

Panorama do Setor  
Logístico e  
Oportunidades  
Estratégicas:

# CASE PARQUE LOGÍSTICO CABREÚVA

**green.ai**  
ALTERNATIVE INVESTMENTS



## Principais Indicadores Brasil

1.171

Condomínios Logísticos

46,0 M m<sup>2</sup> de estoque total

7,9%

Taxa de Vacância

↓ 1,7 pp sobre 2024

3,3M

Novo Estoque

+57% concentrado no Sudeste

6,7M

Absorção Bruta

+21% crescimento anual



Metro Quadrado

Residencial

Comercial

Cidades

Investimentos

New

COMERCIAL



### Acredite se quiser: ainda vai faltar galpão em 2026



<https://metroquadrado.com/comercial/acredite-se-quiser-ainda-vai-faltar-galpao-em-2026/#>

# São Paulo

## Mercado & Regiões

The screenshot shows a news article from Metro Quadrado. The header includes the Metro Quadrado logo and navigation links for Residential, Comercial, Cidades, Investimentos, and News. The article title is 'Galpões: aluguel em São Paulo vai passar de R\$ 50/m², prevê a CBRE'. Below the title is a photograph of a long, well-lit warehouse aisle with high ceilings and metal shelving units filled with cardboard boxes. A vertical sidebar on the left contains social media sharing icons for WhatsApp, Facebook, LinkedIn, X, Email, and Print. At the bottom of the article preview, the URL <https://metroquadrado.com/comercial/galpoes-aluguel-em-sao-paulo-vai-passar-de-r-50-m%C2%B2-preve-a-cbre/> is visible.

475

Condomínios Logísticos  
21,5M m<sup>2</sup> de estoque em SP

1,2M

Novo Estoque  
+80% concentrado no raio 30km

7,8%

Taxa de Vacância  
↓ 1,8 pp sobre 2024

2,8M

Absorção Bruta  
+16% crescimento anual

### Até 15 km

LAST MILE / URBANO

Aluguel: ~R\$ 45/m<sup>2</sup>

Vacância: 2,5%

### Até 30 km

HUB METROPOLITANO

Aluguel: ~R\$ 38/m<sup>2</sup>

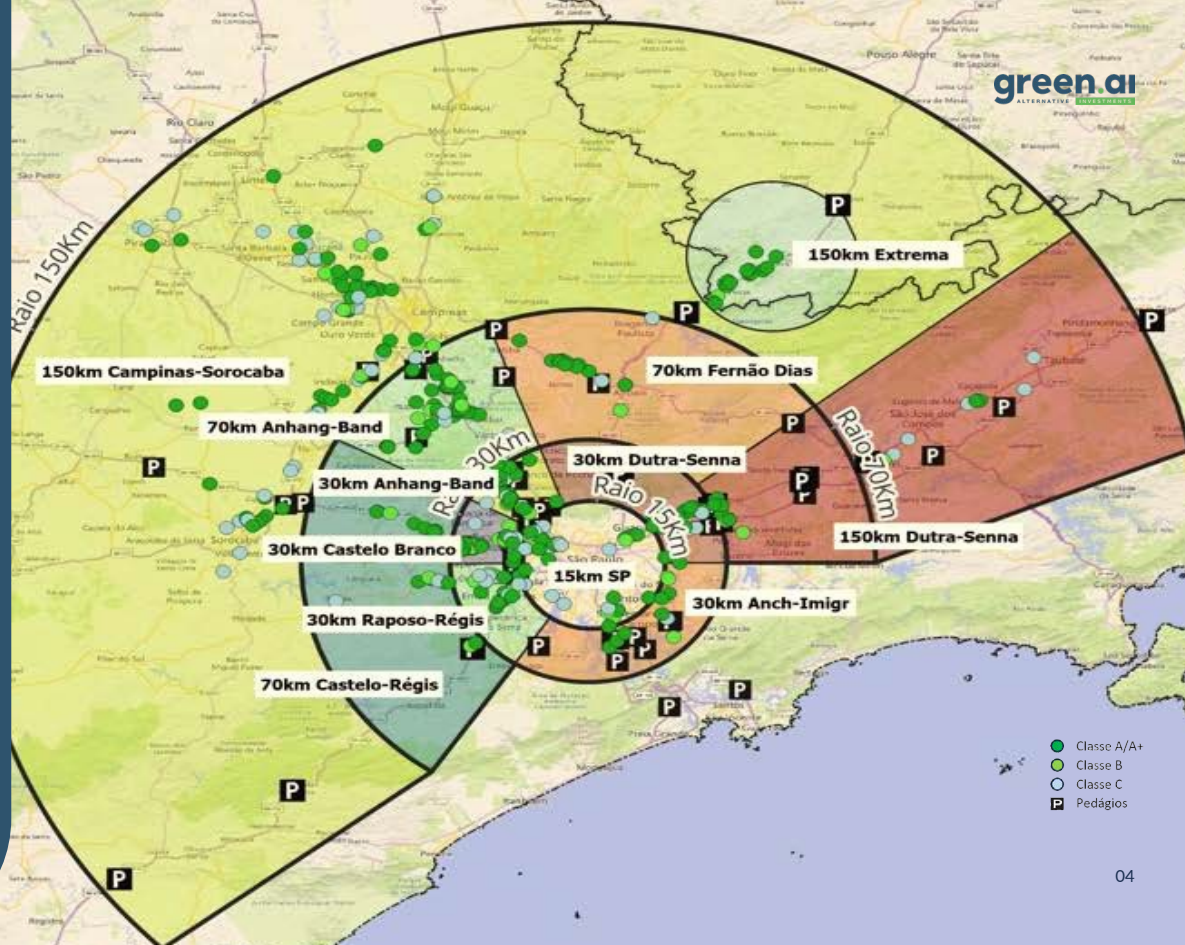
Vacância: 9,6%

### Até 80 km

ESCALA REGIONAL

Aluguel: ~R\$ 30/m<sup>2</sup>

Vacância: 7%

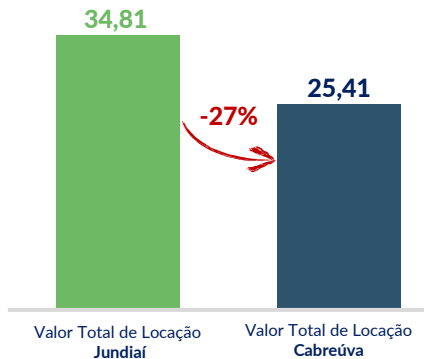


## Cabreúva vs Jundiaí

### Onde a estratégia gera mais retorno?

Em mercados com grande demanda, como na Região Metropolitana de São Paulo, o valor do aluguel é tão elevado que estar localizado após o pedágio pode ser mais vantajoso.

É o que acontece na região de Cabreúva em relação a Jundiaí. Enquanto o m<sup>2</sup> em Cabreúva é, em média, **R\$ 21,00**, na região de Jundiaí o preço atualmente pedido é de **R\$ 30,00**.



### Jundiaí

R\$ **30,00** Locação

R\$ **4,16** Cond

R\$ **0,65** IPTU

R\$ **34,81** Valor total/m<sup>2</sup>

Vacância: 2,7%



### Cabreúva

R\$ **21,00** Locação

R\$ **3,91** Cond

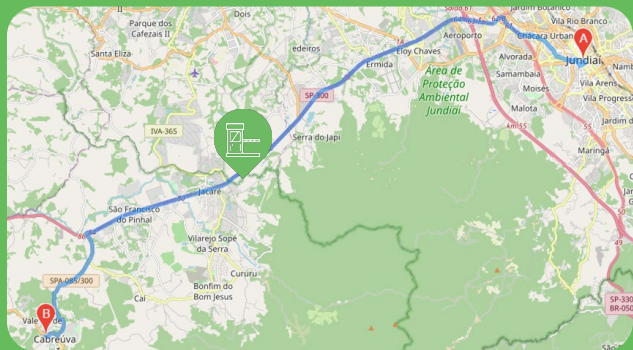
R\$ **0,50** IPTU

R\$ **25,41** Valor total/m<sup>2</sup>

# O pedágio encarece a operação?

O valor total do m<sup>2</sup> (Aluguel + IPTU+ Cond.) em **Cabreúva** somado ao pedágio é **22,6% mais barato** do que a média do preço atualmente praticado de aluguel por m<sup>2</sup> na região de Jundiá

**O pedágio adiciona somente R\$ 1,54 a mais por m<sup>2</sup> no custo da operação**



+20

KM

Dist. Ind. de Jundiá até  
Dist. Ind. de Cabreúva

1

Qtd. de pedágio




Para fazer essa análise, consideremos o cenário base:

80  /dia

20  /dia

 R\$ 10,60

Considerando a ida e a volta dos veículos pelo pedágio:

	 Caminhão 4 eixos	 Caminhão 5 eixos	 Carro
<b>Tarifa</b>	42,4	53	10,6
<b>Proporção</b>	40%	40%	20%
<b>Valor Pedágio/dia</b>	1.696	2.120	212
<b>Valor Pedágio/mês</b>	44.096	55.120	5.512

**R\$ 104.728**

Valor Pedágio/ mês

**R\$ 0,77**

Valor Pedágio/m<sup>2</sup>

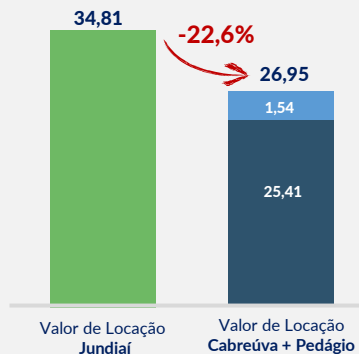
**R\$ 1,54**

Valor Pedágio/m<sup>2</sup>  
Ida e Volta

Mesmo com pedágio, os custos operacionais são mais vantajosos no

## Parque Logístico Cabreúva

$$\begin{array}{rcl}
 \text{R\$ 25,41} & + & \text{R\$ 1,54} & = & \text{R\$ 26,95} \\
 \text{Valor de Total de} & & \text{Valor Pedágio/m}^2 & & \text{Valor de Total de} \\
 \text{Locação em Cabreúva} & & \text{Ida e Volta} & & \text{Locação} \\
 & & & & \text{em Cabreúva + Pedágio}
 \end{array}$$



**22,6% (R\$ 7,86/m<sup>2</sup>)**  
Variação - Economia

**R\$ 15 MM**  
Economia para um  
contrato de **3 anos**

**R\$ 25 MM**  
Economia para um  
contrato de **5 anos**

Potencial de economia com a locação de 53.000 m<sup>2</sup>

# Conheça o Parque Logístico Cabreúva



Certificação LEED Gold



Padrão AAA



Eficiência de 92%



Mercado Livre de Energia



Sprinklers J4/ESFR



Poço artesiano regulamentado

**~R\$ 23,00/m<sup>2</sup>**

Preço competitivo

**Condomínio:** R\$3,91/m<sup>2</sup>

**IPTU:** R\$0,50/m<sup>2</sup>

**53.000 m<sup>2</sup> de ABL**

Disponível para ocupação  
Em única nave

green.ai  
SUSTENTABILIDADE INVESTIMENTOS

Você está aqui



# OBRIGADO!

CONTATO:

E-mail: [locacao@green.com.ai](mailto:locacao@green.com.ai)

WhatsApp: +55 11 5555-7830



Fonte: Green Alternative Investments. Notas: (1) A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA.

