

# O que atrai os operadores logísticos?

Condomínios têm se tornado um pacote de conveniências para OLs cada vez mais preocupados com eficiência operacional

O desenvolvimento econômico tem impulsionado os operadores logísticos (OL) a buscar novos espaços para ampliar a área operacional sem afetar o planejamento dos clientes. No entanto, o que antes poderia ser resolvido com a locação de um espaço grande o suficiente para receber a operação, já não atende a necessidade desse novo perfil de OL, que está mais direcionado a melhoria operacional (na essência do negócio) do que na administração ou na construção de armazéns e centros de distribuição. A alternativa para muitos desses operadores são os condomínios logísticos (CLs), que oferecem vantagens como localização estratégica, pacote de serviços administrativos e estrutura desenhada para atividades logísticas.

Segundo dados da Herzog, empresa especializada no mercado imobiliário corporativo, só em São Paulo os

operadores logísticos já ocupam 50% dos condomínios industriais disponíveis no Estado. Na carteira de clientes da GLP Brasil (Global logistics Properties), com nove condomínios em cinco estados brasileiros, os OLs são 26% do total. Nomes como AGV Logística, Brado Logística, Movicarga e Movimentar, entre outros, já têm atividades em diferentes condomínios logísticos e essa lista tende a crescer. Mas quais vantagens essas estruturas oferecem?

**Infraestrutura.** Desenhados para atender atividades com o perfil logístico e industrial, esses edifícios têm em sua maioria pé direito de 12 m e piso preparado para suportar mais de 5 t por m<sup>2</sup>. Em alguns casos, são construídos com docas nas duas laterais do prédio para facilitar operações de cross docking, além de estacionamento e espaço para manobra de veículos.

**Conveniência.** Salas de reunião, sala de treinamento, portaria, segurança, ambulatório, iluminação exter-




na, serviços gerais (limpeza de área comum), restaurante, sala de repouso para caminhoneiros, jardinagem, manutenção são alguns dos itens que muitos dos condomínios logísticos oferecem, com a vantagem de poder ratear os custos com os demais usuários do CL e sem gerar encargos trabalhistas.

**Expansão.** Os CLs são construídos para permitir flexibilidade entre os espaços, o que facilita para operadores logísticos com planos de expansão moderada. É comum que clientes aumentem o volume operacional, exigindo essa flexibilidade entre os OPLs.

**Contrato.** Não há particularidades contratuais para operadores logísticos, no entanto, os CLs entendem o perfil desses OPLs e a importância de associar o prazo de locação ao prazo de contrato com o cliente ou a possibilidade de ampliar o espaço locado.

**Localização.** A região onde os condomínios logísticos estão instalados é, sem dúvida, um dos pontos mais



Condomínio da Laguna,  
localizado em São Carlo,  
foi ampliado seguindo  
normas ambientais LEED

## O QUE ATRAI OS OPERADORES LOGÍSTICOS

atrativos para a comercialização. Por esse motivo, as empresas responsáveis pela construção e gestão desses empreendimentos despendem tempo até encontrar o terreno mais próximo e de fácil acesso às principais estradas, portos e aeroportos do País, evitando áreas próximas às restrições de tráfego de caminhões e problemas para circulação de carga.

### Mais sustentáveis, mais econômicos

Outro ponto que tem justificado a escolha de condomínios por operadores logísticos é a sustentabilidade. Não apenas por uma questão de marketing, mas por uma forte relação com os custos.

Por serem mais eficientes, esses edifícios permitem redução no consumo de água e energia e oferecem melhor qualidade de trabalho aos funcionários. Bom para o bolso e bom para os olhos e as metas dos clientes dos OLS, que cada vez mais precisam atin-

© IMAM Consultoria - Tel.: (11) 5575-1400 - Revista intraLOGÍSTICA

Empresas apontam quais os itens que mais atraem OLS na hora de locar espaço em condomínios:

1. Localização
2. Preço
3. Tamanho (área e pé direito)
4. Infraestrutura
5. Serviços
6. Flexibilidade contratual

gir objetivos de redução de emissões de GEE (Gases de Efeito Estufa).

O condomínio sustentável GR Campinas foi inaugurado pela GR Properties em novembro de 2011 e, atualmente, já possui 70% de sua área ocupada pelas operações da Expresso Mirassol. “Nossos empreendimentos logísticos são certificados com LEED

(Leadership in Energy and Environmental Design, Liderança em Energia e Arquitetura Ambiental), o que significa que atendemos inúmeros itens de sustentabilidade, como iluminação natural dos galpões, piso em cor clara para evitar zonas de calor, bicicletário, eficiência energética, aparelhos de ar condicionado especiais com baixo consumo, coleta seletiva de lixo, entre outros aspectos”, explica Alexandre Selegatto, engenheiro da GR Properties.

A Laguna também está apostando em condomínios sustentáveis para atrair operadores logísticos. A última ampliação da empresa, entregue em 2011, está sendo certificada pelo LEED. Segundo Isabel Raad Carneiro, gerente comercial da Laguna, a empresa ainda planeja a ampliação de outros módulos em mais 17.000 m<sup>2</sup> e todo o processo seguirá as normas LEED.

Segundo Marino Mário, diretor comercial da Retha, só os sistemas de reaproveitamento de água de chuva para banheiros e irrigação de jardim permitem que os condomínios da empresa reduzam entre 70% e 80% o consumo de água. “Nossos empreendimentos também estão adotando lâmpadas de



Alexandre Selegatto, engenheiro da GR Properties: “Modelo de condomínio logístico sustentável GR Campinas atrai OPLs interessados em reduzir o impacto ambiental das operações”

## ESPAÇO DISPONÍVEL

Das empresas consultadas para a reportagem, seis apontaram as áreas disponíveis para locação. No total são 1,02 milhão de metros quadrados, concentrados principalmente nas regiões Sul e Sudeste e localizados próximos a importantes rodovias para o transporte de cargas e acesso a portos e aeroportos. Alguns dos empreendimentos serão inaugurados no decorrer de 2013.

Condomínio	Área m <sup>2</sup>	Localização
Retha	140.929	Diversas cidades (SP)
GLP Guarulhos	100.000	Guarulhos (SP)***
GLP Gravataí	40.000	Gravataí (RS)***
GR Campinas II	36.540	Campinas (SP)
Master Business Park Jundiaí*	27.322	Jundiaí (SP)
GLP Campinas	25.000	Campinas (SP)
Master Business Park Sorocaba*	24.640	Sorocaba (SP)
Laguna	17.000	São Carlos (SP)***
Extrema Business Park*	15.377	Extrema (MG)
GLP Ribeirão Preto	14.000	Ribeirão Preto (SP)***

\*Condomínios Fulwood, \*\*Condomínios Capital Realty, \*\*\*Inauguração prevista para 2013, NI – Não Informado

LED na área externa, que consumem até 10 vezes menos do que o modelo convencional”, acrescenta Mário.

Os CLs sustentáveis são construídos seguindo parâmetros socioambientais para garantir que não afetem o meio ambiente e a comunidade ao redor durante a obra. É o que explica Mariana Schilis Viotti, gerente administrativa da Fulwood. “Buscando facilitar o processo de construção sustentável e reduzir custos desde o início do projeto, nossos empreendimentos respeitam requisitos como: tratamento de resíduos de obra, sistema construtivo com estrutura de pilares em concreto pré-moldado e preocupação com a área de preservação ambiental, catalogando todas as árvores ao redor da construção”, aponta.

### Benefícios da intermodalidade

A oferta de modais menos agressivos ao meio ambiente também afeta

a sustentabilidade dos condomínios logísticos. O Mega Intermodal Esteio (RS), da Capital Realty disponibiliza um terminal ferroviário integrado, com embarque diário ao Porto de Rio Grande (RS). “A intermodalidade ajuda a reduzir o impacto ambiental das operações de transporte”, aponta Rodrigo Demeterco, presidente da Capital Realty. “Com o uso integrado de diferentes modais há uma diminuição no uso de caminhões e, consequentemente, no consumo de combustíveis fósseis, já que um trem carrega sozinho mais de três mil t de produtos em uma única viagem, substituindo quase 100 caminhões”. Para ele, em países com dimensões continentais, como o Brasil, esse conceito tem amplo espaço para crescer. Por esse motivo, o Mega Intermodal Canoas (RS), que será inaugurado em abril de 2013, também terá opção de transporte intermodal. [ ]