

# O APELO DO PARQUE INDUSTRIAL CORRETO

Espaços que economizam água, energia e têm gerenciamento de resíduos são alugados e comercializados mais rápido

**A** construção de galpões industriais e logísticos continua em plena expansão, agora utilizando um forte apelo mercadológico: a sustentabilidade. Estudo da Herzog Imóveis, que atua na comercialização de galpões industriais, mostra que até o fim do ano serão construídos mais de 600 mil metros quadrados de galpões apenas na Grande São Paulo. A expectativa é de que os investimentos nesses parques industriais superem R\$ 50 milhões até 2012.

Vários empreendimentos embutem maior preocupação com o meio ambiente e com a escolha de materiais que tenham compromisso com a sustentabilidade e auxiliem na adoção de selos verdes. É o caso do Cajamar Industrial Park, em construção numa área de 177,7 mil metros quadrados, próxima ao Rododanel, na altura do quilômetro 36 da rodovia Anhanguera, pela Cyrela Commercial Properties (CCP), em parceria com a Prologis, uma das maiores empresas globais do ramo logístico.

Dois galpões já foram alugados para a Pensi e a Schneider Electric devidamente pré-certificados com o selo LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), concedido pela organização não governamental americana US Green Building Council (USGBC). O novo centro industrial e de logística incorpora especificações de sustentabilidade: luminárias

de alta eficiência; água de reúso para irrigação; bacias sanitárias com maior ou menor quantidade de água; torneiras com economizadores de água; paisagismo com espécies que exigem pouco consumo de água; bicicletário; piso intertravado para minimizar ilhas de calor e coleta seletiva na operação do condomínio. Houve ainda o gerenciamento de resíduos; materiais com conteúdo reciclável; madeira certificada; materiais de baixa emissão de CO<sub>2</sub>; e iluminação natural na cobertura, ventilação natural, medição de energia pelo uso.

"A conscientização da sustentabilidade, do uso mais racional de materiais, de água e de energia, está aumentando o interesse dos locatários que buscam espaços com essas características", diz Hilton Reiman, diretor de desenvolvimento da CCP. Segundo ele, um dos novos locatários do Cajamar Industrial Parque, a Schneider, vende painéis eletrônicos com eficiência energética e, certamente, levou em consideração estar num centro de logística certificado, porque agrega mais valor aos seus produtos. O valor médio de locação está hoje em torno de R\$ 20 por metro quadrado. "Não há um retorno financeiro importante na locação em si, mas sim na velocidade com que esses galpões são alugados ou comercializados. Entre alugar um empreendimento que tem a certificação LEED e

outro que não tem, as indústrias, com certeza, vão escolher o que tem certificado de sustentabilidade", afirma Reiman.

A CCP começou a atuar no segmento industrial em 2007, com a aquisição de três galpões (prontos) em Barueri, que ainda hoje fazem parte do portfólio da empresa. Neste ano, além dos dois entregues, a empresa tem em desenvolvimento uma segunda fase do projeto de Cajamar, um empreendimento em Jundiá, outro na rodovia Dutra e um em Queimados (RJ). O objetivo da parceria é entregar, por ano, 200 mil metros quadrados de galpões, diz o diretor da CCP. "É uma tendência que vai crescer. A parte de sustentabilidade estava restrita a empreendimentos comerciais corporativos. Agora, está disseminada em todos os segmentos, shoppings, centros comerciais e centros de logística. A ideia é certificar todos os nossos empreendimentos na área de logística", afirma Reiman.

Trata-se, portanto, de um movimento irreversível, principalmente diante da necessidade de as indústrias manterem seus centros de distribuição mais próximos do consumidor final. "Muitas restrições operacionais em relação ao espaço físico dos galpões, por exemplo, áreas de estacionamento de caminhões, estão sendo superadas. Isso tem melhorado o custo de manutenção, um dos empecilhos à ex-



pansão da locação e construção dos centros logísticos”, avalia David Douek, consultor e diretor da OTEC, empresa responsável pelo processo de certificação de vários galpões logísticos em construção em São Paulo.

Um deles é o centro de distribuição da Procter&Gamble, no pé do pico das Agulhas Negras, no Estado do Rio de Janeiro. “Os 38 mil metros quadrados de área construída do centro de distribuição embarcaram procedimentos e tecnologias que renderam ao empreendimento a certificação LEED Gold, concedida pelo USGBC”, diz Douek. O empreendimento teve consultoria da OTEC e projeto assinado pelo escritório Alcindo Dell’Agnese Arquitetos Associados. O prédio pertence à Bracor para uso da P&G pelo sis-

tema “build to suit” e se destaca no universo dos edifícios certificados por sua condição de imóvel logístico. “O uso de iluminação natural permitiu uma redução de consumo de energia da ordem de 7%”, diz Douek, acrescentando que a consultoria tem quase 20 projetos de centros de logística buscando certificação.

A tendência é de um movimento nacional, não está restrito aos grandes centros como São Paulo, Belo Horizonte ou Rio de Janeiro. A Método Engenharia tem obras em andamento para a Brasil Gráfica e o centro de manutenção de aeronaves da Gol, em São Paulo; empreendimentos para a Perdigão, no Embu (SP); Ericsson, em Indaiatuba (SP); e Avon, em Salvador (BA). E a GR Properties tem obras em Cam-

pinas e Guarulhos (SP). A Hines, incorporadora americana que representa o fundo de pensão de funcionários públicos do Estado da Califórnia (CalPERS), atualmente com mais de 10 milhões de metros quadrados de galpões construídos no mundo inteiro (13 projetos pré-certificados e 117 registrados), ainda não tem nenhum galpão certificado no Brasil com selo verde. Mas tem sérias pretensões. “Fizemos o gerenciamento de um galpão certificado na fase de projeto com o Green Gold da LEED para uma multinacional de cosméticos em Cabreúva, no Estado de São Paulo. A preocupação é ter todos os empreendimentos dentro do ambiente de sustentabilidade, desde a área de paisagismo com plantas nativas, coleta de lixo e

**Em Cajamar, centro de logística construído pela CCP**

## GALPÕES LOGÍSTICOS



**Economia** de 7% de energia no imóvel da P&G

reúso de água, além de eficiência energética”, diz Benny Finzi, gerente de incorporação da filial brasileira da Hines.

Segundo ele, o ano de 2010 foi muito bom para o segmento de galpões logísticos. “Alugamos todos que construímos e tivemos 50% de market share no ramo industrial. No Rio, alugamos dois galpões, num total de 110 mil metros, e em São Paulo, neste ano, construímos um galpão para uma indústria de cosméticos, em Cajamar”, informa. São aproximadamente 500 mil metros quadrados de galpões construídos. Em 2011, a empresa inaugurou um dos seus maiores empreendimentos logísticos, em Manaus, com 106,6 mil metros quadrados de área construída e capacidade para abrigar 25 empresas. Dividi-

do em 24 módulos conjugados de 3,7 mil metros quadrados cada um e um galpão isolado de 16,7 mil metros quadrados, o Distribution Park está sendo ocupado por várias empresas, como Whirlpool, Nokia, Philips e Reflex. “Investimos mais de R\$ 1 bilhão desde 2004, mas agora nossa estratégia é buscar galpões logísticos sustentáveis. Os clientes estão preocupados com o custo, porém estão pedindo galpões com características de sustentabilidade e que proporcionem economia de energia elétrica”, diz Finzi.

Não é apenas a construção de novos condomínios industriais de logística, especialmente por exigência de multinacionais brasileiras, que movimenta os negócios das construtoras e incorporadoras. O mercado de construção

em geral também está se beneficiando desse movimento. Empresas de vários ramos de produção no segmento de construção civil estão se preparando para aproveitar as novas oportunidades. A Locaville, empresa paulista especializada em locação e venda de equipamentos para construção de pisos industriais, está comercializando a EcoFibra, uma fibra de aço totalmente reciclada que é produzida a partir de chapas de aço descartadas pelas indústrias. “É um material que voltaria ao meio ambiente e teria um tempo indeterminado de decomposição, mas que conseguimos reaproveitar e garantir um novo produto com o mesmo desempenho das fibras de aço comuns”, destaca Cláudio Pinheiros de Freitas, sócio-proprietário da Locaville.