

## ENTENDA O QUE SÃO OS CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

**Por Dr. Adriano Dias**

**OAB 184.564/SP**

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 norteamericano 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 a 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 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.

#### **Sobre o escritório Adriano Dias Advocacia**

A Advocacia e Assessoria Jurídica Adriano Dias é um escritório especializado em Direito Empresarial, Contratual, Civil, Tributário, Trabalhista Patronal e em Direito Imobiliário e Condominial. Sediado em Santos - SP, tem como principal preocupação o atendimento com qualidade e presteza, criando um novo paradigma na prestação de serviços jurídicos, através de uma prática de trabalho baseada no total comprometimento com a questão apresentada pelo cliente, bem como na prevenção jurídica. Nosso Escritório está sempre em busca de constante atualização e excelência técnica, assim possibilitamos aos nossos clientes um apoio abrangente, uma assessoria eficaz e suporte jurídico em diversas áreas do Direito.

#### **Sobre o advogado Adriano Dias**

Bacharel em Ciências Jurídicas pela Universidade Metropolitana de Santos – SP. Pós-Graduado em Direito Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas. Especializado em Impostos Indiretos pela Associação Paulista de Estudos Tributários – APET (10/2010). Especialista em Direito Contratual e Condominial. Graduando em Administração Condominial pela Escola Paulista de Direito. Membro Presidente do Grupo BNI Target. Consultor de Condomínios. Mais informações pelo site [www.adrianodiasadvocacia.adv.br](http://www.adrianodiasadvocacia.adv.br)