



MACHADO
ASSOCIADOS

Aquisição de

Galpões e Unidades em Condomínios Logísticos

Temas de
Interesse



por Rochelle Ricci e Caio Fink Fernandes



MACHADO
ASSOCIADOS

Introdução

A expansão do mercado logístico e o crescimento do e-commerce intensificaram o interesse de investidores pela aquisição de galpões e unidades em condomínios logísticos para fins de locação.

Embora esses ativos possam representar oportunidades relevantes de geração de renda recorrente e valorização patrimonial, a análise prévia da aquisição exige atenção a aspectos que vão além da documentação imobiliária tradicional.

Assim como ocorre em outras operações imobiliárias voltadas à exploração econômica do ativo, compreender a finalidade operacional do imóvel é essencial para reduzir riscos e alinhar expectativas do investidor.

Caio Fink Fernandes e Rochelle Ricci



MACHADO
ASSOCIADOS

Adquirir para locar

As questões envolvidas na aquisição de galpões e imóveis logísticos podem variar conforme o perfil do ativo, sua localização, o tipo de ocupação pretendida e a atividade desenvolvida pelo locatário.

Diferentemente de imóveis convencionais, ativos logísticos frequentemente demandam análise integrada de aspectos imobiliários, urbanísticos, operacionais e regulatórios.



A depender da estratégia do investidor, determinados requisitos técnicos podem ser determinantes para a atratividade do imóvel, como:

- capacidade operacional
- acessos viários
- infraestrutura de energia
- pé-direito
- número de docas
- capacidade de carga do piso
- regularidade das ampliações e adaptações realizadas

Contudo, além das características físicas do imóvel, a finalidade pretendida para o ativo, especialmente a locação para operações logísticas e industriais, adiciona preocupações específicas também no âmbito contratual e operacional

Compreender a dinâmica operacional do imóvel pode ser tão importante quanto analisar sua situação registral.



MACHADO
ASSOCIADOS

COMPRANDO UM IMÓVEL já alugado

Se o galpão ou unidade logística já estiver locado, é comum que o adquirente busque assegurar previsibilidade imediata de receita. Nesse cenário, o investidor sucederá o proprietário anterior na posição de locador e assumirá a relação jurídica exatamente na configuração em que ela se encontrar.

Por isso, durante a due diligence da aquisição, recomenda-se analisar não apenas o contrato de locação e seus aditivos, mas também:

- histórico de pagamentos
- concessão de descontos ou carências
- obrigações de manutenção
- responsabilidades por benfeitorias
- garantias locatícias
- penalidades aplicadas
- eventuais inadimplementos tolerados
- condições de devolução do imóvel
- correspondências trocadas entre as partes

Em ativos logísticos, também merece atenção a eventual existência de adaptações estruturais realizadas pelo locatário para atender sua operação específica. Dependendo do contexto, tais intervenções podem representar valorização do ativo ou gerar passivos relevantes ao proprietário.



CONDOMÍNIOS logísticos



*A análise do condomínio
pode ser tão relevante
quanto a análise do próprio
imóvel alvo de interesse*

Nos condomínios logísticos, a análise não deve se restringir à unidade objeto da aquisição.

A convenção condominial, o regulamento interno e os contratos de administração podem impactar diretamente a viabilidade operacional do imóvel e a atratividade para futuros ocupantes.

Devem ser cuidadosamente avaliados aspectos como:

- regras de circulação
- horários de operação
- utilização de áreas comuns
- limitações de atividade
- critérios de rateio
- obrigações de manutenção
- expansão de operações
- restrições ambientais e operacionais

Além disso, conflitos entre a operação pretendida pelo locatário e as regras internas do condomínio podem gerar limitações relevantes ao uso do ativo



MACHADO
ASSOCIADOS

REGULARIDADE OPERACIONAL e riscos ocultos

A depender do perfil do ativo, alguns temas costumam ganhar destaque especial durante a auditoria jurídica e técnica, tais como:

- regularidade urbanística
- licenças ambientais
- AVCB
- passivos ambientais
- ocupações irregulares
- ampliações não regularizadas
- conformidade das instalações
- responsabilidades por adequações futuras

Em imóveis destinados a operações industriais ou logísticas de maior complexidade, a ausência ou inadequação de licenças pode impactar diretamente a continuidade da atividade desenvolvida pelo ocupante.

Além disso, eventuais exigências futuras de adaptação podem representar custos relevantes e afetar o retorno esperado do investimento



Não existe receita pronta para aquisição de ativos logísticos: cada operação possui riscos e peculiaridades próprias

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A aquisição de galpões e unidades em condomínios logísticos exige análise multidisciplinar e individualizada.

A identificação prévia de riscos jurídicos, operacionais e regulatórios permite ao investidor estruturar melhor a negociação, compreender a efetiva atratividade econômica do ativo e reduzir a exposição a cenários adversos.



Escolher profissionais experientes para conduzir a auditoria e auxiliar na estruturação da operação pode evitar surpresas e reversões de expectativa ao longo da negociação e após a aquisição.



Caio Fink Fernandes

Sócio com atuação Fusões & Aquisições, Contratos e Negociações, Direito Imobiliário, Estruturação de Empresas

cff@machadoassociados.com.br



Rochelle Ricci

Sócia com atuação em Direito Imobiliário, Contratos e Negociações, Estratégia Pre Litigio e Gestão de Crise

rri@machadoassociados.com.br

machadoassociados.com.br

 **MACHADO**
ASSOCIADOS