

Galpão é lucro

Renda de longo prazo, retorno máximo, garantia em contrato

Investir em imóveis para renda tem dois caminhos: mercados residencial e comercial. Quem escolhe o comercial o faz porque é um melhor negócio — contratos mais longos que pagam melhor. Nada, porém, é tão rentável quanto os galpões industriais e de condomínios logísticos. Na locação residencial, consegue-se 0,5% de retorno mensal em contratos de 30 meses; na locação comercial, o prazo em geral é de cinco anos, e rende algo como 0,8%. No negócio de galpões, são comuns as locações por 15 anos — e o retorno chega a 1,2% ao mês.

O Brasil, em geral, e São Paulo em particular oferecem hoje muitos bons negócios com galpões, que atraem investidores de todo o País. Segundo dados da pesquisa MarketBeat Industrial, da consultoria Cushman & Wakefield, o estoque total de imóveis industriais nos principais mercados brasileiros — São Paulo, Rio e Paraná — em 2010 fechou em 41 milhões de metros quadrados de área construída, dos quais 14% em condomínios de galpões — que não atendem à demanda. Isso significa que o dono de um galpão, aqui, tem a mercadoria que todos desejam. E dita o preço.

Demanda alta

O preço de locação subiu em torno de 22% na Grande SP e até mais em outras capitais. É o que observa Rogério Dirani, presidente da DLegend, focada em gestão de imóveis para renda, em Porto Alegre.

Lá, no intervalo de dois anos, os preços saltaram de R\$ 5 e R\$ 7 por metro quadrado para R\$ 20 — um aumento de 200%.

Na Região Metropolitana de São Paulo, o preço médio é de R\$ 15,50 mensais por metro quadrado (base 2010), segundo a Cushman & Wakefield. Mas note-se que isso é a média. Não é raro encontrar galpões alugados a R\$ 20 e R\$ 25 por metro quadrado, dependendo da localização e dos serviços oferecidos. Em geral, há filas de empresas interessadas.

A demanda é mesmo muito grande. De acordo com a CB Richard Ellis, o mercado entregou cinco vezes mais imóveis desse tipo nos últimos cinco anos. Mesmo assim, os preços subiram e a taxa de vacância caiu. A demanda na Grande São Paulo, Campinas e Vale do Paraíba por espaços desse tipo em 2010 foi 30% superior à entrega de novos imóveis.

E um dos principais inquilinos, nota Guilherme

Rossi, da GR Properties, é o e-commerce. "Esse mercado cresce 30% ao ano e é obrigado a alugar galpões. Não tem como estocar sem

um galpão, é uma demanda natural". O que o leva a concluir que o negócio não só é bom como deve perdurar por bastante tempo.

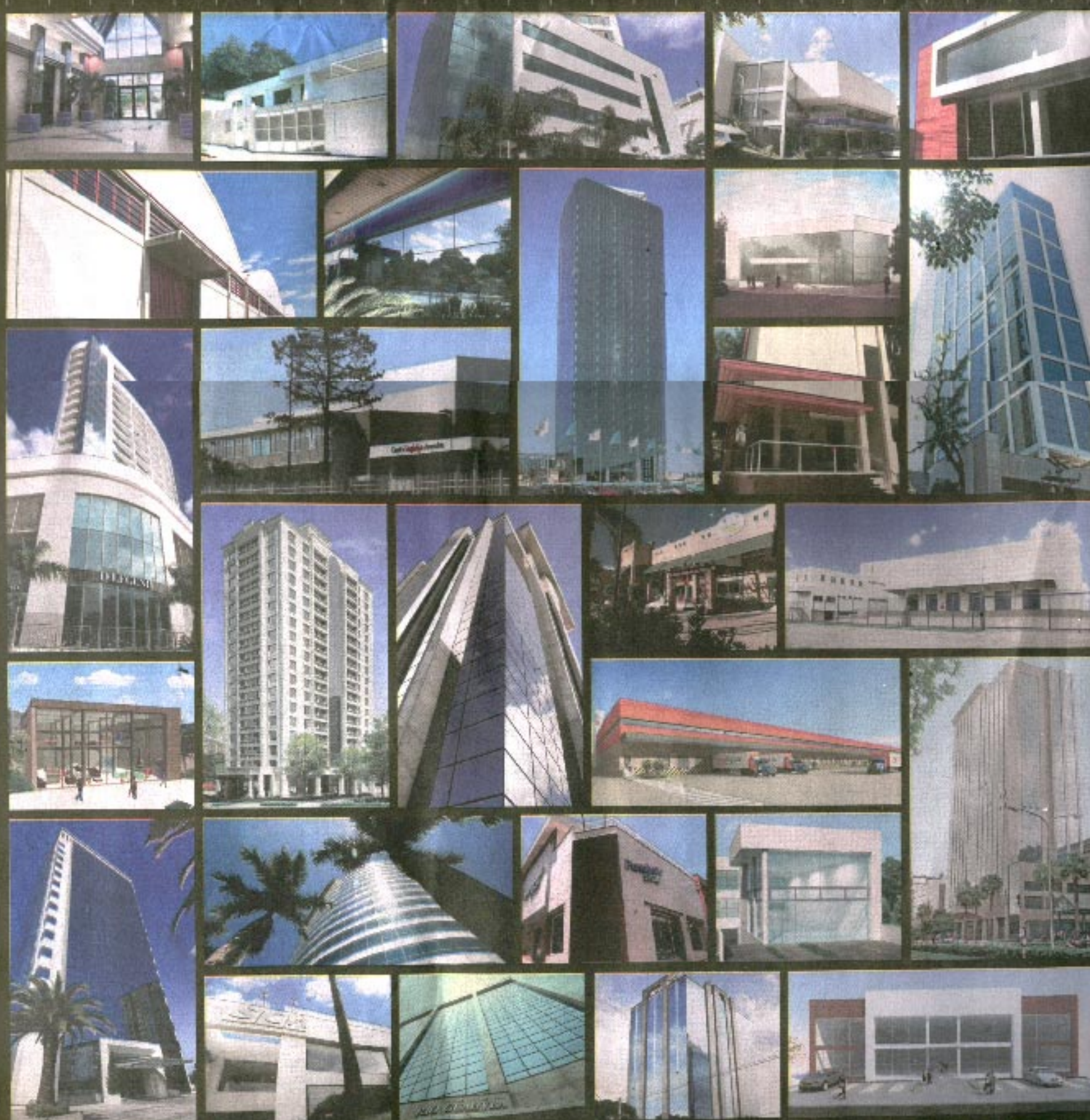


Fotos: iStockphoto

D LEGEND

LOCAÇÕES CORPORATIVAS

EM MENOS DE TRÊS ANOS A DLEGEND ADMINISTRA A LOCAÇÃO DE MAIS DE MIL MÓVEIS COMERCIAIS EM PORTO ALEGRE.



DLegend.com.br

(51) 3073.6666

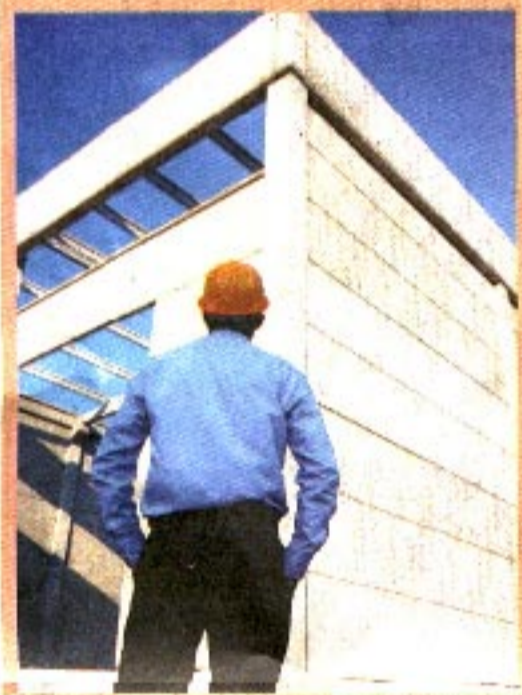
Porto Alegre - Av. Nilo Peçanha, 1237



Imobiliário Comercial

Você é o investidor

Se o negócio de imóveis para armazenamento é tão bom, por que mais gente não aplica? No caso dos galpões, o problema é a escala do investimento e o modo como é feito. Quem quer investir em imóvel residencial ou em sala comercial pode usar financiamento habitacional ou bancário e pagar em 15 anos. Na área de galpões, é o próprio investidor que tem de entrar com todo o capital.



Tipicamente, um investimento desse demanda R\$ 50 milhões, porque começa com um terreno caro – está perto das capitais. Um cotista pode ter de entrar com R\$ 2 milhões ou mais. A GR Properties, por exemplo, construiu um galpão em Jundiaí, interior de São Paulo, que começou a ser locado no ano passado. Guilherme Rossi Cuppoloni, cuja família é dona da Rossi Residencial, reuniu 21 investidores. Cada um entrou com R\$ 3 milhões. Os mais de R\$ 60 milhões permitiram geração de caixa mensal de R\$ 700.000 – retorno bruto de 1,16% ao mês, mais ou menos 1% descontados impostos e despesas administrativas. Todos os espaços estão alugados.

É um mercado relativamente novo, como diz Pedro Candreva, diretor da americana Jones Lang LaSalle, consultora imobiliária com negócios diversificados em cerca de 60 países. E aqui no Brasil, aponta ele, desenvolve-se rapidamente. Antes, diz Candreva, pegava-se uma velha fábrica e ela virava galpão. Depois que várias empresas estrangeiras chegaram ao Brasil, na década de 1990, foram introduzidos os prédios de pé-direito de até 12 metros (porque hoje se vende armazenagem por espaço cúbico), pisos mais resistentes (que suportam até 10 toneladas por metro quadrado), com controle computadorizado, climatização e completo tratamento ambiental.

“Esse segmento veio para ficar”, diz Luiz Paulo Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). “Quem atuar nos próximos cinco anos, tem chance de fazer um bom investimento e obter retorno de primeira linha – um dos melhores retornos que o mercado imobiliário pode dar hoje.”



É a nova classe C que determina a demanda

Com o crescimento do consumo, as empresas procuram mais galpões para servir de centros de distribuição

Esse é um mundo à parte. Em um raio de 100 km a 120 km das grandes cidades brasileiras, não há rodovia, distrito industrial ou loteamento em que não se encontrem prédios enormes, de pé direito-alto, muita tecnologia e facilidades. Não estão nesses locais à toa: procuram a proximidade do grande centro e dos milhões de consumidores que sustentam o boom da economia brasileira. O boom é garantido por mais de 30 milhões de pessoas que recém entraram na classe C e são encontradas por todo o País. Para atendê-las é que estão surgindo empreendimentos de galpões industriais, comerciais e de condomínios de logística.

A localização é fundamental para quem procura esse tipo de negócio. É preciso estar perto da cidade, com acesso facilitado para, no caso de São Paulo, os Veículos Urbanos de Carga (VUCs) entrarem nas ruas para distribuir produtos. Mas essas empresas não querem imobilizar dinheiro em construções. É por isso que elas procuram investidores que construam galpões e aluguem espaço. É mais barato e mais vantajoso, do ponto de vista do dinheiro aplicado.

Um dos melhores locais em torno da cidade de São Paulo, certamente, é o Rodoanel, que ainda não circunda inteiramente a Capital. À distância de cerca de 24 km da cidade, os empreendimentos estão a minutos de malha urbana e com facilidade de rodar a cidade para chegar rapidamente a quase qualquer bairro. Melhor ainda, o Rodoanel faz (ou fará) conexão com as principais rodovias que chegam à cidade.

“Só que nesses locais, os preços começam a ficar inviáveis”, diz Guilherme Rossi, da GR Properties.

Como os terrenos estão caros demais, o preço de locação também será alto para as empresas, e isso eleva o risco de vacância. Guilherme acha que é mais inteligente comprar um terreno um pouco mais afastado da capital para depois cobrar um aluguel

bem atraente. Foi por isso que sua empresa decidiu construir um condomínio logístico em Jundiaí e, pela mesma razão, deve entregar outros dois galpões industriais em Campinas, um deles ainda neste ano.

Há, também, pedidos de locações especiais. Recentemente, Luiz Paulo Pompéia, da Embraesp, recebeu uma encomenda de uma grande transportadora, que precisava ficar a meio caminho entre o Porto de Santos e seu porto seco em Campinas. Ele queria construir 80.000 m² para uso próprio e mais 120.000 m² para alugar. Por isso, procurava áreas mínimas de 500 mil e ideais de 1 milhão de metros quadrados – o que não é fácil nessa região. Depois de muito procurar, Pompéia achou algumas áreas, que foram submetidas ao cliente. Os galpões, no município de São Bernardo do Campo, estão quase prontos.

Milhões imobilizados

Há uma série de requisitos para construir galpões. Mas nada disso é empecilho para grandes investidores. É o caso da Capital Realty, especializada na implementação de condomínios logísticos e armazéns do tipo built-to-suit (BTS), isto é, feitos por encomenda. A empresa vai investir R\$ 200 milhões na construção de um condomínio logístico em Curitiba (PR) e na ampliação do empreendimento de mesma modalidade em Itajaí (SC). Os investimentos fazem parte do plano da empresa para consolidar sua atuação na região Sul do País.

O Mega Centro Logístico Curitiba, cujo investimento previsto é de R\$ 160 milhões, terá 130.000 m² de área construída e ampla infraestrutura de serviços compartilhados: postos de combustível, lojas de conveniência, restaurantes, serviços de borracharia e autoelétrica. A entrega da primeira fase está prevista para o início de 2012. O Mega Centro Logístico Itajaí, por sua vez, passará dos atuais 30.000 m²



Muito espaço, pé-direito alto: o galpão ideal

para 54.000 m² de área construída, com investimento de R\$ 40 milhões e entrega prevista também para o início de 2012. Além desses empreendimentos, a Capital Realty tem um condomínio logístico intermodal no Rio Grande do Sul e mais sete armazéns dedicados no Paraná e em São Paulo.

De acordo com Rodrigo Demeterco, presidente da Capital Realty, os novos investimentos estão sendo impulsionados pelo crescimento de novos mercados consumidores em diferentes locais. “Antigamente, muitas empresas abasteciam todo o País a partir de Centros de Distribuição (CDs) localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. Hoje, para se manterem competitivas e ágeis, as companhias precisam ter centros de distribuição em diferentes Estações”, afirma ele.

“Isso tem impulsionado fortemente o mercado por espaços de armazenagem, especialmente na região Sul, que conta com portos importantes e uma eficiente infraestrutura de transportes terrestres”, lembra Demeterco.

Galpões entregues

A CCP – Cyrela Commercial Properties, de investimentos, locação e venda de propriedades comerciais, atua em três segmentos: edifícios corporativos de alto padrão, shopping centers e condomínios logísticos. Atualmente, a CCP tem sete projetos em desenvolvimento, todos em par-

ceria com a americana Prologis, maior player do mundo em propriedades industriais: os parques logísticos de Cajamar 1 e 2, de Queimados 1 e 2, de Jundiaí 1 e 2 e o Centro Logístico Dutra. Neste ano, os investimentos da empresa no setor de logística serão de mais de R\$ 175 milhões. Esses empreendimentos, juntos, somam área locável de mais de 220 mil metros quadrados.

No terceiro trimestre do ano, a empresa entregou os três primeiros prédios que compõem o complexo do Parque Logístico Industrial Cajamar 1. Dois desses galpões foram entregues 100% locados – devido à alta demanda no setor, foram alugados antes do término das obras. No último dia 7 de novembro, a empresa também anunciou a venda de 90% dos Parques Cajamar 1 e 2 para a Previ – Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil. Esse empreendimento consiste em sete galpões destinados a armazenagem e logística seguindo altos padrões de layout, funcionalidade, flexibilidade, acessibilidade e segurança, com área privativa de mais de 185 mil metros quadrados, em local estratégico, próximo ao Rodoanel, na Rodovia Anhangüera.

Norte e Nordeste

Com o desenvolvimento do Norte e Nordeste como mercados consumidores, é natural que essas regiões também ganhem seus centros de distribuição. Há muitas razões para isso: o recente anúncio da fábrica da Fiat, no Complexo de Suape; a chegada da Companhia Siderúrgica de Suape; as fábricas da Ambev e da Kraft Foods – tudo isso deve estimular uma série de fornecedores a também se instalar na região. Apenas este ano, o Nordeste vai receber estoque maior de galpões industriais do que em toda a sua história. São 195 mil metros quadrados novos, contra os 145 mil metros quadrados já existentes. “Há demanda em Manaus, em Fortaleza e em Recife. Quem fazia seu centro em Recife, para as duas cidades, hoje precisa de um espaço exclusivo em Fortaleza”, diz Pedro Candreva, da Jones Lang LaSalle.



Carretas de um lado, caminhões urbanos do outro

Imobiliário Comercial

Sustentabilidade? Sim, por questões econômicas

Melhor uso da água e da energia é bom tanto para o ambiente quanto para o investimento

Muitos jardins em volta? Aproveitamento de água? Iluminação econômica? Mais do que isso, o que define um galpão com preocupação ambiental começa na construção. Não se pode falar de uma obra ecológica em que há desperdício de água (75% dos recursos naturais extraídos são para uso na construção), na qual se usa mais energia do que a necessária e em que a natureza não é respeitada. E essa preocupação segue por toda a vida do empreendimento. Depois de pronto o galpão, é preciso continuar economizando água e energia e respeitando o ambiente – inclusive por razões econômicas.

Quando o construtor de um armazém tem essas preocupações, o custo do condomínio acaba sendo menor. Isso, segundo Guilherme Rossi, da GR Properties, pesa na hora de alugar espaços. Se um locatário tem de escolher entre dois preços de armazenamento iguais e um condomínio menor, certamente vai preferir este, mais econômico. É que a empresa está locando um armazém por pe-

tornam igualmente mais barato o uso da água. É bom lembrar que a operação dos edifícios é responsável por 18% do consumo total de energia do País e por cerca de 50% da energia elétrica, segundo dados do Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS).

Igualmente, a Retha Imóveis encontrou uma boa forma de economia, instalando um sistema para retenção de água das chuvas. Em caixas elevadas sobre a cobertura dos galpões, a água é usada em limpeza geral, descarga de banheiros e para regar jardins. O resultado leva a redução em torno de 80% do consumo de água, gerando economia – somados os condomínios que administra – entre R\$ 9 mil e R\$ 10 mil mensais.

A empresa também trata efluentes gerados nos condomínios, iniciativa que representa diferencial para os clientes, até em custos. O sistema opera por meio de estação de tratamento de esgotos, para onde o material é levado por bombas, depois de recolhido em reservatório. No processo de recuperação na estação, o esgoto também passa por um es-



Irrigação: tipo de serviço em que a água recolhida da chuva é ideal

de construções corretas, que favorecem o ambiente, bem como a economia.

Para ter um edifício ecologicamente correto terão de ser respeitados quesitos como: pre-

venção de poluição nas atividades de construção; redução de 20% no consumo de água; comissionamento básico dos sistemas que consomem energia; eficiência energética mínima; depósito de recicláveis; qualidade do ar interno; controle de fumaça; gestão de resíduos da obra; utilização de madeira certificada; iluminação natural; redução de ilhas de calor (em geral obtida com pavimentação de cor clara); e possibilidade de acesso por meio de transporte público, entre outros itens.

A In2 Implantações Imobiliárias, de Cam-

pinas, e a incorporadora GR Properties, de São Paulo, fizeram uma parceria para a construção do primeiro condomínio de galpões industriais da região metropolitana de Campinas com certificação *Green Building*. O GR Campinas, com investimentos de R\$ 40 milhões, é o segundo empreendimento desse porte no País a ter certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), do USGB&C (United States Green

Building Council), na categoria *Certified*. A construção desse condomínio começou este ano e a previsão é que seja entregue no ano que vem. A demanda por galpões ecológicos cresce.

Energia própria

Pedro Candreva, da Jones Lang LaSalle, lembra que ecologia, hoje, é importante. Os clientes, diz ele, procuram não galpões, mas ecogalpões. Uma grande empresa distribuidora de produtos de higiene, conta Candreva, tem um grande centro de distribuição em São Paulo e já pensa em incorporar uma pequena turbina de energia eólica para fornecer energia – ao menos parte da demanda – e aquecimento solar para aquecer a água da unidade. Na Califórnia, onde fica a sede da empresa que aluga os galpões, os telhados já são cobertos por painéis solares, que reduzem o custo do uso da energia e tornam a operação mais rentável.

Conta Candreva que a Bracor, que trabalha na área de terceirização de ativos imobiliários em todo o Brasil, fez um galpão para a Colgate na represa Billings, em São Paulo à beira da Rodovia Imigrantes e que hoje pertence à Prosperitas. É uma obra com preocupação ecológica: aproveita a água de chuva para uso nos sanitários e nos jardins. Assim como nos escritórios e nos armazéns, as empresas buscam permeabilidade, por isso deixam grandes espaços em aberto para que a água da chuva não fique retida. “É natural que os locatários busquem identidade ecológica”, diz Candreva. “A juventude está muito atenta: pode deixar de comprar um produto se a empresa não é, no mínimo, preocupada com o ambiente.”



Tratamento de efluentes: às vezes, dada a distância das cidades, não há outra solução

ríodo longo, dez a 15 anos. E, nesse prazo, uma diferença no custo vai somar e agregar uma economia nada desprezível.

Em um empreendimento grande como o GR Jundiá, da GR Properties, o reúso da água de esgoto, para irrigação das áreas ajardinadas, significa uma conta menor de água potável – de uma concessionária ou de poços artesianos. Aspersores de água automáticos, que se fecham depois de certo tempo,

terilizador com raio ultravioleta que elimina bactérias e devolve a água ao meio ambiente com 96% de pureza.

No último Cityscape Latin America 2011, no início de novembro, um dos principais temas desse encontro – em que a Câmara Brasil EUA de Comércio (AmCham) reuniu construtores de shoppings, hotéis e galpões – foi exatamente a ecologia. Todos os participantes trocaram conhecimento a respeito



Energia solar: para aquecimento de água e até para geração de eletricidade