

Indústrias saem e alteram perfil de bairros da capital

Mercado imobiliário ganha fôlego com prédios em áreas industriais

**Renata Gama
Paulo Baraldi**

O interior tem sido o destino de muitas indústrias que fazem parte do desenvolvimento de São Paulo, o maior centro industrial do País. Só nos últimos tempos é possível citar Caloi, Kibon, Bosch e Smart, fabricante de memórias para computador. Vão em busca de mais espaço para crescer e fogem de problemas como trânsito caótico, violência e custos elevados. Com o espaço que fica, o mercado imobiliário da capital ganha fôlego. De dez anos para cá, os bairros que se desenvolveram pela vocação industrial começaram a mudar de perfil.

“Terrenos nas zonas centrais estão se esgotando e o mercado busca grandes áreas onde antes havia concentrações de indústrias como Brooklin, Santo Amaro, Chácara Santo Antônio e Vila Leopoldina”, afirma o diretor da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), Luiz Paulo Pompéia.

A vantagem de investir nesses terrenos é que eles normalmente estão em zonas de grande valorização, fácil acesso e custam menos. Um dos imóveis à venda é o da sede da fábrica de sorvetes Kibon, na Avenida Roque Petroni Jr., no Brooklin. O terreno, de 42,9 mil metros quadrados, hoje vale pelo menos 50 vezes mais do que valia quando a fábrica ali se instalou, segundo Pompéia. De acordo com a Unilever, dona da Kibon, a fábrica foi inaugurada em 1958. Mesmo com o terreno valorizado, por se tratar de um complexo industrial, seu preço ainda está abaixo do praticado no entorno, cerca de R\$ 2 mil o metro quadrado.

A Kibon vai distribuir a pro-

dução entre a fábrica que tem em Valinhos, interior de São Paulo, e Jaboatão dos Guararapes (PE). O projeto é avaliado em R\$ 50 milhões.

“A área em que está hoje situada a Kibon não oferece condições de expansão e modernização de suas instalações, além de enfrentar limitações logísticas por estar no centro urbano de uma grande cidade”, diz nota enviada pela indústria.

O processo de transferência, da Kibon, anunciado em setembro do ano passado, ainda está em andamento e deve ser completado em três meses. A empresa prometeu tentar remanejar todos os 343 funcionários.

Foi com um discurso parecido que a Caloi anunciou a mudança de sua fábrica de Santo André, no ABC Paulista, para Atibaia (SP), depois de 35 anos. “A escolha de Atibaia foi estratégica, pois possui um posicionamento logístico privilegiado. Ao contrário da fábrica de Santo Amaro, que está dentro da cidade de São Paulo, a fábrica de Atibaia está localizada na margem da Rodovia Dom Pedro I, conhecido corredor rodoviário com acesso direto às principais estradas do País, e num raio de 50 km a 100 km do centro de distribuição dos maiores clientes da empresa”, relata nota assinada por Eduardo Musa, presidente da Caloi.

Essa tendência está mudando o cenário de São Paulo. É comum encontrar pela cidade grandes torres de condomínios residenciais de médio e alto padrãoes entre os galpões e armazéns de fábricas desativadas. Além de movimentar a indústria da construção, a mudança de vocação desses bairros impulsiona o desenvolvimento de áreas antes consideradas subocupadas. ●