

IMÓVEIS

Segurança de condomínio atrai firma

Incorporadoras investem em condomínios que custam até R\$ 130 milhões

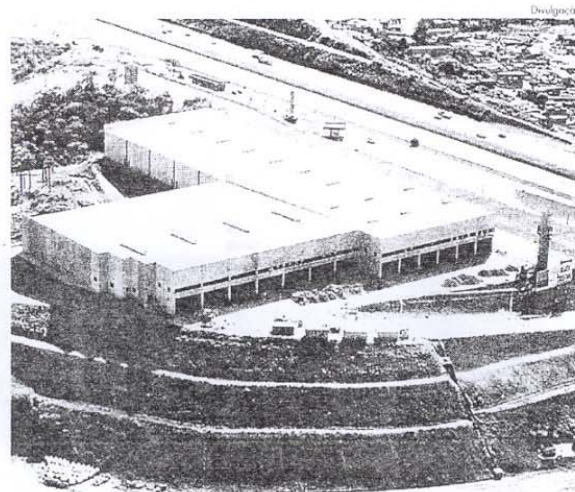
SÃO PAULO

A alta demanda por condomínios empresariais tem gerado interesse de incorporadoras, que aumentam seus investimentos em empreendimentos desse tipo em regiões próximas à São Paulo.

Segundo o gerente de desenvolvimento de novos negócios do Grupo Walter Torre Jr., Cesar Corona Nasser, as empresas procuram espaços seguros fora da capital para se instalarem. "O problema de São Paulo está nos valores dos impostos como, IPTU (Impostos Predial e Territorial Urbano) e ISS (Imposto Sobre Serviço)", ressaltou ele.

Nasser acrescenta que um empresário que possui um galpão de mil metros quadrados, gastará com condomínio em torno de R\$ 1,5 mil. "Se estivesse em uma sede comum, o proprietário gastaria aproximadamente R\$ 10 mil, entre segurança, manutenção e jardinagem", disse.

Para o corretor associado da Herzog, Ricardo Pardelli, o grande atrativo dos empreendimentos está nos benefícios oferecidos aos pro-



Metro quadrado em condomínio de empresa custa até R\$ 15

prietários, como a segurança com centrais de vigilância e o fácil acesso. O diretor da Araldi Condomínios, Rogério Araldo, concorda que o principal fator das empresas migrarem para os condomínios é a segurança permanente e a possibilidade de se instalar em localizações de fácil acesso.

O Grupo Walter Torre Jr. faturou só no ano passado cerca de R\$ 40 milhões, com os condomínios empresariais. Esse valor representa 10% do seu faturamento total, de R\$ 400 milhões. A empresa também atua na construção de prédios sob medida para empresas como Vivo, Carrefour e Volkswagen.

"Estimamos crescer 40% ainda este ano. Em média, construímos um condomínio industrial por ano", explica Nasser.

Atualmente, a empresa possui 120 galpões, dentro de seis condomínios, localizados nas cidades de Osasco, Barueri e Jandira. O único condomínio que a empresa possui na capital está localizado na Vila Leopoldina e foi totalmente comercializado. "Esse mercado foi iniciado por nós há seis anos atrás e dobra de tamanho a cada ano", relatou Nasser. Ele diz que os condomínios considerados padrões possuem uma área de 30 mil metros quadrados. Cada módulo dos

galpões tem cerca de mil a dois mil metros quadrados. O condomínio gira em torno de R\$ 1,5 o metro quadrado.

Lançamentos

A Herzog está instalando um condomínio em Guarulhos que abrigará empresas de grande porte, planejado com os mais modernos recursos de infra-estrutura para empresas que buscam soluções estratégicas. "A Herzog aposta na localização com acesso direto para os dois sentidos da Rodovia Ayrton Senna e da distância de apenas 10 km do Aeroporto Internacional de Cumbica", disse Pardelli.

O condomínio será implantado numa área de 400 mil metros quadrados de terreno com projeção de aproximadamente de 120 metros quadrados de área construída. O investimento total da obra é de R\$ 130 milhões. O metro quadrado varia de R\$ 10 a R\$ 14. A primeira fase do projeto, com 14 mil metros quadrados, já têm 50% de área comercializada, mesmo antes de estar concluída. A comercialização e futura administração do empreendimento está a cargo da Herzog, que tem expectativa de terminar a comercialização antes do fim das obras. "O mercado está

muito favorável para locais onde as empresas a procura de custos menores e segurança encontram a infra-estrutura necessária, podendo ratear os custos com os outros usuários", comentou Pardelli.

Administração

A Araldi Condomínios, administra mais de 100 condomínios empresariais. Segundo o diretor da empresa, Rogério Araldo, a segurança é o fator mais alarmante em condomínios e que é necessário

Esse mercado dobra de tamanho a cada ano, avalia representante do grupo Walter Torre

trabalhar sempre com equipe especializada. A Araldi cuida desde a limpeza, segurança e a manutenção, até a parte administrativa como, cobrança, prestação de contas e previsão orçamentária. O diretor informa ainda que o tempo de financiamento de al-

guns empreendimentos, já foram estendidos de 5 para 7 anos.

Araldo informa que o setor cresceu 4,2% em relação ao ano passado. A Araldi cresceu 20% no primeiro trimestre deste ano em relação ao mesmo período do ano passado e espera fechar o ano com um crescimento global de 30%. A empresa enfrenta a concorrência da Herzog e do Grupo Walter Torre Jr., que também administram condomínios.

— IVO MADUGLIO

Já publicamos 999 reportagens sobre IMÓVEIS

Para mais informações sobre esse tema, use nosso buscador

"imóveis"

nos sites www.dci.com.br ou www.panoramabrasil.com.br