

multi modal  
DUQUE DE CAXIAS

CONCEITO

# AQUI SEU NEGÓCIO VAI BEM.



Otimização de custos, facilidade e agilidade para operar. Essa é a proposta do Multi Modal Duque de Caxias, que traz ao mercado espaços modulares flexíveis para o uso comercial, industrial e logístico.

Planejado para atender uma demanda crescente de empresas que buscam galpões com fácil acesso à capital do Rio de Janeiro e seu entorno, o Multi Modal Duque de Caxias oferece estrutura completa e diferenciada para qualquer tipo de negócio.

Por se tratar de um condomínio fechado, os custos de serviços, manutenção, segurança e outros são rateados, proporcionando economia de escala. Isso, aliado aos incentivos fiscais da região, faz do Multi Modal Duque de Caxias a opção perfeita.

CONCEPT  
HERE YOUR BUSINESS SOARS.

A way to optimize your costs and operate with greater ease and speed. That is what Multi Modal Duque de Caxias offers. It brings to market modular, flexible spaces for commercial, industrial, and logistic use. Designed to meet the demands of a growing number of companies that seek storage facilities offering easy access to Rio de Janeiro city and its surroundings, Multi Modal Duque de Caxias has a complete and differentiated structure suitable to any kind of business. Since it is a walled condominium, all costs related to services, maintenance, and security, among others, are shared, which on its turn guarantee economy of scale. Add to that the tax incentives offered by local government and you have found your best option: Multi Modal Duque de Caxias.



# O EMPREENDIMENTO DIFERENCIAIS QUE SUA EMPRESA SÓ ENCONTRA AQUI.

Localizado em uma área de 64.651,63 m<sup>2</sup> com mais de 44 mil m<sup>2</sup> de área construída, o Multi Modal Duque de Caxias conta com 22 módulos de aproximadamente 1.992,47 m<sup>2</sup> de área privativa, podendo ser ampliado em até **8.015,81 m<sup>2</sup> no galpão A** e **36.114,86 m<sup>2</sup> no galpão B**. E você conta ainda com uma série de diferenciais que garantem a sua comodidade:

- Sistema construtivo TILT-UP;
- Proteção termoacústica;
- Rua interna e docas com piso intertravado;
- Sistema de combate a incêndio acionado por *sprinklers*;
- Estacionamento para caminhões com ampla área de manobras;
- Fácil acesso.

#### THE DEVELOPMENT UNIQUE FEATURES THAT YOUR COMPANY FINDS ONLY HERE.

Multi Modal Duque de Caxias is located in a 64,651.63 m<sup>2</sup> area, of which more than 44 thousand m<sup>2</sup> refers to constructed area. It comprises 22 modules with approximately 1,992.47 m<sup>2</sup> of private area each, which can be expanded up to 8,015.81 m<sup>2</sup> in shed A and up to 36,114.86 m<sup>2</sup> in shed B. Besides, you can still count on a set of unique features for your convenience:

- TILT-UP building system;
- Acoustic-thermal protection;
- Internal street and loading docks paved with interlocking flooring;
- Fire sprinkler system;
- Parking area for trucks with ample space for maneuvering;
- Easy access.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA VISÃO AÉREA DO EMPREENDIMENTO

# SEGURANÇA CONFORTO E TRANQUILIDADE PARA SEU NEGÓCIO.



Condomínio de galpões modulares para instalação comercial, industrial ou logística que alia modernidade, segurança e baixo custo operacional. A construção é realizada dentro das mais rígidas normas de qualidade e tecnologia e pensada para melhor atender as necessidades das pequenas, médias e grandes empresas.



Com profissionais treinados e equipamentos modernos para oferecer tranquilidade a você e ao seu negócio:

- Portaria com garras de Tigre;
- CFTV;
- Controle de acesso eletrônico e guarita blindada.

SAFETY  
COMFORT AND QUIET FOR YOUR BUSINESS.

A modern complex of modular sheds for commercial, industrial, and logistic use that offer safety and low cost. Designed to best serve the needs of small, medium-sized, and large companies, and built according to the strictest standards of quality and technology. Trained professionals and modern equipment that are able to give you and your business peace of mind:

- Gates fitted with tire shredders;
- CCTV;
- Electronic access control and armored guard house.

# IMPLANTAÇÃO IMPLANTAÇÃO QUE PRIVILEGIA A ATIVIDADE OPERACIONAL.

Todas as áreas e o terreno do empreendimento foram cuidadosamente aproveitados para maximizar a ocupação e otimizar as atividades operacionais.

Um projeto diferenciado como o Multi Modal Duque de Caxias cria um ambiente prático e eficiente, com a praticidade que seu negócio precisa.

Área do terreno: 64.651,63 m<sup>2</sup>

Área construída: 44.130,67 m<sup>2</sup>

Vagas de carretas: 12

Vagas de carros: 199

Vagas de motos: 20

Vagas de visitantes: 20

## IMPLEMENTATION IMPLEMENTATION THAT FAVORS THE OPERATIONAL ACTIVITY

The land and all the areas have been thoughtfully used to maximize occupation and optimize operational activities. With its distinct project, Multi Modal Duque de Caxias creates an environment that is both practical and efficient, which is exactly what your business demands.

Plot area: 64,651.63 m<sup>2</sup>

Floor area: 44,130.67 m<sup>2</sup>

Semi-trailer parking spaces: 12

Car parking spaces: 199

Motorcycle parking spaces: 20

Visitors' parking spaces: 20



1. Entrada e saída de veículos  
Vehicle Entry & Exit
2. Portaria  
Gate
3. Salas de Apoio ao motorista\*  
Support Room for the Drivers\*
4. Sala Multiuso  
Multi-Use Room
5. Serviços  
Services
6. Administração/Segurança  
Administration/Security
7. Vestiário Feminino/Masculino  
Ladies' and Men's Locker Rooms
8. Ambulatório\*  
Infirmary\*
9. Refeitório - 272 lugares\*  
Cafeteria - 272 seats\*
10. Cozinha Industrial\*  
Industrial Kitchen\*
11. Estacionamento Privativo  
Private Parking
12. Estacionamento de Carretas  
Semi-Trailer Parking
13. Banheiro Externo  
External Restrooms
14. Estacionamento de Visitantes  
Visitor Parking

\*Previsão para instalação

\*Prepared for installation.



17

16

30m.com

PERSPECTIVA ILUSTRADA DA RUA INTERNA

## GALPÕES

# CADA DETALHE PENSADO DE FORMA ÚNICA.

Os galpões e módulos foram pensados para satisfazer a necessidade das empresas, sendo utilizados sempre sob medida, sem desperdício algum de m<sup>2</sup>.

- Piso industrial de alta resistência (5 TON/M<sup>2</sup>).
- Cobertura metálica com telhas zipadas (Medabil).
- Pé-direito de 12 m.
- Vagas privativas de automóveis.
- Niveladores de docas.
- Mezanino para escritório com copa, banheiros masculino e feminino.
- Iluminação zenital (natural) na área de estoque dispensando o acendimento de lâmpadas durante o dia.
- Sistema Lanternim de troca de ar do galpão, 4 trocas por hora.
- Previsão de acessibilidade para portadores de necessidades especiais.
- Previsão para instalação de elevador privativo por módulo.



### SHEDS EVERY DETAIL UNIQUELY DESIGNED

The sheds and modules are designed to satisfy the company's needs, and are always customized to avoid any waste of space.

- High-resistance, industrial-grade floor (5 metric tons/m<sup>2</sup>).
- Metal standing seam roofing (Medabil).
- 12 m high ceiling.
- Private parking for cars.
- Dock levelers.
- Mezzanine office with pantry and ladies' and men's rooms.
- Zenithal (natural) lighting in the storage area, eliminating the need for artificial lighting during the day.
- Roof louvers in the sheds to allow for air exchange (4 exchanges per hour).
- Accessibility facilities for persons with disabilities - ready to be installed.
- Private elevator in each module - ready to be installed.

# PLANTAS

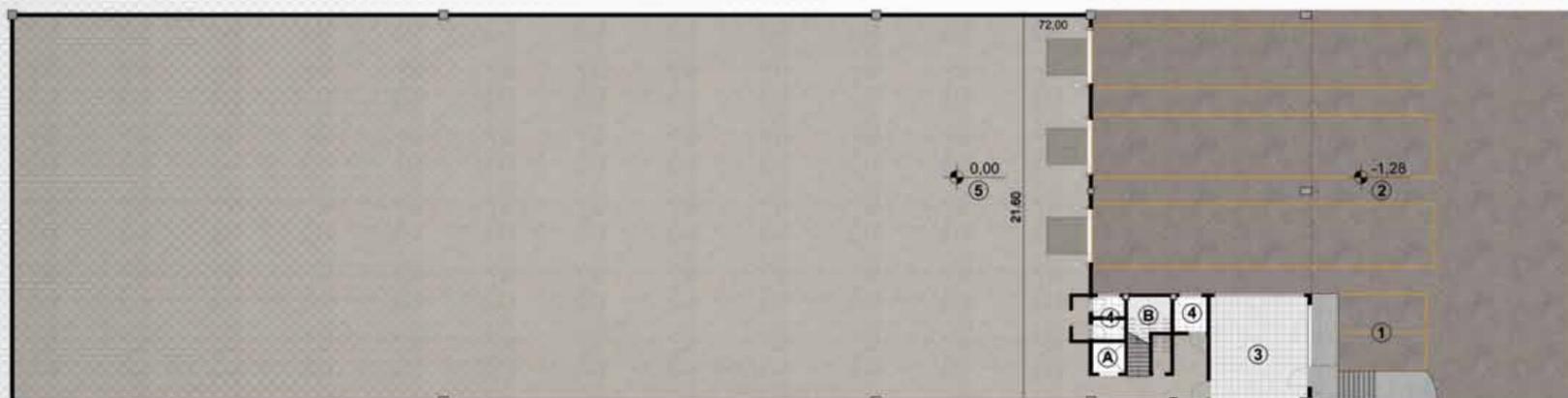


ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA PLANTA DO PISO TÉRREO



ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA PLANTA DO MEZANINO

- 1** Estacionamento  
Parking Area
- 2** Doca  
Loading Docks
- 3** Recepção  
Reception
- 4** Sanitários  
Restrooms
- 5** Armazenagem  
Storage
- 6** CPD  
Computer Room
- 7** Copa  
Pantry
- 8** Escritório  
Office
- A** Previsão para instalação de elevador  
Prepared for the installation of the elevator
- B** Acesso ao mezanino  
Access to the mezzanine

• Unidades autônomas  
Área total por módulo: 1.992,47 m<sup>2</sup>

Independent Unities  
Total area per module: 1,992.47 m<sup>2</sup>

# PLANTAS

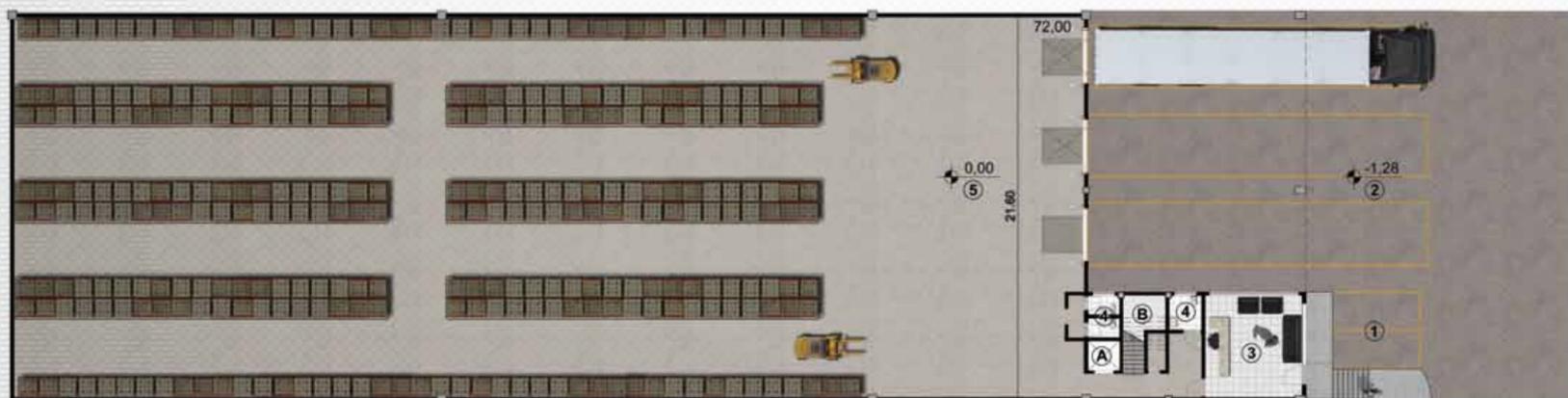


ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA PLANTA DO PISO TÉRREO COM SUGESTÃO DE LAYOUT

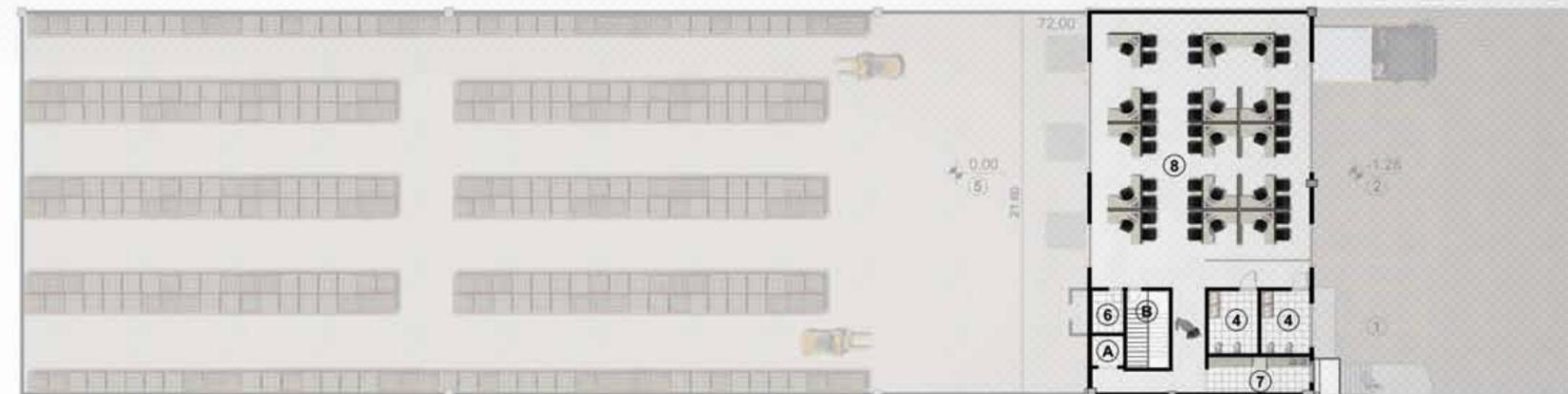


ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DA PLANTA DO MEZANINO COM SUGESTÃO DE LAYOUT

- 1** Estacionamento  
Parking Area
- 2** Doca  
Loading Docks
- 3** Recepção  
Reception
- 4** Sanitários  
Restrooms
- 5** Armazenagem  
Storage
- 6** CPD  
Computer Room
- 7** Copa  
Pantry
- 8** Escritório  
Office
- A** Previsão para instalação de elevador  
Prepared for the installation of the elevator
- B** Acesso ao mezanino  
Access to the mezzanine

## • Unidades autônomas

Área total por módulo: 1.992,47 m<sup>2</sup>

Independent Unities  
Total area per module: 1.992.47 m<sup>2</sup>

# LOCALIZAÇÃO SUA EMPRESA NO LUGAR CERTO.

Localizado estrategicamente em Duque de Caxias (RJ), com fácil acesso à Rodovia Washington Luiz (RJ/MG) pela BR-040 e BR-116. Próximo às rodovias que interligam a cidade à capital e outros estados.

AV. OL 03, 200 (ACESSO PELA ROD. WASHINGTON LUIZ) - JARDIM GRAMACHO INTERNATIONAL BUSINESS PARK - DUQUE DE CAXIAS - RJ

Strategically located in Duque de Caxias city, in the state of Rio de Janeiro, with easy access to the main highway connecting Rio de Janeiro to the state of Minas Gerais (Washington Luiz highway) through interstate highways BR 040 and BR 116. Next to the roads that connect the city to the state capital and to other states.



- Localização privilegiada na Rod. Washington Luiz com fácil acesso a qualquer sentido da rodovia (2 km do retorno mais distante).
- Próximo das principais vias de acesso ao Rio de Janeiro, como Rodovia Presidente Dutra, Av. Brasil, Linhas Vermelha e Amarela, Ponte Rio-Niterói e do futuro Arco Metropolitano (distâncias abaixo).
- Região com forte vocação industrial e logística, com a presença de grandes empresas como Carrefour, Cervejaria Petrópolis, Mantecorp, O Globo, White Martins e REDUC.

## Distâncias:

Retorno na pista sentido MG: 1 km
Retorno na pista sentido RJ: 2 km
Aeroporto Internacional: 8 km
Reduc (Refinaria de Duque de Caxias): 9 km
Interseção com o Arco Metropolitano: 14 km
Centro RJ e Aeroporto Santos Dumont: 20 km
Comperj: 70 Km

## YOUR COMPANY AT THE RIGHT PLACE.

- Privileged location on Washington Luiz highway with easy access to either direction of the road (2 km from the farthest return).
- Close to access routes to Rio de Janeiro city such as "Rodovia Presidente Dutra", "Av. Brasil", "Linha Vermelha", "Linha Amarela", "Ponte Rio-Niterói", and, in the future, "Arco Metropolitano" (distances below).
- The region has great industrial and logistic vocation, and is home to important companies like Carrefour, Cervejaria Petrópolis, Mantecorp, O Globo, White Martins e REDUC.

Minas Gerais-bound return : 1 km
Rio de Janeiro-bound return: 2 km
International Airport: 8 km
Reduc (Refinaria de Duque de Caxias): 9 km
Intersection with Arco Metropolitano: 14 km
Downtown Rio de Janeiro/Santos Dumont Airport: 20 km
Comperj: 70 Km

## ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS GALPÕES:

### Galpão Módulo A • Área total construída

MÓDULO 1	2.035,74
MÓDULO 2	1.992,47
MÓDULO 3	1.992,47
MÓDULO 4	1.995,13
<b>TOTAL</b>	<b>8.015,81</b>

### Galpão Módulo B • Área total construída

MÓDULO 1	2.023,79
MÓDULO 2	1.980,82
MÓDULO 3	1.980,82
MÓDULO 4	1.980,82
MÓDULO 5	1.980,82
MÓDULO 6	1.980,82
MÓDULO 7	2.000,87
MÓDULO 8	2.285,41
MÓDULO 9	2.023,79
MÓDULO 10	1.980,82
MÓDULO 11	1.980,82
MÓDULO 12	1.980,82
MÓDULO 13	1.980,82
MÓDULO 14	1.980,82
MÓDULO 15	1.980,82
MÓDULO 16	1.980,82
MÓDULO 17	1.980,82
MÓDULO 18	2.030,33
<b>TOTAL</b>	<b>36.114,86</b>

### Depósito de estocagem:

Galpão A: 5.256,43 m <sup>2</sup>
Galpão B: 23.718,00 m <sup>2</sup>
<b>Marquise:</b>
Galpão A: 9,31 m <sup>2</sup>
Galpão B: 41,45 m <sup>2</sup>
<b>Mezanino:</b>
Galpão A: 1.171,55 m <sup>2</sup>
Galpão B: 5.255,60 m <sup>2</sup>
<b>Docas por módulo: 3</b>
<b>Total de docas: 66</b>

#### TECHNICAL SPECIFICATIONS

##### Shed A • Total floor area (m<sup>2</sup>)

MODULE 1	2,035.74
MODULE 2	1,992.47
MODULE 3	1,992.47
MODULE 4	1,995.13
<b>TOTAL</b>	<b>8,015.81</b>

##### Shed B • Total floor area (m<sup>2</sup>)

MODULE 1	2,023.79
MODULE 2	1,980.82
MODULE 3	1,980.82
MODULE 4	1,980.82
MODULE 5	1,980.82
MODULE 6	1,980.82
MODULE 7	2,000.87
MODULE 8	2,285.41
MODULE 9	2,023.79
MODULE 10	1,980.82
MODULE 11	1,980.82
MODULE 12	1,80.82
MODULE 13	1,980.82
MODULE 14	1,980.82
MODULE 15	1,980.82
MODULE 16	1,980.82
MODULE 17	1,980.82
MODULE 18	2,030.33
<b>TOTAL</b>	<b>36,114.86</b>

#### Storage Area:

Shed Module A: 5,256.43 m<sup>2</sup>  
Shed Modulo B: 23,718.00 m<sup>2</sup>

#### Marquee:

Shed A: 9.31 m<sup>2</sup>  
Shed B: 41.45 m<sup>2</sup>

#### Mezzanine:

Shed A: 1,171.55 m<sup>2</sup>  
Shed B: 5,255.60 m<sup>2</sup>

Loading Docks per module: 3  
Total Loading Docks: 66



[www.sdiweb.com.br](http://www.sdiweb.com.br)  
11 3095-4300

A SDI é uma marca inovadora que chegou ao mercado em 2005, trazendo todo o vanguardismo de uma equipe diretiva com mais de 30 anos de experiência. Unimos o que existe de melhor na tradição imobiliária às soluções modernas e eficientes que agregam valor, qualidade, solidez e garantia de bons negócios. Respeito, dedicação, determinação e alto padrão são alicerces da SDI em mais de 1 milhão de m<sup>2</sup> já construídos. Uma história de sucesso para todos, inclusive para nossos clientes. [www.sdiweb.com.br](http://www.sdiweb.com.br)

SDI is an innovative brand that has come to market in 2005 bringing along all the vanguardism of a managerial team with over 30 years' experience. We have joined together the best tradition in real estate and modern, efficient solutions that add value, quality, reliability, and the guarantee of good business. Respect, dedication, determination, and high standards are the foundation on which SDI has built over 1 million square meters. A history of success for all of us, as well as for our clients. [www.sdiweb.com.br](http://www.sdiweb.com.br)

### COMERCIALIZAÇÃO:



21 2524-4242



21 2546-1800

