

Entrevista com Francisco Ayres Vicentini, Diretor Técnico da GR Properties

GR|PROPERTIES

INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS

Tel: 55 11 3709-2660

Fax: 55 11 3073-0861



Foi lançado pela GR Properties o GR JUNDIAÍ, um centro industrial, comercial e logístico voltado para a instalação de indústrias leves, distribuidores e transportadoras. É o primeiro de uma sequência de investimentos neste nicho escolhido pelos empreendedores.

E tem como diferencial o fato de ser o primeiro Condomínio Industrial da América Latina que recebeu Pré-certificação do "Green Building Council". O Diretor técnico da empresa, Francisco Ayres, com experiência de 30 anos no segmento trabalhando para grandes corporações como Ford, Asea Brown, General Motors e outros, fala sobre o projeto.

Rodoanel News: O que é e quem é o grupo GR Properties?

Francisco Ayres Vicentini: A GR Properties foi criada em 2007, para desenvolver empreendimentos imobiliários de qualidade, gerando renda para investidores qualificados e para seu próprio portfólio.

Seu fundador, Guilherme Rossi Cuppoloni, trabalhou durante cinco anos na Rossi Residencial, onde - além de desenvolver projetos imobiliários - ampliou parcerias com sócios no interior de São Paulo e outros estados e liderou a estruturação da imobiliária LR, uma joint-venture da Rossi com a Lopes, que em 2007 vendeu R\$150 mm. Guilherme é membro-fundador do Comitê de Jovens Empreendedores da FIESP, um grupo de 400 jovens empreendedores, do qual foi Diretor Executivo até 2007. Guilherme é formado em Administração de Empresas pela EAESP/FGV, pós-graduado em Mercado Imobiliário pela FAAP e em finanças pelo IBMEC.

Seguindo seu perfil, estruturou a GR com uma equipe dinâmica e focada, de comprovada qualificação, a fim de atender os desafios de um mercado cada vez mais exigente.

RN: Qual a visão estratégica de realizar o GR Jundiaí?

FAV: Tendência cada vez mais forte no mercado, os condomínios de galpões modulares apresentam inúmeras vantagens para seus ocupantes. O GR JUNDIAÍ é um empreendimento modular diferenciado, oferecendo toda infraestrutura necessária a implantação de empresas. As facilites oferecidas nos condomínios, reduzem custos operacionais das empresas, pois custos de segurança, portaria, jardinagem, limpeza, enfermaria e outros, são rateados com todos os condôminos.

Jundiaí, com sua ampla malha rodoviária e proximidade de São Paulo, é considerada hoje um pólo industrial e logístico, abrigando cerca de 500 indústrias e diversos centros de distribuição, como Coca-Cola, Ambev, Casas Bahia, Telhanorte e Klabin. Ocupando a 4º posição no IDH e tendo o 9º PIB do estado de São Paulo, a cidade possui uma alta demanda de empresas e indústrias em busca de novas instalações, o que gera baixa vacância para esses tipos de imóveis.



RN: Tem a ver com o Rodoanel o investimento?

FAV: O Rodoanel trouxe a possibilidade da diminuição do tráfego de caminhões em São Paulo, fazendo com que esses, circundem o entorno. Ainda assim a cidade criou restrições obrigatórias ao tráfego de caminhões de maior porte, incentivando o fracionamento da carga em caminhões menores, mais ágeis, o que veio a demandar a implantação de galpões / indústrias, fora das áreas de restrição, sendo lógico, as proximidades com o eixo do Rodoanel

RN: A locação de espaço para armazenamento e logística tende a ser um bom negócio?

FAV: A logística é um segmento que vem apresentando um alto crescimento, no volume e qualidade. As operações obedecem a rigoroso controle de custos, e demandam áreas com projetos inteligentes e funcionais, com custos atraentes. Essa é a nossa expertise. Portanto fazemos disso um ótimo negócio.

RN: O Gr Jundiaí é certificado pelo GREEN BUILDING COUNCIL. O que levou a isso?

FAV: Aplicar conceitos sustentáveis além de ser uma filosofia da empresa, agrega economia na gestão do empreendimento ao longo do tempo, traduzindo em menor valor de condomínio, ou seja, menor custo para a empresa que lá se instala.

RN: A questão da sustentabilidade está presente nos conceitos dos empreendimentos do grupo?

FAV: Entendemos que só o caminho da sustentabilidade poderá garantir a preservação do planeta para as futuras gerações.

Em nossa visão, estamos apenas no começo desse tema, que com certeza influenciará no cotidiano de todos.

Todos os empreendimentos da GR terão critérios de sustentabilidade, e onde couber, buscaremos a certificação.



RN: O que isso a seu ver agrega valor? Quais os diferenciais?

FAV: São vários os diferenciais na implantação de um projeto "Green Building". A começar:

- pela localização (proximidade de atividades comerciais comuns aos usuários do condomínio, transporte coletivo na porta, dando a possibilidade de o usuário poupar o transporte individual);

- pela topografia do terreno (possibilitando menor movimento de terra, sempre com compensação de corte e aterro);

- pela arquitetura da edificação (proporcionando iluminação natural, buscando tratamento térmico de telhados e fachada, não criação de ilhas de calor, com pisos e pinturas claras);

- pelo desenvolvimento de projetos hidráulicos e elétricos visando controle e economia nas instalações e no consumo de água e energia;

- pelo controle da qualidade do ar, durante e pós obra;

- pelo uso de materiais regionais, materiais de composição comprovada de recicláveis, madeira certificada;

- pelo controle dos resíduos de obra.

Todas essas questões isoladas ou em conjunto, trazem benefícios sociais para os ocupantes do condomínio e seu entorno, e financeiros na operação do edifício. Ainda há de se avaliar o impacto no marketing, quando associamos a marca com questões sócio ambientais.

RN: Haverá próximos investimentos em empreendimentos similares?

FAV: Sim. A GR PROPERTIES, está desenvolvendo outros projetos similares nas regiões de Campinas, Sumaré e Itapeverica da Serra (BR 116).

Francisco Ayres Vicentini

Engenheiro Civil, graduado pela UMC/1979, extensão na EPUSP, Fundação Vanzolini em Gerenciamento e Coordenação de Obras.

Com mais de 30 anos no segmento, participou da expansão de empresas como a FORD DO BRASIL, GENERAL MOTORS, BRASINCA, HOECHST, ASEA BROW BOVERI, TRORION, METALDYNE, OGURA CLUTCH, AÇOFRAN, ELETROCLORO e IRMÃOS GUIMARÃES. Atuou na implantação de lojas de varejo nos shoppings WEST PLAZA e ARICANDUVA em São Paulo e SHOPPING GALERIA em Campinas, tais como C&A, LOJAS AMERICANAS, PLAYLAND, BILLBROSS, PÉ DE ATLETA e CHOCOLATE. Coordenou projetos e execução em mais de 200.000 m² de edifícios residenciais e comerciais e obras institucionais no DERSA S/A DESENVOLVIMENTO RODOVIÁRIO e INSS INSTITUTO NACIONAL DA SEGURIDADE SOCIAL. Implantou loteamento e condomínio industrial em Indaiatuba/SP em área de 330.000 m².

[Próximo >](#)
