

# Atacarejos e e-commerces impulsionam crescimento de centros logísticos no RS

**Novas modalidades de varejo forçam empresas a investir em centros de distribuição no Estado**

Ana Stobbe

ana.stobbe@jcrs.com.br

Se as enchentes de 2024 prejudicaram o trânsito intermunicipal em grande parte do Rio Grande do Sul, em 2025 foi o momento para que centros e condomínios logísticos pudessem se reestruturar. Agora, a expectativa é de que eles tenham um futuro de maior crescimento, sendo buscados por diversas empresas de segmentos variados. Por trás disso, estão os avanços nos e-commerces e atacarejos, que exigem centros de distribuição tecnológicos e bem localizados.

Em Cachoeirinha, por exemplo, a Natura inaugurou um centro de distribuição no condomínio logístico situado no distrito industrial da cidade em julho deste ano. O retorno da marca para a Região Metropolitana de Porto Alegre ocorreu após o fechamento do antigo CD de Canoas, prejudicado pelos desastres climáticos de 2024. A inauguração marcou também avanços tecnológicos no local que prometem ampliar a agilidade das entregas em todo o Estado. O mesmo condomínio também abriga os CDs das Casas Bahia e da Ponto Frio. E, em breve, deverá receber a gaúcha Casa do Papel.

Quem também cresce é o



ECOPARQUE LOURENÇO&SOUZA/DIVULGAÇÃO/JC

Macrorregião Metropolitana concentra instalação de estruturas como a do Ecoparque Lourenço&Souza, que possui boas expectativas para 2026

Ecoparque Lourenço&Souza, de Sapucaia do Sul. Em novembro, eles inauguraram a operação da empresa Friozem, especializada em armazenagem, distribuição e transporte de produtos alimentícios sob temperatura controlada. A escolha do local para sediar o empreendimento, que contou com um investimento conjunto das empresas de R\$ 100 milhões, foi motivada pela segurança do centro logístico em relação a eventos climáticos extremos. Ainda há espaço previsto para uma expansão nos próximos anos.

O diretor de desenvolvimento do Ecoparque, aliás, vê 2026 com bons olhos. "Isso se deve principalmente à maturidade que nossos projetos alcançaram e ao rigor com que nos dedicamos e estudamos o mercado antes de colocar qualquer empreendimento de pé. Investimos tempo e recursos significativos em pesquisa, desenvolvimento e identificação das reais necessidades do setor. Essa postura profissional da nossa equipe e parceiros, somada à qualidade dos nossos empreendimentos, nos dá confiança para fazer de 2026 um

ano de orçamento robusto e de resultados positivos", avalia.

Entretanto, há alguns desafios pela frente, conforme Christianetti. Em primeiro lugar, um ano eleitoral que pode influenciar a economia e ditar o ritmo de investimentos no Estado. Além disso, há a implementação da reforma tributária. E, por fim, um calendário marcado por uma Copa do Mundo e diversos feriados prolongados.

A perspectiva diante disso ainda é positiva: "Não será um ano simples ou comum, há muitas variáveis externas ao planejamento

tradicional de empreendimentos imobiliários e polos logísticos. Mas acreditamos no êxito, principalmente porque o comportamento de consumo vem mudando significativamente e porque a demanda por estruturas logísticas e industriais de qualidade e bem projetadas, vindas de empresas de médio e grande porte, nacionais e multinacionais, segue em pauta. Essas empresas buscam locais que ofereçam segurança, proteção climática, estabilidade e que permitam focar integralmente em suas operações", projeta Christianetti.

## Empresas erguem novos complexos na Região Metropolitana de Porto Alegre

A reforma tributária citada pelo executivo do Ecoparque torna os condomínios logísticos um trunfo para as cidades no que diz respeito à arrecadação de impostos e estímulo ao consumo no município.

"Os efeitos da reforma começam a nos atingir a pleno em 2027, unindo o ICMS e o ISS em um único imposto, que passa a ir para a União e depois é redistribuído entre os municípios, levando mais em conta o consumo do que a produção. Na prática, o IPTU e o ITBI, que não são unificados neste momento, continuam na gestão dos municípios, serão as nossas fontes de arrecadação mais importantes e diretas. Estimular a formação de um parque logístico, que contribuirá com o IPTU, aquece a construção e garante a movimentação da nossa economia", explicou o secretário

municipal da Fazenda de Gravataí, Davi Severgnini, em matéria publicada no Mapa Econômico do RS do Jornal do Comércio.

A cidade é uma das que mais tem investido no ramo. Ao todo, são oito condomínios logísticos, industriais e comerciais em operação em Gravataí. A procura pelas estruturas e as instalações desse tipo de empreendimento expandiram a partir da duplicação da ERS-118.

Entre eles, o LOG Commercial Properties, que ergue o seu segundo condomínio logístico na rodovia e que deve estar operando no início de 2026, com 46 mil metros quadrados e investimento de R\$ 107 milhões. E eles já projetam a construção de uma terceira estrutura também na Região Metropolitana de Porto Alegre, conforme o diretor executivo do LOG CP, Márcio

Siqueira. "O mercado logístico no Estado está muito pujante, especialmente na área de condomínios logísticos. Nossa equipe comercial nunca trabalhou tanto. Além do e-commerce, que veio para ficar, a economia aquecida, com o crescimento do PIB, também tem impulsionado a busca nos condomínios pelos setores de alimentos, bebidas e, fortemente, o farmacêutico. Vivemos um momento ímpar, que deve seguir aquecido em 2026", conjectura Siqueira.

Nova Santa Rita também avança com o parque logístico 3SB. Para eles, as expectativas para o próximo ano são muito boas, especialmente diante de um cenário positivo em 2025, com a ampliação das compras via e-commerce, influenciadas pela rapidez nas entregas dos produtos adquiridos

e por um cenário de alta taxa de juros, conforme o diretor da empresa, Reginaldo Martins.

"Para isso, o e-commerce precisa se aproximar dos clientes através da ampliação de espaço nos CDs atuais ou na contratação de espaços em cidades próximas dos grandes centros consumidores. Junta-se a isto o crescimento dos atacarejos que demandam centros de distribuição para as lojas, o que resulta em investimentos em novos centros logísticos na grande Porto Alegre", diz Martins.

Assim, os planos para 2026 são os melhores possíveis: "Queremos surfar nesta onda, mas com muita responsabilidade ao oferecer centros de distribuição de alto padrão e estruturados para futuras automações. A automação por parte dos operadores logísticos se

faz necessária para se fazer mais com menos, combate aos fatores negativos, pois não é segredo as dificuldades que as regiões Sul e Sudeste estão enfrentando, devido a alta competitividade, opinando especificamente no setor de logística e transportes. As vagas em aberto, em um curto espaço de tempo, serão ocupadas pela automação", pontuou.

É esperado ainda um crescimento da empresa fisicamente. "Os planos para 2026 são dar a maior atenção possível aos seus clientes que hoje estão no parque logístico. Investir ainda mais na nossa estrutura para criar um ambiente onde possam crescer tecnologicamente. Também faz parte, a construção de um novo centro logístico em Gravataí, contará com aporte de R\$ 300 milhões e entrega em 2027.