

**O MERCADO INDUSTRIAL DE CONDOMÍNIOS DE GALPÕES MODULARES
PARA LOCAÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO: HISTÓRICO
DA IMPLANTAÇÃO E O DESEMPENHO DE MERCADO ATUAL**

INDUSTRIAL MODULAR SHED CONDOMINIUM'S MARKET FOR RENTE IN THE
METROPOLITAN REGION OF SÃO PAULO: HISTORICAL AND CURRENT
DEVELOPMENT

EL MERCADO INDUSTRIAL DE CONDOMINIOS DE HANGARES MODULARES
PARA EL ARRIENDO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SÃO PAULO: HISTÓRICO
DE LA IMPLANTACIÓN Y LA ACCIÓN DE MERCADO ACTUAL

Fernando Passoni

Mestrando, Núcleo de Real Estate, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
fernando.passoni@poli.usp.br

Eliane Monetti

Professora Doutora, Núcleo de Real Estate, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
eliane.monetti@poli.usp.br

PAINEL DE APRESENTAÇÃO: Conjuntura econômica e seus reflexos no mercado imobiliário

ABSTRACT

Brazilian industrial market has gone through a strong period of stagnation due to the economic instability that reached the country in the 80's, together with the economic policy, closed to foreign investments. Consequently, there was lack of development in the industrial real estate sector, which reflects, today, in the small amount of new options. The majority of industrial plants that current exists in the great centers are more than 30 years old, and their technical specifications are surpassed, not attending to company needs. In addition to that, great part of the existing spaces had been constructed for an specific occupant, with low flexibility for other uses. With the economical stability conquered by "Plano Real", from July 1994, there was a significant growth of foreign investments in Brazil. This fact has created a demand for new high quality industrial plants, by national and multinational companies in order to meet their expectations, needs and desires. From then, opportunities for entrepreneurs interested in developing new industrial real estate products rose, introducing the concept of modular shed condominiums for rent. Generally, this work approaches the conceptualization, the development and the current market performance of modular shed condominiums for rent in São Paulo's great metropolitan region. Throughout that, this work aims to show, historically, the development of these enterprises, and nowadays, this market in the great metropolitan region of São Paulo.

RESUMO

O mercado industrial brasileiro passou por um forte período de estagnação em função da instabilidade econômica que atingiu o país durante os anos 80, aliada à política econômica fechada a investimentos estrangeiros. Devido a isto, houve uma falta de desenvolvimento no setor imobiliário industrial, refletindo, hoje, na pequena quantidade de produtos novos, sendo que a maioria das plantas industriais existentes nos grandes centros urbanos possui mais de 30 anos e especificações técnicas muito ruins, que não atendem às atuais necessidades das empresas. Soma-se a isto o fato de grande parte do estoque existente ter sido construído para um tipo de ocupante específico, causando baixa flexibilidade de usos. Com a estabilidade econômica conquistada com o Plano Real, a partir de Julho de 1994, houve um significativo crescimento de investimentos estrangeiros no país. Este fator criou uma demanda de empresas nacionais e multinacionais por instalações industriais novas, de qualidade, que satisfizessem suas expectativas, necessidades e desejos. Daí surge oportunidades a empreendedores interessados em desenvolver novos produtos imobiliários industriais, introduzindo o conceito de condomínios de galpões modulares para locação. De uma forma geral, este trabalho aborda a conceituação, a evolução da implantação, e o desempenho atual de mercado, dos condomínios de galpões modulares para locação na região metropolitana de São Paulo. Busca-se, dessa forma, mostrar como se desenvolveu a implantação histórica desses empreendimentos e como se comporta, na atualidade, este mercado na região metropolitana de São Paulo.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo é subsidiado por dados levantados pelo Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (NRE/POLI/USP) através de pesquisa de mercado realizada entre março e maio de 2006, através de entrevistas realizadas a importantes agentes do mercado industrial da região metropolitana de São Paulo, bem como consultas a referências bibliográficas publicadas no Brasil e nos Estados Unidos.

É notório que o Brasil está experimentando um processo de renovação de seus imóveis comerciais e industriais, promovido pela abertura de mercado iniciada em meados da década de 1980 e o conseqüente enquadramento do país na conjuntura econômica globalizada do mundo, fazendo com que as empresas busquem a modernização e/ou adequação de seus espaços aos novos padrões de produção e condução de negócios, antes esquecidos face ao comodismo propiciado pelo protecionismo público e falta de concorrência de mercado.

O mercado de imóveis comerciais e industriais, até então, foi voltado para atender uma demanda que não exigia muita qualidade de seus espaços. Neste cenário, as indústrias foram forçadas a construir no mesmo local suas atividades administrativas e de produção, não viabilizando um mercado mais ativo de investimentos imobiliários corporativos.

Tomando como exemplo a região metropolitana de São Paulo¹, em meados do século passado, diversas empresas nacionais e multinacionais instalaram suas fábricas nos bairros e regiões industriais, que ocuparam terrenos baratos na época, próximos de várzeas de rios (Tietê, Pinheiros e Tamanduatehy) e de linhas férreas, cuja malha propiciava ligação ao Porto de Santos e cidades do interior.

Essas empresas, em sua maioria, construíam seus próprios imóveis, os quais seguiam diretrizes construtivas baseadas em seus processos de produção. Muitas delas realizaram expansões sem qualquer planejamento construtivo ou preocupação de inserção de mercado do imóvel. Criavam-se verdadeiros “labirintos” industriais, muitos dos quais se encontram atualmente vagos ou “abandonados” pela cidade de São Paulo e a região do ABCD² paulista, sem encontrar quem se interesse por sua ocupação econômica.

O abandono desses imóveis se deu em virtude da falta de reciclagem imobiliária construtiva e também do contexto das zonas industriais, onde muitos fatores forçaram as empresas a se realocar ou simplesmente fechar suas portas, dos quais podemos citar: [i] - aumento significativo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU; [ii] - falta de incentivos fiscais que pudessem propiciar investimentos em reciclagem; [iii] - pressão dos sindicatos; [iv] - criação de áreas industriais em cidades a até 120 km de São Paulo (eixos das rodovias Raposo Tavares, Castelo Branco, Anhanguera e Dutra), muitas das quais com significativos incentivos para a instalação de novas indústrias; [v] - degradação das áreas industriais de São Paulo; [vi] - absorção das zonas industriais pelo crescimento dos bairros residenciais adjacentes, alterando o perfil arquitetônico e funcional desses locais; [vii] - falta de capital para as empresas investirem em seus imóveis; e tantos outros motivos pelos quais o mercado imobiliário de São Paulo foi e ainda hoje é influenciado.

Os últimos 30 anos foram, dessa forma, marcados por fatos que moldaram o funcionamento do mercado imobiliário corporativo. No entanto, mais recentemente, a realocação das antigas plantas industriais, a aquisição de empresas por grandes grupos internacionais e a chegada de novas multinacionais vem promovendo a renovação dos padrões da qualidade construtiva e de condução dos negócios. Outrora proprietários, hoje a maioria das empresas dá preferência para a locação de seus espaços, em busca de flexibilidade construtiva, concentração de recursos em suas atividades principais e desmobilização de capital em imóveis.

Em decorrência deste contexto, uma das principais mudanças foi a criação de um mercado de investidores imobiliários mais profissional, preocupados com a inserção de mercado de seus imóveis e com a rentabilidade dos projetos. Aparece assim, como forma de investimento imobiliário, os condomínios de galpões modulares, em contrapartida à imobilização de grande volume de capital na construção de imóveis pelas empresas.

O desenvolvimento desses empreendimentos é um assunto relativamente novo no Brasil, porém largamente difundido no exterior desde a década de 1940, principalmente nos Estados Unidos e, posteriormente, na Europa e na Ásia, segundo a análise histórica de MCKEEVER (1970).

¹ Região metropolitana de São Paulo (RMSP) - Região composta por 39 municípios: Arujá, Barueri, Biritiba-Mirim, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu-Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itapevi, Itaquaquecetuba, Jandira, Jujutiba, Mariporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora de Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, São Paulo, Suzano, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.

² ABCD - Abreviação que identifica as seguintes cidades da região metropolitana de São Paulo: Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Diadema. Essas cidades possuem fronteiras que se confundem com a cidade de São Paulo, e no passado atraíram grande número de empresas.

2 OS CONDOMÍNIOS DE GALPÕES MODULARES

A conceituação deste tipo de empreendimento baseia-se em oferecer completa infra-estrutura, agregada a oferta de espaços já prontos, na forma de galpões, com alto nível técnico e excelente padrão.

Segundo MACMILLAN (2004), condomínios de galpões modulares são empreendimentos localizados em zonas industriais constituídos por edifícios modulares autônomos. Os edifícios com especificações técnicas atuais, grandes áreas de estacionamento de superfície e completa infra-estrutura, são as características chave desses empreendimentos.

Armazenagem e distribuição, indústria leve, manufatura tradicional, pesquisa e laboratórios, são atividades comumente encontradas nesses empreendimentos.

Como mencionado acima, uma diversidade de atividades relacionadas ao setor industrial pode ser encontrada nos condomínios. Estas atividades têm as exigências de espaço especiais que são atendidas por pequenas áreas em localizações específicas.

De acordo com a análise histórica de MCKEEVER (1970), o conceito de condomínio de galpões modulares surgiu no final dos anos 40, nos Estados Unidos, quando algumas grandes corporações começaram a relocar suas matrizes dos distritos industriais centrais. Essa migração das grandes corporações foi seguida pelas corporações menores, que, ao contrário das grandes corporações, não tinham capacidade de mobilizar recursos para desenvolver seus próprios edifícios, e por isso, passaram a apreciar as vantagens oferecidas por esses empreendimentos.

Já no Brasil, o conceito de condomínio de galpões modulares foi introduzido devido a forte demanda por novos e modernos espaços industriais a partir de 1994, devido à estabilização da economia e novos investimentos no setor industrial.

2.1 Condomínios de galpões modulares como empreendimento de base imobiliária (EBI)

Segundo ROCHA LIMA JUNIOR (1994), um empreendimento de base imobiliária é aquele que “tem a renda dos investimentos na sua implantação associada ao desempenho da operação que se verificará com base no imóvel, seja meramente a locação por valor fixado, seja pela exploração de uma determinada atividade, da qual se deriva renda”.

Pela aplicação do conceito anterior, o condomínio de galpões modulares é um empreendimento de base imobiliária, pois é construído por razões de investimento para operar na geração de renda através da locação.

Como colocado anteriormente, o condomínio de galpões modulares é um empreendimento direcionado para locação que deve satisfazer às necessidades e desejos do usuário com relação às construções, localização e arranjo físico, principalmente em seu tocante operacional e dentro de suas possibilidades financeiras. Mas, por outro lado, também deve se enquadrar nas expectativas de rentabilidade do empreendedor.

Nesse raciocínio, esse empreendimento representa dois tipos distintos de produtos: [i] - para o usuário, trata-se especificamente de um produto imobiliário concebido para satisfazer uma necessidade e/ou desejo, e [ii] - para o empreendedor, é uma oportunidade de investimento.

2.2 Empreendimentos identificados na região metropolitana de São Paulo

A Região Metropolitana de São Paulo é hoje o maior pólo industrial do Brasil, com mais de 24 Milhões de m² construídos em imóveis industriais [CB RICHARD ELLIS, 2006], sendo sede de importantes indústrias nacionais e multinacionais, e concentra 16,7% do Produto Interno Bruto do país e 47,6% do PIB do Estado de São Paulo [INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE].

Foram identificados na região metropolitana de São Paulo, através de pesquisa de mercado e entrevistas realizadas a importantes agentes do mercado industrial da região, como empreendedores, construtoras e consultores imobiliários, 22 condomínios de galpões modulares, dos quais 21 estão em operação e 1 está em construção. Dos 21 empreendimentos em operação, 1 encontra-se em fase de ampliação. Não foram identificados empreendimentos em fases de lançamento ou de projeto.

A tabela a seguir contempla os condomínios de galpões modulares identificados na região metropolitana de São Paulo, os quais serão objetos de estudo para o desenvolvimento deste trabalho.

Nº	Condomínio	Cidade	Endereço	Inserção	Nº Galpões	Área Média por Galpão (m ²)	Área Total (m ²)	Pe Direito (m)	Potencial Construtivo (m ²)
EMPREENDIMENTOS PRONTOS - AMOSTRA									
1	WT Empresarial Castello Branco	Barueri	Av. Gupê, 10.767	abr/98	27	1.164	31.433	9,00	0
2	Business Center Tamboré	Barueri	Av. Marcos Penteado de Ulihôa Rodrigues, 690	set/97	8	2.400	19.200	8,00	0
3	Múltiplo Tamboré	Barueri	Av. Tamboré, 1180	jul/99	20	1.706	34.120	10,00	0
4	Múltiplo Tamboré 02	Barueri	Av. Piracema, 1411	dez/00	12	2.000	24.000	10,00	0
5	Múltiplo Tamboré 03	Barueri	Alameda Tocantins, 630	out/02	10	812	8.120	10,00	0
6	DVR Cond. Empresarial Itapevi	Itapevi	Av. Portugal, 400	ago/02	19	1.702	32.340	10,00	0
7	Centro Logístico Anhanguera	São Paulo	Rodovia Anhanguera, Km 15	set/02	40	1.350	54.000	11,00	0
8	WT Empresarial Parque Anhanguera	São Paulo	Av. Dr. Mauro Lindenberg Monteiro, 185	ago/02	18	1.602	28.833	8,50	0
9	WT Emp. Parque Anhanguera 2 - Fase 1	São Paulo	Av. Dr. Mauro Lindenberg Monteiro, 300	nov/05	13	900	11.700	10,00	10.647
10	Espace Center	São Paulo	Av. Embaixador Macedo Soares, 10.735	jun/00	29	1.600	46.400	9,00	0
11	WT Vila Leopoldina	São Paulo	Rua Major Paladino, 128	nov/98	20	1.451	29.020	8,00	0
12	Master Offices	São Paulo	Av. Guido Caloi, 1.935	jun/94	9	1.300	11.700	9,00	0
13	River Side	São Paulo	Av. Guido Caloi, 1.985	mai/97	26	450	11.700	6,00	0
14	São Bento	Osasco	Rua São Bento, 452	jan/06	6	748	4.490	10,00	0
EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO									
15	Centro Logístico Jaguaré	São Paulo	Av. Jaguaré, 818	mar/07	32	1.201	38.432	11,00	-
9	WT Emp. Parque Anhanguera 2 - Fase 2	São Paulo	Av. Dr. Mauro Lindenberg Monteiro, 300	out/06	8	1.331	10.647	10,00	-
EMPREENDIMENTOS PRONTOS - DESCARTADOS									
16	Centro Ind. Forjas	Diadema	Rua Anita, 225	mai/99	-	-	8.000	7,00	-
17	Espaço Bilião	São Paulo	Rua Enxovia, 472	fev/99	-	-	5.000	6,00	-
18	Cond. Ind. Igarapé	São Paulo	Av. Maria Coelho de Aguiar, 573	jan/97	33	-	40.000	7,00	-
19	Industrial Jaraguá	São Paulo	Rua Comendador José de Matos, 83	ago/05	-	-	13.850	7,00	-
20	Quallyta Center	São Paulo	Av. Mofarrej, 825	jun/05	-	-	5.905	7,50	-
21	WT Technology Park	Barueri	Av. Ceci, 1.490	fev/00	8	-	82.200	8,00	-
22	Centro Ind. Condulhi	Taboão da Serra	Av. Albert Einstein, 80	jul/99	-	-	15.000	8,00	-

Fonte: Levantamento do autor

TABELA 2.1 - CONDOMÍNIOS IDENTIFICADOS NA RMSP E SUAS CARACTERÍSTICAS

Dentre os empreendimentos identificados na RMSP, listados acima, foram descartados para a coleta de dados de mercado, bem como para as análises posteriores, os empreendimentos classificados de 16 a 20, e 22, pois não se enquadram no conceito de condomínio de galpões modulares apresentado anteriormente.

Esses empreendimentos constituem-se de plantas industriais antigas, com especificações técnicas desatualizadas, as quais foram divididas em frações para facilitar a locação desses espaços, de forma que, a inserção desses empreendimentos no conjunto a ser analisado provocaria distorções que prejudicariam a qualidade dos dados de desempenho de mercado da amostra na RMSP.

Já o empreendimento 21, apesar de possuir excelentes especificações técnicas e completa infra-estrutura, constitui-se de galpões isolados com grandes áreas, o que o classifica como um condomínio industrial e não um condomínio de galpões modulares.

2.3 Histórico da implantação e cenário macroeconômico

De acordo com Alencar (1999) “a primeira e mais clara tendência que se verifica no comportamento setorial é sua vinculação com o crescimento do PIB. Na medida em que o PIB nacional se expande, a produção no setor da construção civil é solicitada com mais intensidade”.

A figura 2.1 mostra a inserção e a evolução anual do estoque, construído e em construção, de condomínios de galpões modulares na região metropolitana de São Paulo a partir do surgimento do primeiro empreendimento em 1994 até a atualidade.

Como os fatores macroeconômicos não podem ser controlados, faz-se interessante mostrar como esses fatores interferiram no mercado de condomínios de galpões modulares da região metropolitana de São Paulo e como o mercado respondeu a estes fatores.

A figura 2.2 mostra a evolução anual do estoque total, construído e em construção, de condomínios de galpões modulares na região metropolitana de São Paulo, em relação a evolução do PIB do Brasil e industrial, e enfatiza os principais acontecimentos históricos que repercutiram de forma ativa no desempenho deste indicador.

Vale ressaltar que, embora a relação descrita por Alencar (1999) seja verificada com a evolução imobiliária residencial, no caso específico do segmento em estudo, ainda não se sabe se essa relação é intensa, já que a

amostragem do mercado de galpões modulares é curta do ponto de vista tempo e que, considerando o total do estoque, um empreendimento lançado provoca muito crescimento no gráfico.

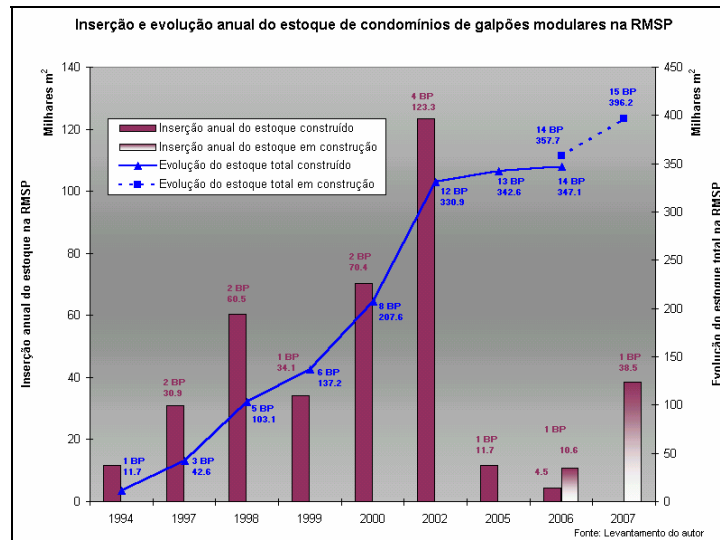


FIGURA 2.1 - INSERÇÃO E EVOLUÇÃO ANUAL DO ESTOQUE DE GALPÕES MODULARES NA RMSP

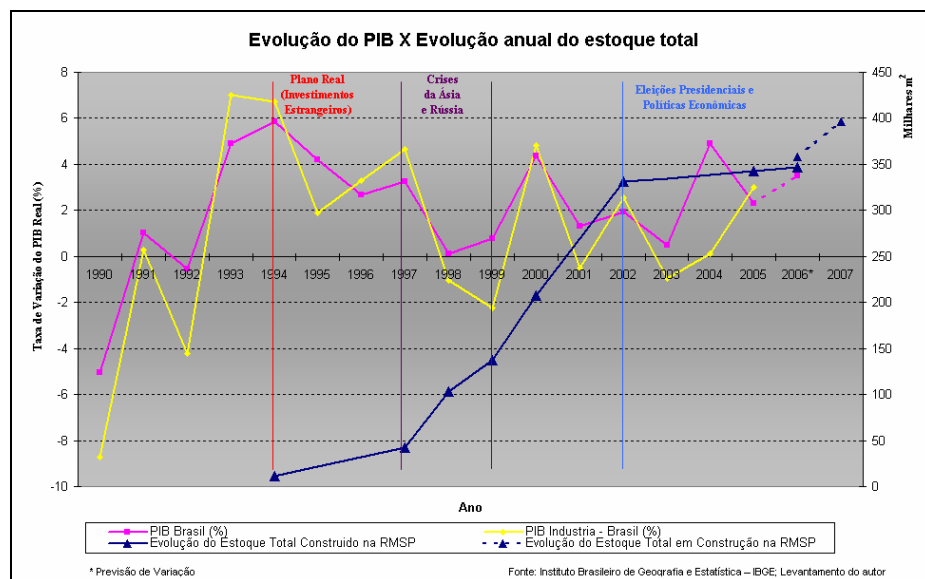


FIGURA 2.2 - EVOLUÇÃO DO PIB X EVOLUÇÃO ANUAL DO ESTOQUE DE GALPÕES MODULARES NA RMSP

A evolução da taxa de crescimento do PIB apresentada na figura 2.2 mostra um retrospecto da história econômica recente do país. A partir de 1994, com a implantação do Plano Real, verificam-se baixos níveis de inflação e altas taxas de juros, fatores esses que contribuíram para um significativo crescimento de investimentos estrangeiros no país e altas taxas de crescimento. Este fator criou uma demanda de empresas nacionais e multinacionais por instalações industriais novas, de qualidade, que satisfizessem suas expectativas, necessidades e desejos, surgindo, ainda em 1994, o primeiro condomínio de galpões modulares da região metropolitana de São Paulo com 9 módulos de 1.300 m².

Entre 1994 e 1996 o cenário econômico brasileiro se manteve estável, no entanto, os investidores do setor se demonstram cautelosos em relação à implantação de novos empreendimentos, de forma que, nesse período, não houve nenhuma inserção de novos condomínios no mercado.

Nos anos de 1998 e 1999, houve quedas nas taxas de crescimento, decorrente das crises mundiais que atingiram o sudeste asiático e a Rússia, nos anos de 1997 e 1998, respectivamente, onde as políticas de altas taxas de juros

implantadas no país foram incapazes de segurar o capital investido no país refletindo em taxas de crescimento muito baixas e crescimento do índice de inflação. No entanto, devido ao cenário favorável a novos investimentos no setor que o país vinha vivenciando desde 1994, 7 novos empreendimentos foram inseridos no mercado, compreendendo 195.873 m² de área locável, entre os anos de 1997 e 2000, os quais tiveram o seu planejamento e validação embasados no histórico da evolução do cenário econômico apresentado a partir da implantação do Plano Real, em 1994, e nas expectativas futuras da economia, o que resultou na inserção de um considerável volume de módulos em meio a esse período de crises.

A partir de 2000 o mercado mundial voltou a dar sinais de crescimento, assim como o mercado brasileiro, tornando-se novamente atrativo aos empreendedores do setor, sendo que em 2002, 4 condomínios eram inseridos no mercado, o que representou o maior volume de módulos inseridos em um mesmo ano no mercado, cerca de 123.300 m² de área locável, o correspondente a 35,53% do estoque total construído existente atualmente.

Em 2003, basicamente assistimos um período de queda da atividade econômica, refletida na taxa negativa de crescimento do PIB, decorrente das incertezas sobre os rumos da política econômica brasileira após a posse do governo Lula.

Os anos de 2003 e 2004 não apresentaram inserção de novos empreendimentos no mercado da região metropolitana de São Paulo, devido à saturação que ocorreu no mercado em 2002, resultado do elevado volume de metros quadrados de módulos inseridos no mercado e das baixas taxas de crescimento do país.

De 2005 até a atualidade, devido à política econômica que mantém os juros altos, o país vem crescendo de forma tímida em relação ao restante do mundo, porém o mercado logístico têm se aquecido nos últimos anos, e a procura por armazéns para locação tem aumentado na mesma proporção, e embora acanhada, houve uma retomada de investimentos no setor, sendo que, tivemos a inserção de apenas 11.700 m² de área locável no mercado da região metropolitana de São Paulo em 2005 e 15.137 m² em 2006, quantidades estas insuficientes para atender à demanda atual por novos espaços.

Para os próximos anos, foi identificada apenas a inserção de um novo empreendimento em 2007, o qual já se encontra em fase de implantação e deve ser bem aceito no mercado, já que o mercado logístico encontra-se em aquecimento no Brasil e economia mundial está passando por um período de crescimento formidável.

É importante ressaltar que existe uma enorme dificuldade em identificar novos empreendimentos que se encontram em fase de planejamento, já que na maioria dos casos, não há divulgação dessas informações por parte dos empreendedores, os quais, por questões estratégicas, tratam esses dados de forma sigilosa.

2.4 Desempenho de mercado atual

Para analisar o mercado de condomínios de galpões modulares na região metropolitana de São Paulo serão utilizados os indicadores destacados na publicação do Market View (2006), utilizados para analisar o mercado de escritórios nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, bem como outros que se mostram relevantes para o mercado específico em análise, conforme descritos a seguir:

Estoque Total: Apresenta a quantidade de condomínios ou área útil de módulos existente. Através deste indicador é possível analisar a evolução do mercado, podendo representar o índice de desenvolvimento de mercado de uma determinada região.

Novo Estoque: Representa a quantidade de empreendimentos entregues a cada ano. É outro indicador, que atrelado ao Estoque Total, apresenta o aumento da oferta de uma determinada região.

Oferta: É a quantidade de espaços vagos disponíveis em determinada região. Com base na oferta disponível, os valores de locação ou venda podem apresentar variações.

Taxa de Vacância: É a relação de espaços vagos sobre o estoque total.

Taxa de Ocupação: É a relação de espaços ocupados sobre o estoque total.

Absorção: Mede a quantidade de área absorvida (locada ou adquirida para ocupação própria a cada ano/período). Este indicador representa a atividade do mercado.

Perfil dos Ocupantes: É a classificação dos ocupantes por atividade desenvolvida. Com base nesse indicador é possível caracterizar o perfil das empresas que compõe determinado mercado.

Especificações Técnicas dos Módulos: É a atribuição de especificações técnicas relevantes que tornam determinados empreendimentos mais competitivos no mercado em relação aos seus concorrentes.

Desta forma, através da análise desses indicadores pode-se traçar um perfil de desempenho para o mercado em questão.

A seguir serão analisados os diversos indicadores de mercado descritos anteriormente, sendo que os dados obtidos com a pesquisa realizada para o desenvolvimento deste trabalho, em abril de 2006, serão confrontados com dados levantados pela empresa de consultoria imobiliária CB Richard Ellis em abril de 2004, a fim de analisar unicamente o comportamento do mercado nesse período, sem a intenção de traçar tendências, uma vez que, apesar dos dados levantados serem confiáveis e de qualidade, o período do qual disponibilizamos os dados desse mercado é muito curto para que isso seja feito.

2.4.1 Estoque Total e novo estoque

A RMSP concentra hoje, um estoque total construído de galpões modulares de 347.056 m² úteis, distribuído em 14 condomínios, com previsão de inserção de um novo estoque de 49.079 m² úteis, até maio de 2007.

A inserção desse novo estoque representará um acréscimo de 14% do estoque total atual, e será responsável por 12% do estoque total em Maio de 2007, conforme representa a figura 2.3.

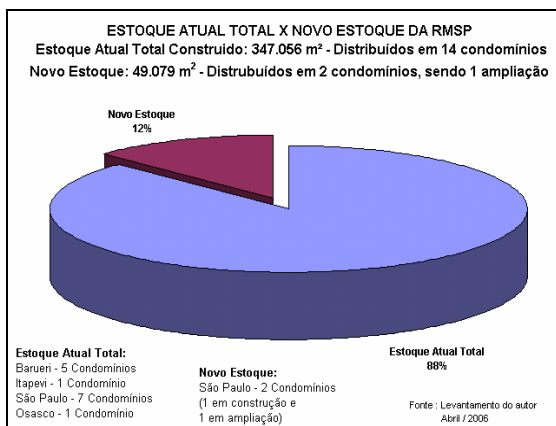


FIGURA 2.3 - PARTICIPAÇÃO DO ESTOQUE TOTAL ATUAL E DO NOVO ESTOQUE NO MERCADO DE CONDOMÍNIOS DA RMSP

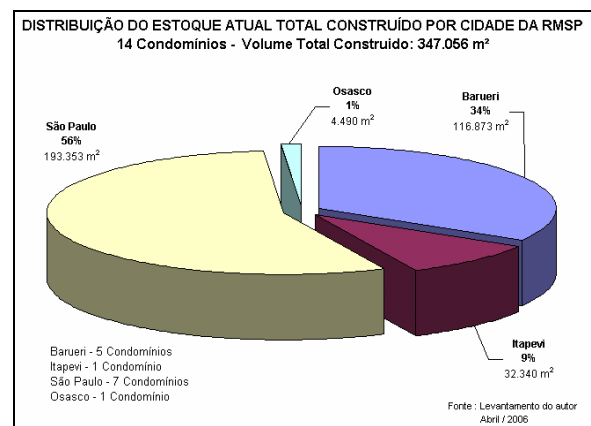


FIGURA 2.4 - DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE ATUAL TOTAL CONSTRUIDO POR CIDADE DA RMSP

A figura 2.4 contempla a distribuição do estoque total construído por cidade da RMSP. Nota-se que São Paulo concentra mais da metade de todo o volume construído na RMSP e que São Paulo e Barueri, juntas, representam 90% desse mercado.

Nota-se, ainda, que apesar da RMSP, ser composta por 38 municípios, além da cidade de São Paulo, o estoque total construído de galpões modulares está concentrado em apenas 4 municípios dessa região: Osasco, Barueri, São Paulo e Itapevi, sendo que em São Paulo há 7 empreendimentos, em Barueri 5, em Osasco 1 e em Itapevi também 1.

2.4.2 Absorção e taxa de vacância

O estoque total construído em m² úteis de galpões modulares na RMSP obteve um crescimento de 4,9% de Abril de 2004 à Abril de 2006, representando a inserção de um novo estoque de 16.190 m² nesse período, elevando o estoque total de 330.866 m² em 2004 para 347.056 m² em 2006.

Neste mesmo período houve uma absorção líquida de 60.192 m² úteis e a taxa de vacância geral na RMSP caiu significativamente de 15% em 2004 para 2% em 2006, conforme mostram as figuras 2.5 e 2.6. Este fato ocorreu principalmente pela queda no volume do novo estoque inserido no mercado nos últimos anos e pelo crescimento da demanda por novos espaços.

Nos municípios de Barueri e Itapevi não houve inserção de novos estoques no período analisado, sendo que houve uma absorção líquida de 91,5% do estoque vago em Barueri e de 100% em Itapevi, fazendo com que as taxas de vacância caíssem de 20,1 para 1,7% em Barueri, e de 63,5 para 0% em Itapevi.

Já na cidade de São Paulo houve a inserção de um novo estoque de 11.700 m², porém a absorção foi de 13.700 m², reduzindo a taxa de vacância no município de 3,7 para 2,5%, conforme ilustrado na figura 2.7.

O município de Osasco não apresentava nenhum estoque em 2004, e todo o novo estoque inserido em 2005 foi absorvido.

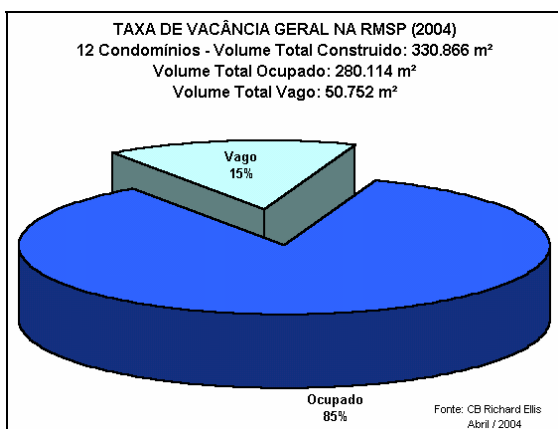


FIGURA 2.5 - TAXA DE VACÂNCIA GERAL NA RMSP EM ABRIL DE 2004

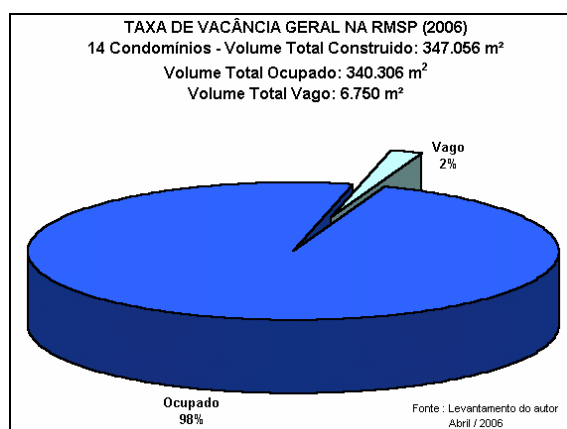


FIGURA 2.6 - TAXA DE VACÂNCIA GERAL NA RMSP EM ABRIL DE 2006

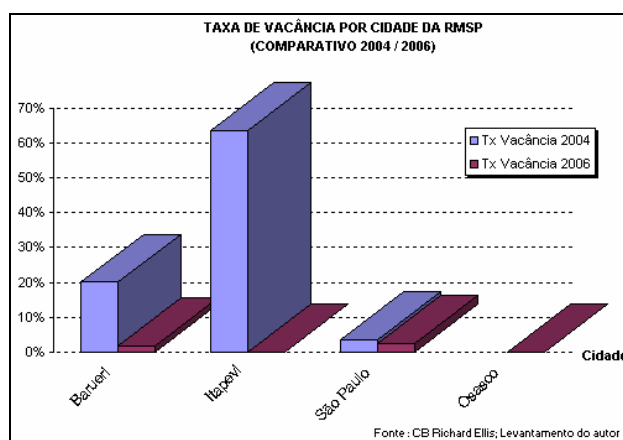


FIGURA 2.7 - TAXA DE VACÂNCIA POR CIDADE DA RMSP (COMPARATIVO 2004 / 2006)

Dessa forma, a cidade de São Paulo, na qual estava localizada 13% do estoque total vago na RMSP em 2004, apresenta hoje 70% deste estoque, enquanto o município de Barueri, que em 2004 apresentava 47% do estoque total vago na RMSP, apresenta hoje 30%. O município de Itapevi que abrigava 40% do total de espaços vagos da RMSP, hoje apresenta 0%.

2.4.3 Oferta

A oferta de galpões modulares disponível na RMSP é de 6.750 m² úteis, o que corresponde a apenas 2% do volume total construído nesse mercado.

Conforme apresentado na tabela 2.2 e na figura 2.9, os preços pedidos para galpões modulares estão compreendidos entre R\$ 11,00 e R\$ 18,00/m² útil/mês, apresentando, no geral, um ligeiro aumento em relação ao mesmo período de 2004, porém, abaixo do IGP-M acumulado para o período que foi de 13,77%.

Condomínio	Preço Pedido de Locação (R\$/m ² útil/mês)		Variação 2004/2006 (%)
	2004	2006	
WT. Empresarial Castelo Branco	11,00	12,00	9%
Busines Center Tamboré	12,00	12,00	0%
Múltiplo Tamboré	13,00	14,65	13%
Múltiplo Tamboré 02	12,00	14,50	21%
Múltiplo Tamboré 03	16,80	17,24	3%
DVR Cond. Empresarial Itapevi	11,00	11,00	0%
Centro Logístico Anhanguera	12,00	15,50	29%
WT. Empresarial Parque Anhanguera	11,00	12,00	9%
WT. Emp. Parque Anhanguera 2 - Fase 1	-	13,00	-
Espace Center	13,00	14,00	8%
WT. Vila Leopoldina	13,00	14,00	8%
Master Offices	20,00	18,00	-10%
River Side	12,63	13,00	3%
São Bento	-	13,36	-

Fonte: CB Richard Ellis; Levantamento do autor

TABELA 2.2 - PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO (COMPARATIVO 2004 / 2006)

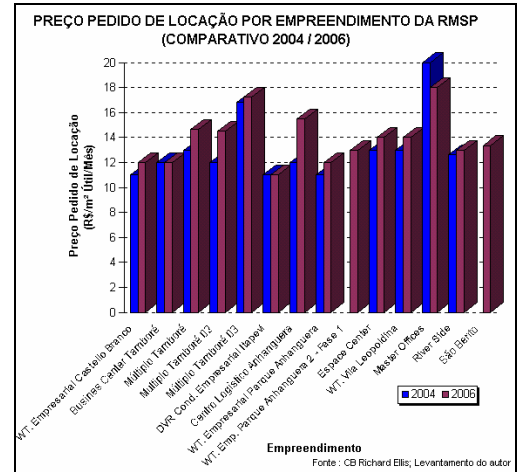


FIGURA 2.9 - VARIAÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO NO PERÍODO DE 2004 A 2006

Vale lembrar que a maioria dos empreendimentos apresenta 100% de taxa de ocupação, de forma que, os preços pedidos de locação referidos acima correspondem a valores médios dos contratos.

2.4.4 Perfil dos ocupantes

A partir do levantamento do ramo de atividade das empresas que ocupam os condomínios de galpões modulares da RMSP, foi possível distribuir o estoque total ocupado pelo ramo de atividade dos ocupantes, conforme ilustra a figura 2.10.

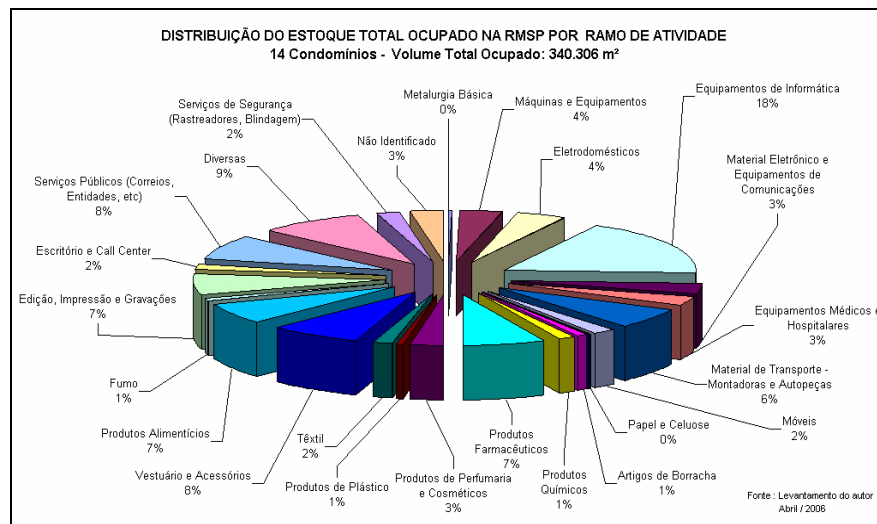


FIGURA 2.10 - DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE TOTAL OCUPADO NA RMSP X RAMO DE ATIVIDADE DOS OCUPANTES

Nota-se que não há nenhuma concentração de ramo de atividade predominante, sendo que os ramos de equipamentos de informática, edição, impressões e gravações, serviços públicos, produtos alimentícios, produtos farmacêuticos e vestuário e acessórios, que são os que ocupam as maiores fatias dos espaços ocupados, não ultrapassam 10% do volume total ocupado.

Em seguida, cada empresa foi classificada a partir da atividade realizada nos espaços ocupados, entre as atividades de produção, serviços e logística, a qual engloba também as atividades de armazenagem e distribuição. O resultado do tratamento dessas informações é apresentado a seguir na figura 2.11.

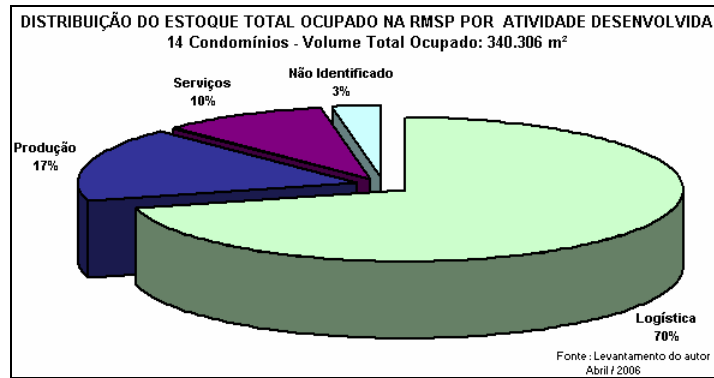


FIGURA 2.11 – DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE TOTAL OCUPADO NA RMSP X ATIVIDADE DESENVOLVIDA PELO OCUPANTE

Já a partir da figura 2.11, nota-se que há a predominância da atividade de logística entre os ocupantes, fato este já esperado, já que empresas que desenvolvem atividade de logística precisam estar localizadas em pontos estratégicos para garantir a eficiência da distribuição de seus produtos.

Um fato que chamou a atenção durante o levantamento de dados de mercado foi que algumas empresas possuam espaços locados em mais de um condomínio, fato que demonstra que para essas empresas a localização é um fator estratégico em suas operações.

No geral, notou-se que as empresas ocupantes dos espaços nos diferentes condomínios da RMSP, buscavam alguns atributos em comum, tais como:

- Facilidade de acesso a outras regiões;
- Maior flexibilidade dos espaços;
- Maior segurança, o que incide em menores custos de seguro contra furtos, incêndios, etc;
- Completa infraestrutura;
- Espaços com excelentes especificações técnicas, como altura de pé-direito e elevada resistência dos pisos;
- Espaços que necessitam de poucas adaptações para se iniciar a ocupação;
- Foco na atividade da empresa sem se preocupar com as atividades relacionadas à administração do imóvel, tais como, manutenção, segurança e implantação de novos sistemas.

2.4.5 Especificações técnicas

Por fim, após identificar que a maioria das empresas que ocupam os condomínios da RMSP são empresas que desenvolvem atividades de logística e, em sua maioria, necessitam de elevadas alturas de pé-direito, já que na maioria dos casos a estocagem é feita de forma vertical, foi feita uma análise da distribuição do estoque total em função da altura do pé-direito, conforme demonstra a figura 2.12.

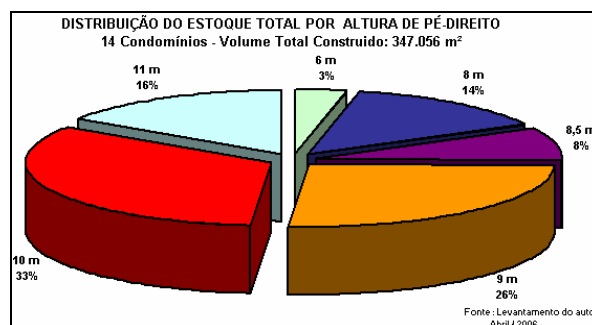


FIGURA 2.12 – DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE TOTAL POR ALTURA DE PÉ-DIREITO

First³ citou que, para o desenvolvimento de um produto voltado a empresas que desenvolvem atividades de operação logística, um pé-direito a partir de 10 metros é uma especificação técnica que deve ser levada em consideração na especificação do produto, pois potencializam a capacidade de armazenagem das empresas de logística, fazendo com que necessitem locar menores áreas para uma mesma operação (informação pessoal)³. A partir dessa informação, conclui-se, analisando a figura 25, que 49% do estoque total de galpões modulares da RMSP, possuem pés-direitos adequados às atividades de logística.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado imobiliário industrial brasileiro passou por transformações profundas nas últimas décadas. Desatualizado, sofreu bastante com a abertura de mercado e a globalização. As empresas se viram forçadas a se enquadrar em um novo contexto mercadológico, marcado pelo fechamento de portas de diversas plantas industriais, mas que também trouxe modernização ao setor produtivo brasileiro.

Outras necessidades foram criadas pelas empresas com relação à propriedade imobiliária e à forma pela qual deveriam tratar seus imóveis. Os espaços passaram a ser estratégicos, tanto com relação ao ponto logístico quanto à flexibilidade construtiva operacional. Em conjunto a tudo isso, as empresas também passaram a solicitar um apelo mais promocional de seus imóveis, com mais identidade. A velocidade dos investimentos também vem forçando as empresas a não imobilizarem capital em imóveis.

O negócio imobiliário do tipo condomínios de galpões modulares vem ao encontro das necessidades da demanda imobiliária industrial, principalmente das empresas que desenvolvem atividade de logística e/ou lidam com produtos de elevado valor agregado, e que ainda necessitam de completa infraestrutura, flexibilidade construtiva operacional, facilidade de acesso e escoamento de seus insumos e produtos e maior segurança.

A análise do desempenho atual do mercado de condomínios de galpões modulares na RMSP e da comparação de sua evolução com base em dados levantados pela empresa de consultoria imobiliária CB Richard Ellis, em Abril de 2004, demonstrou que houve uma grande absorção de espaços nesses empreendimentos no decorrer desses 2 anos, e que, em contrapartida, houve pequenos investimentos nesse mercado em novos estoques, o que fez com que este mercado apresentasse baixíssima taxa de vacância atualmente.

Logo, as perspectivas futuras desse nicho de mercado são promissoras. Com a aparente diminuição das taxas de juros do Brasil, iniciada em setembro de 2005 e a evolução favorável dos indicadores econômicos, que trouxeram um clima de expectativa favorável ao país, é comum verificar comentários de especialistas que a atratividade de investimentos imobiliários tende a aumentar. Como que com a diminuição da taxa de juros, a tendência é alavancar o setor industrial, o condomínio de galpões modulares é uma opção para os investidores.

Uma análise mais ampla de um mercado é essencial para o empreendedor conhecer os desejos e as necessidades do usuário e reunir parte dos subsídios necessários para a tomada de decisões em investir nesse mercado.

Este trabalho reuniu um conjunto de informações sobre condomínios de galpões modulares na RMSP, para o entendimento do desenvolvimento e do comportamento desse mercado nessa região, e a divulgação do negócio imobiliário no mercado, com o objetivo de fornecer mais informações sobre o assunto, já que a bibliografia relacionada ao tema é muito pobre no Brasil e muito ainda deve ser estudado e desenvolvido.

BIBLIOGRAFIA

ALENCAR, C.T. **O comportamento macroeconômico brasileiro e os impactos no mercado residencial na cidade de São Paulo**. 1^o Seminário LARES – Latin American Real Estate Society. 13p. São Paulo, Brasil, 16 a 18 de dezembro, 1999.

BANCO CENTRAL DO BRASIL – BACEN. **BACEN web-site**. Disponível em: <<http://www.bacen.gov.br>>

BUSINESS CENTER TAMBORÉ. **B C TAMBORÉ web-site**. Disponível em: <<http://www.bctambore.com.br>>

³ FIRST, B. **Sanca Engenharia**. Contato telefônico realizado em 4 abr. 2006.

CILLI , FÁBIO. **Empreendimentos Build-To-Suit: Arbitragem do Valor de Locação em Editais de Concorrência**. São Paulo, 2004. 120 p. Monografia (MBA) - Programa de Educação Continuada em Engenharia da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

CONSTRUTORA WALTER TORRE JR. **WALTER TORRE web-site**. Disponível em: <<http://www.waltertorre.com.br>>

DEBIT. **DEBIT web-site**. Disponível em: <<http://www.debit.com.br>>

DVR PARTICIPAÇÕES. **DVR PARTICIPAÇÕES web-site**. Disponível em: <<http://www.dvrparticipacoes.com.br>>

FEDERAÇÃO DAS INDUSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO – FIESP. **FIESP web-site**. Disponível em: <<http://www.fiesp.com.br>>

FREJ, ANNE, et al. **Business Park and Industrial Development handbook**. ULI 2001.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS – FGV. **FGV web-site**. Disponível em: <<http://www.fgv.br>>

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **IBGE web-site**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA – IPEA. **IPEA web-site**. Disponível em: <<http://www.ioea.gov.br>>

INTERNATIONAL ASSOCIATION OF SCIENCE PARK – IASP. **IASP web-site**. Disponível em: <<http://www.iasp-world.org>>

MACMILLAN, S. **Toward a Livable Region? An Evaluation of Business Park in Greater Vancouver**. University of British Columbia. 2004. 113p.

MARKET VIEW 1^o Trimestre 2006. São Paulo: **CB RICHARD ELLIS**, 2006. Publicação eletrônica trimestral disponível em: <<http://www.cbre.com.br>>.

MCKEEVER, J. R. 1970. **Business Parks**. Washington, D.C.: Urban Land Institute, Technical Bulletin 65.

MÚLTIPLO TAMBORÉ. **MÚLTIPLO TAMBORÉ web-site**. Disponível em: <<http://www.multiplotambore.com.br>>

PINI. **PINI web-site**. Disponível em: <<http://www.piniweb.com.br>>

REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO. **EM SAMPA web-site**. Disponível em: <<http://www.emsampa.com.br>>

RETHA IMÓVEIS. **RETHA web-site**. Disponível em: <<http://www.retha.com.br>>

ROCHA LIMA JUNIOR, J. **Formação da Taxa de Retorno em Empreendimentos de Base Imobiliária**. São Paulo: EPUSP, 1998. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/218).

_____. **Arbitragem de Valor de Portifólios de Base Imobiliária**. São Paulo: EPUSP, 1994. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/132).

_____. **Princípios para Análise da Qualidade de Empreendimentos: O Caso dos Empreendimentos de Base Imobiliária**. São Paulo: EPUSP, 1995. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/153).

SANCA ENGENHARIA. **SANCA web-site**. Disponível em: <<http://www.sanca.com.br>>

SEADE. **SEADE web-site**. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br>>

SECOVI-SP. **SECOVI web-site**. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br>>

SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL. **SINDUSCON-SP web-site**. Disponível em: <<http://www.sindusconsp.com.br>>

UNIVERSIDADE DE CAMPINAS – UNICAMP. **UNICAMP web-site**. Disponível em: <<http://www.inova.unicamp.br/parque>>