

PONTO DECISIVO PARA CHEGAR AO CLIENTE



Simone Santos, da Herzog: Jundiá é polo de condomínios

Áreas de entrepostos tornam-se fundamentais para atender ao crescimento da economia em todas as regiões do Brasil

O desafio de atender à expansão acelerada do consumo está exigindo das empresas uma recalibragem nas estratégias de distribuição. A construção de centros de distribuição, peças-chave em qualquer planejamento logístico, e de sua versão mais flexível, os condomínios logísticos, nunca esteve tão aquecida. Novos empreendimentos se multiplicam pelo país, abarcando todos os setores industriais.

O centro de distribuição (CD) é um entreposto estrategicamente localizado, perto de centros de consumo e nas proximidades de rodovias, para garantir o fácil acesso de grandes caminhões e carretas que vão abastecer lojas ou entregar as mercadorias aos consumidores finais. Eles encurtam distâncias e reduzem custos de transporte até o destino final. "As empresas estão crescendo e precisam melhorar sua malha de distribuição para enfrentar uma concorrência mais acirrada e preços mais competitivos", diz Eduardo Seixas, sócio-diretor da consultoria Alvares & Marsal.

A Natura vai construir neste ano dois centros de distribuição, em Curitiba e São Paulo, e ampliar os de Mathias Barbosa (MG), Simões Filho (BA) e Jaboatão dos Guararapes (PE), aumentando

para 14 o número de CDs no país. A empresa, que produz 400 milhões de unidades de produtos, separa e entrega 16 milhões de caixas por ano. A cada 21 dias, precisa entregar 950 caixas a cerca de 1,2 milhão de consultoras no Brasil, em outros países da América Latina e na França.

Outra empresa que está reestruturando sua distribuição é o frigorífico Minerva, que inaugurou em março um CD em Contagem. Sua estratégia é aumentar a distribuição de seus produtos nos grandes centros do país, mirando o pequeno e médio varejo. Com o novo CD, que atinge municípios, a presença do Minerva no Estado deve aumentar 50%. O frigorífico, que opera com dez plantas de abate e desossa, possui nove centros de distribuição.

Já a Neoquímica, do grupo Hypermarcas, vai inaugurar, em 2012, seu centro de distribuição em Anápolis (GO), onde fica a fábrica de medicamentos. Favorecida pelo crescimento dos mercados de genéricos e de produtos de beleza e higiene pessoal, a empresa projetou o empreendimento para ser o maior centro de distribuição de fármacos da América Latina. Vai investir cerca de R\$ 100 milhões no complexo, que incluirá a expansão da fábrica.

No ramo de tintas, a pernambuco

bucana Iquine prepara-se para disputar mercados do Sudeste, com aumento de sua capacidade de produção no Espírito Santo e construção de um centro de distribuição no Estado. O objetivo é erguer uma nova fábrica na região de Serra (ES) em terreno próprio, porque as instalações atuais são locadas, e dobrar a produção, hoje de 6 milhões de litros por ano, para atingir o Rio, Minas, Espírito Santo e o sul da Bahia.

O CD da Tintas Iquine ficará dentro da nova fábrica, como acontece com a matriz, em Jabotão dos Guararapes (PE), onde fabrica 120 milhões de litros de tintas por ano. "Estamos fechando parcerias no Sudeste, com distribuidores e grandes home centers. Com nossa localização no Espírito Santo, ficamos perto de importantes fornecedores de matéria-prima e dos mercados consumidores", diz Rinaldo Souza, diretor de logística da empresa.

Outra opção é partir para um condomínio logístico, mercado que vem ganhando importância de cinco anos para cá. Nesses complexos, que abrigam galpões alugados a várias empresas, os serviços, como segurança, alimentação e limpeza, são compartilhados. Eles são flexíveis - uma empresa pode alugar um pequeno espaço, do tamanho de um contêiner, ou uma área de 200 mil metros quadrados. O prazo da locação pode ser de apenas um mês ou por vários anos.

Os condomínios também chegam com instalações atualizadas, como acontece com os novos CDs. Os galpões têm pé direito alto, de até 12 metros, para facilitar o descarregamento dos caminhões, que hoje são mais altos. Isso permite empilhar mais mercadorias e economizar espaço no chão.

Os CDs ficam perto dos clientes ou da indústria. Os condomínios logísticos são construídos próximo aos centros de consumo, no eixo Rio-São Paulo, e sempre perto de rodovias. A intensa procura

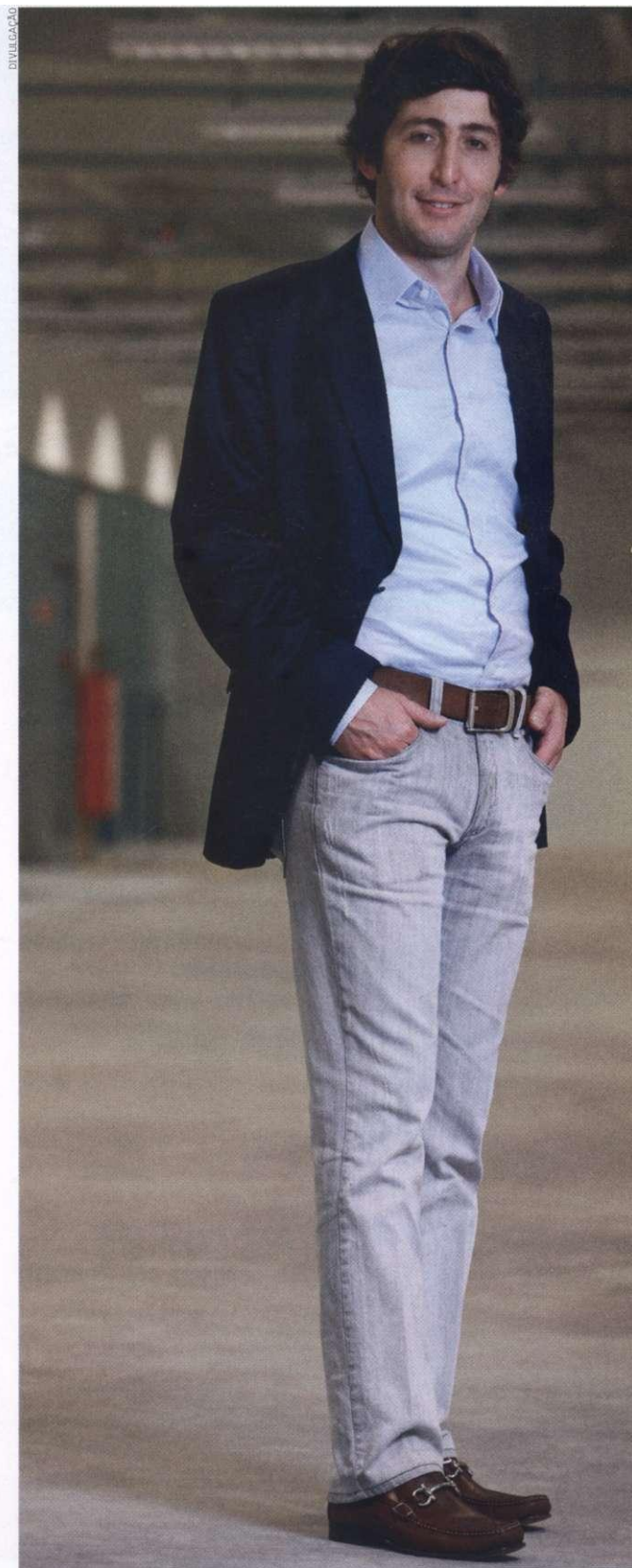
aumentou o preço dos terrenos e da locação. De 1997 a 2006, o aluguel médio na Grande São Paulo e no interior do Estado era de R\$ 14 por metro quadrado. A média hoje está em R\$ 18, segundo Simone Santos, diretora de serviços corporativos da consultoria Herzog Imóveis Industriais.

A maior concentração de condomínios logísticos está no Estado de São Paulo. Quanto mais próximo da capital, mais escassos e mais caros os terrenos. Por isso, eles estão se afastando para o interior do Estado, seguindo o curso das principais rodovias - Castello Branco, Anhanguera e Bandeirantes. Jundiaí, a 60 quilômetros da capital, é um dos novos poios. De acordo com Simone Santos, nos últimos três anos, o município tem sido um sucesso de absorção desses empreendimentos. Segundo levantamento da Herzog, o município fechou 2010 com um estoque de 353.974 metros quadrados de área construída. Só no primeiro trimestre começaram a ser construídos mais 96.742 metros quadrados.

Levantamento da consultoria CB Richard Ellis mostra que a construção de galpões em sistema de condomínio está concentrada num raio de 100 quilômetros a partir da capital de São Paulo.

De todo o estoque existente no Estado até dezembro de 2010 - uma área total de 4.167.250 metros quadrados, ocupada por 95 condomínios -, 34% está na região de Campinas e 11%, na Grande São Paulo.

"Esse mercado está muito bom, com taxas de vacância baixas, em torno de 6%, e valores subindo bastante", diz Marcos Montandon Jr., diretor comercial da CB Richard Ellis. Segundo ele, novos empreendimentos em desenvolvimento no Estado de São Paulo somam 2,9 milhões de metros quadrados. Um empreendimento desses leva dois anos para ficar pronto e a modalidade build-to-suit (sob encomenda) está desa-



Guilherme Rossi, da GR: retorno maior do que com escritórios



Condomínio intermodal da Capital Realty, no município gaúcho de Esteio

parecendo. "O futuro vai ser da locação especulativa", prevê.

É o que está fazendo a GR Properties, que aposta no interior do Estado, onde há terrenos mais baratos e incentivos fiscais. "Em São Paulo são só lojas e prédios de escritório. As fábricas estão indo para o interior", diz Guilherme Rossi, diretor-geral da empresa, criada em 2007 para investir especulativamente em condomínios industriais. O retorno, segundo ele, é mais alto do que o de edifícios de escritório. A empresa concluiu, em setembro de 2010, um condomínio de 40 mil metros quadrados em Jundiaí, que está quase todo locado, e começou a construir outro em Campinas.

Galpões para pronta entrega são o que falta no momento, o que estimula a disputa por novos terrenos. "Vocês têm área? Vamos reservar?" Em caso de resposta negativa, "Vamos procurar terreno?". Isso é o que Erika Matsumoto, gerente executiva da Racional Engenharia, mais tem ouvido de potenciais clientes. "Por falta de oferta, as empresas procuram alugar ou comprar o que for", diz.

Como construtora, a Racional alugou CDs build-to-suit, como o

da Kimberly-Clark, em Mogi das Cruzes, em 2007, e continua disputando novos projetos em São Paulo, na Grande São Paulo e em Campinas. Mas resolveu apostar no promissor mercado dos condomínios, de cinco anos para cá. Em novembro de 2010, entregou a primeira fase de um empreendimento de 105 mil metros quadrados de área locável em São Paulo, na rodovia Raposo Tavares, perto do Rodoanel, que foi alugada - 38.200 metros quadrados para o Pão de Açúcar e 12.800 metros quadrados para uma empresa de logística. Em Indaiatuba, próximo ao aeroporto de Viracopos, na região de Campinas (SP), desenvolve outro projeto.

Também faltam no mercado galpões de alta qualidade, aponta Roberto Perroni, presidente da Cyrela Commercial Properties (CCP). Em parceria com a americana ABM Property Corporation, desde 2008, a empresa aposta no padrão internacional que aplica a seus empreendimentos. "Há forte interesse de companhias de logística, locais e multinacionais. São empresas que precisam de altíssima qualidade e funcionalidade de circulação", diz William Kit-

tregge, vice-presidente da ABM.

A CCP tem três condomínios, que prefere chamar de centros de distribuição, próximos da rodovia Castello Branco e do Rodoanel Mário Covas, em São Paulo, com 40 mil metros quadrados de área locável, cujos contratos vêm renovando com acréscimo médio de 12% no valor do aluguel. Outros projetos estão em andamento em seis terrenos em Cajamar (SP), Jundiaí (SP) e Queimados (RJ).

A demanda por empreendimentos de distribuição também está aquecida no Sul do país. "De cinco anos para cá, começou a ser mais viável para as empresas ter uma estrutura no Paraná, em Santa Catarina e no Rio Grande do Sul. Antes, bastava um grande CD em São Paulo ou no Rio Grande do Sul para atender a toda a região", diz Rodrigo Demeterco, diretor-geral da paranaense Capital Realty. Depois de desenvolver projetos nos três Estados, com investimentos de R\$ 300 milhões, a empresa lançou em abril um empreendimento que pretende ser o maior condomínio logístico do Sul, próximo a Curitiba, com 130 mil metros quadrados e investimentos de R\$ 150 milhões.