

[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**



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.



Mega
CENTRO LOGÍSTICO

COMPLEXO MEGA

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.



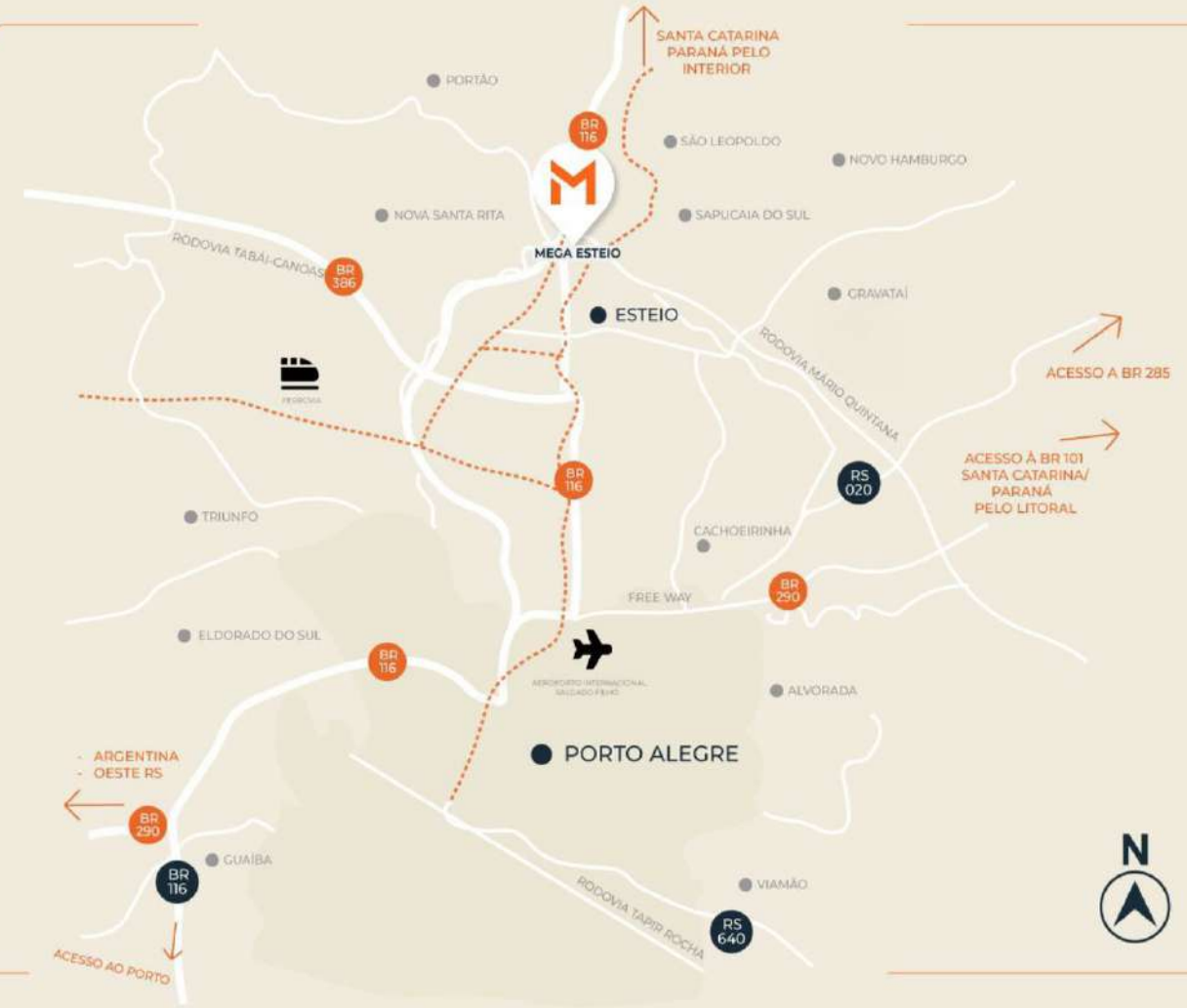
145.000 m²
TOTAL DO TERRENO (APROX.)

53.439,17 m²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (APROX.)

ARMAZÉM A
24.294,66 m²
de ABL (APROX.)

ARMAZÉM B
29.170,90 m²
de ABL (APROX.)

MAPA GERAL



MEGA ESTEIO

Porto Alegre: **17km**

Caxias do Sul: **125km**

Aeroporto Salgado Filho: **20km**

AEROPORTO

FERROVIA

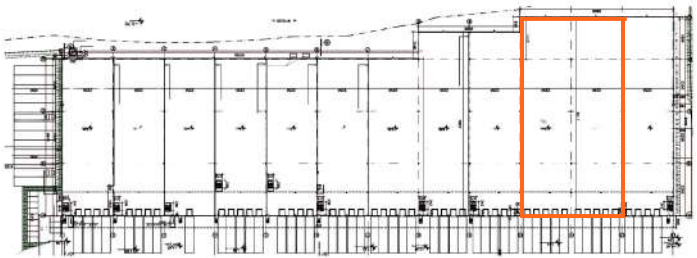
LINHA FÉRREA

QUADROS DE ÁREAS

ESPECIFICAÇÃO DE METRAGEM

4.541,38 m²
ÁREA TOTAL DISPONÍVEL

ARMAZÉM A			
MÓDULO (NÚMERO)	**ÁREA Térreo e Cobertura de Docas**	**ÁREA Mezanino**	**ÁREA TOTAL (MÓDULO)**
10	2.029,26 m²	231,30 m²	**2.260,56 m²**
11	2.049,52 m²	231,30 m²	**2.280,82 m²**



Armazém disponível para locação


ARMAZÉNS MODULARES
ABL DISPONÍVEL



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



MÓDULOS 10 E 11 - FRENTE DE DOCAS

Área Total Disponível: 4.541,38 m²



MÓDULOS 10 E 11 - ARMAZÉM A

Área Total Disponível: 4.541,38 m²



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 17 AO 23 - 19 docas com niveladoras hidráulicas





EM OBRAS





MÓDULOS 24 ao 31 - ARMAZÉM B

EM BREVE - ENTREGA PREVISTA PARA O SEGUNDO SEMESTRE DE 2026


PORTARIA ARMAZÉM B
ARMAZÉM B
EM OBRAS
ARMAZÉM A
PÁTIO INTERNO
ÁREA DE LAZER
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS LEVES
PORTARIA ARMAZÉM A
POSTO DE COMBUSTÍVEL
LOJA DE CONVENIÊNCIA
LAVAGEM E TROCA DE ÓLEO
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31



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



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





ESTACIONAMENTO
PARA VEÍCULOS LEVES



AMPLO PÁTIO
DE MANOBRAS



BANHEIROS
E VESTIÁRIOS



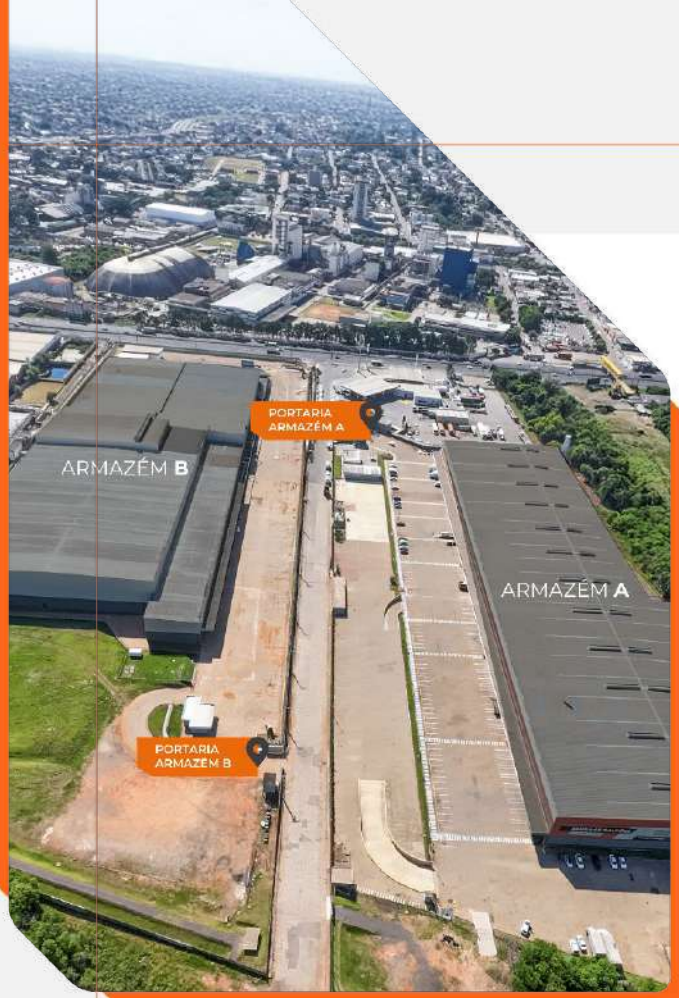
ESPAÇO DE
LAZER

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.



VISÃO GERAL


BEM VINDO AO
MEGA CENTRO LOGÍSTICO
ORIENTAÇÕES GERAIS
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.


ÁREAS TÉCNICAS
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS
PORTARIA ARMAZÉM B
ÁREA DE LAZER
ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS
PÁTIO INTERNO
REFEITÓRIO
POSTO DE COMBUSTÍVEL
PORTARIA ARMAZÉM A
LOJA DE CONVENIÊNCIA
LAVAGEM E TROCA DE ÓLEO
ÁREAS TÉCNICAS

www.capitalrealty.com.br



CAPITAL REALTY
infraestrutura logística

CAPITAL REALTY
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA
AR 3000 Cabral Corporate & Offices
Praça São Paulo da Cruz, 50 – 24° 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