

LOGÍSTICA

# Vale do Gravataí e dos condomínios logísticos



LOG CP/DIVULGAÇÃO/JC

Segundo condomínio logístico da Log CP, com 45 mil metros quadrados; empresa confirmou novo espaço

## Duplicação da rodovia ERS-118 e proximidade com a Freeway favorecem negócios na região

Eduardo Torres

Uma nova onda de investimentos em condomínios logísticos cria uma rivalidade do bem, que tende a beneficiar a economia dos dois lados dos limites municipais entre Gravataí e Cachoeirinha. Ambos os municípios têm, na duplicação da rodovia ERS-118 e na proximidade da BR-290 (Freeway), além da vizinhança com Porto Alegre e com o Aeroporto Internacional Salgado Filho, trunfos para a atração de empreendimentos que têm redesenhado a logística de toda a Região Metropolitana.

Até este ano, porém, enquanto os vizinhos cada vez mais são protagonistas neste cenário, Cachoeirinha, mesmo com seu posicionamento geográfico privilegiado, não era, de fato, um destino para os condomínios vinculados ao e-commerce. Mas o jogo virou.

Parte da imensa área que já abrigou a fábrica da Souza Cruz no Distrito Industrial, ao lado da ERS-118, deverá dar lugar ao Parque Logístico Cachoeirinha, um grande complexo logístico anunciado pela paulista Guardian Gestora, que chegaria a 2 milhões de metros quadrados em seu ápice, podendo atingir R\$ 1 bilhão em investimentos em até 20 condomínios logísticos.

“É um empreendimento relevante, mas não de maneira isolada. Ele faz parte da estratégia de criarmos um ambiente favorável à expansão econômica de Cachoeirinha. O que acontece em Gravataí é um exemplo para nós”, diz o assessor especial da prefeitura, Cláudio Ávila.

O projeto avança nos processos de licenciamento e, de concreto até o momento, há a primeira fase – são previstos seis grandes lotes –, com obras previstas para iniciar neste mês, e investimento de R\$ 300 milhões para erguer o primeiro destes armazéns logísticos voltados ao mercado do e-commerce, que até então não tinha Cachoeirinha no radar.

O ambiente entre os vizinhos atraiu o 3SB para os dois lados dessa disputa. Em Gravataí, a empresa aporta R\$ 300 milhões para entregar no final deste ano um novo parque logístico com 100 mil metros quadrados de área construída no eixo da ERS-118.

Em Cachoeirinha, a empresa ainda trata um possível terceiro condomínio logístico a ser erguido na avenida Frederico Ritter como “um empreendimento de interesse da empresa”. No município, especula-se R\$ 200 milhões a serem desembolsados neste projeto nos mesmos moldes dos anteriores.

Até então, o 3SB estava instalado somente com um parque logístico em Nova Santa Rita, onde completou o seu masterplan em 2025, chegando a 14 empresas em operação – incluindo gigantes

como a Amazon, Lojas Colombo, Magalu e Pepsico.

Mesmo com pelo menos 20 centros logísticos em operação, Cachoeirinha, de fato, ainda não havia entrado nas disputas dos players do e-commerce. Agora, a tendência é de que o município aprenda com Gravataí a gerenciar – e garantir agilidade – à intensa concorrência no setor.

Além do parque logístico do 3SB, recentemente foi entregue o segundo condomínio logístico da LOG CP, também às margens da ERS-118, com todos os seus espaços, totalizando 45 mil metros quadrados, comercializados. Tamanho sucesso levou o gigante nacional a confirmar o seu projeto de construção do LOG CP III, com outros 90 mil metros quadrados, também na cidade e novamente no eixo da rodovia estadual duplicada.

Entre os dois empreendimentos, a LOG CP desembolsa R\$ 387 milhões em Gravataí. No começo do ano, outros R\$ 550 milhões já haviam sido anunciados em investimentos da Raizz Capital para um condomínio de 60 mil metros quadrados e da Brasco Logística, que também opera em Canoas, para uma área de 100 mil metros quadrados.

A perspectiva é de que até 2028 Gravataí, que é um dos principais polos deste novo setor da economia, vitaminado pelo varejo online nas proximidades de Porto Alegre, atinja 1 milhão de metros quadrados em área construída.

## Nova Santa Rita é o lar dos gigantes do e-commerce

Se o eixo entre a ERS-118 e a Freeway avança com a entrada de Cachoeirinha no mapa dos grandes condomínios logísticos do e-commerce, Nova Santa Rita, no eixo da BR-386, com fácil acesso a BR-448 e à BR-116, não fica para trás. É no município, nos galpões do BRZ 386, da Barzel Properties, que a Shopee instalou neste ano, com investimento que chega a R\$ 200 milhões, o seu maior centro de distribuição no Rio Grande do Sul.

Diferente de outros pontos logísticos já instalados pela gigante de Singapura na própria Região Metropolitana, para cobrir a chamada “last mile”, desta vez, a estrutura que deve ter 100 mil metros quadrados será no modelo fulfillment, que atende a todas as etapas logísticas, do armazenamento até a entrega ao consumidor final. É somente a quarta estrutura nestes moldes da multinacional no Brasil, as outras ficam em São Paulo, Pernambuco e Goiás.

Conforme a empresa, o novo centro de distribuição tem capacidade para armazenar um milhão de itens e garantir entrega com redução de 50% do tempo.

Em toda a Região Metropolitana, hoje são 1,2 milhão de metros quadrados construídos em parques logísticos, e quase 100 mil em obras. Menos de 10% dessa área, em média, segue desocupada na região.

Com 291 mil metros quadrados construídos, Nova Santa Rita é hoje o município com maiores áreas destinadas a este setor, seguido por Gravataí, com 257 mil metros quadrados construídos, e Porto Alegre, com 211 mil metros quadrados. O maior índice de ocupação atual – chegando a 100% conforme informações do município – é

justamente Nova Santa Rita.

Não à toa, o município de 29 mil habitantes, antes da chegada da Shopee, já abrigava centros logísticos de outras gigantes, como a Amazon, no 3SB, e o Mercado Livre, no Condomínio Logístico Açorianos. São os três grandes condomínios logísticos que garantem hoje os números positivos do setor em Nova Santa Rita. E há espaço para ampliar esse horizonte.

No ano passado, o governo local sancionou a lei que instituiu o Programa Investe Nova Santa Rita, que estabelece isenção de impostos municipais e taxas, doação de áreas e capacitação de mão de obra para a logística.

A partir da alta demanda do município, a resposta em infraestrutura rodoviária também foi rápida. A concessionária Motiva ViaSul tem previsão de entrega em julho do primeiro de dois viadutos cruciais na BR-386 para eliminar um cruzamento na rodovia que cortava a cidade justamente na região onde os operadores logísticos ganham terreno. Uma obra bem distante de onde a concessionária concentra atenções em duplicação da rodovia, demonstrando a relevância econômica de Nova Santa Rita.

“É uma obra estrutural fundamental para atender a uma demanda crescente de tráfego local. O complexo vai garantir mais segurança, com os cruzamentos em outro nível em relação à rodovia, para quem mora em Nova Santa Rita e para quem opera a logística na região”, salienta o diretor da Motiva Viasul, Fernando Henrique de Marchi. O segundo viaduto deste complexo será entregue no fim do ano.

### Cenário logístico da região

- A Região Metropolitana tem hoje 1,2 milhão de metros quadrados construídos e operando em condomínios logísticos, além de outros aproximadamente 100 mil metros quadrados em obras
- As maiores áreas estão em Nova Santa Rita, Gravataí e Porto Alegre
- Nova Santa Rita, São Leopoldo e Sapucaia do Sul têm 100% das suas áreas ocupadas
- A menor ocupação acontece em Guaíba, em torno de 50%, onde o Ellosul ainda executa seu plano de expansão

(FONTE: SDS PROPERTIES BINSWANGER)