

**Brookfield**  
Properties

# Parque Logístico Guarulhos III

MODERNIZADO PARA O SÉCULO 21

Prêmio Master  
Imobiliário 2022

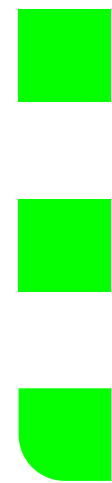
**Categoria**  
**Retrofit**





# Parque Logístico Guarulhos III

Modernizado  
para o século 21



## Resumo do case

Retrofit transforma antigo centro de distribuição em parque logístico Triple A.

**EMPRESA INSCRITA**  
 Brookfield Properties

**LOCALIDADE**  
 Guarulhos - SP

**CATEGORIA**  
 Retrofit

**RESPONSÁVEIS PELAS RELAÇÕES  
 COM O JÚRI E COM A IMPRENSA**

Hilton Rejman  
 Tel: (11) 2540-9104  
 e-mail: hilton.rejman@brookfield.com

Mariana Picolli  
 Tel: (11) 2540-9310  
 e-mail: mariana.picolli@brookfieldproperties.com

## Brookfield Properties

A Brookfield Properties é líder global em desenvolvimento e operação de ativos imobiliários de alto padrão. Ela atua em quase todos os setores imobiliários, incluindo corporativo, varejo, residencial, hospitalidade e logística, operando mais de 800 empreendimentos e acima de 375 milhões de metros quadrados em imóveis nos principais mercados em nome da Brookfield Asset Management, uma das maiores gestoras de ativos no mundo. Com foco na sustentabilidade, compromisso com a excelência e a busca incessante pela inovação no planejamento, desenvolvimento e gestão de edifícios e das regiões de seu entorno, a Brookfield Properties está reescrevendo uma nova página na história do setor imobiliário.

## Trabalho

O antigo Centro de Distribuição da Riachuelo, estrategicamente localizado na Rodovia Presidente Dutra, em Guarulhos, na Grande São Paulo, deixou de ser utilizado em 2018. Em um terreno de 187.225 m<sup>2</sup> e 86.388 m<sup>2</sup> de área construída, ele contava com um número reduzido de docas, em uma configuração pouco eficiente em relação aos atuais conceitos de operação logística.

Após adquirir o terreno, em dezembro de 2020, a Brookfield Properties iniciou as obras de retrofit, em maio de 2021. A empresa repaginou totalmente o local: o primeiro passo foi reconfigurar o galpão original dividindo-o em dois espaços, criando também uma larga avenida central no sentido longitudinal com 130 docas e 56 vagas de estacionamento para caminhões. Em outra fase da obra, o antigo pátio passou a abrigar um terceiro armazém, totalizando 94.760 m<sup>2</sup> em um autêntico parque logístico Triple A.

O galpão dos tempos da Riachuelo transformou-se em duas novas naves: G100, com 19.250 m<sup>2</sup>, e G200, de 49.810 m<sup>2</sup>. A terceira nave, G300, terá 25.700 m<sup>2</sup>. Esse complexo pode ser fracionado em até 10 módulos, de 5.500 a 13.900 m<sup>2</sup>.

Tal flexibilidade permite que toda a área construída seja locada para apenas um cliente ou uma série de empresas, que terão condições de agilizar suas operações logísticas devido à privilegiada localização de Guarulhos.

### FICHA TÉCNICA

#### EMPRESA INSCRITA

Brookfield  
 Properties  
 Avenida das  
 Nações Unidas,  
 14.261, Ala B,  
 11º andar  
 São Paulo – SP  
 CEP: 07494-000

#### CASE

Parque Logístico  
 Guarulhos III  
 Modernizado  
 para o século 21

#### ENDEREÇO

Rodovia Presidente  
 Dutra, km 214,2  
 Guarulhos - SP

#### PROJETO DE ARQUITETURA

Bacco Arquitetos  
 Associados

#### CONSTRUTORA

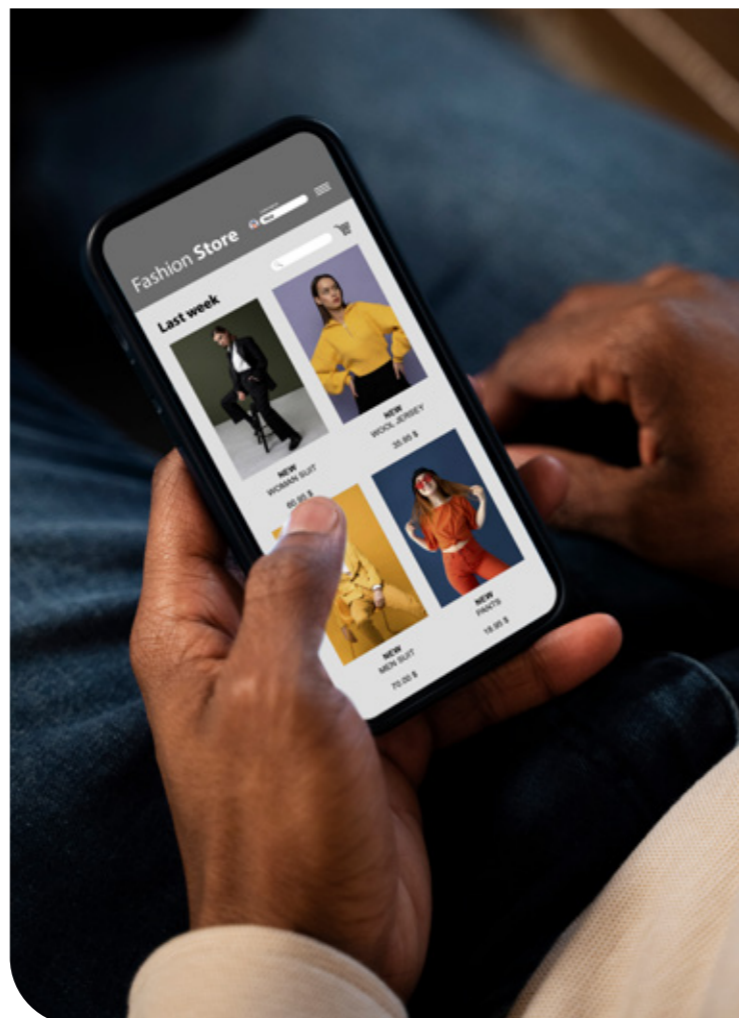
Âncora Engenharia

## Natureza do caso e ambiente externo

A pandemia da Covid-19, que surpreendeu o mundo a partir de março de 2020, foi responsável por uma série de alterações no comportamento do consumidor. Com restrições impostas pelo isolamento social, ele passou a usar a ferramenta de aquisição online para ter a comodidade de receber o produto em casa, como itens de alimentação, eletroeletrônicos, roupas, cosméticos e livros. Nunca se vendeu tanto pela internet como nesse período.

Segundo pesquisa da ConQuist Consultoria, atualmente, **71% dos brasileiros preferem fazer suas compras pela internet. Não demorou muito para a mudança de hábito provocar o aquecimento do e-commerce, trazendo a reboque um reflexo importante: o fortalecimento em grande escala da demanda por infraestrutura logística no Brasil**, principalmente em pontos de conexão com grandes centros urbanos.

As empresas de e-commerce estão precisando, cada vez mais, de galpões amplos, modernos, seguros e bem localizados para ampliar e viabilizar a cobertura de suas entregas. De acordo com estudo da Colliers International Brasil, a tendência é que o mercado de



armazéns logísticos mantenha o ritmo de crescimento em 2022.

Os números são positivos. Em 2020, ano do início da pandemia, a absorção líquida – saldo entre novas locações e devoluções – chegou a 1,5 milhão de m<sup>2</sup>, com destaque para imóveis próximos às grandes capitais. Já um relatório da JLL, companhia especializada em imóveis, apontou que o terceiro trimestre de 2021 bateu recorde de locação, com volume líquido de 761.000 m<sup>2</sup> e vacância de apenas 10,7%.



Uma das cidades da Grande São Paulo com localização invejável e que atende perfeitamente esse novo perfil do comércio é Guarulhos, distante a apenas 20 quilômetros da capital. Para se ter ideia da sua vocação para a logística, a taxa de vacância dos galpões do município era 7,7% em dezembro do ano passado, abaixo da média de 11% da região metropolitana.

A JLL prevê estoque de 2,5 milhões de m<sup>2</sup> em 2022, com destaque para São Paulo, que detém 78% dos centros de distribuição disponíveis no País.

É nesse cenário amplamente promissor que a Brookfield Properties investe em uma obra que vai contribuir ainda mais para a evolução do mercado logístico do Brasil – uma portentosa edificação sustentável e com o padrão internacional Triple A de quase 95.000 m<sup>2</sup> de área construída.





VISTA DA FACHADA PELA  
RODOVIA PRESIDENTE DUTRA



Modernos métodos  
construtivos permitiram  
criar galpões modulares que  
atendem a necessidades  
específicas dos locatários

## Solução

Modernizar para reaproveitar. Depois de comprar o terreno do antigo Centro de Distribuição da Riachuelo, a Brookfield Properties tomou a decisão de não colocar o antigo armazém no chão para iniciar uma obra da estaca zero. O projeto previa que o galpão logístico original passaria por um retrofit, intervenção que mantém a estrutura já existente, mas com a revitalização da área se valendo de práticas atuais de construção.

Nos tempos da Riachuelo, havia somente um espaço pouco eficiente de 86.388 m<sup>2</sup> de área construída. Quem passa pela Rodovia Presidente Dutra no dia a dia já percebe que o

retrofit está mudando radicalmente o cartão postal do local. Com projeto assinado pelo escritório Bacco Arquitetos Associados, a obra da Brookfield Properties cortou o velho centro de distribuição em dois, criando uma avenida central que abriga docas e vagas. Para isso, foi feita uma demolição controlada de aproximadamente 25.000 m<sup>2</sup>, ou seja, um desmonte técnico com menos impactos ambientais e redirecionamento dos resíduos para a reciclagem, movimento de terra todo compensado no local e também utilizando parte da estrutura do antigo galpão na construção da terceira unidade, que começou a ser executada no local.

Os novos espaços são modulares, que possibilitam a locação para vários clientes em áreas que variam de 5.500 a 13.900 m<sup>2</sup>. A solução permite adaptar a planta de acordo com a necessidade de quem aluga.

Além de conferir ao novo parque logístico o padrão Triple A, que atende rigorosas exigências como eficiência, área de armazenamento/área locável total e sprinklers, o retrofit foi responsável por uma série de melhorias no local.

### CERTIFICAÇÃO RÍGIDA

O padrão Triple A para uma obra de galpão logístico convencional leva em conta fatores como eficiência (área de armazenamento/área locável total), distância entre os pilares, sprinklers, módulos diferenciados, pátio de manobras, quantidade de docas, vagas de caminhões e carros, refeitório, pontos de apoio ao motorista e certificação de sustentabilidade. A localização também é importante. No caso do parque logístico de Guarulhos, ele está próximo a grandes centros urbanos, com fácil acesso para as principais rotas de cargas, como aeroportos, rodovias e vias expressas.



**AS MELHORIAS COM O RETROFIT**

- Modulação de 5.500 m<sup>2</sup> a 49.820m<sup>2</sup>
- Iluminação de LED
- Ventilação e iluminação natural
- Medição individualizada para cada módulo
- Reúso de águas pluviais
- Instalação de placas fotovoltaicas no galpão G300
- Módulos preparados para instalação de geradores
- Portaria central com segurança 24 horas
- Estrutura administrativa
- Ambulatório
- Restaurante condominial com capacidade para 300 pessoas
- Módulo Administrativo para cada um dos galpões
- Heliponto homologado

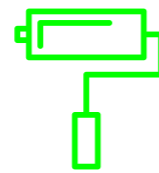
**CRONOGRAMA DA OBRA**



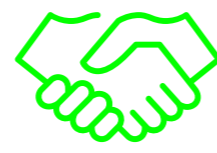
**AQUISIÇÃO DO CD RIACHUELO**  
Dezembro de 2020



**INÍCIO DA 1ª FASE**  
Maio de 2021

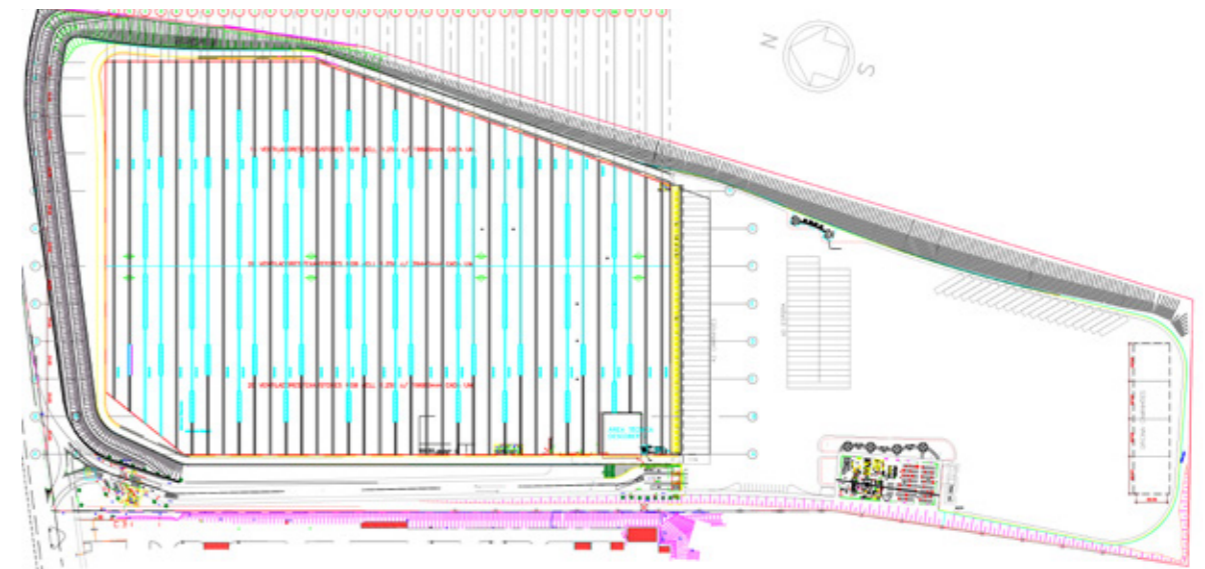


**INÍCIO DA 2ª FASE**  
Março de 2022



**CONCLUSÃO DAS OBRAS**  
Outubro de 2022

**IMPLANTAÇÃO ORIGINAL**



Os três armazéns foram projetados para ser modulares, em áreas que vão de 5.500 a 13.900 m<sup>2</sup>. Essa solução é ideal para que os futuros clientes adaptem a planta conforme as necessidades de suas operações

**AS ÁREAS DE CADA GALPÃO**

- G100**  
19.250 m<sup>2</sup>
- G200**  
49.810 m<sup>2</sup>
- G300**  
25.700 m<sup>2</sup>

**IMPLANTAÇÃO ATUAL (RETROFIT)**

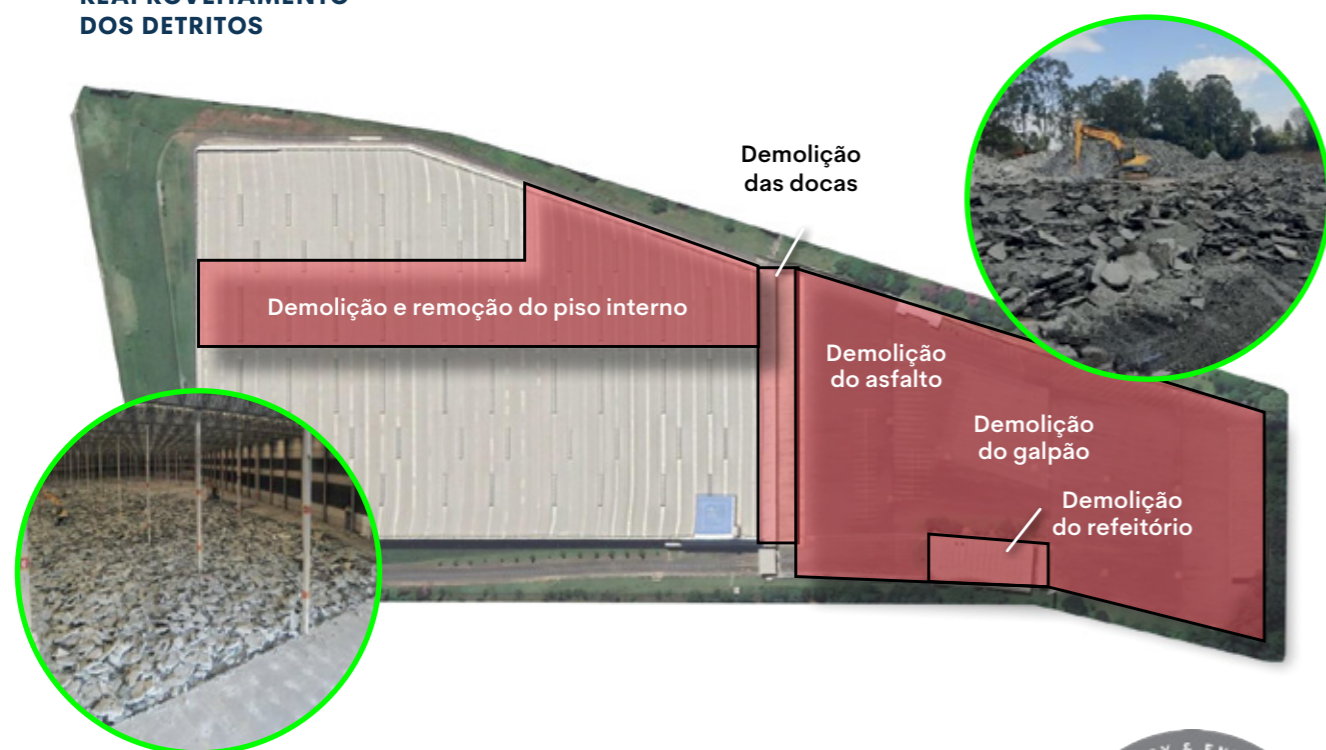


## Implementação/Execução

Empresa focada na sustentabilidade, a Brookfield Properties está realizando um retrofit extremamente amigável ao meio ambiente na antiga propriedade do CD da Riachuelo. O retrofit resulta em volume 10% menor de detritos em relação a uma reforma convencional.

Os resíduos oriundos da demolição (cerca de 15.000 m<sup>2</sup> de estrutura metálica) foram reaproveitados na própria obra, reduzindo os custos do empreendimento em comparação a construção tradicional. Além disso, o conceito de racionalização construtiva utilizou elementos pré-moldados e pré-fabricados, acelerando o ritmo dos trabalhos.

### REAPROVEITAMENTO DOS DETRITOS



O conjunto de práticas ecologicamente corretas, cujo compromisso é emitir menos gases de efeito estufa na atmosfera, contribuiu para que a obra focasse na certificação Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), conferido para construções sustentáveis



### NOVA RUA FAVORECE MOVIMENTAÇÃO

A fácil locomoção é fundamental para deixar os processos de um parque logístico mais dinâmicos. Dessa forma, a abertura de uma rua entre dois galpões permitiu a implantação de docas, a melhor circulação de funcionários e veículos dentro do complexo de Guarulhos.

O parque terá, por exemplo, previsão para instalação de painéis solares no terceiro galpão (G300), vagas com totens para recarregar automóveis elétricos, infraestrutura pronta para a instalação de equipamento de recarga para caminhões elétricos, sistema de reúso de águas da chuva, aumento de área permeável e iluminação em LED.

Em um armazém logístico, é mandatório ter um pé-direito alto. Afinal, as empilhadeiras precisam trabalhar livremente para estocar as cargas nas estanterias na posição vertical. O antigo Centro de Distribuição da Riachuelo já contava com altura elevada, favorecendo ainda mais a decisão pelo retrofit, a fim de manter a estrutura intacta.

### MEDIDA DOS PÉ-DIREITOS LIVRES

#### G100

10,25 m - 11,40 m

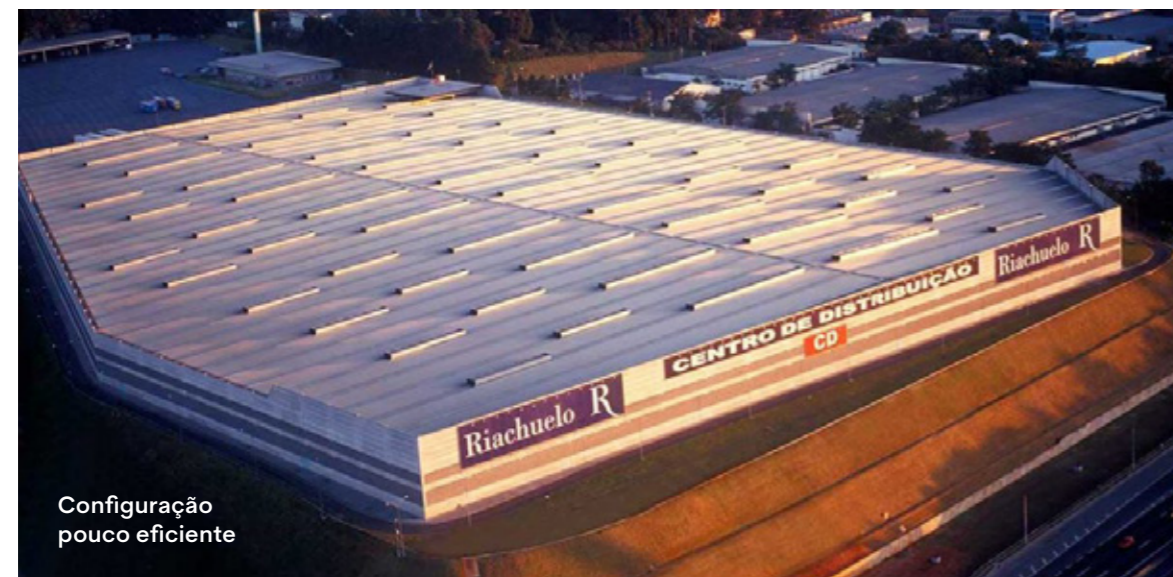
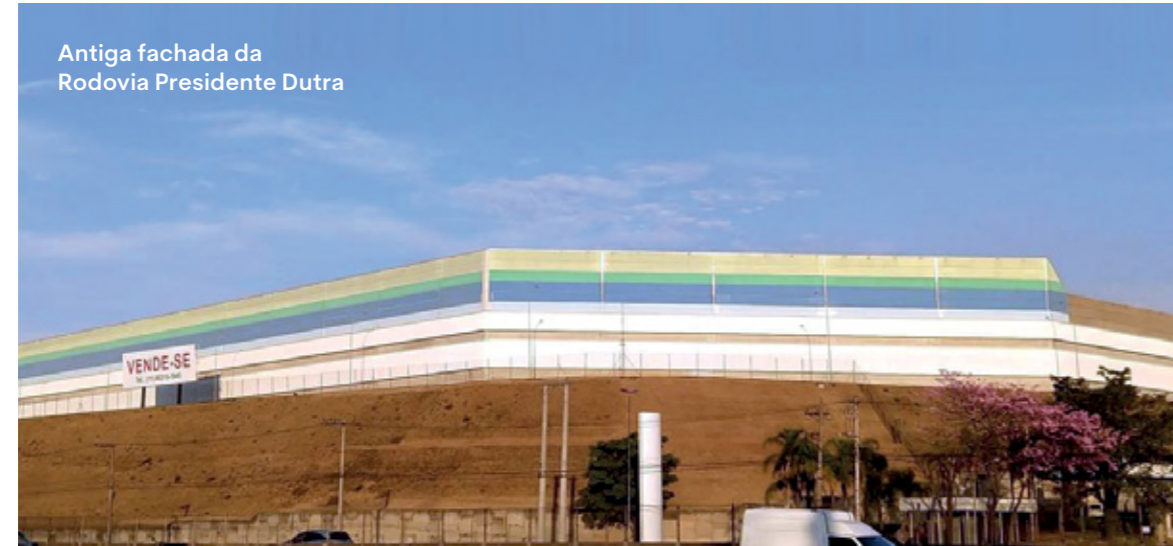
#### G200

10,40 m - 12,55 m

#### G300

11,20 m - 12,60 m

ORIGINAL



DEPOIS DO RETROFIT




**REENGENHARIAS**

 Reaproveitamento  
 de material de  
 demolição

**PAINÉIS  
 FOTOVOLTÁICOS**

 Geração de  
 energia limpa

**VENTILAÇÃO  
 NATURAL**

 Redução de  
 consumo

**REÚSO DE ÁGUAS  
 PLUVIAIS**

 Abastecimento  
 sanitário e irrigação

**ILUMINAÇÃO  
 ZENITAL**

 Redução de  
 consumo

**PRESERVAÇÃO  
 NATURAL**

 > 20%  
 Permeabilidade

**PAVIMENTAÇÃO  
 CINZA**

 Redução de ilhas  
 de calor

O parque terá painéis solares, vagas para recarregar automóveis elétricos, equipamento de recarga para caminhões elétricos, sistema de reúso de águas da chuva, aumento de área permeável e iluminação em LED

## Resultados

Terreno

187.225 m<sup>2</sup>

Área bruta locável

94.760 m<sup>2</sup>

Volume de  
terraplenagem

CORTE:

67.000 m<sup>2</sup>

ATERRO COMPACTADO:

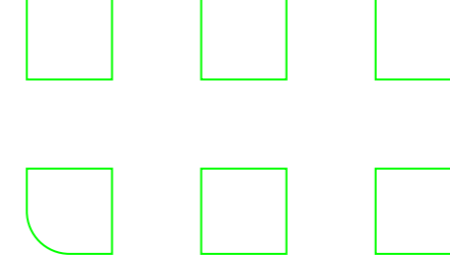
64.000 m<sup>2</sup>

Capacidade de  
modulação mínima:

5.500 m<sup>2</sup>

Capacidade de  
modulação máxima:

49.820 m<sup>2</sup>



130  
docas

56  
vagas para caminhões

104  
vagas para automóveis

15.000 m<sup>2</sup>  
de estrutura metálica  
reaproveitados

350  
trabalhadores  
em dias de pico

4.000  
novos empregos  
diretos e indiretos

Economia de  
energia com as placas  
fotovoltaicas no G300:

20%

Capacidade de energia:

2.250 KVa

### Resumo do case

Retrofit  
transforma  
antigo centro  
de distribuição  
em parque  
logístico  
Triple A.

### Créditos

**PRODUÇÃO DO CASE**  
Scribas Produção  
de Conteúdo

**REDAÇÃO**  
Mário Sérgio Venditti

**EDIÇÃO**  
Jorge Tarquini e  
Patrícia Rodrigues

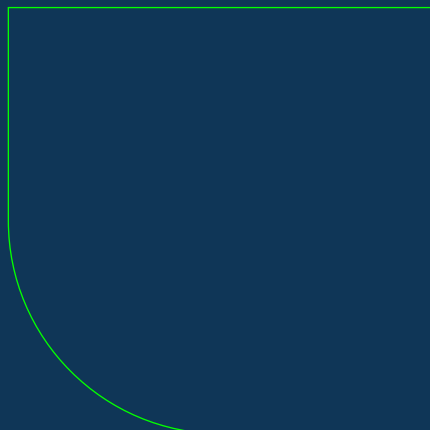
**DIREÇÃO DE ARTE**  
Kleber Bellomo e  
Marcio Penna

**PRODUÇÃO EDITORIAL**  
Cristina Redoschi

Prêmio Master  
Imobiliário 2022  
**Retrofit**

# Parque Logístico Guarulhos III

Modernizado  
para o século 21



## **Brookfield Properties**

Avenida das Nações Unidas,  
14.261, Ala B, 11º andar  
São Paulo – SP  
CEP: 07494-000

[www.brookfieldproperties.com](http://www.brookfieldproperties.com)