

## Condomínios Logísticos?

18/03/2013 19:32:21

Por: \*Adriano Dias

Ilustração: Magal



Com o mercado em franco crescimento, esses empreendimentos tornam-se cada vez mais atraentes para seus futuros inquilinos. Recentemente, houve uma explosão no mercado imobiliário voltado à logística no Brasil. Um número sem precedentes de condomínios logísticos tem se espalhado pelo País para atender à demanda de empresas que buscam uma solução para as suas operações.

Esse fenômeno está levando ao aumento dessas instalações, localizadas em pontos estratégicos de escoamento, fugindo de centros urbanos para áreas industriais e de fácil acesso às principais rodovias.

No Brasil, os pequenos condomínios comerciais começaram a ganhar impulso na década de 1990, notadamente em São Paulo, para burlar o adensamento do tráfego de veículos que assolava a capital. Agora, que os polos produtivos estão migrando para longe dos centros urbanos, entre as razões que ajudaram a impulsionar os condomínios estão a localização próximo a pontos onde a malha viária colabora para a distribuição de carga e a demanda por serviços de administração patrimonial.

Porém, mesmo com esse crescimento e descentralização dos condomínios logísticos no País, seus números ainda não se equiparam aos de países como México ou Estados Unidos, por exemplo. Enquanto que no Brasil o estoque de galpões é de 8.150.000 m<sup>2</sup>, o mexicano é de 44.376.000 m<sup>2</sup> (cinco vezes maior) e o norte-americano é de 297.200.000 m<sup>2</sup> (36 vezes maior).

Os condomínios logísticos estão sendo projetados e construídos para atender a uma demanda existente e crescente por áreas flexíveis, com baixo custo de ocupação, localização estratégica e que ofereçam a segurança que as empresas não encontram em imóveis convencionais fora de condomínios.

Para os inquilinos existem diversas vantagens em se instalarem dentro de um condomínio logístico, tais como:

- rateio de custos com manutenção, limpeza e jardinagem das áreas comuns;
- rateio dos custos com segurança e portaria (controle de acesso);
- utilização das áreas de apoio como restaurante, cafeteria, salas de reunião, sala de treinamento, ambulatório entre outros;
- localização e visibilidade, o condomínio torna-se referência na região;
- administração profissional;
- flexibilidade de expansão da operação sem mudança de endereço.

As empresas da região Sudeste, principalmente, do Estado de São Paulo, estão buscando alternativas para fugir das restrições à circulação de veículos de cargas e ao embarque de mercadorias nos aeroportos sobrecarregados.

Essa realidade tem feito muitos empresários do setor imobiliário investirem no segmento, com foco no interior paulista e nas cidades-satélites à capital. Mesmo para quem está fora do eixo Rio-São Paulo, os condomínios logísticos têm se tornado uma alternativa para reduzir os custos com fretes, driblar restrições e otimizar a gestão de transporte.

Existem dois tipos de condomínios logísticos:

**Monousuário:** galpões individuais para atender um único cliente (especulativos ou “built-to-suit”). A construção sob encomenda (built-to-suit), tende a ter características construtivas e especificações para atender à necessidade de produção/logística do cliente, deixando o imóvel mais personalizado e menos abrangente para o mercado, quando vier a vagar.

**Flex:** galpões modulares que podem ser utilizados individualmente ou agrupados. Geralmente são especulativos.

Os condomínios industriais e logísticos geralmente são incorporados por investidores especulativos, ou seja, que constroem para lançar o espaço ao mercado, sem a garantia da pré-locação. Dessa forma, o empreendimento deve ter uma característica construtiva flexível, de modo que atenda a diversas atividades e demandas de tamanho.

Os condomínios logísticos também podem ser classificados, de acordo com sua utilização, em:

**Armazéns:** projetado em modulações que permitem receber estruturas porta-paletes (ideal para atacadistas, operadores logísticos etc).

**Cross-docking:** projetado para movimentação de carga sem considerar estocagem (ideal para transportadoras).

**Misto:** armazéns com propósitos diversos, ideal para CDs (Centro Distribuidores) de grandes redes de varejo.

**Industrial “Plug & Play”:** preparado para ser customizado, podendo ser utilizado por vários tipos de indústrias, principalmente, manufaturas.

Quem passa muito tempo em um condomínio logístico já não pensa que a única vantagem de estar ali seja a localização estratégica. Sente falta de serviços, comércio, alimentação de qualidade e, por que não, lazer.

Por isso, muitos empreendimentos estão investindo em melhorias de infraestrutura, criando novos serviços. Alguns, inclusive, podem levar o título de pequenas cidades, porque estão equipados com várias facilidades.

\***Adriano Dias** é advogado formado pela Universidade Metropolitana de Santos/SP, com pós-graduação em Direito Empresarial pela FGV e especialista em Direito Contratual e Condominial.

**Fonte:** <http://www.folhadocondominio.com.br/coluna.php?id=689>