



# Paraná e Rio apresentam no mercado de imóveis in

*Exemplos desse cenário, Renault e Nissan investem em Estados e anunciam fábricas de produção em Resende-RJ e São José dos Pinhais-PR*

POR: LUCIANO EMBIANO  
FOTOS: DIVULGAÇÃO

O desenvolvimento da economia brasileira nos últimos anos tem beneficiado inúmeras áreas, como o mercado imobiliário. No segmento de imóveis industriais, o crescimento tem sido significativo. Investidores do setor apostam em diversas regiões fora do Estado de São Paulo, que tem a maior concentração industrial do país. Esse novo panorama tem beneficiado alguns Estados, que apresentam novas oportunidades.

Exemplos disso são o Paraná e o Rio de Janeiro. Os Estados atraíram as montadoras Renault e Nissan. Em outubro, as companhias anunciaram que ampliarão a produção em São José dos Pinhais-PR e irão construir uma nova fábrica em Resende-RJ. As companhias mantêm uma associação em que compartilham plataformas, peças e motores na criação de novos modelos para as companhias.

A Renault pretende aumentar a produção na cidade paranaense para 300 mil carros até 2016, com meta de conquistar 8% do mercado

até o final desse período. Já a Nissan instalará uma fábrica para a produção do veículo popular da marca, a linha do hatch March, lançado no país em setembro. O objetivo da empresa japonesa é aumentar a produção no Brasil para 200 mil carros até 2014.

Para Simone Santos, diretora de serviços corporativos da imobiliária industrial e comercial Herzog, o setor de imóveis industriais deve atrair mais investidores na busca de novos mercados promissores e com espaço para crescimento nessas regiões por causa de novas demandas que essas cidades devem apresentar por galpões de locação.

"Há poucos anos, os mercados de galpões industriais e logísticos sofreram por falta de investimentos porque não havia uma demanda que justificasse a entrada de investidores para a construção de galpões. Mas, atualmente, vemos pela primeira vez uma descentralização do crescimento do setor, que aumenta fora de São Paulo, como no Rio e no Sul", ressalta a executiva.



# crescimento industriais



“Atualmente, vemos pela primeira vez uma descentralização do crescimento do setor, que aumenta fora de São Paulo, como no Rio e no Sul.”

Simone Santos

## RIO DE JANEIRO

No Estado fluminense, regiões como a Via Dutra, principal ligação do Eixo Rio-São Paulo, tem apresentado grande crescimento no segmento, com demanda de várias empresas. Os investimentos em empreendimentos têm mudado o cenário dos imóveis industriais do Estado.

“Até há dois anos, essas regiões eram limitadas, degradadas e de péssimo aspecto em termos de infraestrutura. Em função de investimentos a Petrobrás na exploração de petróleo, a economia do Rio de Janeiro cresceu muito. Hoje, existe uma demanda de empresas deste setor por áreas e a grande concentração está nas vias que chegam à capital.

Entre as regiões do Estado, a executiva destaca o bairro da Pavuna, zona norte da cidade do Rio de Janeiro, que se tornou bastante valorizado devido à logística e por contar com uma infraestrutura mais favorecida. Outras regiões que devem apresentar grande procura são a Avenida Brasil e a cidade de Queimados, na Região Metropolitana.

“O cenário do Rio passou de abandono para um volume considerado de investidores. Para se ter ideia da demanda, um grande volume empreendimentos industriais que ficam prontos já se encontram pré-locados diante da escassez de opções”, acrescenta Simone.

## PARANÁ

Com crescimento considerável no setor nos últimos anos, o Paraná tem sido alvo de investimentos. Localizado entre a Argentina e o Eixo Rio-São Paulo, o Estado tornou-se um interessante ponto estratégico para empresas interessadas no Mercosul.

Uma área que tem se destacado é a Grande Curitiba. A região metropolitana apresenta um estoque total em torno de 500 mil m<sup>2</sup>, o dobro da soma dos Estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Entre os principais atrativos da região estão a rodovia Régis Bittencourt – principal ligação entre a capital paulista e a Região Sul – e a proximidade do Porto de Paranaguá, um dos principais do país.

“Um aspecto importante para alavancar a demanda e consequentemente despertar o interesse de investidores é a posição geográfica próxima a meios de transportes, como portos e aeroportos, com boa infraestrutura de entradas e saídas”, comenta Simone.

Outro fator que tem atraído investidores ao Estado são os incentivos fiscais oferecidos a empresas. “As companhias analisam esse aspecto, assim como logística, mão-de-obra qualificada e custos”, complementa a executiva da Herzog.

## INFORMAÇÕES

Informações: [www.herzog.com.br](http://www.herzog.com.br)

# am no Brasil

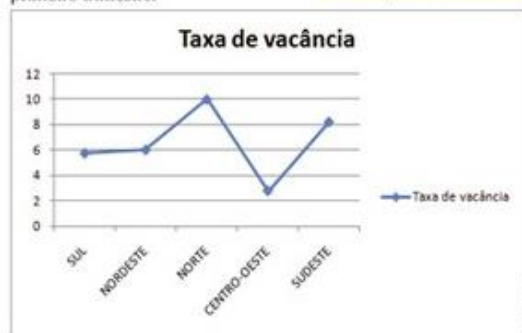
## VACÂNCIA

Em geral, um condomínio industrial é concluído em dois anos, levando-se em conta a identificação, compra, aprovações e execução da obra. Simone destaca que o investidor desperta o interesse nesse tipo de empreendimento somente quando há uma perspectiva de crescimento ou estabilidade da economia de longo prazo.

Com os resultados positivos da economia brasileira, os investimentos avançaram a partir de meados de 2006 em São Paulo e, em 2008, para regiões emergentes, como Recife e Manaus.

Atualmente, o mercado como um todo sofre com a falta de imóveis e condomínios industriais disponíveis para locação, especialmente as regiões emergentes. Um exemplo disso é a taxa de vacância – percentual de espaços vagos calculado em relação ao estoque total. Nas regiões, esse índice é inferior a 10%, nível mínimo para mercados considerados saudáveis por especialistas do setor.

Gráfico com dados registrados no primeiro trimestre:



PRÊMIO CORPORATE & OFFICES

Galpões

## VALOR DE LOCAÇÃO

Esse cenário gerou valorização nas locações durante os últimos 4 anos (R\$/m²/mês):

REGIAO	2007	2008	2009	2010	2011(*)
SUL	8 - 12	10 - 15	10 - 16	10 - 19	12 - 19
NORDESTE	7 - 8	8 - 10	9 - 12	10 - 14,5	10 - 15
NORTE	7 - 8	8 - 10	10 - 14	11 - 19	11 - 20
CENTRO OESTE	7 - 8	8 - 10	9 - 14	10 - 14	10 - 15
SUDESTE	12 - 25	13 - 23	13 - 23	14 - 25	15 - 25

(\*) primeiro trimestre

## LOCAÇÃO

Devido à falta de estoque, os valores de locação apresentaram uma valorização significativa nos últimos anos. Com a expectativa de novos empreendimentos, a perspectiva é de estabilidade desses valores.

Segundo a análise da Herzog, a discrepância na média dos índices se deve à diferença de qualidade dos condomínios, ainda aquém para atender as necessidades técnicas para a ocupação das multinacionais. A exceção são as cidade de São Paulo e Recife, o novo estoque entregue em Manaus e empreendimentos em construção no país.

## PERSPECTIVAS

Para a executiva da Herzog, as perspectivas para o segmento imobiliário industrial são bastante positivas. Ela destaca que o mercado está em forte crescimento. "Se analisarmos o setor de condomínios industriais logísticos até há dois anos, tudo o que foi construído neste período será dobrado no país nos próximos anos. Isso é um termômetro de que os investidores estão confiantes na absorção deste estoque em função do crescimento das empresas", conclui.

## RECEITA PARA O SUCESSO

No mercado imobiliário industrial, fatores como isenção fiscal, logística, infraestrutura local, mão-de-obra qualificada, custos e planejamento de longo prazo são decisivos para a instalação de uma empresa em uma determinada região. Principalmente nos casos de companhias de grande porte, essa decisão é tomada em conjunto com os governos municipal e estadual.

"Para o município e o Estado uma instalação de uma grande empresa pode ser interessante para arrecadação, geração de empregos e outros benefícios para a população", lembra a executiva da Herzog.

De acordo com a Herzog, para um condomínio industrial ser bem sucedido no mercado necessita dispor de:

- Fácil acesso pelas rodovias mais importantes do país;
- Áreas de terreno superiores a 30 mil m²;
- Galpões/Módulos com área útil superior a 1 mil m², facilmente adaptáveis às necessidades do usuário e área administrativa correspondente entre 10% e 15% da área de galpão;
- Piso com capacidade superior a 5t/m², pé direito superior a 10 metros e docas;
- Comodidades e uso comum, como lanchonete, cafeteria, ambulatório, sistema de segurança eficiente, pátio para manobra de caminhões e bolsões para estacionamento;
- Custo compartilhado de manutenção, segurança e infraestrutura;
- Usuários mais frequentes, como empresas de logística, serviços e indústria leve em geral, entre outras.