

INTRA

Logística

MOVIMENTAÇÃO E ARMAZENAGEM DE MATERIAIS

№ 242 - novembro 2010

ISSN 1679-7620



Siderurgia cresce e investe em logística

Nesta edição: Serviços Logísticos

Gerenciamento de Riscos · e-commerce · Condomínios Logísticos

Serviços logísticos

Condomínios



Airport Town, Guarulhos (SP)



Bracor, Imigrantes (SP)



Capital Realty, Esteio (RS)



Catena & Castro, Campinas (SP)



Fulwood, Jundiaí (SP)



GL Empreendimentos, Recife (PE)



GR Properties, Campinas (SP)



GWI, Jundiaí (SP)



Hines, Cajamar (SP)



Laguna, São Carlos (SP)



Prosperitas, Ribeirão Preto (SP)



Retha, Raposo Tavares (SP)

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS: MAIS 2,6 MILHÕES DE M²

É a área total de empreendimentos em projeto ou aprovação, que se somarão a outros milhões já construídos.

Saiba como e onde instalar sua operação

Quem apostou que o mercado imobiliário receberia um banho de água fria depois dos deslizes de 2009, teve que rever os conceitos com o aumento do volume de empreendimentos em aprovação, projeto ou construção, principalmente

entre os imóveis industriais que atendem a demanda por locação de empresas interessadas em ampliar operações e se instalar em pontos estratégicos do País. Bom para a logística, que vê em condomínios logísticos (CLs) a solução para estocar e escoar cargas para

atender o aquecido mercado interno e as exportações, sem a necessidade de desembolsar valores e tempo para a construção de novas unidades. Segundo pesquisa da Colliers, multinacional especializada em imóveis corporativos, há cerca de 2,6 milhões de m² de con-

domínios logísticos (CLs) em projeto e aprovação. Sem contar os módulos já construídos, mas que ainda não foram ocupados. De 12 empresas de CLs consultadas pela reportagem de **INTRALOGÍSTICA**, seis afirmaram possuir módulos construídos e disponíveis para locação. No entanto, isso tende a ser temporário, pois a procura tem crescido mensalmente, a exemplo da **GR Properties**, que um mês depois de concluir as obras do condomínio **GR Jundiá**, já tem 50% dos módulos ocupados e 20% em conclusão de contrato. “Nossa expectativa é estar 100% ocupado nos próximos seis meses”, prevê André Gavazza, diretor comercial da empresa.

Mas a ausência de módulos prontos e a expectativa por novos empreendimentos tem mexido nos preços por metro quadrado. Segundo Paula Casarini, gerente de consultoria e pesquisa da Colliers, os valores tendem a apresentar crescimento acima da



Empreendimento da Fulwood na rodovia dos Bandeirantes (SP). Empresa inaugurará mais quatro CLs na região

inflação este ano, cerca de 10%, principalmente em regiões mais “disputadas” ou economicamente consolidadas, como São Paulo. O aumento pode ter sido impulsionado pela ausência de novos empreendimentos, graças à retração de 2009. De acordo com dados da Colliers, a oferta de imóveis vagos caiu de 3,3% em 2009 para 2,5%, em 2010. Ou seja, em 2011 esse cenário pode mudar, pois parte dos empreen-

dimentos reativados depois da crise será entregue, o que tende a aumentar a oferta e gerar deflação.

Regiões em destaque

Embora São Paulo ainda seja o principal receptor de investimentos em CLs, as regiões Norte, Nordeste e Sul passaram a atrair mais empreendimentos. Só este ano, Manaus inaugurou dois CLs, o Distribution Park,

SDO
EQUIPAMENTOS



Locação de empilhadeiras
Fale com a SDO

www.sdoequipamentos.com.br

Contato: contato@sdoequipamentos.com.br

Fone: (19) 3256-2800

Rua Alfredo da Costa Figo, 216
Fazenda Santa Cândida, Campinas - SP | CEP 13087-534



GL EMPREENDIMENTOS

Lançamento 2011

Área construída	368.760 m ²
Localização	Região metropolitana de Recife, PE (2 cl)
Classificação*	A
Faixa de preço/m ²	R\$ 10 a R\$ 15

GR PROPERTIES

Módulos vagos

Quantidade	NI
Localização	NI
Classificação*	A+
Faixa de preço/m ²	R\$ 16 a R\$ 20

Lançamento 2011

Área construída	200.000 m ²
Localização	Interior SP (3 cl)
Classificação*	A+
Faixa de preço/m ²	R\$ 16 a R\$ 20

GWI

Módulos vagos

Quantidade	4 md
Localização	Guarulhos, SP (4 md)
Classificação*	A
Faixa de preço/m ²	R\$ 20 a R\$ 25

Lançamento 2011

Área construída	69.200 mil m ²
Localização	Campinas, SP (1 cl) Jundiaí, SP (1 cl)
Classificação*	A
Faixa de preço/m ²	R\$ 20 a R\$ 25

HINES

Módulos vagos

Quantidade	8 md
Localização	Manaus, AM (4 md) Cajamar, SP (4 md)
Classificação*	A+
Faixa de preço/m ²	R\$ 16 a R\$ 20

Lançamento 2011

Área construída	103.530 m ²
Localização	Cajamar, SP (1 cl, 7 md) Belford Roxo, RJ (1 cl, 13 md)
Classificação*	A+
Faixa de preço/m ²	R\$ 16 a R\$ 20

LAGUNA

Lançamento 2011

Área construída	39.724 m ²
Localização	São Carlos, SP (1 cl)
Classificação*	A
Faixa de preço/m ²	NI

PROSPERITAS

Lançamento 2011

Área construída	NI
Localização	Campinas, SP (1 cl) Guarulhos, SP (1 cl) Ribeirão Preto (1 cl) Nordeste (2 cl) Sul (2 cl)
Classificação*	A
Faixa de preço/m ²	R\$ 16 a R\$ 22

RETHA

Lançamento 2011

Área construída	177.658 m ²
Localização	Natal, RN (1 cl) Itapevi, SP (1 cl) Louveira, SP (1 cl) Jundiaí, SP (1 cl) Barueri, SP (1 cl)
Classificação*	A, A+
Faixa de preço/m ²	R\$ 10 a R\$ 25



André Gavazza, GR Properties: "O GR Jundiaí foi lançado recentemente, mas 30% ainda está vago"



Luis Augusto Almeida, GL Empreendimentos: "Em breve lançaremos mais dois CLs em Pernambuco"

*Classificação de imóveis industriais

Características	A+	A	B
Ar-condicionado	X		
Sprinklers	X	X	
Pé-direito H=12 m	X	X	
Pé-direito H=9 m	X	X	X
1 Doca a cada 1.000 m ²		X	
Capacidade do piso > 6 ton/m ²		X	X
Piso nivelado a laser	X	X	
Telhado de cimento-amiante			
Pátio de manobras	X	X	X
Piso antiestático	X		

Fonte: Colliers

Legenda

cl - Condomínio Logístico
md - Módulo
NI - Não informado

Perfil por região

Norte

Com a economia ainda concentrada em Manaus, capital amazonense, a região Norte promete crescimento para os próximos anos, principalmente em razão da melhoria de estradas e o amadurecimento do transporte fluvial, com criação de novos portos.



PIB per capita

R\$ 9.135,00

Principais atividades

Comércio
Indústria automotiva
Indústria de alimentos
Indústria de eletroeletrônicos
Pecuária

Sudeste

Estado de São Paulo concentra os principais lançamentos e módulos vagos no Brasil. A região de Campinas e Jundiaí atraiu muitos investimentos nos últimos anos, o que demandou a instalação de condomínios logísticos. Melhoria de rodovias e criação do Rodoanel também justificam a atratividade na região.



PIB per capita

R\$ 19.277,00

Principais atividades

Agronegócios
Comércio
Indústria automotiva
Indústria de alimentos
Petroquímica
Siderurgia

Nordeste

Pernambuco e Rio Grande do Norte são foco dos empreendimentos logísticos. Região do Porto de Suape, em Recife, ganha destaque. É uma das regiões que mais crescem no País, atraindo investimentos de diversas empresas, com taxa de crescimento ultrapassando 8% ao ano.



PIB per capita

R\$ 6.749,00

Principais atividades

Agronegócios
Comércio
Indústria automotiva
Indústria de alimentos
Petroquímica

Sul

As áreas do Vale do Itajaí, em Santa Catarina, e os demais portos da região se tornaram importantes centros logísticos, onde se escoam boa parte da produção nacional e são desembarcadas as importações, tornando-se alternativas ao congestionado Porto de Santos, em São Paulo.



PIB per capita

R\$ 16.564,00

Principais atividades

Agronegócios
Comércio
Energia
Indústria automotiva
Indústria de alimentos

da Hines, que ainda possui 4 módulos para locação, e o Brapark, da Bracor. Regiões de acesso a portos, como o Vale do Itajaí, em Santa Catarina, também têm atraído complexos logísticos, como o Mega Centro Logístico, da Capital Realty, que será entregue no primeiro semestre de 2011. Segundo Eduardo Velloso, gerente industrial da Colliers, os Estados com as melhores condições de acesso aos polos industriais e polos de consumo apresentam maior potencial de valorização e alta velocidade de absorção (tempo necessário para locação de um módulo vago). É o caso de Pernambuco, onde a GL Empreendimentos pre-

tende construir seus novos condomínios logísticos. Segundo Luis Augusto Almeida, gerente de desenvolvimento de negócios da empresa, a área escolhida fica às margens da BR-101 Sul, a 5 km do aeroporto internacional, 18

CLs instalados em Estados com acesso a polos industriais e polos de consumo são mais atrativos

km do centro de Recife e apenas 38 km do complexo industrial-portuário de Suape. “Determinamos essa região justamente para atender a atividade logística”, acrescenta Luis.

O mesmo tem ocorrido em regiões com novas estradas ou com vias reformadas. “A Rodovia Régis Bittencourt e o município de Mauá eram totalmente esquecidos em razão da precariedade da infraestrutura. Com a chegada do Rodoanel, as duas regiões já despertam o interesse de investidores e potenciais locatários”, explica Simone Santos, diretora de serviços corporativos da Herzog, consultoria e administradora de imóveis corporativos. Atenta às mudanças do mercado, a Retha lançará no próximo ano o Rodoanel Business Park, em Barueri, região metropolitana de São Paulo. O CL disponibilizará mais

de 20 mil m² de área construída. O mesmo está acontecendo com o Vale do Paraíba, de acordo com a diretora da Herzog. Depois da privatização e melhora das Rodovias Dutra e Ayrton Senna, é visível o aumento do número de empresas interessadas pela região.

Até as áreas tradicionais de São Paulo estão sendo substituídas. O Estado deve receber 992 mil m² em condomínios logísticos em dois anos, de acordo com pesquisa da Colliers. No entanto, segundo Simone, os investimentos em CLs estão avançando além do eixo oeste do Estado e valorizando rodovias ainda pouco exploradas, como Raposo Tavares, Fernão Dias e Imigrantes. “Essas vias deverão receber novos empreendimentos nos próximos anos”, conclui. Já os executivos da Colliers acreditam que a região de Campinas será o foco das construtoras nos próximos anos, graças ao crescimento do aeroporto

Perfil de ocupação

As empresas que locam espaços em condomínios logísticos buscam segurança, refeitório, acesso controlado, despesas administrativas compartilhadas e, principalmente, localização estratégica. Segundo informações da Colliers, o perfil de ocupação de um CL depende da função dos polos de consumo e industrial mais próximos. Na região da Rodovia Anhanguera, por exemplo, setores de logística voltados para operações de alimentos, bebidas, eletroeletrônicos, siderurgia, metalurgia e mecânica são os que mais ocupam áreas. Já na região da Rodovia Castelo Branco, o perfil de ocupação atrai setores de farmácia, cosméticos, limpeza, alimentos e bebidas.

de Viracopos. A Bracor, por exemplo, apostou na região antes mesmo de ganhar visibilidade e mantém uma unidade Brapark, ainda com área dis-

ponível para construções build to suit (construção sobre demanda). Por isso, estude as possibilidades da região, antes de instalar sua operação. []

MAIS INFORMAÇÕES

Airport Town: (11) 2446-1000	GR Properties: (11) 3709-2660
Bracor: (11) 4083-7777	GW Real Estate: (11) 3702-3200
Capital Realty: (41) 2169-6850	Herzog: (11) 3089-7444
Catena & Castro: (11) 3048-4033	Hines: (11) 5504-7600
Colliers: (11) 3323-0000	Laguna: (41) 3259-1800
Fulwood: (11) 2344-2999	Prosperitas: (11) 3127-5550
GL Empreendimentos: (81) 3878-6000	Retha: (11) 4777-9800