

Região vive escassez de galpões logísticos e retrofit é apontado como solução

POR REDAÇÃO

Há anos que o ABC passa por um processo de desindustrialização, uma grande preocupação dos municípios não apenas por conta do encolhimento da economia local, com perdas de empregos e recursos, mas pela destinação de grandes galpões industriais que restaram vazios e com pouco interesse para locação ou venda. Mas agora, com a intensa procura por galpões logísticos, esses velhos imóveis podem ter uma transformação, uma espécie de retrofit, com importante modernização e se tornarem solução logística para uma ou mais empresas, ao mesmo tempo.

A necessidade urgente de novos galpões é apontada por empresários e entidades representativas do setor produtivo. O empresário Eduardo Batistella Mazurkyewitz, CEO da Mazurky Indústria de Embalagens de Papelão Ondulado, de Mauá, acredita que o ABC tem muito a crescer, muito a prosperar em espaço curto de tempo. “Tanto que não temos imóveis aqui para locar, vemos diariamente novas construções de galpões, mas se for procurar um para alugar não tem disponível porque a região é muito estratégica, ao lado do Porto (de Santos), acesso para tudo quanto é Estado pelas melhores rodovias”, aponta.

Para Volney Gouveia, gestor do curso de Ciências Econômicas e gestor adjunto da Escola de Gestão e Negócios da USCS (Universidade Municipal de São Caetano do Sul), a economia tem favorecido investimentos e isso pode ser um dos fatores da procura por espaço industrial e de logística. “A taxa de renda e de emprego, bem como a massa salarial, subiram e o consumo está num patamar três vezes maior do que no governo anterior, a economia está aquecida”, aponta.

Eduardo Batistella Mazurkyewitz diz que mesmo obras de novos galpões, não há espaços para locação na região. (Foto: Pedro Diogo)

José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) também já vê essa necessidade urgente de espaços logísticos. “Temos visto essa procura para alguns tipo específicos de galpões logísticos e para a indústria em todo o Estado e no ABC

não é diferente. Vemos isso com preocupação, porque o galpão logístico que se procura hoje tem muitas sofisticções, não são apenas paredes e um telhado para estoque, como antes, são estruturas modernas e os clientes são muito exigentes, alguns são clientes internacionais”, explica.

Área de mananciais

Para Viana Neto a condição do ABC, por estar próximo da Capital e com importantes rodovias, como o sistema Anchieta-Imigrantes e o Rodoanel, a proximidade com a Capital e o Porto fazem da região um polo atrativo para o interesse dos empresários por galpões. O dirigente do Creci-SP vê, no entanto, um gargalo. Sobre as áreas de mananciais, que devem ser protegidas, ele vê que é possível planejar para ocupar terrenos em áreas que hoje já são habitadas.

“Esse é um obstáculo ao desenvolvimento de novos negócios com galpões. Há restrições como no entorno da Imigrantes, onde é tudo área de proteção, mas tem habitações lá. Temos também projetos importantes perto desta área, como o Outlet Premium Imigrantes. Eu acho que os empresários podem encontrar soluções para a questão ambiental, e seria até interessante pensar nos galpões antigos para obter esse crescimento fora do eixo da Imigrantes, Anchieta e da represa Billings”, analisa Viana Neto.

O diretor do Ciesp (Centro das Indústrias do Estado de São Paulo), regional Diadema, Anuar Dequech Júnior, verifica também essa necessidade de mais galpões para atender a demanda crescente, mas cita entraves com a lei de zoneamento da cidade, que tem interferência também das áreas de mananciais mas, sobretudo, das zonas em que os bairros residenciais cercaram as áreas industriais. Dequech também enxerga uma grande oportunidade no aproveitamento de galpões abandonados há anos para atender à procura por espaços.

“Vejo que esses galpões parados podem ser repaginados, modernizados e ficar mais bonitos também, porque coisa feia não se aluga. É preciso também resolver o conflito entre a sociedade civil e a indústria, pensando na reindustrialização da cidade, mas isso é complicado, em Diadema. Até sobre questões como um novo acesso à Imigrantes, que vem sendo discutido há mais de uma década, já vamos para o terceiro prefeito e nada avançou. Espero que a nova gestão municipal organize essa questão do licenciamento”, avalia o empresário de Diadema.

Dequech Júnior acredita muito em projetos de retrofit já que a cidade tem muitos galpões parados há anos e com uma infraestrutura dos anos 1970. “Eu acredito

muito nisso sim e queremos tratar com o prefeito (Taka Yamauchi-MDB) esse assunto na nossa primeira reunião que estamos para marcar”, completa.

Anuar reforça a importância de atividades que possam unir às indústrias na região (Foto: Reprodução/RDTv)

Quem enxergou esse potencial no mercado para ofertar galpões logísticos, de moderníssimas estruturas ou fruto do aproveitamento de galpões antigos, transformados em condomínios empresariais, é a construtora MBigucci, empresa com sede no ABC, conhecida pelos inúmeros empreendimentos residenciais, que nos últimos anos criou uma divisão exclusivamente para atender a indústria. A empresa já construiu três grandiosos galpões industriais, em Diadema e Santo André e em São Bernardo, implementou outro aproveitando o galpão de uma indústria de bebidas fechado, e o transformou em moderno condomínio industrial.

O diretor da construtora MBigucci, Marcos Bigucci, conta que notou aumento significativo na procura por galpões no último ano. Os dados mostram que esse crescimento se deve ao aumento do e-commerce e à necessidade crescente de empresas terem centros de distribuição próximos aos grandes centros urbanos. “A localização estratégica do ABC, próxima à Capital paulista e com fácil acesso às principais rodovias, ao Rodoanel e também ao Porto de Santos são fatores extremamente atrativos para as empresas. Esse cenário favorável aumenta a procura por galpões na região, leva à atual escassez de imóveis”, diz.

Marcos Bigucci fala do êxito com condomínio empresarial implantado em antigo galpão industrial de São Bernardo. (Foto: Divulgação)

Bigucci, considera também que o retrofit dos galpões é uma solução interessante para o ABC dada a escassez de grandes terrenos para atender a demanda. “A requalificação desses antigos parques industriais é uma excelente oportunidade para atender à demanda atual. Renovar e modernizar essas áreas pode transformá-las em espaços valiosos para novos empreendimentos, contribuindo para o desenvolvimento econômico da região. A MBigucci tem investido nisso. O MBigucci Business Park de São Bernardo foi exatamente isso, a empresa adquiriu uma antiga fábrica de bebidas desativada e converteu o local em um moderno centro logístico que hoje abriga várias empresas importantes na região”, analisa.

Para Marcos Bigucci é possível conciliar os avanços imobiliários sem ameaçar os mananciais. “Acredito que é possível conciliar o desenvolvimento com a preservação ambiental. A requalificação de antigas áreas industriais é uma solução viável e sustentável, pois permite o uso de terrenos já urbanizados sem comprometer as áreas de proteção ambiental. Além disso, as regras para construção de empreendimentos em zonas de proteção ambiental são muito mais

rígidas, exatamente para que haja um cuidado especial para causar o menor impacto possível no meio ambiente”, completa.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3573013/regiao-vive-escassez-de-galpoes-logisticos-e-retrofit-e-apontado-como-solucao/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário - Santo André/SP

Seção: Cidades