

Galpão de

Incorporação de condomínios logísticos cresce em todo o País e oferece rentabilidades superiores a outros segmentos da construção. Conheça as principais regiões demandantes; as taxas de valorização e de vacância; os custos médios de implantação e os parâmetros de viabilidade do negócio

Por **Alfredo Netto**

Os condomínios logísticos estão deixando a puberdade para trás. Desenvolvidos no final da década de 90 no Brasil, eles amadureceram junto com a economia. Resistiram à crise de 2008. Ficaram mais lucrativos e ganharam itens de ecoeficiência. Nos últimos anos, cresceram – e em todo o País, com destaque para a região Sudeste e, mais recentemente, Nordeste. Só no Estado de São Paulo, o estoque disponível aumentou 21,6% em 2009, índice que deve ser batido em 2010 e em 2011, quando a área disponível vai ultrapassar a casa dos 600 mil m², segundo indicadores da Herzog Imóveis, empresa que atua na comercialização e administração de galpões industriais. No mesmo período, a taxa de vacância desse tipo de

empreendimento girou em torno dos 10%, o que mostra a forte demanda por essas construções.

O tônico que alimenta essa expansão está em fatores já conhecidos da economia: o efeito renda e o efeito crédito, que aumentam o consumo e, conseqüentemente, as operações de armazenamento e distribuição de produtos. Para atender às demandas do mercado interno aquecido, empresas de diversos setores vêm buscando novos centros logísticos onde possam operar mais perto dos consumidores, com mais segurança e com divisão dos custos prediais – justamente o que propõem os condomínios. “Esse é um mercado pouco explorado. Com a carência de logística no Brasil, existe a tendência de novos empreendimentos para atende-

fazer renda



André G. Costa/Agência de Comunicação

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS



Acima, Condomínio da MRV Log, em Contagem (MG). A empresa, braço da construtora MRV, investiu R\$ 26 milhões na aquisição de terrenos no segundo trimestre de 2010. Ao lado, Condomínio Centeranel, da Racional, localizado no encontro do Rodoanel com a rodovia Raposo Tavares, em São Paulo



rem a todos os segmentos produtivos, do setor metalúrgico a fabricantes de iogurte a celulares”, afirma Marino Mário da Silva, diretor comercial da Retha Imóveis.

Na década de 90, os principais inquilinos dos condomínios logísticos eram da área de logística e industrial. Hoje, é impossível definir perfis restritos. No Logical Center de Cotia (SP), administrado pela Retha, por exemplo, a vizinhança abriga uma fábrica de móveis corporativos de alto padrão, uma empresa que conserta caixas eletrônicos, outra que organiza e guarda documentos, e por aí vai. Todas com contrato de pelo menos três anos e valor de locação em torno dos R\$ 19 a R\$ 22 por metro quadrado. “Um galpão é mais rentável que um escritório comercial AAA na Avenida Paulista ou na Faria Lima. Ele tem a vantagem de não se desvalorizar fácil com o passar dos anos”, garante Mário.



Houve uma valorização geral de terrenos em todo o Brasil

Sérgio Fischer
diretor da MRV Log

Investimentos

Implantar um condomínio logístico requer uma faixa média de investimentos em torno de R\$ 50 milhões ao longo de até 24 meses, desde a aquisição do terreno até a locação dos galpões. Em seguida, vem a parte boa: o aluguel. A taxa de rendimento

verificada no mercado é de 13% ao ano, o que caracteriza um retorno de médio a longo prazo.

Os empreendimentos mais procurados são aqueles próximos de rodovias. De fato, como os usuários/locatários de galpões logísticos têm como necessidade comum o acesso aos grandes polos de consumo, a localização estratégica que facilite a distribuição de produtos está entre os principais diferenciais de um condomínio. (Veja, na página a seguir, um mapa com as regiões que mais têm abrigado galpões logísticos). Ainda assim, não é fácil pontificar os locais mais procurados. “No interior de São Paulo, falaria que as áreas demandantes têm sido Ribeirão Preto, Campinas, Sumaré, Americana, Piracicaba; na Grande Curitiba, destacaria São José dos Pinhais e em Santa Catarina, Joinville, Navegantes e Porto de Tajai; no Rio Grande do Sul, Santa Maria e Canoas; em Minas Gerais, Belo Horizonte, Uberaba, Uberlândia e Betim; no Nordeste, a bola da vez é Recife por conta do entorno do Porto do Suape”, aponta Mário, da Retha.

Em São Paulo, a expansão do Rodoanel e a restrição ao tráfego de caminhões dentro da cidade causaram uma supervalorização do preço dos terrenos para esses projetos. Empresas ouvidas por *Construção Mercado* falam em aumento de quatro, sete e até dez vezes no preço nos últimos dois anos. As rodovias Anhanguera, Castelo Branco, Raposo Tavares e Dutra se destacam entre os polos de investimento e valorização.

“Houve uma valorização geral de terrenos em todo o Brasil”, avalia Sérgio Fischer, diretor da MRV Log. A subsidiária da construtora mineira MRV foi criada em 2008 e teve as operações retomadas neste ano, com a ambição de se tornar a primeira no mercado de condomínios logísticos. Entre janeiro e agosto de 2010, a empresa investiu R\$ 130 milhões na aquisição de terrenos. Um empreendimento já foi parcialmente entregue em Contagem, região metropolitana de Belo Horizonte, e outros 15 estão em planejamento, a princípio com foco em Minas Gerais e São Paulo.

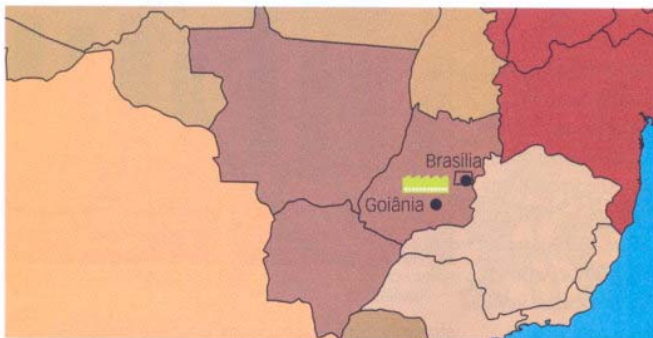
Mesmo com a supervalorização vista no preço dos terrenos, os negócios não são fechados, necessariamente, pelo preço pedido. O teto é determinado pelo estudo de viabilidade, que analisa também os custos de construção e as premissas de mercado, como potencial de inquilinos e valor de locação. Se a conta não fechar, nada feito. A avaliação de viabilidade do terreno também deve levar em conta a topografia da gleba (quanto maior o aclave ou declive, maior o custo com terraplanagem), as restrições rodoviárias da con-

POLOS DE NEGÓCIOS

A região metropolitana de São Paulo ainda é o grande centro de condomínios logísticos, mas várias regiões do País têm se tornado alvo de novos investimentos



Nordeste: Fortaleza, Salvador e Recife são os maiores exemplos de crescimento na região. Esta última é o carro-chefe devido à localização regional e ao volume de investimentos recebido, em especial para o Porto de Suape.



Centro-Oeste: apesar da tradição agropecuária, as empresas locais também vêm se expandindo. Brasília e Goiânia são os principais polos para condomínios.



Sudeste: além das rodovias principais que dão acesso à capital de São Paulo, destaque para zonas metropolitanas, Vale do Paraíba, região de Campinas, interior de São Paulo, sul de Minas Gerais, e cidades principais do triângulo mineiro.



Sul: destaque para as regiões metropolitanas, além de Joinville (SC), Itajaí (SC), Londrina (PR) e São José dos Pinhais (PR).



DELEGADO RETHA IMÓVEIS

[Um galpão] tem a vantagem de não se desvalorizar fácil com o passar dos anos

Marino Mário da Silva
diretor comercial da Retha Imóveis



DELEGADO HERZOG

O investidor com perfil mais conservador olha mais para o modelo de Build to Suit

Simone Santos
diretora de serviços corporativos da Herzog Imóveis

RENTABILIDADE PAULISTA

Estoque, valor de locação e taxa de vacância na cidade de São Paulo, região metropolitana e interior do Estado

Região	Valor médio de locação (R\$/m²/mês)	Estoque entregue em		Estoque previsto para 2010 (m²)
		2009 (m²)	Taxa de vacância (%)	
São Paulo	18-22	0	3,29	65 mil
Grande SP	18-22	71 mil	7,11	168 mil
Interior	15-19	278 mil	15,28	286 mil

Em 2011, o estoque total no Estado de São Paulo deve crescer de 519 mil m² para aproximadamente 600 mil m², com valor de locação praticamente estável. (Fonte: Herzog).

cessionária para onde o terreno dá acesso (estradas de alta velocidade talvez demandem investimentos na construção de vias marginais para facilitar as entradas e saídas do condomínio), o zoneamento, além, é claro, de todo histórico e documentação do lote.

Investidores

Os principais investidores de condomínios logísticos são grupos familiares (interessados em aplicar seus rendimentos em ativos), fundos de pensão e imobiliários (que remuneram seus acionistas com a rentabilidade do aluguel), e as próprias incorporadoras (como CCP – o braço comercial da Cyrela; WTorre, Bracor, Método, Racional, Hines, entre outras); todos são atraídos por índices favoráveis do setor, como a baixa taxa de vacância dos galpões e a carência de estoque, frutos da economia brasileira aquecida.

Com a valorização dos terrenos e a boa perspectiva para o mercado de condomínios nos próximos quatro ou cinco anos, alguns proprietários de terras também optaram por entrar no negócio. Nessa circunstância, ocorre a permuta do terreno por uma parte do empreendimento, geralmente, alguns galpões. “Este caso pode ser interessante, porque diminui o valor desembolsado na compra do terreno”, observa Simone Santos, diretora de serviços corporativos da Herzog Imóveis.

Por ser considerado um investimento estratégico, o condomínio logístico também é uma chance de diversificação do portfólio de ativos imobiliários, mesmo que o mercado de imóveis residenciais e comerciais não esteja saturado. Esse foi o caso da Racional Engenharia, que se viu “cercada” pelo avanço do Rodoanel às margens da rodovia Raposo Tavares, na Grande São Paulo. A empresa já era proprietária de um terreno de 180 mil m² nesse entroncamento antes da conclusão das obras do anel viário.

“A Racional já tinha um volume de negócios crescente e sentimos a necessidade de ampliar os ativos para garantir performance. Aí, com um terreno nessas condições e o mercado favorável, foi natural escolher

VACÂNCIA X ALUGUEL

Taxa de vacância e valores da locação de condomínios logísticos na cidade de São Paulo e na região metropolitana.



Fonte: Herzog

*valores relativos à média do 1º semestre

algo relacionado à logística”, conta a gerente-executiva da construtora, Erika Matsumoto, ao justificar o investimento no projeto de R\$ 250 milhões do Centanel, um condomínio de 107 mil m² de área útil, cuja primeira etapa será entregue neste mês de outubro e que já fechou os primeiros contratos de locação. Segundo Erika, os recursos foram obtidos por alavancagem financeira e por recursos de equity. “A priori, não teremos um sócio. Nosso objetivo com o condomínio é de longo prazo, para constituir uma renda acessória”, disse.

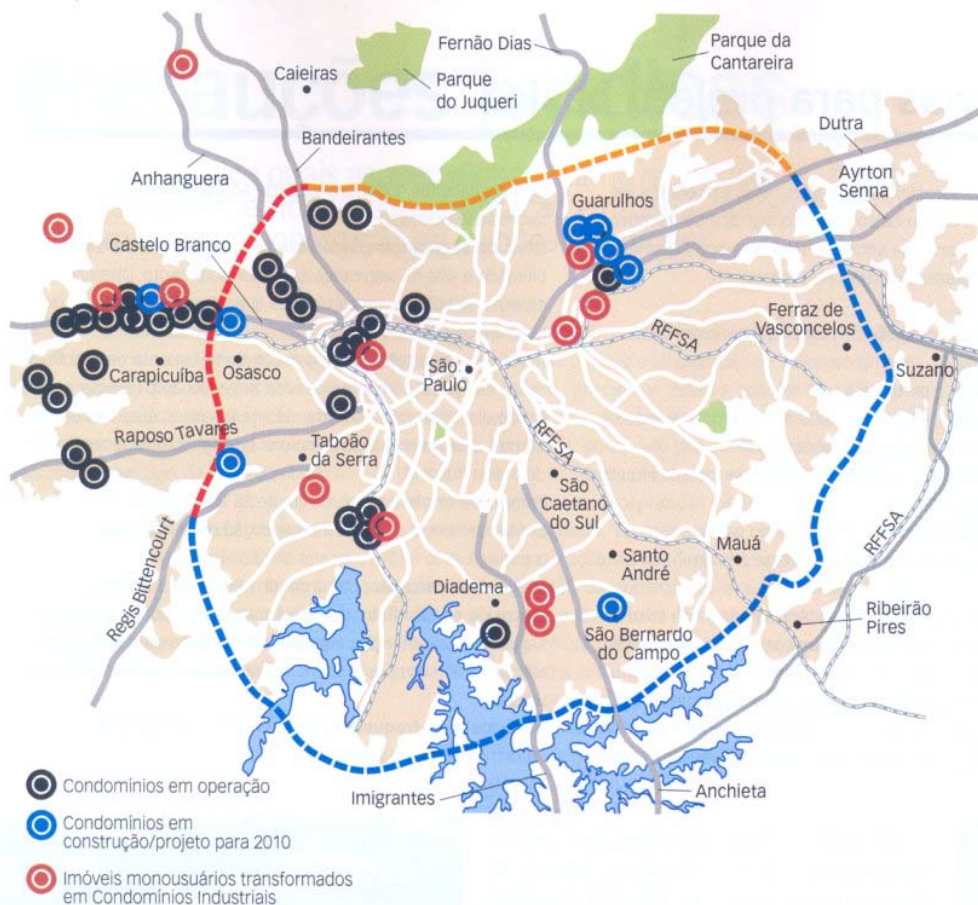
Modelos de negócios

De 2009 para cá, houve um aumento de 70% no número de investidores interessados em condomínios logísticos em São Paulo, segundo dados da Herzog. A empresa também constatou predominância do modelo Build to Suit (BTS) – em que o condomínio é construído sob encomenda do futuro inquilino. “Esse modelo não mostra risco. Já tem contrato assinado e garantia de um comprador ou inquilino por dez ou 15 anos. O investidor com perfil mais conservador olha mais para esse modelo”, afirma Simone.

No entanto, o modelo especulativo – com comercialização posterior ao projeto – vem

ROTA DOS CONDOMÍNIOS

Mapa aponta os principais condomínios industriais localizados na Capital e Grande São Paulo



● Condomínios em operação

● Condomínios em construção/projeto para 2010

● Imóveis monousuários transformados em Condomínios Industriais

1. A maioria dos condomínios está na região oeste, ao longo das rodovias Anhanguera, Castelo Branco e Bandeirantes. Isso ocorre em função da qualidade das vias e ao acesso estratégico a polos industriais, como o de Campinas.
2. As rodovias Anchieta e Imigrantes, que ligam São Paulo ao porto de Santos, e a região do ABC têm grande potencial de crescimento, mas foram pouco exploradas devido à supervalorização de terrenos.
3. O Vale do Paraíba tem uma das maiores tendências de crescimento devido à localização entre Rio e Belo Horizonte, além dos avanços na infraestrutura, com as melhorias na rodovia Presidente Dutra e a construção da Ayrton Senna e da Carvalho Pinto.
4. O eixo da rodovia Regis Bittencourt, principal via de acesso ao Sul do Brasil, foi valorizado pelo avanço do Rodoanel. Porém, devido à reserva de mananciais e restrições de zoneamento, há poucas áreas para serem desenvolvidas.

Fonte: Herzog – Imóveis industriais e comerciais.

ganhando adeptos. Por um lado, existe o risco de amargar galpões vazios devido a um projeto malfeito ou a mudanças no rumo da economia. Por outro, existe a chance de rentabilidade superior ao do BTS, uma vez que é o dono do condomínio quem define o preço de comercialização. Também entra nessa equação de incentivos a taxa de vacância baixa, sinal de que os estoques que entram no mercado têm sido absorvidos. “A ofer-

ta do especulativo ainda é pequena dentro do mercado. O risco está na demanda, que não é óbvia, requer estudo do mercado e sensibilidade,” conta Guilherme Rossi, sócio-fundador da GR Properties, empresa que desde o final de 2007 trabalha na captação de recursos de investidores para aplicação em empreendimentos imobiliários geradores de renda. No caso dos condomínios, a GR Properties tem foco no modelo especulativo.

Referências para projeto básico

As dimensões e características abaixo mostram referências para um projeto básico de condomínio logístico competitivo, além de alguns itens que agregam valor ao empreendimento, segundo as empresas ouvidas pela reportagem.

Localização: fácil acesso pelas rodovias mais importantes do País.

Área do terreno: a partir de 30 mil m².

Área dos galpões: a partir de 1.000 m²; há empreendedores que apostam em módulos a partir de 700 m².

Número de módulos: variável em função do total de inquilinos e suas necessidades.

Área administrativa: entre 10% e 15% do galpão.

Pé-direito: em geral, de 8 m a 12 m. Já se fala em 15 m a até 20 m.

Capacidade do piso: de alta resistência (a partir de 5t/m².)

Itens comuns: sistema de segurança, serviços (manutenção, limpeza e jardinagem), pátio para manobra de caminhões, bolsões para estacionamento; restaurante, lanchonete e/ou cafeteria, vestiário e ambulatório. Diferencial: cabine primária de energia, oficina, posto de gasolina e boxes de serviços, como

agência bancária, lotérica e lojas, de acordo com as necessidades locais.

Itens de segurança: condomínio cercado, alarme, portaria blindada e sala de segurança com monitoramento. Diferencial: sistema de eclusa para caminhões (gaiola) e lombada antifurto (piso dilacerador).

Itens de sustentabilidade: estação de tratamento de esgoto; reúso da água para banheiros e/ou irrigação, aproveitamento da luz do dia. Diferencial: sistema de energia solar; área verde para manter a permeabilidade do solo e, principalmente, o certificado de Green Building.

Tempo de implantação: média de 18 a 24 meses aproximadamente, desde a prospecção do terreno até a entrega.

Preço da construção: cerca de R\$ 1.000 a R\$ 1.300/m².

Custo do condomínio: de R\$ 1,5 a R\$ 3,5/m² por mês. Inclui segurança, manutenção, equipamentos e folha de pagamento. Não inclui IPTU (Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana).

Usuários mais frequentes: empresas de logística, serviços e indústrias leves em geral.



FOTOS: DIVULGAÇÃO GR PROPERTIES

O risco está na demanda, que não é óbvia e requer estudo do mercado e sensibilidade

Guilherme Rossi
sócio-fundador da GR Properties

Em ambos os modelos, a construção é relativamente simples e de baixo risco (com utilização de elementos pré-moldados e edificação de apenas um ou, no máximo, dois pavimentos). O desafio, porém, está no desenvolvimento de um projeto eficiente. O BTS deve atender rigorosamente as exigências contratuais, e, no caso do modelo especulativo, é essencial que o produto seja flexível, com capacidade de atender as necessidades de diferentes potenciais inquilinos. É altamente recomendável, por exemplo, garantir espaço para criar ou ampliar um eventual mezanino, estacionamento com condições para manobras e uma cabine primária de energia, entre outros itens que dependem do perfil dos potenciais usuários.

Já o tema da sustentabilidade, que antes era apenas um diferencial, vem ganhando espaço na lista das exigências dos inquilinos. Estações de tratamento de esgoto, aproveitamento da energia solar e reúso da água para banheiros e irrigação são práticas recorrentes nos condomínios mais modernos. Mas isso pode não ser o bastante. “Grandes inquilinos, como boa parte das multinacionais, nem entram em condomínios sem o certificado de Green Building”, que atesta a adequação ambiental das instalações, afirma Sérgio Fischer. Empresas em pro-



A característica térrea (ou no máximo de dois pavimentos) dos galpões logísticos, atrelada ao uso de pré-moldados, faz da construção uma atividade de baixo risco

cesso de crescimento no mercado de condomínios, como a MRV Log, estão cogitando a obtenção do certificado, cujo nível básico custa em torno de 5% do empreendimento. O resultado das adaptações é uma economia de cerca de 20% nas despesas com água e energia, além de agregar valor ao empreendimento, de acordo com Guilherme Rossi, que garantiu essa certificação ao condomínio GR Jundiá, no interior paulista.

Precauções jurídicas

Advogado explica quais aspectos observar na aquisição do terreno, no registro do memorial de incorporação e na especificação do condomínio para construção de galpões logísticos

Os condomínios logísticos, assim como os industriais, estão com a sua demanda aquecida pela segurança que oferecem aos seus usuários e pelo retorno do investimento daqueles que escolhem esse tipo de produto para aplicar seus recursos. Porém, o sucesso desse tipo de empreendimento não decorre só de sua localização e projeto, mas também, da segurança jurídica que ele oferece. A segurança jurídica inicia-se com a aquisição do terreno, evolui com a estruturação financeira e tributária para os investidores, matura com o registro do memorial de incorporação e consagra-se com a especificação do condomínio e entrega das unidades.

Aquisição do terreno

A demanda do mercado de condomínios logísticos tem provocado escassez de imóveis e a necessidade de o incorporador dedicar, cada vez mais, especial atenção à compra de um terreno para incorporação imobiliária. Esse é o serviço inicial que o incorporador presta ao adquirente de unidade – agregando valor ao seu produto –, e poupando-o de uma pesquisa sobre a origem do terreno e de eventuais riscos que a aquisição poderia gerar.

A obtenção de certidões pessoais dos vendedores e do terreno não significa “burocratização”, mas sim, segurança jurídica para o negócio. Nunca é demais lembrar que, para a segurança do comprador, a lei 4.591/64, que rege a matéria juntamente com o Código Civil, enumera os documentos básicos – do terreno e do incorporador – que devem instruir o memorial de incorporação que será levado a registro. Por isso mesmo, o incorporador deve se preocupar com a aquisição do terreno sobre o qual fará o empreendimento, obtendo previamente os documentos que demonstrem que aquele imóvel está apto a receber investimento de terceiros.

Condomínio edilício

Se os galpões do condomínio logístico – como, de resto, qualquer outro tipo de unidade autônoma – forem destinados para a venda pública, é imperioso que o incorporador promova, previamente, o registro

do memorial de incorporação. Sem essa providência não pode ocorrer o lançamento do empreendimento.

Caso, porém, os futuros galpões venham a ser comercializados em um círculo fechado, sem oferta pública, composto por conhecidos do incorporador – os chamados grupos de investidores –, o registro da incorporação poderá ser deixado para um segundo momento, ou mesmo limitar-se à especificação do condomínio, após a averbação da conclusão da construção, ocasião em que poderá ocorrer a atribuição dos galpões para os seus respectivos adquirentes. Nessa hipótese há margem para uma estruturação jurídica inicial mais elaborada, que poderá significar uma melhor performance financeira do empreendimento.

De qualquer maneira, o condomínio logístico deverá adotar a forma final de um condomínio edilício, que tem início com o registro do memorial de incorporação; em seguida ocorre a averbação da construção e, finalmente, ocorre a especificação e instituição do condomínio, ocasião em que é aprovada a convenção de condomínio, cuja minuta integra o memorial. O condomínio edilício é a forma jurídica que possibilita que um único imóvel receba edificação composta por unidades que podem ser utilizadas por ocupantes distintos, simultaneamente.

A área total de cada unidade de um condomínio é composta pela soma da área privativa (destinada ao uso exclusivo de quem a ocupa) com a área comum (destinada ao uso de todos os condôminos). Em linhas gerais a área comum de uma unidade é calculada de acordo com o percentual que aquela unidade possui na parte do terreno que não está ocupada pelas unidades autônomas. À soma dessas áreas dá-se o nome de fração ideal, que, em geral, serve para o rateio das despesas de condomínio.

Ao ser instituído um condomínio edilício sobre um imóvel – sempre após a conclusão da construção –, a matrícula original do imóvel, onde ocorreu a instituição do condomínio, é extinta e são abertas tantas matrículas quantas sejam necessárias, para que cada um dos galpões possua o seu próprio registro e possa pertencer a um determinado proprietário.



MARCELO SZANDREU

A lei 4.591/64, que rege a matéria juntamente com o Código Civil, enumera os documentos básicos – do terreno e do incorporador – que devem instruir o memorial de incorporação

Alberto Guimarães Aguirre Zürcher
sócio do escritório Zürcher, Ribeiro Filho, Pires Oliveira Dias e Freire – Advogados – ZRDF

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS



Se a venda dos galpões for feita a um círculo fechado de investidores, o registro da incorporação não é obrigatório para o lançamento do empreendimento

Qualquer que seja a forma pela qual o condomínio edilício será alcançado, é fundamental que antes do início de qualquer negociação com os galpões o empreendimento seja estruturado e seja minutada a futura convenção de condomínio e o regimento interno, que deve integrá-la, se existente.

Convenção e regimento

Nesses documentos, os adquirentes dos galpões – usuários finais ou investidores – encontrarão o destino, o tipo de uso permitido e as restrições para ocupação dos galpões, assim como a forma de rateio das despesas comuns entre as unidades que compõem o empreendimento. É a lei entre os condôminos. Além de reger o uso e forma de rateio, esses documentos disciplinarão a utilização das áreas comuns, tais como pátio de manobras, portaria, forma de acesso e regras de segurança, horário de funcionamento, utilização de eventual doca comum etc. Esses documentos são básicos e nortearão a destinação dos galpões do empreendimento, a sua forma de utilização e o relacionamento entre os seus proprietários. A clareza da sua redação é fundamental para o sucesso e amadurecimento do condomínio logístico.

É muito importante que o adquirente de um galpão examine esses documentos antes de firmar qualquer contrato, para que fique ciente e instruído sobre o uso e destino que poderá ser dado ao imóvel e verifique se as limitações (na realidade regimento) ao direito de propriedade não inviabilizam a utilização por ele pretendida. Pode ser que o adquirente de um

galpão pretenda utilizá-lo para a distribuição de tintas e solventes e a convenção vede o armazenamento de produtos inflamáveis ou, ainda, que ele queira alugar o galpão que está adquirindo para um conhecido que possui uma distribuidora de alimentos e a convenção vede o armazenamento de produtos perecíveis. Pode ser que a utilização pretendida seja o recebimento de mercadorias durante as 24 horas do dia e o regimento interno determine que a portaria, por questão de segurança, fique fechada durante um determinado período. A leitura atenta e prévia desses documentos evitará o equívoco na escolha do empreendimento ou a desilusão posterior.

SPE's

Quanto à forma de implementar o empreendimento, muito se tem ouvido falar de SPE (Sociedade de Propósito Específico), que nada mais é do que uma sociedade empresária comum, que tem por objeto social a realização de um empreendimento determinado. Em outras palavras, inicia quando o empreendimento é concebido e termina quando ele é concluído e entregues as unidades.

A utilização de SPE's para a realização de empreendimentos visa, acima de tudo, a transparência e facilidade de contabilização das receitas e despesas de um empreendimento determinado. Visando simplificar a demonstração de resultados, obtenção de financiamento, captação de investidores, além de outras inúmeras vantagens, o incorporador cria diversas empresas (SPE's), as quais são por ele controladas e servem, cada qual, para o desenvolvimento de um empreendimento específico.

Assim, em que pese estar sob a sua responsabilidade direta os diversos empreendimentos que ele realiza simultaneamente, cada SPE possui a sua contabilidade, conta bancária, estoque e recebíveis próprios, devidamente segregados dos demais empreendimentos e atividades do incorporador. Outra razão para a adoção de uma SPE é a facilidade que ela permite para a absorção de investidores, quer eles visem à participação na receita da venda das unidades, quer eles pretendam obter seus ganhos por uma aplicação em imóveis.

Por meio do veículo SPE o incorporador e os investidores poderão reger, por meio de um acordo de quotistas, como será o desenvolvimento do empreendimento, a forma de aporte de capital, a questão da participação nas receitas e nos lucros, as penalidades pelo descumprimento de obrigações e outras necessidades dos participantes, de forma clara e segura para todos. 