



## Baixa oferta valoriza galpões industriais

Falta de terrenos em outras regiões eleva interesse de incorporadoras por áreas ao longo da Via Dutra, no eixo Guarulhos-Taubaté

O mercado de condomínios logísticos para locação segue aquecido e tem se caracterizado, no Estado de São Paulo, pelas baixas taxas de vacância, segundo pesquisas realizadas pelas empresas Colliers International Brasil e CB Richard Ellis. “Trata-se de um mercado em grande ascensão”, afirma Marcos Montandon Júnior, diretor comercial da CB Richard Ellis.

Apesar da forte demanda, a oferta de galpões industriais ainda é baixa. Segundo empresas do setor, esse fato pode ser atribuído à escassez de terrenos e ao alto valor cobrado por eles. “Os bons terrenos próximos das rodovias passaram por supervalorização de cinco anos para cá. Atualmente, devido ao alto investimento, é arriscado para a incorporadora construir para especular (ou seja, sem locatário pré-definido)”, conta o coordenador de pesquisa da Colliers, Leandro Angelino.

“A cidade de São Paulo está inviável para construir e os terrenos nas regiões próximas estão absurdamente caros. Acredito que a saída seja investir em imóveis a, no mínimo, 100 km de distância da capital”, diz Lourenço Chohfi Filho, diretor da Sociedade de Armazéns São Lourenço, que vai construir um polo industrial de 800 mil m<sup>2</sup> na região metropolitana de Campinas.

Hoje, a taxa de vacância na capital e em algumas cidades vizinhas chega a ser inferior a 3%. A restrição da circulação de caminhões no perímetro urbano e a recente entrega do trecho Sul do Rodoanel contribuíram para o aumento da demanda. A diretora de serviços corporativos da Herzog Imóveis, Simone Santos, explica que o eixo São Paulo-Campinas já está supervalorizado e a região da rodovia Anhanguera, por exemplo, já é um mercado consolidado.

Para Simone, “as incorporadoras deveriam investir nas áreas da rodovia Presidente Dutra. No eixo Guarulhos-Taubaté, praticamente não existem imóveis logísticos de alto

padrão.” A região de Guarulhos vai ser beneficiada pela conclusão do trecho Leste do Rodoanel, prevista para 2014. “Com o Rodoanel é válido investir em galpões na Dutra, apesar de também não haver muitas opções de terreno”, avalia Guilherme Rossi, sócio-fundador da GR Properties.

Para as incorporadoras que planejam entrar nesse mercado, Simone avisa que “trata-se de um segmento difícil,

pois envolve fatores complicados, como a escolha do terreno; a questão do acesso para quais empresas a região interessa; entre outros”. Segundo ela, as empresas que estão lançando imóveis neste segmento já atuam neste mercado há mais de dois anos. “Para quem deseja entrar agora, trata-se de grande desafio”, conclui.

Taxas de vacância inferiores a 3% na região metropolitana de São Paulo tornam atraentes condomínios logísticos a mais de 100 km da capital



DELIAÇÃO GR ENDAI

## Incorporadora do Rei

A incorporadora Emoções, lançada este ano pelo cantor Roberto Carlos em parceria com três empresários, pretende investir R\$ 1 bilhão até 2014. “Ele dizia que se não fosse cantor, queria ser arquiteto”, revela Jaime Sirena, um dos sócios da incorporadora, que construirá conjuntos de casas, sempre batizados de Condomínio Emoções; e prédios, que serão chamados de Horizonte, em homenagem à música “Além do Horizonte”. O primeiro empreendimento será o Horizonte JK, prédio residencial e comercial na avenida Juscelino Kubitschek, em São Paulo, com VGV de R\$ 300 milhões.

## Parceria bilionária

O Grupo Suzano fechou parceria com a incorporadora Helbor para atuar na construção civil. O negócio originou a Alden Desenvolvimento Imobiliário, que fará incorporações e loteamentos de empreendimentos imobiliários em todas as regiões do País. O controle da empresa será dividido igualmente entre as duas companhias e existe a previsão de lançar, até 2014, quatro empreendimentos, que juntos devem somar VGV de R\$ 1,4 bilhão. Dois deles serão erguidos na cidade de Mogi das Cruzes (SP), onde fica a sede da Helbor.

## Nova holding gaúcha

Quatro incorporadoras gaúchas – Capa Engenharia; DHZ; EGL e Lomando; Aita – se uniram para a criação da holding Nex Group, que deve atuar em todos os Estados da região Sul, além de São Paulo. O plano da nova incorporadora é atingir VGV de R\$ 2 bilhões até 2012. Com 58% de participação, a Capa Engenharia é majoritária na parceria; as demais possuem 14% cada uma. Ainda este ano, a Nex Group deve lançar empreendimentos em Santa Catarina, Paraná e São Paulo.