínios industriais para logísticos do Interior. Enquanto 19,33% dos condomínios em outras áreas estão vagos, em Jundiaí somente 8,75% estão disponíveis.

Estes dados são da Herzog Imóveis Industriais e Comerciais, que administra 240 mil m² de galpões para logística em Jundiaí. No total, há 280 mil m² disponíveis na cidade.

Segundo a diretora de serviços corporativos da Herzog, Simone Santos, houve uma valorização considerável de terrenos nos últimos anos. "Está difícil viabilizar empreendimentos de grande porte porque a área está valendo muito." A solução encontrada é estender a construção para cidades vizinhas, como Cabreúva, afirma Simone.

A empresa realiza todo o trabalho para o investidor. Ela procura o terreno, faz consultoria, analisa a demanda por logística e administra os condomínios.

"Se um cliente quiser se instalar em Jundiaí terá de pagar pela localização.

Muitos preferem se instalar na cidade, que oferece mão de obra, qualidade e localização."

O preço do aluguel de um galpão em Jundiaí ainda é competitivo. Enquanto na Capital o preço varia de R\$ 18 a R\$ 22 o m², em Jundiaí ele fica em torno de R\$ 16,50. "Entretanto, o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) em São Paulo é maior. Por isso, Jundiaí ainda é vantagem", afirma Simone.

Outra empresa que atua no setor, a Retha Imóveis e Serviços, também está construindo um condomínio industrial para logística de 80 mil m² em Jundiaí, na via Anhanguera, chamado Espace Center, com investimento de R\$ 80 milhões. "Ainda vale a pena construir na cidade", avalia o diretor Marino Mário da Silva. O condomínio deve ser entregue em 2012.

Infraestrutura nacional

A Associação Brasileira de Empresas e Profissionais de Logística (ABEPL) aponta ainda outros entraves que poderão levar a um "apagão logístico". Enquanto a economia cresceu 9% no primeiro semestre, a velocidade para se investir em infraestrutura fica aquém do que o mercado precisa. Desta forma, o escoamento de produtos já está prejudicado.

Para o presidente da ABEPL, Luciano Rocha, o País tem que resolver o modal ro-



GARGALO Grandes condomínios industriais para logística já têm o cuidado para identificar novas áreas em Jundiaí, mesmo com grande procura para locações

doviário. "Noventa e três por cento do transporte é feito pela rodovia, um transporte caro e refém das péssimas condições de nossas rodovias." A solução seria investir em ferrovias, segundo Rocha. "Mas como elas estão na mão das concessionárias, temos de nos submeter aos anseios da iniciativa privada, que visa o lucro mais imediato."

Em outra ponta, há necessidade de se qualificar melhor a mão de obra. "Há uma grande distância entre a necessidade do mercado e a formação oferecida aos estudantes", salienta Luciano.

Para que estas questões sejam amplamente discutidas, a ABEPL aposta nas frentes parlamentares na Câmara Federal e na Assembleia Legislativa. "Temos de nos ar-

ticular para que os investimentos públicos saiam."

Potencial regional

A grande importância da logística da Região foi foco na última semana, durante a Feira Internacional de Logística, realizada no Parque da Uva. Fornecedores, investidores e prestadores de serviços puderam se reunir para gerar negócios, que chegam a R\$ 20 milhões.

"O desafio para o segmento é agregar mais serviços à operação, como etiquetagem, embalagem etc. O setor é jovem e vai crescer muito. O importante é que Jundiaí está bem representada nacionalmente para discutir questões que lhe são pertinentes", salienta o presidente da entidade, que agrega mil associados.



OPORTUNIDADE O loteamento Fazgan, em Jundiaí, sedia a maior parte da movimentação logística. Ao lado Simone Santos, diretora da Herzog Imóveis Industriais e o presidente da Associação Brasileira de Empresas e Profissionais de Logística, Luciano Rocha



QUASE PRONTO Galpão da GR Properties, no Medeiros: novo condomínio

► NO MEDEROS

GR investe R\$ 55 milhões em galpão

Com a grande procura de companhias em busca de novas instalações, a GR Properties escolheu Jundiaí como sede de seu primeiro condomínio de galpões modulares, no Medeiros. O investimento foi de R\$ 55 milhões.

O GR Jundiaí, como será conhecido, teve sua construção iniciada no fim de setembro passado. Será um empreendimento com 21 módulos, que permitirão a ocupação flexível de áreas que irão de 1.800 m² a 39.390 m². Cada módulo terá um mezanino para escritórios de 240 m². "Será ideal para a instalação de indústrias leves, empresas de logística, distribuidoras

e transportadoras", comenta Guilherme Rossi, diretor e fundador da GR Properties.

Despesas com infraestrutura e serviços, como alimentação, segurança e limpeza, serão divididos entre todos os ocupantes do GR Jundiaí. "Em uma área bem localizada, um condomínio desse tipo pode obter rendimento acima de um investimento em renda fixa", alerta o executivo.

De acordo com Rossi, muitas empresas têm aproveitado a demanda em alta por galpões industriais para investir em condomínios em áreas estratégicas. Para o empresário, 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 por esse mercado, muitos projetos começam a sair do papel. Na região do Rodoanel, na Grande São Paulo, a mais almejada pelas empresas, há disputa pelos últimos terrenos disponíveis. Segundo dados da consultoria imobiliária CB Richard Ellis, de 2007 para 2008 a oferta desses imóveis dobrou, mas, mesmo assim, a vacância continuou baixa.

Guilherme Rossi acredita que a demanda pelos

imóveis pode aumentar caso os governos decidam ampliar a restrição à circulação de caminhões dentro da cidade de São Paulo ou até mesmo estender essa proibição a rodovias dentro do Rodoanel, o que obrigaria a mudança de alguns centros logísticos para outras regiões. "Estar fora do anel viário vai ser questão de sobrevivência", aconselha Rossi, que pretende investir R\$ 250 milhões na construção de sete condomínios nos próximos anos em cidades paulistas como Guarulhos, Campinas, Sorocaba e São José dos Campos, todas próximas de rodovias com acesso ao Rodoanel.