

Marq Guarulhos I



Marq Guarulhos I

O Marq 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.

Marq 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.
 - 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. 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)*
 - *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.*

LOCALIZAÇÃO | LOCATION

Rodovia Presidente Dutra, km 207

Com acesso às principais rodovias da região sem incidência de pedágio

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



Rodoanel Mario Covas

Ringroad

2 km



Rod. Ayrton Senna

Highway

9 km



Aeroporto de Guarulhos

Airport

16 km



Centro de Guarulhos

Downtown

17 km



Rod. Fernão Dias

Highway

20 km

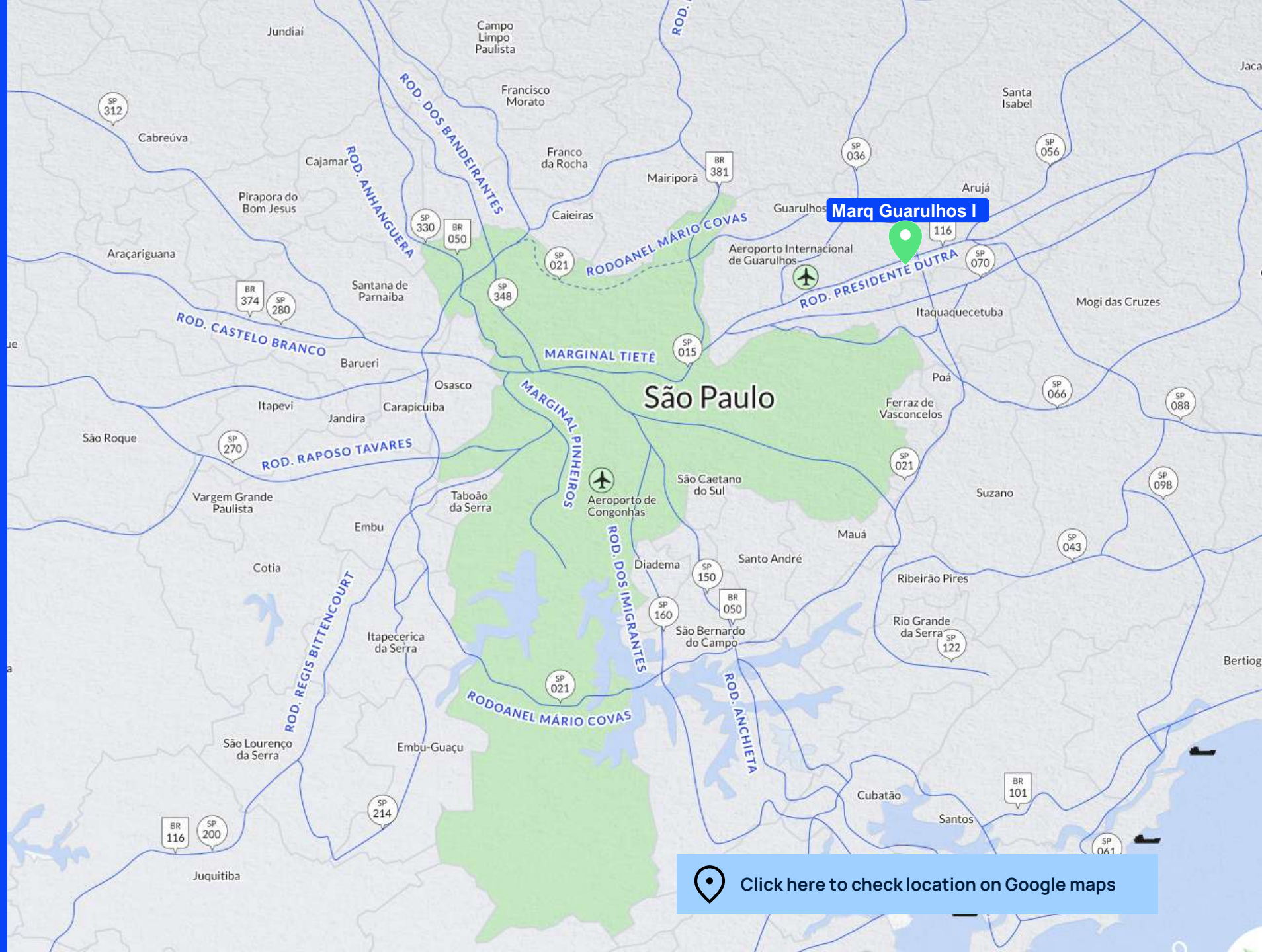


São Paulo (Marginal Tietê)

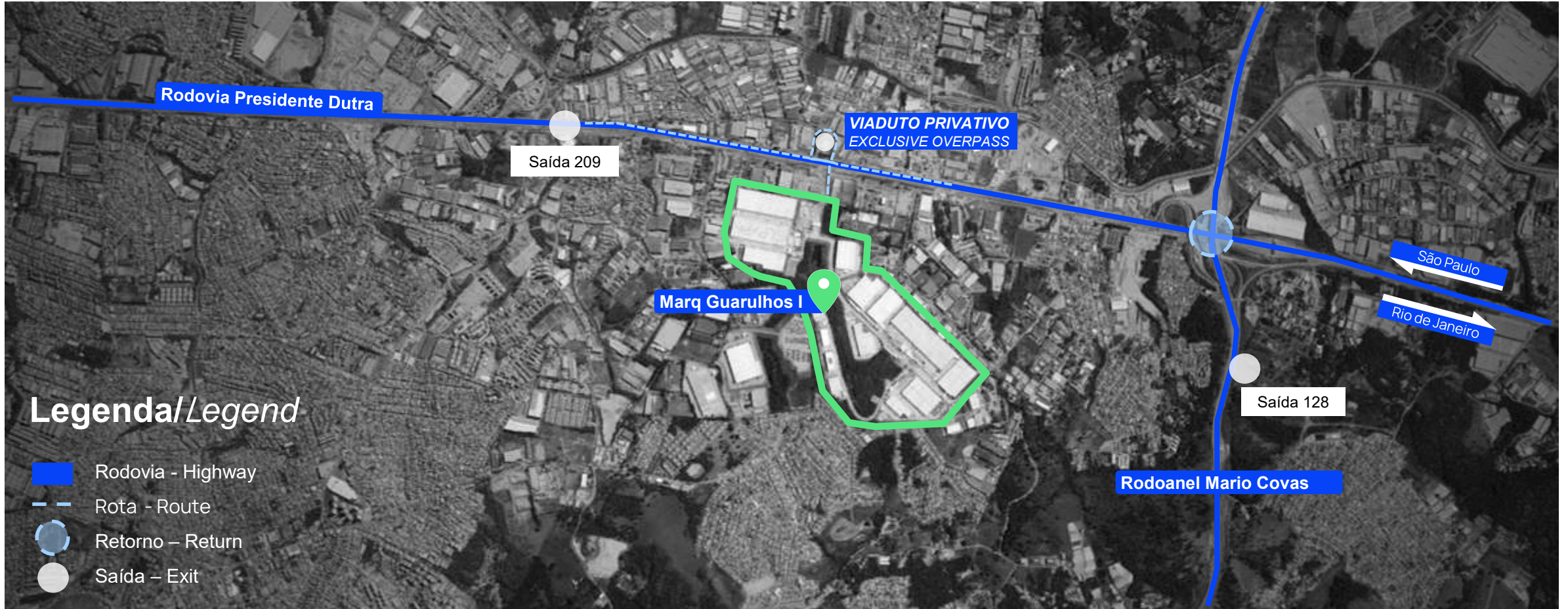
City

24 km

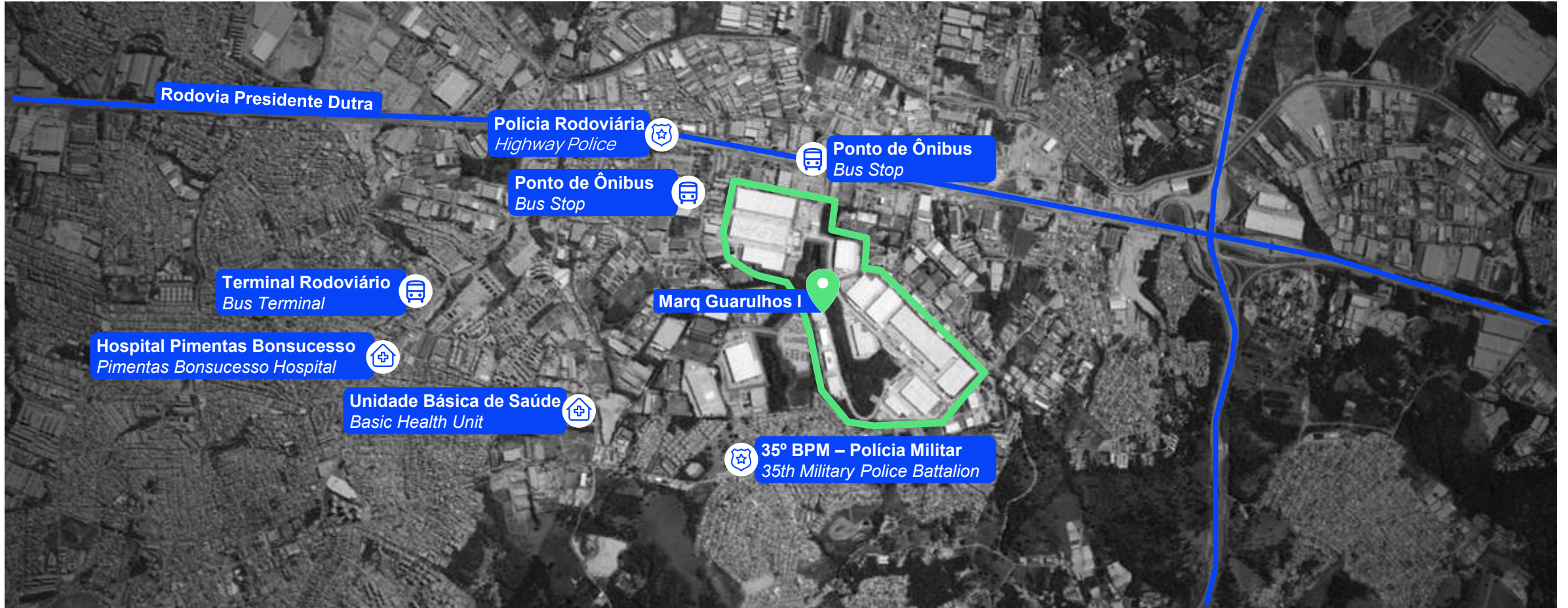
Fonte / Source: Google Maps



[Click here to check location on Google maps](#)



ENTORNO



EXCLUSIVE OVERPASS

VIADUTO PRIVATIVO

Investimos 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

We 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

A combinação entre implantação inteligente, infraestrutura qualificada e gestão profissional promove tranquilidade operacional e segurança robusta.

The combination of intelligent site plan, qualified infrastructure, and professional management promotes operational tranquility and robust security.



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;



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; **Clique aqui e conheça**
Efficient solution for vehicle entry management, aiming at greater security through GLP Fast Pass exclusive app; [Click here to learn more](#)



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



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%



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.



ENERGIA DE FONTES RENOVÁVEIS

ENERGY FROM RENEWABLE SOURCES



IMPLANTAÇÃO




- 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

WAREHOUSE T400

GALPÃO T400

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 felt

 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 21.9m

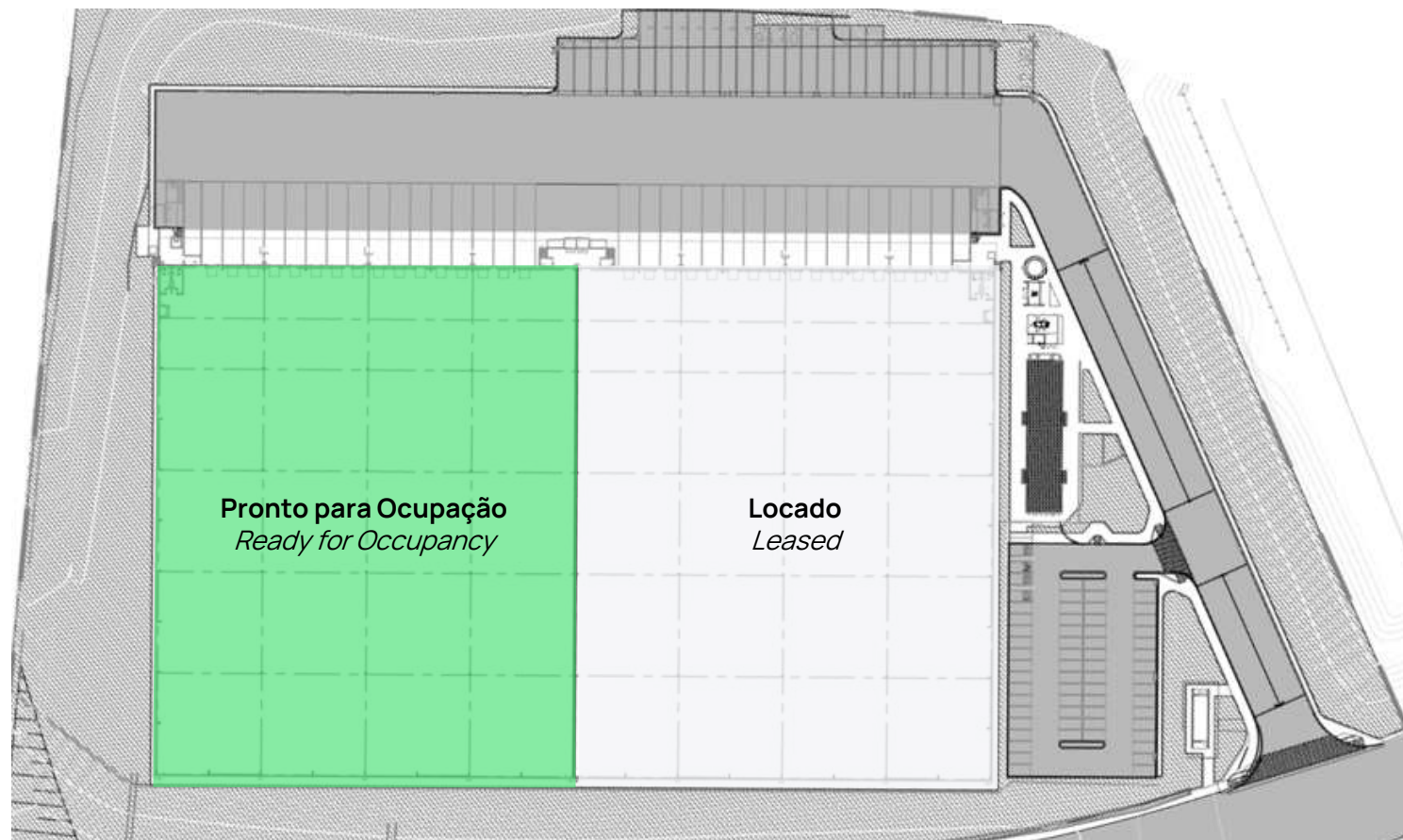
 Sprinklers Instalados (Categoria J4)
Installed Sprinklers (Category: J4)

 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




MÓDULO <i>MODULE</i>	Armazenagem (m ²) <i>Storage Area (sqm)</i>	Marquise (m ²) <i>Canopy (sqm)</i>	Vestiário Externo (m ²) <i>External locker room (sqm)</i>	Área de Comum (m ²) <i>Common Area (sqm)</i>	Área Bruta Locável (m ²) <i>Gross Leaseable Area (sqm)</i>	Número de docas <i>Number of Docks Doors</i>
03 e 04	9.918,00	540,40	134,79	297,54	10.890,32	16

WAREHOUSE G5

GALPÃO G5

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 felt

 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 Fluorescente
Fluorescent Lamps

 Espaçamento entre pilares: 21,6m x 24,0m
Approximate spacing between pillars: 21.6m x 24.0m

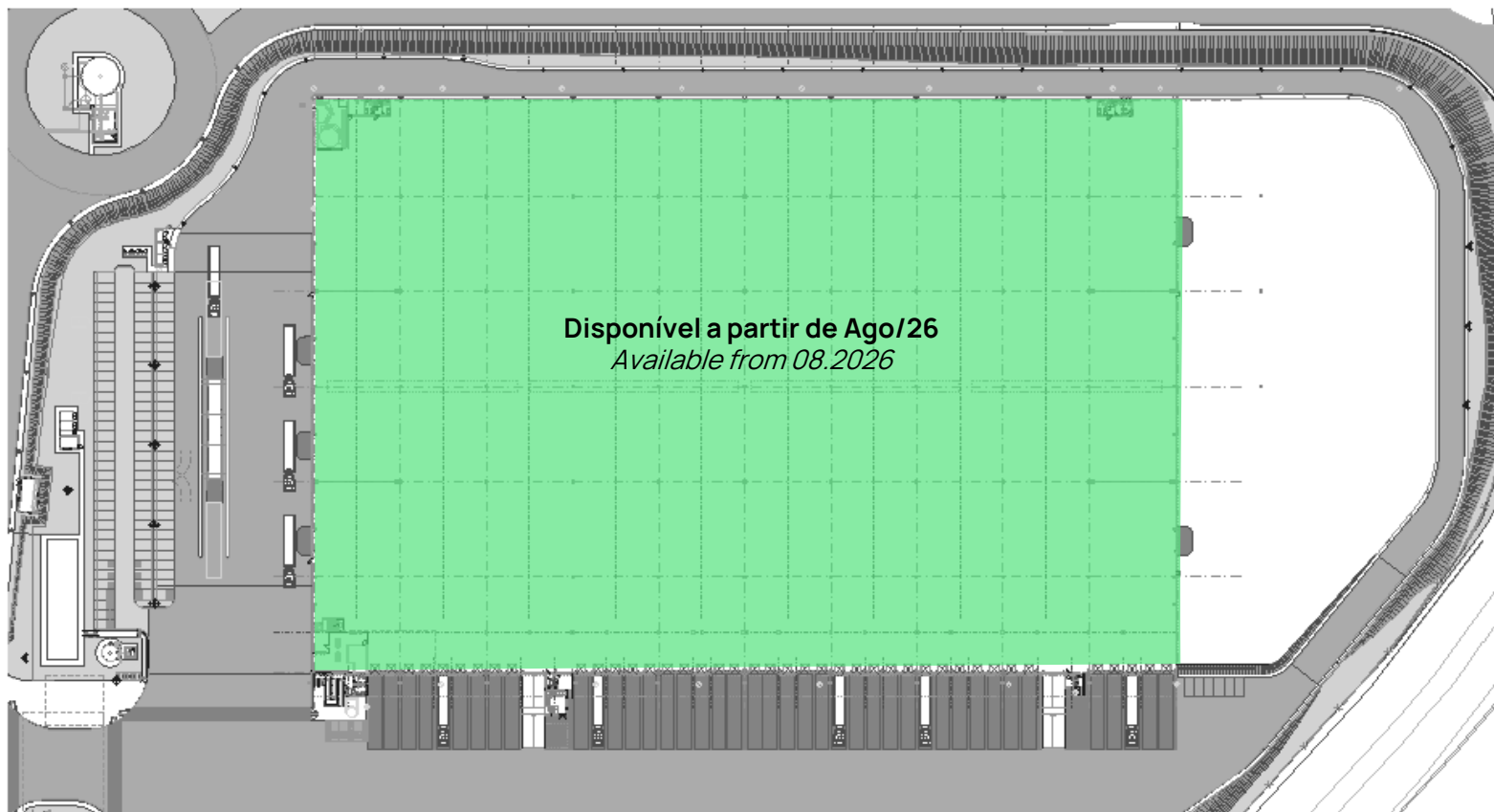
 Sprinklers Instalados (Categoria J4)
Installed Sprinklers (Category: J4)

 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




GALPÃO WAREHOUSE	Armazenagem (m ²) Storage Area (sqm)	Marquise (m ²) Canopy (sqm)	Mezanino (m ²) Mezzanine (sqm)	Vestiário Externo (m ²) External locker room (sqm)	Área de Comum (m ²) Common Area (sqm)	Prédio Adm e Outros (m ²) Admin. Building and others (sqm)	Área Bruta Locável (m ²) Gross Leaseable Area (sqm)	Número de docas 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

WAREHOUSE G7

GALPÃO G7

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 felt

 **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

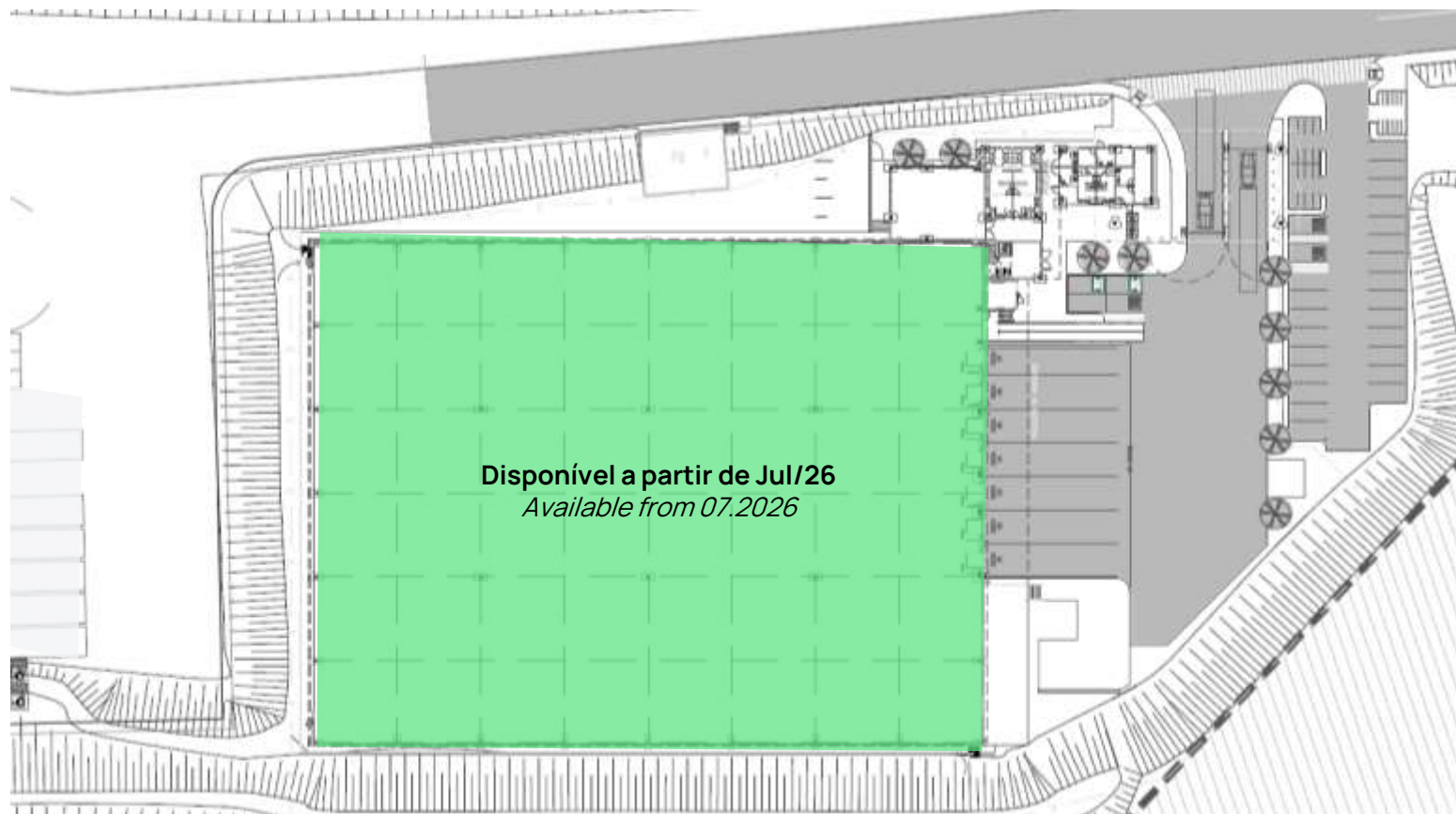
 **Sprinklers Instalados (Categoria J4)**
Installed Sprinklers (Category: J4)

 **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



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











CONTATOS

Regina Kono

rkono@aresmgmt.com

+55 11 3500-3700

Vinícius Gomes

vgomes@aresmgmt.com

+55 11 3500-3700

OBRIGADO!

THANK YOU!