



[COMPLEXO]
MEGA
ESTEIO





CAPITAL REALTY



Com 27 anos de atuação no mercado, a Capital Realty é responsável pelo desenvolvimento e gestão de importantes empreendimentos logísticos no Sul do Brasil.

Os centros logísticos Mega integram uma plataforma consolidada, com unidades em operação em **Curitiba, Itajaí e Esteio**, reconhecidas pela alta taxa de ocupação, eficiência operacional e padrão construtivo.



CAMPINA GRANDE DO SUL



ITAJAÍ



ESTEIO

MEGA ESTEIO

EM AMPLIAÇÃO



MEGA ESTEIO

O Mega Esteio é um condomínio logístico de grande porte, estrategicamente localizado em Esteio - RS, projetado para atender operações que demandam escala, eficiência e infraestrutura robusta.

Com a ampliação do empreendimento, o Mega Esteio passa a operar com dois armazéns integrados em um mesmo ecossistema logístico, oferecendo maior flexibilidade de modulação e maior capacidade operacional.



www.vempromega.com.br

ESTEIO

BR-116, Rod. Pista Lateral, 9993
Três Portos, Esteio/RS - 93212-220

Localizado em **uma das principais rotas logísticas do Rio Grande do Sul**, o Mega Esteio possui acesso direto à BR-116 e proximidade com Porto Alegre, facilitando a distribuição de cargas para toda a Região Sul.



145.000 m²

TOTAL DO TERRENO
(APROX.)



53.439,17 m²

ÁREA BRUTA LOCÁVEL
(APROX.)

ARMAZÉM



24.294,66 m²

de ABL (APROX.)

ARMAZÉM



29.170,90 m²

de ABL (APROX.)



MAPA GERAL

MEGA ESTEIO

Porto Alegre: **17km**

Caxias do Sul: **125km**

Aeroporto Salgado Filho: **20km**



AEROPORTO



FERROVIA

--- LINHA FÉRREA



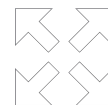


QUADROS DE ÁREAS

ESPECIFICAÇÃO DE METRAGEM

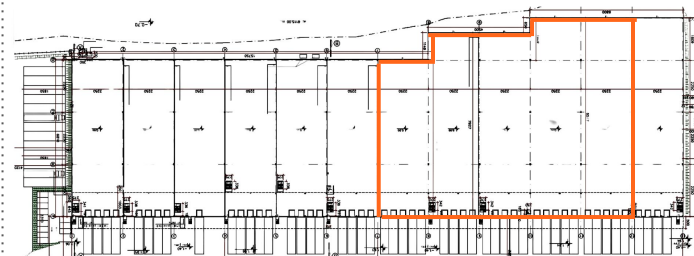
ARMAZÉM A

MÓDULO (NÚMERO)	ÁREA Térreo e Cobertura de Docas	ÁREA Mezanino	ÁREA TOTAL (MÓDULO)
7	1.631,50 m ²	229,25 m ²	1.860,75 m ²
8	1.884,26 m ²	229,25 m ²	2.113,51 m ²
9	1.947,04 m ²	233,35 m ²	2.180,39 m ²
10	2.029,26 m ²	231,30 m ²	2.260,56 m ²
11	2.049,52 m ²	231,30 m ²	2.280,82 m ²



10.696,04 m²

ÁREA TOTAL DISPONÍVEL



Armazém disponível para locação



MÓDULOS 07 AO 11 - ARMAZÉM A
Área Total Disponível: 10.696,04 M²



MÓDULOS 07 AO 11 - ARMAZÉM A
Área Total Disponível: 10.696,04 M²



ALUGA-SE GALPÕES
41 2169 6868
vempromega.com.br

MÓDULOS 07 AO 11 - FRENTE DE DOCAS

Área Total Disponível: 10.696,04 M²



MÓDULO
11 >

MÓDULO 11
DOCA 43

MÓDULO 11
DOCA 44

MÓDULO 11
DOCA 45

MÓDULO 11
DOCA 46

MÓDULO 11
DOCA 47

MÓDULO
12 >

MÓDULOS 07 AO 11 - ARMAZÉM A
23 docas com niveladoras hidráulicas



MÓDULOS 07 AO 11 - ARMAZÉM A
Sistema de combate a incêndio J4
com sprinklers



MÓDULOS 07 AO 11 - ARMAZÉM A

Piso com capacidade de 6ton/m²

Pé direito de 12,5m

Distância entre pilares de 22m²



**MÓDULOS 17 AO 23 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 1.154,45 m²**

Com forro e iluminação



**MÓDULOS 17 AO 23 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 1.154,45 m²**

Com forro e iluminação



**MÓDULOS 17 AO 23 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 1.154,45 m²**



**MÓDULOS 17 AO 23 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 1.154,45 m²**

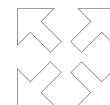


QUADROS DE ÁREAS

ESPECIFICAÇÃO DE METRAGEM

ARMAZÉM B

MÓDULO (NÚMERO)	ÁREA Térreo e Cobertura de Docas	ÁREA Mezanino	ÁREA Térreo admin	ÁREA TOTAL (MÓDULO)
17	2.201,95 m ²	-	-	2.201,95 m ²
18	1.427,87m ²	326,20 m ²	328,93m ²	2.083,00 m ²
19	1.744,76 m ²	193,66 m ²	-	1.938,42 m ²
20	1.748,28 m ²	191,26 m ²	-	1.939,54 m ²
21	1.748,28 m ²	-	-	1.748,28 m ²
22	1.748,28 m ²	-	-	1.748,28 m ²
23	1.527,55 m ²	-	-	1.527,55 m ²



13.187,01 m²
ÁREA TOTAL DISPONÍVEL



Mezanino



Armazém disponível para locação



MÓDULOS 17 AO 23 - ARMAZÉM B
19 docas com niveladoras hidráulicas



MÓDULOS 17 AO 23 - ARMAZÉM B
sistema de combate a incêndio j4



MÓDULOS 17 AO 23 - ARMAZÉM B

Piso com capacidade de 6ton/m²

Pé direito de 14m



**MÓDULOS 17 AO 23 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 1.040,05m²**



**MÓDULOS 17 AO 23 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 1.040,05m²**

Com salas administrativas e refeitório



**MÓDULOS 17 AO 23 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 1.040,05m²**
Com banheiros e vestiários

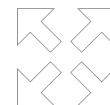


QUADROS DE ÁREAS

ESPECIFICAÇÃO DE METRAGEM

ARMAZÉM B

MÓDULO (NÚMERO)	ÁREA Térreo e Cobertura de Docas	ÁREA Mezanino	ÁREA Térreo admin	ÁREA TOTAL (MÓDULO)
24	-	-	-	-
25	-	-	-	-
26	-	-	-	-
27	-	-	-	-
28	-	-	-	-
29	-	-	-	-
30	-	-	-	-
31	-	-	-	-



17.988,98 m²

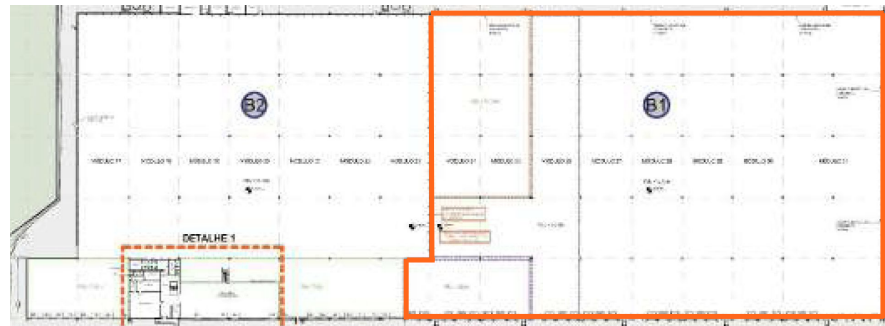
ÁREA TOTAL DISPONÍVEL



Mezanino



Disponibilidade futura



17.988,98 m²
ÁREA TOTAL DISPONÍVEL



Disponibilidade futura



MÓDULOS 24 ao 31 - ARMAZÉM B
EM BREVE - DISPONÍVEL NO SEGUNDO
SEMESTRE DE 2026



PORTARIA
ARMAZEM B

12
11
10
09
08
07
06
05

ARMAZEM A

PÁTIO INTERNO

04
03
02
01

ÁREA DE LAZER

PORTARIA
ARMAZEM A

02

ESTACIONAMENTO
DE VEÍCULOS LEVES

01

02

PORTARIA
ARMAZEM A

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311



ESTRUTURA DOS ARMAZÉNS

Os armazéns do Mega Esteio contam com infraestrutura moderna e eficiente, projetada para atender operações logísticas de médio e grande porte.

- Armazéns modulares a partir de 1.600 m²
- Pé-direito livre a partir de 12,5 m
- Capacidade de piso a partir de 5 ton/m²
- Modulação de pilares de 22,5 m
- Possibilidade de mezanino com capacidade de piso a partir de 300 kg/m²
- Niveladoras hidráulicas
- Ventilação e iluminação natural
- Sistema preventivo contra incêndio categoria J4
- Docas com niveladoras hidráulicas



TELHAS
TRANSLÚCIDAS
Iluminação natural

NIVELADORAS
HIDRÁULICAS

PÉ DIREITO
A PARTIR DE 12,5 M

MODULAÇÃO DOS
PILARES DE 22,5 M

SISTEMA PREVENTIVO CONTRA
INCÊNDIO CATEGORIA J4
Com sprinklers (Armazém A)



CAPACIDADE DE PISO
A PARTIR DE 5 TON/M²



01 >

02 >

VISTA GERAL DA FRENTE
DO ARMAZÉM





VISTA GERAL
DO ARMAZÉM



MÓDULO
11 >

MÓDULO 11
DOCA 43

MÓDULO 11
DOCA 44

MÓDULO 11
DOCA 45

MÓDULO 11
DOCA 46

MÓDULO 11
DOCA 47

MÓDULO 12 >

NIVELADORAS HIDRÁULICAS
E PORTAS SECCIONAIS





SISTEMA CONTRA INCÊNDIO
CATEGORIA J4
(com sprinklers no armazém A)





INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

O Mega Esteio oferece infraestrutura completa para garantir conforto, praticidade e eficiência às operações e aos colaboradores.

- Estacionamento para veículos leves
- Amplo pátio de manobras
- Vestiários e banheiros
- Espaço de lazer
- Gerador
- Wi-Fi para visitantes





BOA VIAGEM 



**ESTACIONAMENTO
PARA CARROS**
←←

ESTACIONAMENTO
PARA VEÍCULOS LEVES





AMPLO PÁTIO
DE MANOBRAS



BANHEIROS
E VESTIÁRIOS





ESPAÇO DE
LAZER





INFRAESTRUTURA DE SEGURANÇA

A Capital Realty investe continuamente em soluções de segurança, infraestrutura e engenharia para garantir operações confiáveis e protegidas.

- Controle de acesso 24 horas
- Portaria
- Cancelas e catracas
- Sistema de CFTV
- Sensores de presença
- Ronda vigilante
- Cercas elétricas e concertinas
- Torniquetes de segurança para controle de acesso de pedestres





INFRAESTRUTURA DE SEGURANÇA

O Mega Esteio conta com infraestrutura de engenharia voltada à proteção do condomínio e à continuidade das operações, incluindo **sistemas estruturais e operacionais de controle e mitigação de cheias**, com obras de aprimoramento e procedimentos integrados à gestão do empreendimento.

Essas soluções fazem parte do conjunto de investimentos contínuos do condomínio em segurança, estrutura e confiabilidade operacional.



ARMAZÉM B

ARMAZÉM A

VISÃO GERAL





BEM VINDO ao
MEGA CENTRO LOGÍSTICO

ORIENTAÇÕES GERAIS

Proibido o acesso sem autorização.
É permitida a saída nos horários de trabalho aos motoristas. Os passageiros deverão utilizar os estacionamentos.
Para maior segurança, os visitantes deverão respeitar a sinalização de trânsito.
Ao se deslocar o pé, use sempre o calçado e a faixa de segurança.
Atendimento através de equipamentos de comunicação disponíveis.

MEGA CENTRO LOGÍSTICO ESTEIO



Mega

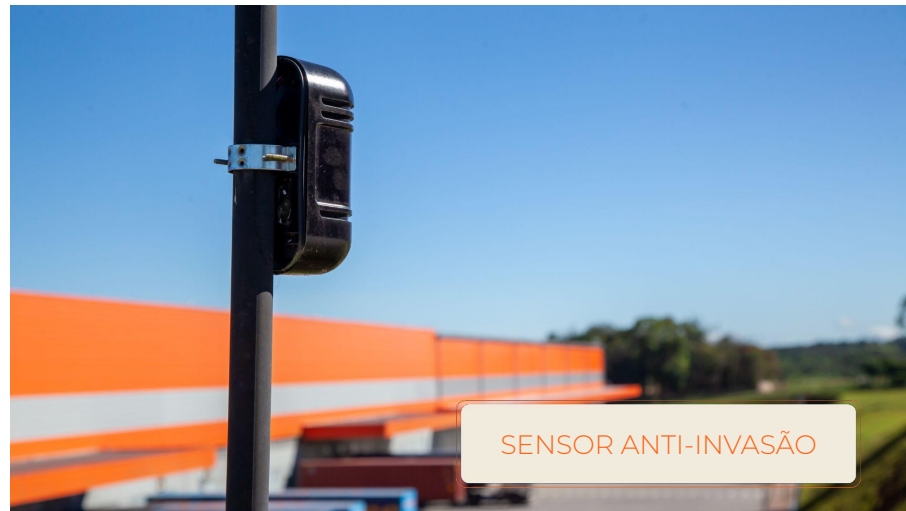
PROIBIDO FUMAR

PORTARIA





CONTROLE DE
ACESSO 24H



SENSOR ANTI-INVASÃO



RONDA 24 HORAS



DILACERADORES
DE PNEUS



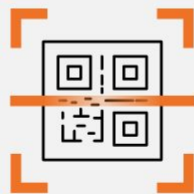


CENTRO DE SERVIÇOS

Para maior praticidade e agilidade no dia a dia das empresas, o Mega Esteio conta com administração própria e equipe especializada.

- Concierge para assessoria na implantação da operação logística
- Equipe própria na gestão do condomínio
- Sugestão de fontes de mão de obra
- Assistência na contratação de manutenções e utilities
- Pesquisa sobre ocupação e salários
- Sistema de autoatendimento para acesso ao condomínio





CONTROLE DE ACESSO DIGITAL

TOTAL AUTONOMIA COM O FASTPASS

AGILIDADE E FACILIDADE NO CADASTRO E CHECK-IN

- Cadastro e acesso direto pelo celular ou totem, dispensando o uso de cartões ou crachás;
- Autoatendimento completo para acesso sem intermediários, com check-in rápido, prático e seguro;
- Segurança com o uso de QR Code randômico e validade temporária;
- Autonomia para gerir o fluxo de acesso.



SAIBA MAIS



PARA COLABORADORES MOTORISTAS E VISITANTES

- Mobilidade para aplicativos no smartphone, para gerir o fluxo de entrada;
- Processo adequado à LGPD;
- Validação do CPF com o banco de dados da Receita Federal;
- Sistema de proteção na liberação de entrada/saída de cargas e descargas por meio de cerca geográfica (GPS) e hardlock;
- Dupla checagem no processo de entrada de veículos leves e pesados – CCO.





ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS

PORTARIA ARMAZÉM B

ÁREAS TÉCNICAS

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS

PÁTIO INTERNO

REFEITÓRIO

ÁREA DE LAZER

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS

PORTARIA ARMAZÉM A

POSTO DE COMBUSTÍVEL

ÁREAS TÉCNICAS

LOJA DE CONVENIÊNCIA

LAVAGEM E TROCA DE ÓLEO

www.capitalrealty.com.br

MEGA CENTRO LOGÍSTICO ESTEIO Nº 100

 **CAPITAL REALTY**
Infraestrutura logística

**CAPITAL REALTY
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA**

AR 3000 Cabral Corporate & Offices
Praça São Paulo da Cruz, 50 – 24º andar
Curitiba – PR 80030-480
TEL: +55 41 2169 6868 – FAX: +55 41 2169 6873

Mega
CENTRO LOGÍSTICO

MEGA CENTRO LOGÍSTICO CURITIBA
BR-116, Rod. Régis Bittencourt, 1500
Campina Grande do Sul/PR – 83430-000

MEGA CENTRO LOGÍSTICO ITAJAÍ
SC-412, Rod. Jorge Lacerda, 1010
Espinheiros, Itajaí/SC – 88317-100

MEGA CENTRO LOGÍSTICO ESTEIO
BR-116, Rod. Pista Lateral, 9993
Três Portos, Esteio/RS – 93212-220