



Um dos segmentos que mais cresce no mercado imobiliário, os condomínios empresariais de galpões, oferece ótima rentabilidade aos proprietários e proporcionam aos usuários compartilhar uma moderna infra-estrutura de serviços, rateando as despesas e permitindo que concentrem seus recursos em sua atividade principal.

No momento, a taxa de vacância em condomínios é praticamente zero, e assim que vaga algum módulo já tem clientes interessados.

Para que o condomínio empresarial seja um ótimo investimento é necessária uma assessoria especializada para auxiliar em pontos fundamentais, para o sucesso do empreendimento, tais como: potencial da localização, produto adequado, rentabilidade e demanda, bem como sua implantação e comercialização, até a administração do condomínio.

A localização é fator fundamental, pois a grande maioria dos usuários de condomínios são empresas de armazenagens, logísticas, indústrias leves e serviços, que precisam estar em regiões de fácil acesso, isto é, próximo às rodovias e em pontos estratégicos.

Atualmente em São Paulo os condomínios estão concentrados na região oeste e em Barueri, na Rodovia Castelo Branco, mas há outras regiões que estão se desenvolvendo, como a cidade de Jundiaí, junto às Rodovias Bandeirantes e Anhanguera e ainda Guarulhos, servida por duas rodovias e próxima ao Aeroporto de Cumbica, na qual recentemente foi construído um condomínio, que antes mesmo de sua finalização já estava totalmente alugado, incentivando o proprietário a adquirir outro imóvel na mesma região para transformá-lo em condomínio.

Importante também é definir o perfil das empresas que provavelmente ocuparão o condomínio, quando da concepção do mesmo, pois assim serão antecipadas todas as necessidades dos ocupantes, facilitando a sua comercialização.

O fato de muitos condomínios terem construções novas e modernas é outro atrativo. Geralmente os módulos devem estar entre 800m² a 2.000m² e serem versáteis e ainda precisará de pátio, estacionamento, infra-estrutura principalmente de informática e comunicação.

Outra modalidade são os imóveis industriais de grande porte transformados em condomínios para multi-usuário, na sua totalidade ou parcial, casos onde o proprietário disponibiliza para locação áreas ociosas do seu complexo, desta forma usufruindo toda a infra-estrutura e rateando seus custos operacionais.

Todo empreendimento deve adotar um marketing para divulgação do empreendimento, para que sua comercialização seja mais eficaz.

A taxa de condomínio é ainda um item importante, por isso alguns empreendimentos são criados disponibilizando infra-estrutura e sistemas que reduzirão as despesas dos futuros ocupantes, tais como: equipamentos eletrônicos de segurança, poço artesiano, fornecimento de energia em média tensão, restaurante, parcerias com empresa de telecomunicação e ambulatório.

Um exemplo típico ocorre na área de segurança, que é um dos itens de maior preocupação dos ocupantes. Novos condomínios estão sendo concebidos com diversos recursos, tais como: CFTV, cerca elétrica, controle de acesso, guarita blindada, controle de acesso e portão automatizado, que reduzirão as despesas com a equipe de segurança.

A administração do empreendimento tem que estar sempre alerta para novas oportunidades de redução dos custos, beneficiando os usuários

com melhor custo/benefício.

O investidor deverá ser bem assessorado para realizar o investimento correto e ter o retorno garantido, aproveitando o crescimento econômico e a carência de empreendimentos desse porte.

“Para que o condomínio empresarial seja um ótimo investimento é necessária uma assessoria especializada para auxiliar em pontos fundamentais, para o sucesso do empreendimento.”

Eduardo Herzog, MCR.h/SIOR - Presidente
Estudou na Faculdade Cândido Mendes, Rio de Janeiro, com mestrado na área imobiliária. Credenciado nos U.S.A. pela Society of Industrial and Office Real Estate - SIOR. Antes de fazer parte da Herzog Imobiliária Ltda, foi gerente da área imobiliária do McDonald's-Brasil (eixo Rio-Norte).

Sylvio Roth - Diretor da Divisão de Gerenciamento de Propriedades
Possui ampla experiência no Gerenciamento de Facilidades e Empreendimentos Comerciais. Graduado em Engenharia Eletrônica e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie, com especialização em Gerenciamento de Projetos pela USP. É membro da ABRAFAC (Associação Brasileira de Facilities).