

GLP GUARULHOS I



GLP GUARULHOS I

O GLP Guarulhos I é um dos maiores parques logísticos do país, desenvolvido com uma ampla e moderna infraestrutura para receber operações logísticas de diversos setores. Localizado numa das regiões mais procuradas de São Paulo, ligando as principais rodovias da região sem incidência de pedágio, o empreendimento conta ainda com um módulo exclusivo com sistema completo de climatização.

GLP Guarulhos I is one of the largest logistics parks in the country, developed with a wide and modern infrastructure to host logistics operations from various sectors. Located in one of the most sought-after regions of São Paulo, connecting the main highways in the area without tolls, the project also features an exclusive module with a complete air conditioning system.

Zoneamento | Zoning

ZAE 2 - Zona de atividade econômica 2

Usos permitidos: Predominância de uso industrial e/ou de serviços, sendo zonas onde não deverão ser permitidos novos usos residenciais.

ZAE 2 - Economic Activity Zone 2

Permitted uses: Predominantly industrial and/or service uses, being zones where new residential uses shall not be allowed.

Incentivo Fiscal | Tax Incentive

- De acordo com a Lei Municipal nº 7.306/2014 - Decreto nº 39.992/2023;
- Possibilidade de isenção de IPTU por até 10 anos para a locatária;
- Possibilidade de isenção do ISSQN Construção.
- *In accordance with Municipal Law No. 7,306/2014 – Decree No. 39,992/2023*
- *Possibility of exemption from Property Tax (IPTU) for up to 10 years for the tenant*
- *Possibility of exemption from the Construction Service Tax (ISSQN)*
- De acordo com a Lei Municipal nº 6.793/10 - Decreto nº 28.696;
- Possibilidade de Redução ou até Isenção de IPTU por até 5 anos;
- *In accordance with Municipal Law No. 6,793/10 – Decree No. 28,696*
- *Possibility of reduction and/or exemption from Property Tax (IPTU) for up to 5 years.*

Os incentivos fiscais acima foram apurados com data base fevereiro/2025, sendo de responsabilidade da Locatária a verificação junto aos órgãos competentes a respeito de sua vigência, eventuais alterações e/ou revogações. Ainda, caberá exclusivamente à Locatária pleitear os referidos descontos e isenções aqui previstos junto aos respectivos órgãos públicos, bem como acompanhar todo processo até sua conclusão.

The above tax incentives were determined with a reference date of February 2025, and it is the responsibility of the Tenant to verify with the competent authorities regarding their validity, possible amendments and/or revocations. Furthermore, it shall be exclusively the Tenant's responsibility to apply for the aforementioned discounts and exemptions with the respective public authorities, as well as to follow the entire process through to its conclusion.



LOCALIZAÇÃO

LOCATION

Com acesso às **principais rodovias da região** sem incidência de pedágio

With access to the main highways in the region without toll charges.

Rodovia Dutra, km 207

Rodoanel Mário Covas **2 km**

Rodovia Ayrton Senna **9 km**

Aeroporto de Guarulhos **16 km**

Centro de Guarulhos **17 km**

Rodovia Fernão Dias **20 km**

São Paulo (Marginal Tietê) **24 km**



ACESSO

ACCESS

Rodovia Presidente Dutra

Saída 209

VIADUTO PRIVATIVO
EXCLUSIVE OVERPASS

SAO PAULO

Saída 128

RIO DE JANEIRO

Rodoanel Mario Covas

Legenda/Legend

-  Rodovia - Highway
-  Rota - Route
-  Retorno - Return
-  Saída - Exit



Airport

ENTORNO

SURROUNDING
AREA

Rodovia Presidente Dutra

Polícia Rodoviária
Highway Police



Terminal Rodoviário
Bus Terminal

Terminal Rodoviário
Bus Terminal



Terminal Rodoviário
Bus Terminal



Hospital Pimentas Bonsucesso
Pimentas Bonsucesso Hospital



Unidade Básica de Saúde
Basic Health Unit



35° BPM – Polícia Militar
35th Military Police Battalion

Rodoanel Mario Covas

VIADUTO PRIVATIVO

EXCLUSIVE OVERPASS

A GLP investiu na construção de um viaduto sobre a Rodovia Presidente Dutra, com o objetivo de facilitar o acesso e a saída do condomínio.

- Mais eficiência logística
- Redução do percurso dos caminhões
- Economia no consumo de combustível, pedágio, manutenção dos veículos e tempo de transporte

GLP invested in the construction of an overpass over the Presidente Dutra Highway, with the purpose of facilitating access to and exit from the complex.

- *Greater logistics efficiency*
- *Reduction of truck routes*
- *Savings in fuel consumption, tolls, vehicle maintenance, and transportation time*

Sentido SP- RJ | *Direction SP- RJ*

- Acesso direto pela pista local.
- Antes do pedágio.
- Saída direta para o Rio de Janeiro.
- *Direct access via the local lane.*
- *Before the toll plaza.*
- *Direct exit to Rio de Janeiro.*

Sentido RJ - SP | *Direction RJ-SP*

- Acesso direto pelo viaduto, sem necessidade de passar pelo retorno de Bonsucesso.
- *Direct access via the overpass, without the need to go through the Bonsucesso turnaround.*



INFRAESTRUTURA COMPLETA

COMPLETE INFRASTRUCTURE



[Clique aqui e assista ao vídeo](#)
Click here and watch the video



Portaria com controle de acesso de veículos, com dilacerador de pneus, eclusas e cancelas antievasão;
Gatehouse with vehicle access control, equipped with tire shredders, security locks, and anti-evasion barriers.



Controles de acesso por torniquetes;
Access control through turnstiles;



Central de segurança blindada;
Armored security center;



Monitoramento remoto por empresa especializada;
Remote monitoring by a specialized company;



Sala de descanso para motoristas com copa e sanitário;
Drivers' lounge with pantry and restroom;



Solução eficiente para gestão de entrada de veículos visando mais segurança pelo aplicativo exclusivo GLP FAST PASS;
Efficient solution for vehicle entry management, aiming at greater security through the exclusive GLP FAST PASS app;



Área prevista para implantação de ambulatório.
Area designated for the implementation of a medical clinic.



Segurança 24 horas com monitoramento por CFTV nas áreas comuns, ronda motorizada com alarme perimetral e cerca elétrica;
24-hour security with CCTV monitoring in common areas, motorized patrol with perimeter alarm and electric fence;



Amplo pátio de manobras;
Large maneuvering yard;



Estacionamento externo e interno para veículos leves e pesados;
Outdoor and indoor parking for light and heavy vehicles;



Restaurante com cozinha industrial;
Restaurant with industrial kitchen;



Vestiários modulares;
Modular changing rooms;



Administração Condominial certificada;
Certified condominium management

SUSTENTABILIDADE E REDUÇÃO DE CONSUMO

SUSTAINABILITY AND CONSUMPTION REDUCTION



ILUMINAÇÃO NATURAL

Reduz até 100% do consumo de energia

NATURAL LIGHTING

Reduces energy consumption by up to 100%

UTILIZAÇÃO DE LÂMPADAS LED

Permite até 70% de economia no consumo

USE OF LED LIGHTING

Allows up to 70% savings in consumption



REÚSO DE ÁGUA

Gera até 40% de economia no consumo

WATER REUSE

Generates up to 40% savings in consumption

LOUÇAS E METAIS EFICIENTES

Reduz em até 55% o consumo

EFFICIENT FIXTURE AND FITTINGS

Reduces consumption by up to 55%



ENERGIA DE FONTES RENOVÁVEIS

Energy from renewable sources



UTILIZAÇÃO DE MATERIAIS DE BAIXA ABSORÇÃO TÉRMICA

Reduz ilhas de calor, melhorando conforto térmico para os usuários do galpão.

USE OF LOW THERMAL ABSORPTION MATERIALS

Reduces heat islands, improving thermal comfort for warehouse users.





- 1 PORTARIA / ENTRANCE
- 2 VAGAS EXTERNAS - VEÍCULOS PESADOS / EXTERNAL PARKING SPACES - HEAVY VEHICLES
- 3 VAGAS INTERNAS - VEÍCULOS LEVES / INDOOR LIGHT VEHICLE PARKING
- 4 RESTAURANTE / RESTAURANT
- 5 VESTIÁRIO / CHANGING ROOM
- 6 VIADUTO EXCLUSIVO / EXCLUSIVE OVERPASS

QUADRO DE ÁREAS – GALPÃO T400

AREA BREAKDOWN - WAREHOUSE T400



MÓDULO MODULE	Armazenagem (m ²) Storage Area (sqm)	Marquise (m ²) Canopy (sqm)	Vestiário Externo (m ²) External locker room (sqm)	Área de Comum (m ²) Common Area (sqm)	Área Bruta Locável (m ²) Gross Leaseable Area (sqm)	Número de docas Number of Docks Doors
03 e 04	9.918,00	540,00	134,79	297,54	10.890,32	16

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS Technical specifications

- 
Cobertura em estrutura metálica e telha com isolamento termoacústico
Metal structure roofing, zip-tile system, double thermo-acoustic insulation with face fel
- 
Marquise de 6 metros
6-meter canopy
- 
Niveladoras eletro-hidráulicas instaladas nas docas
Electro-hydraulic dock levelers installed at the loading docks
- 
Portas de docas seccionadas com acionamento manual
Sectional dock doors with manual operation
- 
Iluminação natural
Natural lighting
- 
Lâmpadas LED
LED light fixtures
- 
Espaçamento entre pilares: 22,5m x 21,9m
Approximate spacing between pillars: 22.5m x 22.5m
- 
Sprinklers Instalados (Categoria J4)
Installed Sprinklers (Category: J4);
- 
Pé-direito livre: 12m
12 meter height ceiling
- 
Renovadores de ar natural de 4 a 6 trocas por hora
Natural air renewal: 4 to 6 exchanges per hour
- 
Juntas metálicas na área de stage
Metallic joints in the stage area
- 
Piso em concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m²
Laser-leveled concrete floor with a resistance of 6 t/sqm

QUADRO DE ÁREAS – GALPÃO G5

AREA BREAKDOWN - WAREHOUSE G5



GALPÃO	Armazenagem (m²)	Marquise (m²)	Mezanino (m²)	Vestiário Externo (m²)	Área de Comum (m²)	Prédio Adm e Outros (m²)	Área Bruta Locável (m²)	Número de docas
WAREHOUSE	Storage Area (sqm)	Canopy (sqm)	Mezzanine (sqm)	External locker room (sqm)	Common Area (sqm)	Admin. Building and others (sqm)	Gross Leaseable Area (sqm)	Number of Docks Doors
G5	31.104,00	1.296,00	320,64	414,22	1.313,99	111,11	34.559,96	46*

* 41 Docas Front Load elevadas + 5 Docas laterais em nível
 * 41 Elevated Front Loading-Docks + 5 Side Loading-Docks at ground level

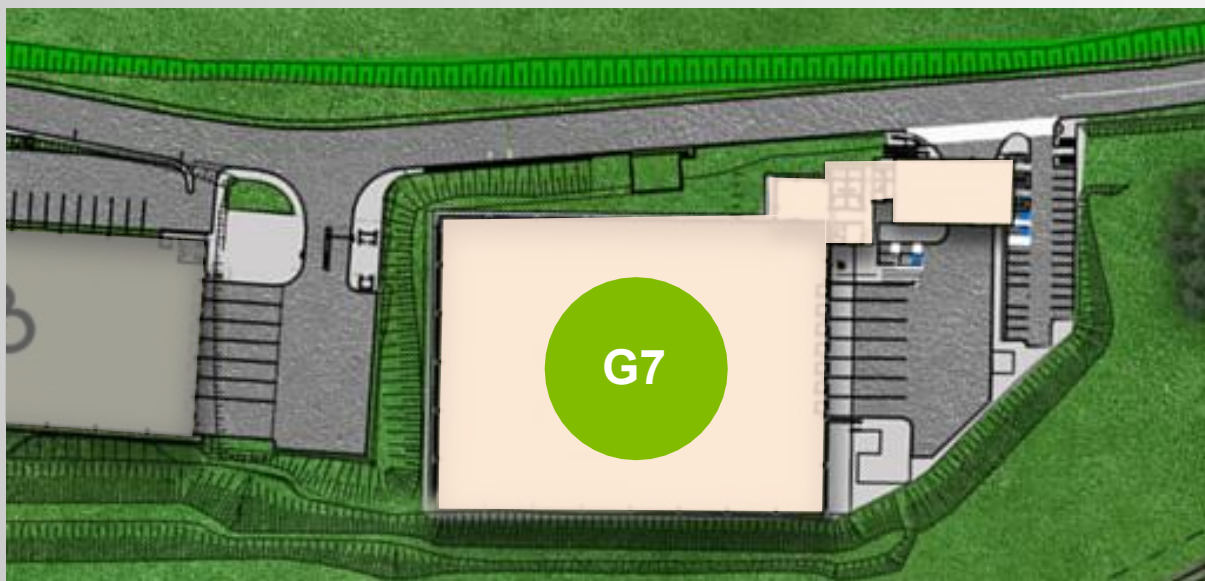
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Technical specifications

- Cobertura em estrutura metálica e telha com isolamento termoacústico
Metal structure roofing, zip-tile system, double thermo-acoustic insulation with face fel
- Marquise de 6,5 metros
6.5-meter canopy
- Niveladoras eletro-hidráulicas instaladas nas docas
Electro-hydraulic dock levelers installed at the loading docks
- Portas de docas seccionadas com acionamento manual
Sectional dock doors with manual operation
- Iluminação natural
Natural lighting
- Lâmpadas Fluorescentes
Fluorescent lamps
- Espaçamento entre pilares: 21,6m x 24,0m
Approximate spacing between pillars: 21.6m x 24.0m
- Sprinklers Instalados (Categoria J4)
Installed Sprinklers (Category: J4);
- Pé-direito livre: 12m
12 meter height ceiling
- Renovadores de ar natural de 4 a 6 trocas por hora
Natural air renewal: 4 to 6 exchanges per hour
- Juntas metálicas na área de stage
Metallic joints in the stage area
- Piso em concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m²
Laser-leveled concrete floor with a resistance of 6 t/sqm

QUADRO DE ÁREAS – GALPÃO G7

AREA BREAKDOWN - WAREHOUSE G7



- Disponibilidade Futura
Future Availability
- Locado
Leased

GALPÃO	Armazenagem (m ²)	Marquise (m ²)	Vestiário Externo (m ²)	Área de Comum (m ²)	Prédio Adm e Outros (m ²)	Área Bruta Locável (m ²)	Número de docas
WAREHOUSE	Storage Area (sqm)	Canopy (sqm)	External locker room (sqm)	Common Area (sqm)	Admin. Building and others (sqm)	Gross Leaseable Area (sqm)	Number of Docks Doors
G7	6.102,00	374,40	73,80	164,22	1.165,22	7.879,64	7

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Technical specifications

-  Cobertura em estrutura metálica e telha com isolamento termoacústico
Metal structure roofing, zip-tile system, double thermo-acoustic insulation with face fel
-  Marquise de 6 metros
6-meter canopy
-  Niveladoras eletro-hidráulicas instaladas nas docas
Electro-hydraulic dock levelers installed at the loading docks
-  Portas de docas seccionadas com acionamento manual
Sectional dock doors with manual operation
-  Iluminação natural
Natural lighting
-  Lâmpadas LED
LED light fixtures
-  Espaçamento entre pilares: 22,5m x 22,5m
Approximate spacing between pillars: 22.5m x 22.5m
-  Sprinklers Instalados (Categoria J4)
Installed Sprinklers (Category: J4);
-  Pé-direito livre: 12m
12 meter height ceiling
-  Renovadores de ar natural de 4 a 6 trocas por hora
Natural air renewal: 4 to 6 exchanges per hour
-  Juntas metálicas na área de stage
Metallic joints in the stage area
-  Piso em concreto nivelado a laser com capacidade de 6 t/m²
Laser-leveled concrete floor with a resistance of 6 t/sqm

GLP 





GLP 




GLP





OBRIGADO!

Regina Kono

 +55 11 3500-3700

 rkono@aresmgmt.com

 GLP.com

Vinícius Gomes

 +55 11 3500-3700

 vgomes@aresmgmt.com

 GLP.com