JC LOG LOGÍSTICA

Porto Alegre, terça-feira, 3 de novembro de 2026 | Nº10 - Ano 24

INFRAESTRUTURA

DUSAN PETKOVIC/MAGNIFIC/DIVULGAÇÃO/JC



Impulsionados por e-commerce e pela busca por entregas cada vez mais rápidas, os complexos passam a definir custos, prazos e competitividade das empresas

Galpões logísticos viram motor de desenvolvimento no Estado

Localização, infraestrutura e posição no Mercosul colocam o Rio Grande do Sul em vantagem no mercado nacional

Agnês Noll
agnes@jcrs.com.br

Durante muito tempo, o galpão logístico foi visto como um custo: um espaço coberto, afastado do centro, onde a mercadoria esperava a próxima viagem. Essa leitura ficou para trás. Hoje, a estrutura onde uma empresa armazena, separa e distribui seus produtos define com que rapidez ela chega ao cliente, quanto gasta com frete e se consegue competir num mercado em que o consumidor compra com poucos cliques, a qualquer hora e espera receber cada vez mais rápido.

Para o empresário Filipe Christianetti, CEO da Chico Imóveis e diretor de Negócios e Desenvolvimento do Eco Parque Lourenço & Souza, em Sapucaia do Sul, essa mudança abre uma janela de oportunidade para o Rio Grande do Sul.

"O galpão deixou de ser apenas um espaço de armazenagem porque hoje ele é o coração do funcionamento de boa parte dos negócios que acompanham o novo comportamento de consumo das pessoas", afirma.

Segundo ele, a diferença entre um pavilhão convencional e um centro logístico moderno começa antes da obra, na escolha do local. Acesso rodoviário, ferroviário e hidroviário, proximidade com o mercado consumidor e, desde a enchente de 2024, segurança hídrica passaram a pesar na decisão. Depois, vem a especificação técnica: altura suficiente para verticalizar a armazenagem, infraestrutura para robotização e automação e adequação regulatória para diferentes atividades.

Os empreendimentos seguem uma classificação por siglas, que vai do padrão AAA, de mais alta especificação, até estruturas simples, como telheiros.

O movimento é global. A Prologis, maior empresa de imóveis logísticos do mundo, com sede em São Francisco, nos Estados Unidos, apontou no relatório Bold Predictions for 2026: Supply Chain Trends to Watch tendências que ajudam a explicar a valorização dos espaços logísticos. Com a capacidade do transporte rodoviário encolhendo, a companhia projeta reajustes de dois dígitos no frete, o que torna o transporte uma fatia ainda maior do custo logístico. Quando rodar fica caro, estar perto do consumidor vira economia e, muitas vezes, diferencial competitivo.

O avanço do comércio eletrônico reforça essa lógica. No Brasil, as vendas on-line já respondem por algo entre 18% e 20% do varejo, enquanto nos Estados Unidos e na China essa participação se aproxima de 35%. Christianetti lembra que o padrão de entrega mudou radicalmente em poucos anos. "Há cinco, dez anos, era normal ter sete dias de entrega. Hoje a disputa é por quem entrega no mesmo dia e já há quem entregue em duas horas", diz. Ele acrescenta que a reforma tributária também deve estimular estruturas mais próximas do consumidor, por razões de eficiência fiscal.

Outro fator que ganhou peso é a energia. Automação, robótica e refrigeração exigem uma carga elétrica que muitos galpões antigos não comportam, e, segundo a Prologis, a disponibilidade de energia estará entre os três principais critérios na escolha de um endereço logístico.

Christianetti observa que a demanda cresce em várias frentes ao mesmo tempo, dos carros elétricos aos data centers que processam dados de Inteligência Artificial, enquanto a oferta não acompanha no mesmo ritmo. Há empreendimentos com temperatura controlada em que um pavilhão de 17 mil metros quadrados chega a 24 graus negativos.

"Não basta fazer o projeto. É preciso saber se a companhia de energia tem condições de dar suporte e se as cidades, o Estado e o País estão preparados para essa demanda", afirma. Por isso, segundo ele, o setor trabalha com horizonte longo: o ativo precisa continuar performando por 20, 30 ou até 50 anos.

Leia mais na página 2