



COLUNISTA

Coluna do Broadcast

Alianza vai investir R\$ 500 milhões em galpões logísticos em São Paulo

Circe Bonatelli

15 de maio de 2020 | 04h15

A gestora de recursos imobiliários Alianza está buscando investidores para um plano de aportes de R\$ 500 milhões em galpões logísticos na região metropolitana de São Paulo. O objetivo é aproveitar a onda de crescimento do comércio eletrônico – que já era vista desde antes da pandemia e se aprofundou durante a quarentena – e montar um portfólio de imóveis que sirvam como centros de distribuição de mercadorias na região. O objetivo é atender entregas rápidas, feitas no mesmo dia ou até mesmo em poucas horas após a compra. Esse modelo é chamado no setor pelo jargão de *last mile*, ou seja, a última perna no longo trajeto desde a fabricante até o consumidor final.

Quem tá fora quer entrar. Para isso, os galpões têm de ficar nas zonas urbanas e não ao lado de rodovias a dezenas de quilômetros das cidades. O plano de investimentos prevê a construção de seis galpões logísticos em São Paulo, Diadema, São Bernardo, Santo André, Guarulhos e Osasco. Três terrenos já foram adquiridos e os demais estão em fase de prospecção. As unidades terão portes de médio a grande, em torno de 20 mil a 50 mil metros quadrados. O primeiro

deles deve entrar em operação no primeiro semestre de 2021, e o último, em até três anos.

Cabe mais gente. Para colocar o plano de pé, a Alianza terá o desafio de vencer a concorrência acirrada no mercado de galpões logísticos. Nos últimos anos, o *last mile* atraiu nomes de peso, como a Global Logistic Properties (GLP), uma das líderes do segmento no mundo. Segundo Fábio Carvalho, diretor da Alianza, o mercado tem uma carência enorme de projetos e ainda há espaço para investimentos em galpões nos centros urbanos. “A concorrência nos bairros são com galpões antigos, dos anos 80 ou 90, com limitações para estocar e movimentar as mercadorias”, diz. “Vamos entrar com imóveis de maior tecnologia.”

Procura-se. Fundada em 2011 e com sede em São Paulo, a Alianza tem R\$ 1,5 bilhão aplicados em propriedades comerciais e sete fundos de investimento imobiliário. O novo projeto de galpões ganhou uma marca própria batizada de Urban Hub. Ele poderá ser uma empresa subsidiária ou colocado dentro de um fundo. O mais importante para a Alianza é encontrar os investidores dispostos a embarcar em um negócio que começa do zero, no qual os riscos são mais altos.