



Texto para Coluna do NRE-POLI
na Revista Construção e Mercado – Pini – Julho 2011

**A QUALIDADE DA OFERTA DO NOVO ESTOQUE DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS
COM FOCO NA DEMANDA E NO CENÁRIO ECONÔMICO ATUAL**

Pedro Poletto, MBA em Real Estate pelo Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP

A demanda por galpões logísticos para locação segue crescente nas grandes capitais. A falta de infraestrutura logística adequada no país, serviços agregados, e também a falta de conexões entre os diferentes modais (ferroviário, rodoviário, navegação por cabotagem e até transporte aéreo) faz com que a necessidade das empresas estarem estrategicamente bem localizadas seja ainda maior em termos de ganhos em competitividade. O crescente aumento de renda da população aliado ao aumento do consumo “tem puxado” toda a cadeia produtiva, e também de logística e distribuição, até impactar na demanda por galpões para armazenagem e distribuição de produtos.

Por outro lado, a oferta de galpões, e mais precisamente de condomínios logísticos, apesar de também se apresentar em forte alta no atual momento, ainda não atinge os patamares das necessidades do mercado em volume a ponto de suprir suas reais necessidades. Assim, o balizador de maior peso para alinhar o equilíbrio entre oferta e demanda tem sido o preço, em virtude do excesso de procura por armazéns. A partir do momento em que a oferta passar a acompanhar o ritmo do aumento desta demanda, os preços poderão se estabilizar; uma vez que não é claro se haverá uma diminuição nos preços de locação para este tipo de produto, face às novas exigências



de mercado aliada ao aumento dos insumos para produção (custo de construção, mão de obra, materiais e preços de terrenos).

No momento atual claramente é possível notar uma maior profissionalização do setor e melhora da qualidade dos imóveis voltados para operações logísticas, em função dos desenvolvedores (incorporadores ou “developers”) deste tipo de produto terem migrado seu foco para as necessidades do cliente, usuários finais (como por exemplo operadores logísticos, operações de distribuição de grupo varejistas, etc.) a fim de ganharem liquidez nas locações. Em muitos casos, o desenvolvimento deste tipo de empreendimento é direcionado para questões operacionais, que impactam diretamente na eficiência e ganhos de escala, como por exemplo:

- otimizar os espaçamentos entre colunas utilizando uma modulação mais ampla já prevendo a instalação de “racks” (ou porta “pallets”);
- alocar os corredores de armazenamento numa posição abaixo das luminárias (ou de telhas que permitam a passagem de luz), entre outras exigências como instalação de equipamentos e sistemas para combate a incêndios (como por exemplo “sprinklers”);
- atendimento as exigências do selo “Green Building” de sustentabilidade e obtenção do certificado (realidade esta muito recente para os padrões nacionais).

Neste contexto, a tipologia do novo estoque de galpões também tem se mostrado relevante para adequar e suprir a demanda do mercado. Naturalmente a tipologia deste novo estoque tende acompanhar as exigências da demanda, que dependendo do momento econômico irá apresentar características diferenciadas.

No entanto, antes de falarmos sobre as características que tem predominado na oferta mais recente de condomínios logísticos, irei apresentar os 3 principais modelos de



condomínios logísticos que tem sido desenvolvido no cenário atual, sendo: (i) condomínios logísticos modulares; (ii) loteamentos industriais/ logísticos; (iii) condomínios com galpões isolados e áreas remanescentes para expansão.

Tipologia i - condomínios logísticos modulares:

Este tipo de empreendimento de condomínio logístico pode ser considerado a principal escolha no desenvolvimento de empreendimentos especulativos¹, por apresentarem uma característica de flexibilidade na locação. Esta flexibilidade é decorrente tanto pelo fato de a área desejada poder ser aumentada em se alugando módulos contíguos, quanto pelo *lay-out* do empreendimento que permite atender ao maior número de tipos de usuários (levando-se em consideração o binômio preço vs. qualidade) agregando área para armazenagem com pé direito elevado, mezanino para instalação de escritórios, docas elevadas (muitas vezes com niveladores), piso com alta capacidade de resistência de cargas, entre outros atributos que aumentem sua flexibilidade quanto ao tipo de usuário, que poderão ser desde empresas de logística, até indústrias de alta tecnologia ou montagem de equipamentos.

Tipologia ii - galpões em loteamentos industriais/ logísticos

Trata-se de um tipo de empreendimento em que existe tipicamente uma grande área já loteada, na qual esses lotes industriais/ logísticos são disponibilizados para venda, onde se é oferecida toda infraestrutura como vias pavimentadas próprias para suportar cargas pesadas e trânsito de veículos, guias, sarjetas e calçadas, galerias de águas pluviais, sistema coletor e de tratamento de esgotos, rede de água potável, energia elétrica e iluminação pública, sinalização, e até mesmo áreas verdes preservadas,

¹ Empreendimentos especulativos são construídos com o objetivo de locação, sem ao menos já terem contrato assinado com o inquilino, como é o caso do *Built-to-Suit*.



cabendo a cada empresa ou investidor se responsabilizar pela construção de seu galpão. Neste tipo de empreendimento também é comumente observado a construção de galpões por investidores que busquem alugar para o usuário final via sistema *Built-to-Suit*, feito sob encomenda no qual é estipulado um contrato de longo prazo e que não se enquadra na lei do inquilinato, sendo assim chamado por “atípico²”.

Tipologia iii - condomínios logísticos não modulares - galpões isolados

Este tipo de empreendimento traz características tanto de condomínios logísticos modulares (por apresentar em sua concepção tanto galpões especulativos prontos para locação que apresentam relativa flexibilidade quanto ao seu uso); como também características de loteamentos industriais/ logísticos (neste caso, os galpões são construídos isoladamente para diferentes usuários com o objetivo locação ou venda, em alguns casos); e também apresentar áreas remanescentes para expansões futuras. Neste caso, pode ocorrer também a construção de galpões via sistema *Built-to-Suit* dentro do próprio empreendimento, assim como no caso de loteamentos industriais.

No caso de condomínios com galpões isolados, são mais comuns casos em que um único proprietário seja o desenvolvedor do empreendimento e dono de todos os galpões dentro do parque; motivo pelo qual são deixadas áreas remanescentes para construção de outros galpões e expansão do parque.

Hoje, o mercado consumidor crescente tem impactado diretamente na demanda por áreas para armazenagem de produtos, potencializado pelo aumento de renda das classes B e C. Essa demanda por áreas para armazenagem pode ser dividido em dois

² Este tipo de contrato atípico, configurado em contratos de *Built to Suit*, é caracterizado pelo *intuito personae*, onde a construção é feita sob medida conforme as necessidades do locatário, e prevê cláusulas específicas que ficam fora da Lei do Inquilinato e muitas



blocos: (i) “B2C” (business to consumers, ou de empresas para consumidores), e (ii) “B2B” (business to business, ou produtos comercializados entre empresas, ou insumos industriais, antes de chegar ao consumidor final).

No momento atual, a demanda por galpões tem apresentado especialmente características de imóveis com perfil logístico, de modo que destaco os seguintes aspectos:

- pé direito entre 10 a 12 metros de altura, possibilitando a verticalização da área de armazenagem (metragem cúbica), e reduzindo o custo de locação proporcional ao metro quadro contratado;
- necessidade de pelo menos 1 doca para cada 800 m², ou até 500 m² de área de armazenagem, além de toda infraestrutura referente a este item como por exemplo a instalação de sistema de niveladores;
- piso com alta capacidade de resistência, que permita a verticalização do estoque sem o desgaste em função do peso; além de tecnologia de nivelamento do piso a laser, que por sua vez acarreta num menor desgaste das rodas de empilhadeiras elétricas ou a gás. Em alguns casos, o piso pretendido não apresenta nem mesmo junta entre os blocos ou módulos, o que traz ainda mais benefícios de manutenção das empilhadeiras ao operador, e conseqüentemente redução de custos – fator essencial na diferenciação competitiva;
- equipagem dos galpões com sprinklers (sistema de combate a incêndio), que além de ser uma exigência do corpo de bombeiros na maioria dos municípios dependendo do tamanho da área coberta, também viabiliza a armazenagem de



um maior mix de produtos (no caso de inflamáveis ou documentos) e por fim trazem ainda uma redução no custo da contratação de seguro;

- itens de segurança são fundamentais para atrair a demanda, e até mesmo com produtos de valores agregados mais altos (capazes de viabilizar um custo de locação mais atrativo para o investidor), como: portaria blindada, controle de acesso com garras de gato (fura-pneu para bloqueio de caminhões), sistema CFTV (circuito fechado de câmeras com monitoramento permanente), sistemas de alarme, sensores de presença, controle de acesso eletrônico, etc.

Esses são apenas alguns itens que destaco como prioritários do ponto de vista do usuário e que trazem benefícios operacionais e uma maior competitividade.

A oferta do novo estoque atingiu um nível diferenciado sob o ponto de vista da qualidade, em virtude da necessidade de diferenciação e ganho de competitividade dos novos empreendimentos. O setor produtivo, a prestação de serviços e a economia como um todo no Brasil estão atingindo um novo patamar de qualidade, e isso pode ser observado no nível de exigência na locação por galpões e condomínios logísticos, e mais precisamente nos aspectos da oferta do novo estoque, que têm apresentado melhoras substanciais.
