Franco da Rocha quer ser nova ‘Faria Lima’ dos galpões logísticos; falta de mão de obra é desafio

Foto: Daniel Teixeira/Estadão

Por Márcia De Chiara
06/03/2023 | 10h00Atualização: 06/03/2023 | 11h27

Vizinha de Cajamar, cidade que também é centro de condomínios logísticos, Franco da Rocha atrai investimento de grandes empreendedores, como WTorre e GLP

O município paulista de **Franco da Rocha** começa a despontar como um novo polo de condomínios de galpões logísticos nos próximos anos. A 40 quilômetros da capital, o principal diferencial da cidade na atração de investimentos em logística é a localização. Muito próxima do principal mercado consumidor do País, a cidade é alvo das empresas de comércio online, que brigam pelas entregas rápidas de mercadorias.

Esse é o mesmo diferencial que fez da vizinha **Cajamar** ser conhecida como a “Faria Lima dos galpões.” Sozinha, Cajamar tinha no final do ano passado 2,6 milhões de metros quadrados (m^2) de galpões. Foi a praça onde os condomínios logísticos mais avançaram nos últimos anos. Cajamar concentra mais de 10% do total de condomínios do País (23,9 milhões de m^2) e supera Minas Gerais (2,5 milhões m^2), o segundo maior Estado com esse tipo de empreendimento, atrás só de São Paulo (12,7 milhões m^2).

“Com solo rochoso, o que dificulta o aproveitamento das áreas, e poucos acessos viários, Cajamar ficou limitada às expansões”, afirma **Simone Santos, CEO da SDS Properties**, imobiliária especializada em galpões em condomínios logísticos.

Americanas devolve 20% dos galpões de armazenagem, base de operação do e-commerce

Companhia fechou centro de distribuição em Fortaleza (CE) e já vinha reduzindo áreas ao longo de 2022, antes do pedido de recuperação Judicial

-

  Após caso Americanas, donos de imóveis apelam a 'despejo relâmpago' contra varejistas

  Especialistas preveem que haverá um endurecimento das cobranças de valores atrasados daqui para frente

-

  Especialistas preveem que haverá um endurecimento das cobranças de valores atrasados daqui para frente

  Empresas como Goodstorage e Unlog crescem junto com a explosão do comércio eletrônico, aliada à falta de espaços perto da capital paulista, que fez com que os preços dos espaços para armazenamento disparasse em São Paulo

A **diretora de pesquisa da Newmark**, consultoria especializada na área imobiliária, **Mariana Hanania**, diz que o crescimento rápido de empreendimentos em Cajamar levou ao esgotamento dos terrenos mais atrativos. Segundo o **sócio-diretor da consultoria imobiliária**

Binswanger Brazil, Nilton Molina Neto, os terrenos que sobraram em Cajamar são muito caros, têm problemas de geologia ou fazem parte de área de preservação ambiental. “É natural a expansão da ocupação para Franco da Rocha.”

Continua após a publicidade

O desenvolvimento das vizinhas Franco da Rocha e Cajamar no mercado de galpões, lembra, na visão de Simone, um movimento que ocorre hoje entre a **avenida Faria Lima**, um dos endereços mais prestigiados no segmento de escritórios, e o vizinho **Largo da Batata**. “Franco da Rocha é o Largo da Batata da Faria Lima”, compara. No município, assim como no Largo da Batata, há áreas disponíveis para crescer e os grandes empreendedores logísticos estão indo para lá, afirma.
Até o final do ano passado, por exemplo, apenas 4,7% do estoque de condomínios da região de Cajamar, que engloba Franco da Rocha, estavam em Franco da Rocha. Para este ano, segundo levantamento da SDS, dos 556 mil m² de novos galpões previstos para a região de Cajamar, Franco da Rocha ficará com 40% e Cajamar com 60%. No ano que vem, a situação se inverterá. De 550 mil m² de novos condomínios, Franco da Rocha terá mais de 80% e Cajamar ficará com menor parte.

A construtora WTorre foi a primeira a erguer condomínio logístico em Franco da Rocha. Mesmo tendo empreendimentos em Cajamar, **Luiz Felippe Urzedo Delmazo, diretor de incorporação e novos negócios**, conta que a empresa comprou o terreno em Franco da Rocha em 2019. Iniciou a construção de um condomínio logístico com 122 mil m² em 2021 e concluiu no mesmo ano. Os investimentos somaram mais de R$ 350 milhões. Hoje o condomínio está 100% locado e a maior parte é ocupada pelo Mercado Livre, do setor de e-commerce.
“Temos uma expansão em Franco da Rocha de mais 330 mil m² programada”, conta o executivo. O projeto, orçado em mais R$ 1 bilhão, está em fase de aprovação e começa a ser executado a partir do ano que vem. Delmazo diz que a empresa avalia a possibilidade de adquirir novas áreas na região de Cajamar, principalmente em Franco da Rocha. “Acreditamos que vai haver um crescimento importante ali, do ponto de vista logístico e de infraestrutura.”

WTorre investiu R$ 350 milhões na construção do primeiro condomínio de galpões logísticos em Franco da Rocha (SP) e planeja ampliação Foto: Daniel Teixeira/Estadão

A **GLP**, uma das maiores desenvolvedoras de galpões do mundo e líder desse mercado no Brasil, como 3,2 milhões de m², é outra companhia que fincou bandeira em Franco da Rocha. A empresa comprou uma área de mais de 1,6 milhão de m² no município, onde planeja erguer um condomínio logístico com potencial construtivo de 360 mil m².

"Estamos terminando a terraplenagem", diz **Ricardo Antonelli, vice-presidente sênior** da companhia. A primeira fase do empreendimento, de 150 mil metros quadrados, será entregue em 2024. Sem revelar os investimentos, ele conta que o projeto todo deve ser concluído até o início de 2026.

Continua após a publicidade

Segundo o executivo, a companhia não está investindo em Franco da Rocha em detrimento de Cajamar, onde, aliás, também tem um projeto de condomínio de 125 mil m² em fase de licenciamento. Ocorre que as áreas de Cajamar ao longo da Rodovia Anhanguera foram praticamente todas desenvolvidas. E a opção por Franco da Rocha é porque há terrenos mais fáceis de serem aproveitados.

Além disso, as áreas disponíveis em Franco da Rocha têm dimensões maiores, o que dá escala ao projeto, argumenta. "Em Cajamar é mais difícil encontrar uma área grande."

Estigma de cidade dormitório perde força

Além da localização privilegiada, outro ponto favorável à atração de investimentos em condomínios logísticos para Franco da Rocha é o projeto desenhado pelo governo local. **Alexandre Chaves, secretário da Fazenda** do município, explica que um conjunto de iniciativas em curso mudaram as condições da região para fomentar a instalação de empresas e geração de empregos. Isso fez com que, nos últimos anos, a população permanecesse mais em Franco da Rocha, deixando para trás o estigma de cidade dormitório.
As mudanças incluem desde elaboração de um **Plano Diretor** da cidade, que transformou áreas próximas da **Rodovia dos Bandeirantes** de zona rural para área industrial, isenções de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) para aquisição de terrenos destinados a novos negócios, de IPTU (Imposto de sobre Propriedade e Territorial Urbana) no período de instalação do empreendimento e de taxas de obras, além da desburocratização dos processos.

GLP está fazendo movimento de terraplenagem em uma área de mais de 1,6 milhão de metros quadrados em Franco da Rocha (SP), onde irá construir um condomínio de galpões logísticos Foto: Fe Kroll/ GLP Divulgação

O objetivo dessas ações, diz o secretário, é fazer com que empresas que venham a se instalar e tragam retorno em empregos para a população, aumento da arrecadação do município e ainda coibir a especulação imobiliária.

Continua após a publicidade

Falta de mão de obra qualificada

Delmazo, da WTorre, conta que, antes de optar por Franco da Rocha, a empresa conversou muito com o governo local para saber

sobre os planos de investimentos em infraestrutura e, especialmente, em formação de mão de obra qualificada, um ponto crítico do setor de logística. Antonelli, da GLP, destaca que um dos problemas da região de Cajamar, na qual Franco da Rocha está inserida, é a falta de trabalhadores qualificados, diante do crescimento exponencial do e-commerce.

De acordo com o secretário da Fazenda, sob a sua pasta, foi criado um laboratório que, entre outras ações, mapeia a necessidade de mão de obra das empresas. O laboratório busca parcerias com institutos para formação dos trabalhadores. No ano passado, por exemplo, quase 75% das 6.425 vagas disponíveis no Programa de Amparo ao Trabalhador foram para a área de logística. “Se os candidatos não têm qualificação, encaminhamos para os cursos”, diz Chaves.

Além desse projeto, existe uma proposta, ainda no papel, para a construção de acesso direto do município à **Rodovia dos Bandeirantes**. Hoje o acesso a Franco da Rocha é por meio da **rodovia vicinal Edgard Máximo Zambotto**, que liga a cidade à **Rodovia Anhanguera**, cruzando por baixo a Rodovia dos Bandeirantes. Na opinião do secretário, se esse projeto fosse aprovado, facilitaria mais ainda a instalação de novos empreendimentos na cidade.