



# Citlog Viracopos

## Apresentação do empreendimento

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos. O material é de uso exclusivo do destinatário, apresenta informações confidenciais e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Hedge Investments.

■  
Citlog  
Viracopos



# Citlog Viracopos

Localizado próximo às rodovias Anhanguera e Bandeirantes, a 1h de São Paulo

- O Condomínio Citlog Viracopos está localizado em Itupeva-SP, a cerca de 12 km do Aeroporto Internacional de Viracopos e a 80 km da capital, próximo às rodovias Bandeirantes e Anhanguera.
- Possui 140 mil m<sup>2</sup> de ABL, divididos em dois galpões, com módulos a partir de 4.000 m<sup>2</sup>, incluindo mezanino que pode ser usado como escritório ou espaço adicional de armazenagem.

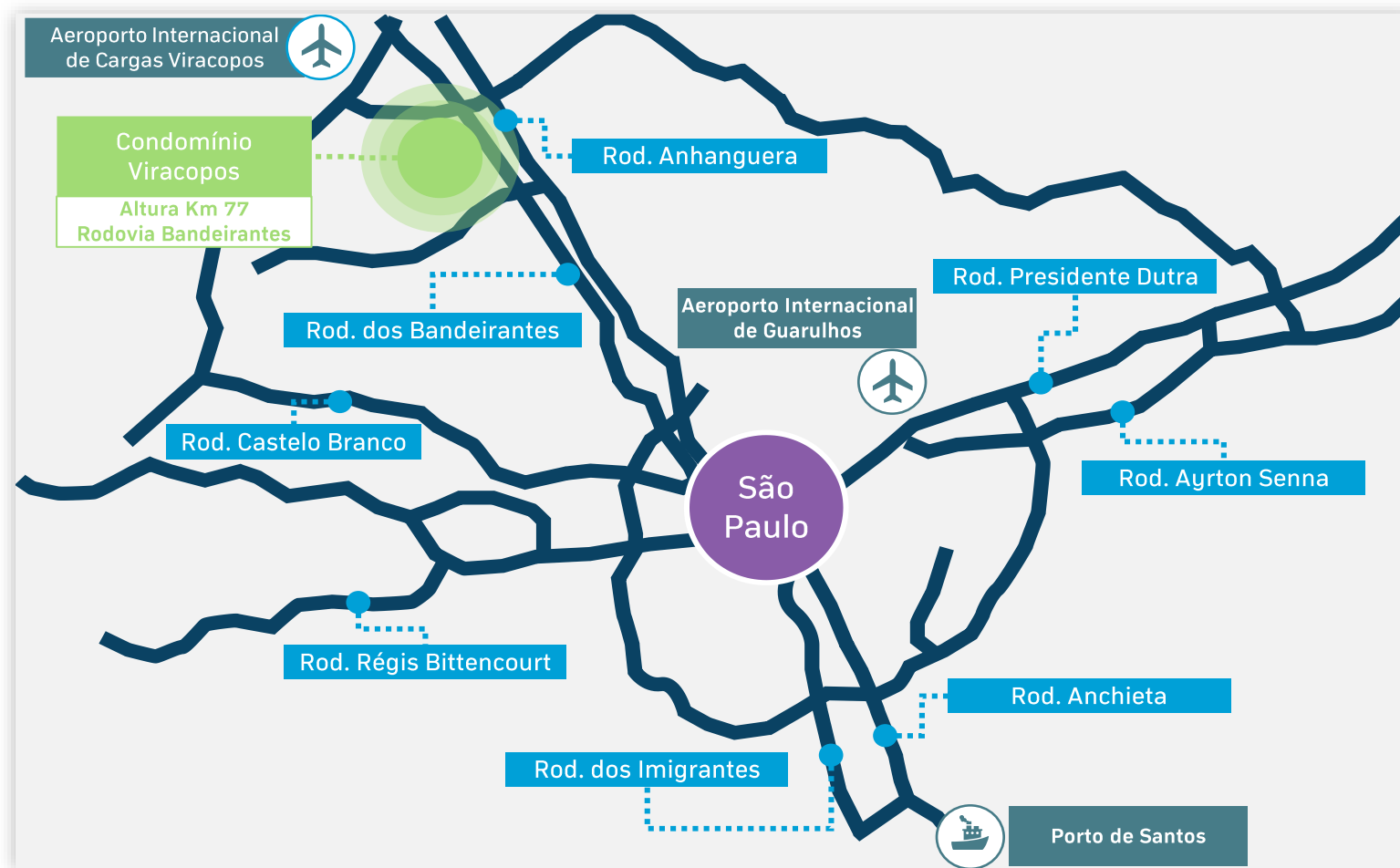


perspectiva aérea do empreendimento

## Localização e Acesso

Estrada Municipal Benedito de Souza nº 10.950 - Aglomeração Urbana de Jundiáí, Itupeva - SP, 13299-700

Referência	Distância
Rod. Anhanguera	7 km
Aeroporto Viracopos	13 km
Rod. dos Bandeirantes	11 km
Campinas	25 km
Rod. Castelo Branco	65 km
Sorocaba	80 km
São Paulo	80 km





# Infraestrutura do Condomínio

O conforto que um condomínio logístico com administração profissional oferece

## O empreendimento oferece

Portaria 24h

Estacionamento para  
carros e caminhões

Apoio a Motoristas

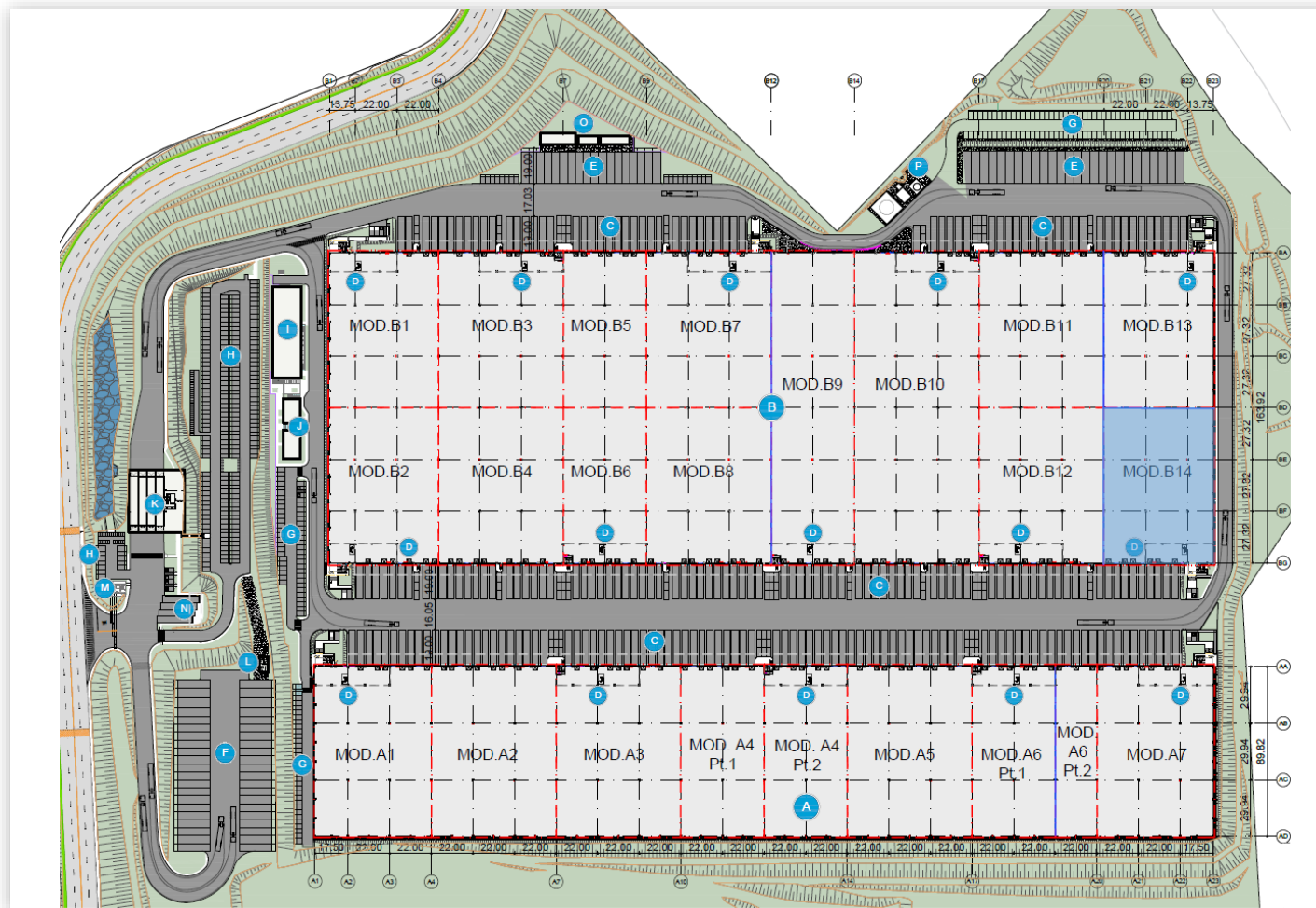
Refeitório

Segurança e Vigilância  
CFTV



# Implantação

## Galpões A e B



LEGENDA:

- A Galpão A
- B Galpão B
- C Docas
- D Mezanino
- E Estacionamento de carretas interno
- F Estacionamento de carretas externo
- G Estacionamento de carros Interno
- H Estacionamento de carros externo
- I Cozinha/ Refeitório
- J Administrativo/ Ambulatório
- K Portaria
- L Apoio Motoristas
- M Cabine de Entrada (Energia)
- N Ponto de Onibus
- O ETE/ Depósito/ Utilidades
- P Reservatórios/ Poço
- ☒ Docas/ Niveladoras - Entregues
- Disponibilidade para janeiro de 2026

# Especificações Técnicas

Características do galpão

## O empreendimento oferece

Galpões a partir de  
4.000 m<sup>2</sup>

Pé-direito livre  
de 12 m

Capacidade de  
piso de 6 ton/m<sup>2</sup>

Espaçamento  
entre colunas 22 m  
x 27,3 m

1 doca a cada  
1.000 m<sup>2</sup>

Sistema de  
sprinklers



# Ficha Técnica

	Galpão A	Galpão B
Endereço	Estrada Municipal Benedito de Souza nº 10.950 - Aglomeração Urbana de Jundiaí, Itupeva - SP, 13299-700	
Categoria	AAA	
Ano de entrega	2021	
Área do terreno	340.950,18 m <sup>2</sup>	
ABL*	49.458 m <sup>2</sup>	89.534 m <sup>2</sup>
Módulos	Até 7 módulos	Até 14 módulos
Pé direito livre	12 m	
Capacidade de piso	6 toneladas / m <sup>2</sup>	
Modulação de pilares	22,00 m x 29,94 m	22,00 m x 27,32 m
Docas	94 docas (56 com niveladoras)	152 docas (92 com niveladoras)
Número de vagas	526 vagas para automóveis / 91 vagas para caminhões	
Segurança Contra Incêndio	J4 (Sistema de sprinklers, central de alarme de incêndio, hidrantes e extintores)	
Segurança Patrimonial	Segurança 24h, Portaria blindada 24h, Controle de acesso, CFTV, Eclusa	
Áreas comuns	Portaria, sala de apoio a caminhoneiros, restaurante, vestiários, salas técnicas	
Sustentabilidade	ETE e Reuso de água, iluminação em LED	
Extras	Possibilidade de crossdocking	

\* Inclui áreas de apoio

# Quadro de áreas

Área dos módulos flexível, para adaptar a diversos tamanhos de operação

Módulo	ABL Total (m²)	Área Construída (m²)	Armazenagem (m²)	Áreas Comuns (m²)	Eficiência (%)	DOCAS			CARRETAS	AUTOS			
						TOTAL	ENTREGUE C/ NIVELADORES	A INSTALAR (VAGA)	BOLSÃO INTERNO	EXCLUSIVOS	BOLSÃO INTERNO	BOLSÃO EXTERNO	TOTAL
<b>GALPÃO A</b>	<b>49.528</b>	<b>48.607</b>	<b>43.442</b>	<b>921</b>	<b>88%</b>	<b>94</b>	<b>56</b>	<b>38</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>58</b>	<b>49</b>	<b>138</b>
Mód. 1	6.567	6.445	5.674	122	86%	10	6	4	2	2	8	7	17
Mód. 2	6.548	6.426	6.030	122	92%	14	8	6	2	4	8	7	19
Mód. 3	7.038	6.907	6.008	131	85%	14	7	7	2	5	10	8	23
Mód. 4 Pt.1	4.365	4.284	4.020	81	92%	9	6	3	0	0	0	0	0
Mód. 4 Pt.2	4.856	4.765	3.998	90	82%	9	5	4	3	9	13	10	32
Mód. 5	6.548	6.426	6.030	122	92%	14	8	6	2	4	8	7	19
Mód. 6 Pt.1	4.856	4.765	3.998	90	82%	9	6	3	0	5	0	0	5
Mód. 6 Pt.2	2.183	2.142	2.010	41	92%	5	3	2	0	0	3	3	6
Mód. 7	6.567	6.445	5.674	122	86%	10	7	3	2	2	8	7	17
<b>GALPÃO B</b>	<b>89.342</b>	<b>87.681</b>	<b>77.500</b>	<b>1.661</b>	<b>87%</b>	<b>159</b>	<b>95</b>	<b>64</b>	<b>31</b>	<b>81</b>	<b>123</b>	<b>99</b>	<b>303</b>
Mód. B1	5.663	5.558	4.828	105	85%	4	3	1	2	6	8	6	20
Mód. B2	5.664	5.559	4.828	105	85%	9	6	3	2	5	8	6	19
Mód. B3 (1/3)	1.991	1.954	1.822	37	92%	5	2	3	0	0	3	3	6
Mód. B3 (2/3)	4.472	4.389	3.622	83	81%	13	7	6	2	9	8	7	24
Mód. B4 (1/3)	1.991	1.954	1.822	37	92%	5	3	2	0	0	3	2	5
Mód. B4 (2/3)	3.982	3.908	3.644	74	92%	10	6	4	2	2	8	6	16
Mód. B5 (1/2)	1.991	1.954	1.822	37	92%	4	3	1	1	5	3	2	10
Mód. B6 (1/2)	1.972	1.936	1.782	37	90%	4	2	2	1	3	2	2	7
Mód. B5 (1/2)	1.991	1.954	1.822	37	92%	5	3	2	0	0	2	2	4
Mód. B6 (1/2)	2.500	2.453	1.840	46	74%	5	3	2	0	0	3	3	6
Mód. B7	6.528	6.406	5.465	121	84%	11	7	4	2	3	8	7	18
Mód. B8	5.973	5.861	5.465	111	92%	13	8	5	2	6	8	6	20
Mód. B9	8.454	8.297	7.265	157	86%	8	5	3	5	9	12	9	30
Mód. B10	12.435	12.204	10.909	231	88%	19	11	8	4	11	15	13	39
Mód. B11	5.973	5.861	5.465	111	92%	13	8	5	2	9	8	6	23
Mód. B12	6.463	6.343	5.444	120	84%	13	7	6	2	9	8	7	24
Mód. B13	5.664	5.558	4.828	105	85%	10	6	4	2	2	8	6	16
Mód. B14	5.637	5.532	4.828	105	86%	8	5	3	2	2	8	6	16
<b>Total</b>	<b>138.870</b>	<b>136.288</b>	<b>120.942</b>	<b>2.582</b>	<b>87%</b>	<b>253</b>	<b>151</b>	<b>102</b>	<b>44</b>	<b>112</b>	<b>181</b>	<b>148</b>	<b>441</b>

Locado
  Disponibilidade para janeiro de 2026

# Incentivos Fiscais do Município de Itupeva

Lei Complementar nº 413, de 20 de Julho de 2017

Institui o Programa "InovAção Itupeva"

## Elegibilidade

**Art.3.** Os incentivos fiscais e financeiros poderão ser concedidos a empresas que cumpram, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- Receita bruta anual igual ou superior a 4.000.000 (quatro milhões) UFRM \*(aprox. R\$18mm/ano);
- Investimento igual ou superior a 500.000 (quinhentos mil) UFRM \*(aprox. R\$2,3mm);
- Valor adicionado anual igual ou superior a 2.000.000 (dois milhões) UFRM para as empresas geradoras de ICMS \*(aprox. R\$9,2mm), ; e
- Geração mínima de 25 empregos diretos.

## Tipo de Contrato

**Art.8.** A concessão dos benefícios fiscais e financeiros previstos nos artigos 5º ao 7º desta Lei Complementar, será extensiva aos novos empreendimentos econômicos que vierem a se instalar no Município, assim como aos empreendimentos já em atividade que vierem a ampliar suas instalações, mediante a utilização de imóveis de terceiros, através de locação, de contrato de builttosuit ou contrato de leasing imobiliário, e terão vigência pelo período máximo de 05 (cinco) anos, prorrogáveis uma única vez por igual período, desde que satisfaçam aos seguintes requisitos, além dos previstos nos artigos 3º e 4º desta Lei Complementar:

- O prédio deverá possuir "habite-se"; e,
- O prazo de vigência do contrato não poderá ser inferior a 60 (sessenta) meses.

# Incentivos Fiscais do Município de Itupeva

Lei Complementar nº 413, de 20 de Julho de 2017

Institui o Programa "InovAção Itupeva"

## Incentivos Fiscais e Financeiros

**Art.5.** Poderão ser concedidos, isolada ou cumulativamente, os seguintes benefícios fiscais na forma de isenção (total ou parcial) ou redução para empresas que preencham os requisitos desta Lei, limitados ao prazo máximo de 05 (cinco) anos, prorrogáveis uma única vez por igual período, iniciando-se a contagem na primeira ocorrência do fato gerador de cada tributo, independentemente de alterações posteriores na Legislação pertinente, dos seguintes tributos municipais:

- Isenção de 50% do Imposto Sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis - ITBI incidente sobre quaisquer formas de aquisição do imóvel em que a PJ exercer suas atividades precípuas no Município previstas na Lei Complementar nº 1, 30 de dezembro de 1994 (Código Tributário do Município de Itupeva);
- Isenção de 50% da Taxa de Licença para a Execução de Obras Particulares;
- Isenção da Taxa de Licença para Localização;
- Isenção da Taxa de Licença para Funcionamento - Alvará, inclusive para funcionamento em horário especial;
- Isenção de 50% do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU incidente sobre a propriedade de imóvel localizada no Município

# Incentivos Fiscais do Município de Itupeva

Lei Complementar nº 413, de 20 de Julho de 2017

Institui o Programa “InovAção Itupeva”

## Incentivos Fiscais e Financeiros

- Redução de 1 (um) ponto percentual da alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN, incidente sobre a prestação de serviços realizados pela pessoa jurídica beneficiada pelos incentivos, previstas na Lei Complementar nº 1, 30 de dezembro de 1994 (Código Tributário do Município de Itupeva) respeitando o limite mínimo de 2% (dois por cento), conforme disposto no artigo 88 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias;
- Redução da alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN para 2% (dois por cento) incidente sobre a execução das obras civis necessárias à instalação ou ampliação da pessoa jurídica qualificada a usufruir os incentivos previstos nessa Lei.

# Incentivos Fiscais do Município de Itupeva

Lei Complementar nº 413, de 20 de Julho de 2017

Institui o Programa “InovAção Itupeva”

## Pleitos Adicionais I Ressarcimento

**Art.6.** As empresas que se enquadrarem nas exigências previstas nesta Lei Complementar, poderão ainda pleitear, concomitantemente aos incentivos fiscais enumerados no artigo 5º, o ressarcimento, que poderá ser total ou parcial, limitado ao prazo máximo de 05 (cinco) anos, prorrogáveis uma única vez por igual período, das despesas e dos investimentos relativos a:

- Aquisição do terreno necessário à construção ou ampliação do empreendimento;
- Execução das obras civis do empreendimento, incluindo as obras de infraestrutura;
- Aquisição de prédio(s) e execução de obras civis complementares necessárias à instalação ou ampliação do empreendimento;
- Aquisição de Bens de Capital que estejam diretamente ligados à finalidade da empresa, à sua atividade fim; destinados exclusivamente às linhas de produção necessárias à instalação ou ampliação do empreendimento.

Link da lei: <https://itupeva.sp.gov.br/prefeitura/incentivos-fiscais>

# Fotos do Empreendimento



# Fotos do Empreendimento



# Fotos do Empreendimento



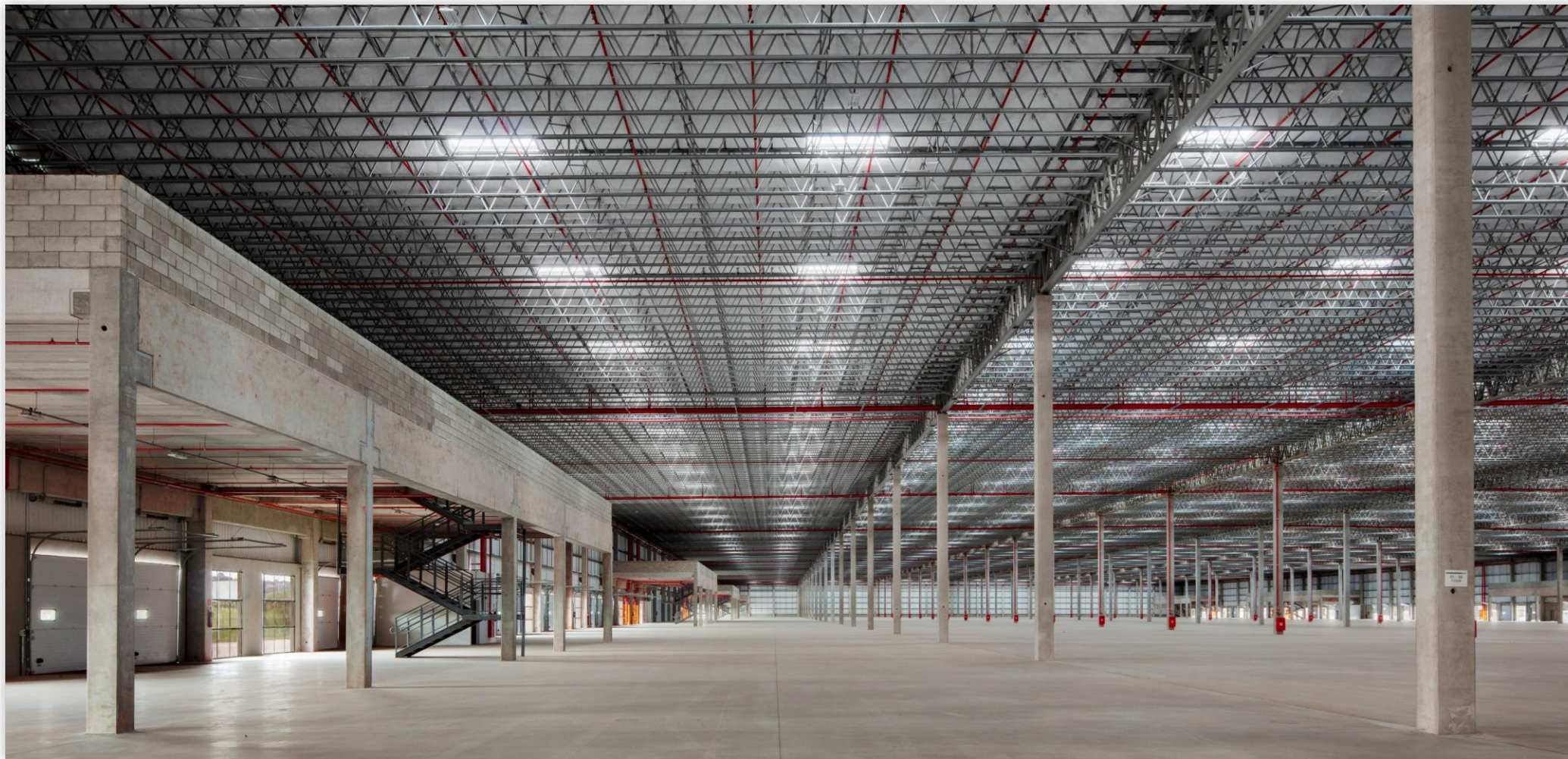
# Fotos do Empreendimento



# Fotos do Empreendimento




# Fotos do Empreendimento



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.

**hedge.**  
INVESTMENTS



■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600  
11º andar cj 112 04538-132  
Itaim Bibi São Paulo SP

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**