



[COMPLEXO]
MEGA
ESTEIO



www.capitalrealty.com.br



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**

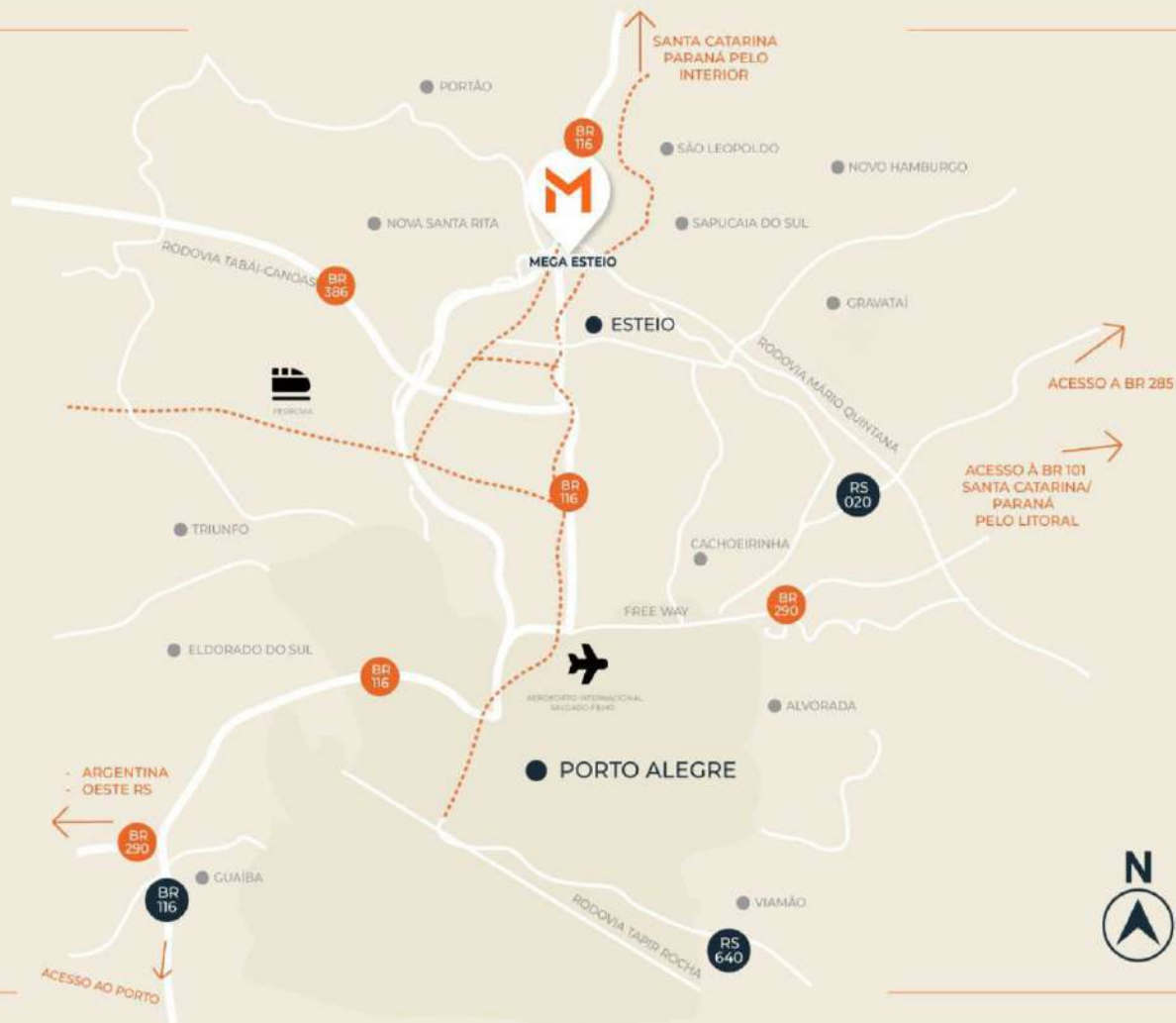


AEROPORTO



FERROVIA

--- LINHA FÉRREA





QUADROS DE ÁREAS

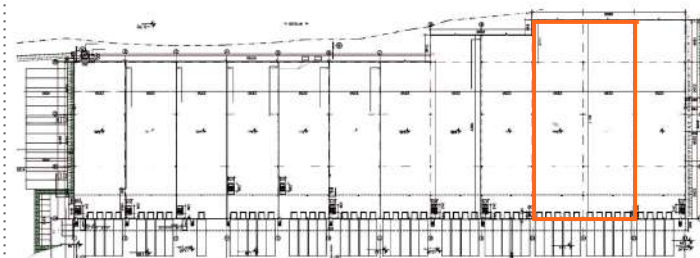
ESPECIFICAÇÃO DE METRAGEM

ARMAZÉM A			
MÓDULO (NÚMERO)	ÁREA Térreo e Cobertura de Docas	ÁREA Mezanino	ÁREA TOTAL (MÓDULO)
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



4.541,38 m²

ÁREA TOTAL DISPONÍVEL



Armazém disponível
para locação



MÓDULOS 10 E 11 - ARMAZÉM A

Área Total Disponível: 4.541,38 m²



MÓDULOS 10 E 11 - ARMAZÉM A

Área Total Disponível: 4.541,38 M²



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

MÓDULOS 10 E 11 - FRENTE DE DOCAS

Área Total Disponível: 4.541,38 m²



MÓDULOS 10 E 11 - ARMAZÉM A
9 docas com niveladoras hidráulicas



MÓDULOS 10 E 11 - ARMAZÉM A
Sistema de combate a incêndio J4
com sprinklers



MÓDULOS 10 E 11 - ARMAZÉM A
Piso com capacidade de 6ton/m²
Pé direito de 12,5m
Distância entre pilares de 22m²



**MÓDULOS 10 E 11 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 462,60 m²**

Com forro e iluminação



**MÓDULOS 10 E 11 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 462,60 m²**

Com forro e iluminação



MÓDULOS 10 E 11 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 462,60 m²



MÓDULOS 10 E 11 - ÁREA DE MEZANINO PARA
ESCRITÓRIO/ADMINISTRATIVO COM 462,60 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	Cobertura de docas	ÁREA TOTAL (MÓDULO)
24	1.854,67 m ²	126,16 m ²	1.980,83 m ²
25	1.675,88 m ²	84,15 m ²	1.760,03 m ²
26	1.675,88 m ²	84,15 m ²	1.760,03 m ²
27	1.675,88 m ²	84,15 m ²	1.760,03 m ²
28	1.675,88 m ²	84,15 m ²	1.760,03 m ²
29	1.675,88 m ²	84,15 m ²	1.760,03 m ²
30	1.675,88 m ²	84,15 m ²	1.760,03 m ²
31	3.273,29 m ²	169,58 m ²	3.442,87 m ²



15.983,85 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

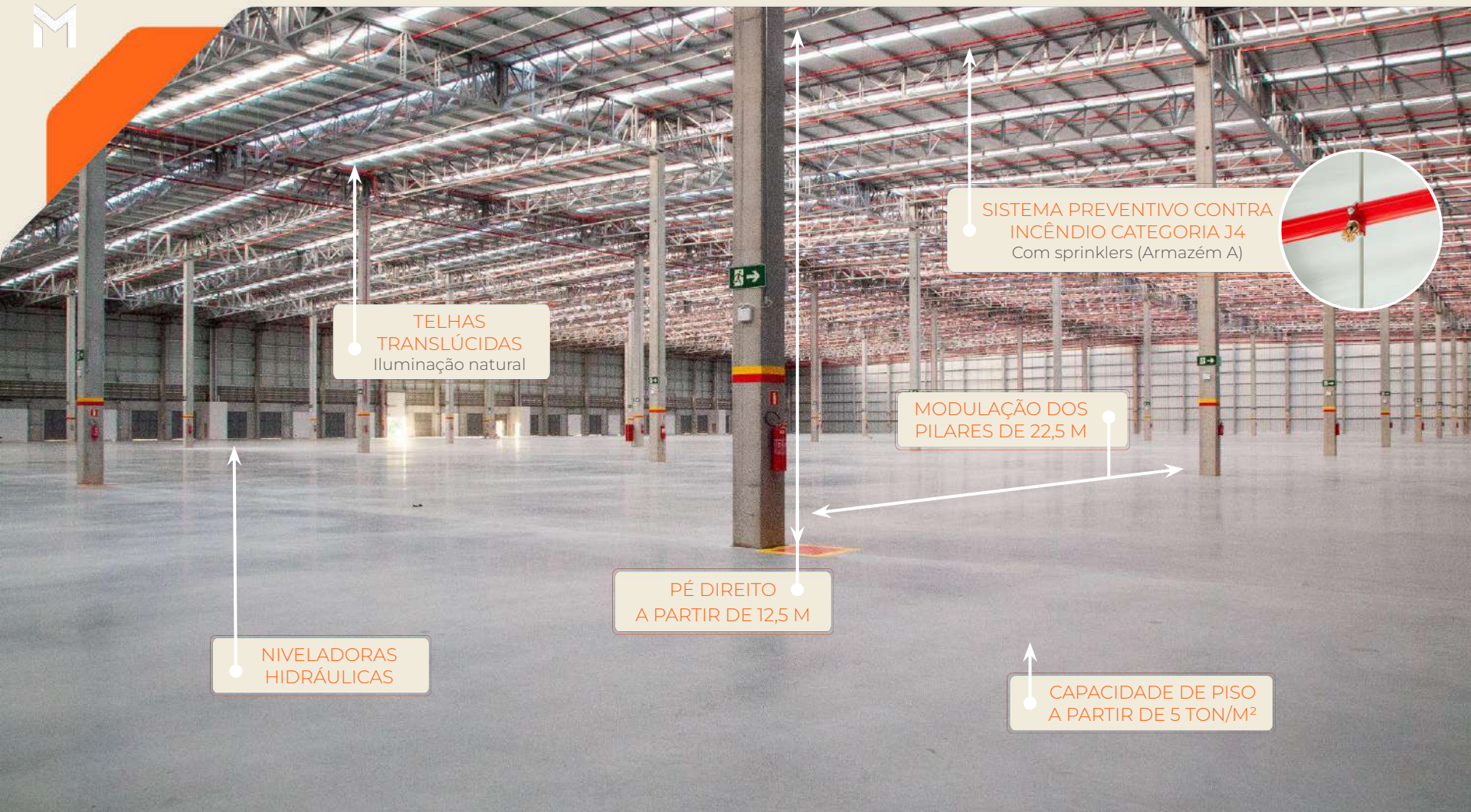




ESTRUTURA DOS ARMAZÉNS

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

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

MODULAÇÃO DOS
PILARES DE 22,5 M

PÉ DIREITO
A PARTIR DE 12,5 M

NIVELADORAS
HIDRÁULICAS

CAPACIDADE DE PISO
A PARTIR DE 5 TON/M²



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 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



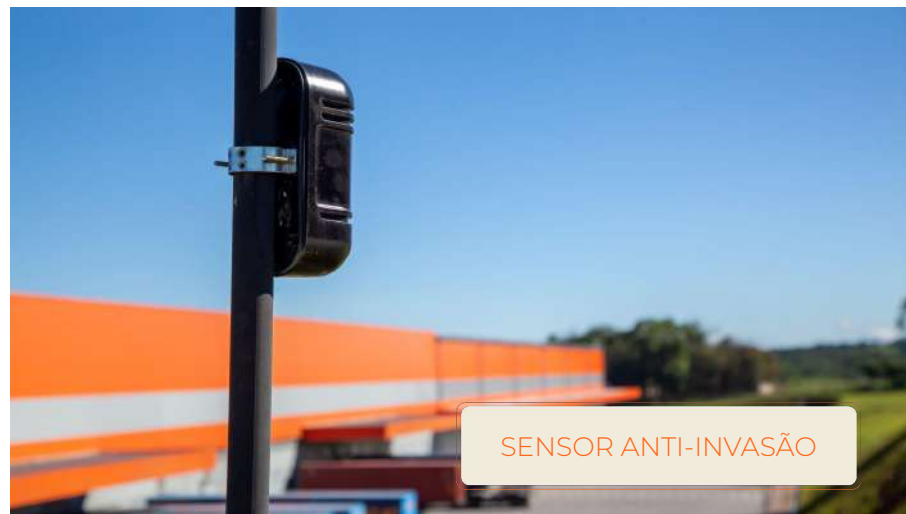


PORTARIA





CONTROLE DE
ACESSO 24H



SENSOR ANTI-INVASÃO



RONDA 24 HORAS



DILACERADORES
DE PNEUS



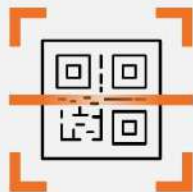


CENTRO DE SERVIÇOS

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

PÁTIO INTERNO

ÁREAS TÉCNICAS

REFEITÓRIO

ÁREA DE LAZER

ESTACIONAMENTO
DE VEÍCULOS PESADOS

PORTARIA
ARMAZÉM A

ÁREAS TÉCNICAS

ESTACIONAMENTO
DE VEÍCULOS PESADOS

POSTO DE
COMBUSTÍVEL

LOJA DE
CONVENIÊNCIA

LAVAGEM E
TROCA DE ÓLEO

www.capitalrealty.com.br

MEGA CENTRO LOGÍSTICO ESTEIO Nº 100



**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 ITAJAI
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