



# Condomínios Industriais Incentivados

BP ECO INDUSTRIAL PARK | BM ECO INDUSTRIAL PARK | DDX ECO INDUSTRIAL PARK

# Quem somos

A VS Engenharia é uma empresa especializada na construção de galpões logísticos e industriais fundada em 1985, tendo executado neste período empreendimentos que somam mais de 2.500.000m<sup>2</sup>. Ao longo desse caminho, desenvolvemos com precisão e com o coração projetos de médio e grande porte e atuamos em diversas etapas de negociação, moldando não apenas estruturas, mas parcerias duradouras.

Fomos pioneiros, desbravando fronteiras no campo da construção e, por esse motivo, hoje somos a maior construtora de condomínios logísticos do Estado do Rio de Janeiro.

Convidamos você a fazer parte da nossa narrativa, a trilhar conosco um caminho onde a construção vai além de aço e concreto.



# Quais os principais benefícios das nossas incorporações?

Ao explorar o conceito de concepção das incorporações, destacamos a inovação, a versatilidade, a sustentabilidade, o padrão de qualidade e a localização em regiões incentivadas. Isso possibilita a instalação de empresas nacionais e multinacionais, industriais e de logística, de diversos segmentos e portes. Favorecendo, dessa forma, um baixo índice de vacância na locação dos espaços dos empreendimentos e a conseqüente valorização dos preços de locação.

- **Gestão Patrimonial**

Por meio da gestão profissional do empreendimento, que inclui manutenções preventivas, controle e rateio de custos de consumo, limpeza das áreas comuns e jardins, nossos clientes experimentam uma redução considerável nos gastos individuais;

- **Localização Privilegiada**

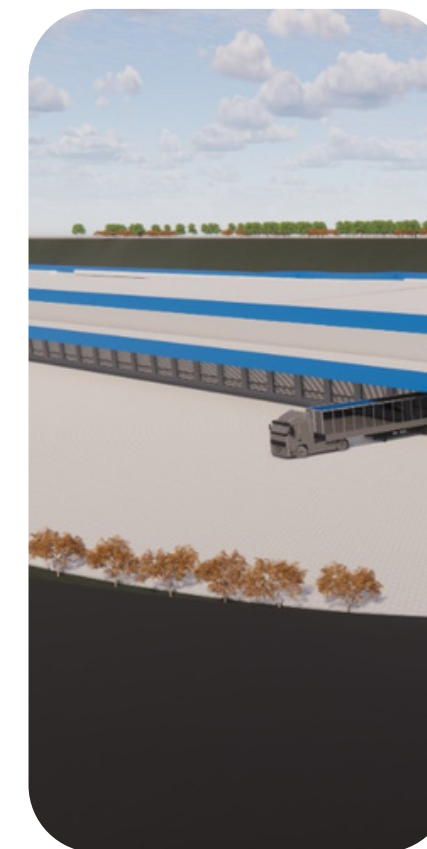
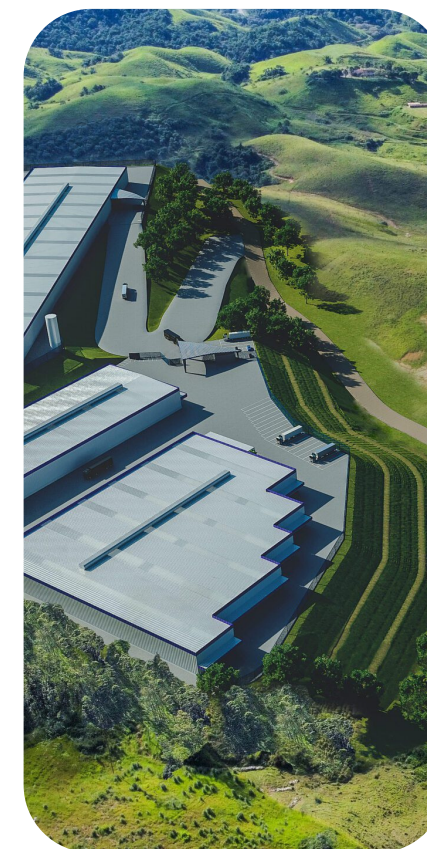
O Estado do Rio de Janeiro está localizado em uma posição estratégica no Brasil, tornando-o uma opção atraente para empresas que desejam expandir sua presença em importantes mercados consumidores do país;

- **Segurança Patrimonial**

Além das medidas padrão de segurança, com monitoramento 24 horas por dia e controle de acesso, estar inserido em um condomínio proporciona uma rede de proteção colaborativa;

- **Redução dos Custos Fiscais**

Ao se instalar no Estado do Rio de Janeiro, a empresa poderá obter incentivos fiscais e operacionais que ajudarão a reduzir seus custos, aumentar o faturamento e a lucratividade permitindo que ela invista mais em sua expansão e crescimento.

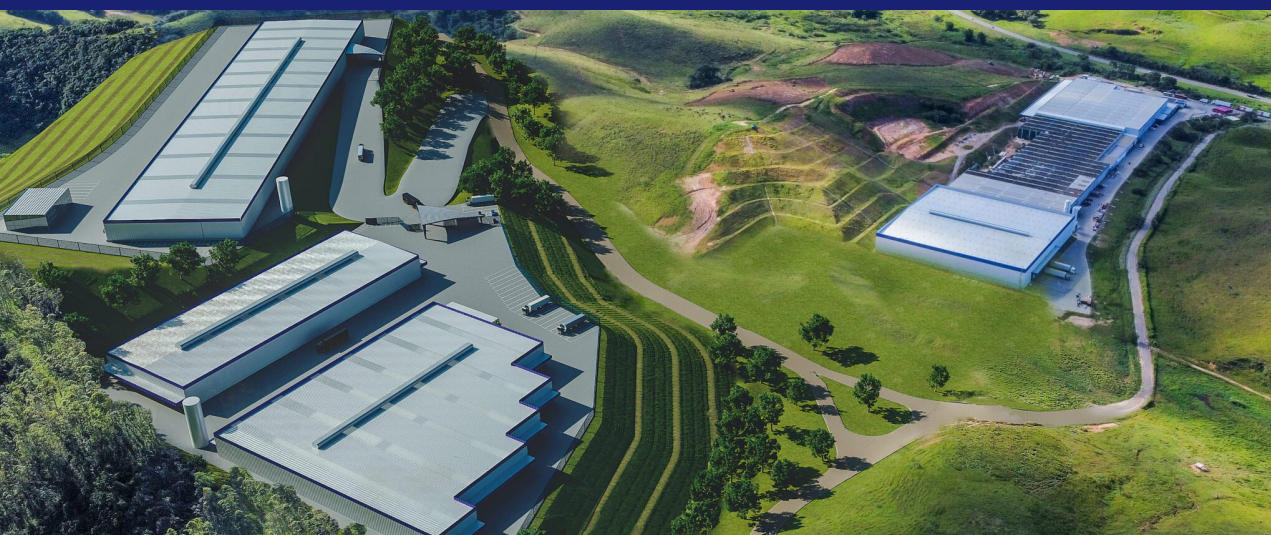


## Nossa atuação em regiões incentivadas, é respaldada por leis estaduais, como:

- ✓ Lei Estadual 6.979/15 - Redução de ICMS;
- ✓ LC003/2011 - Reembolso de até 100% do aluguel, através do repasse parcial do ICMS incremental gerado pela empresa;
- ✓ Lei 3117/2019 - Programa municipal de desenvolvimento econômico. Descontos de IPTU, ITBI, Taxas, ISS, etc.



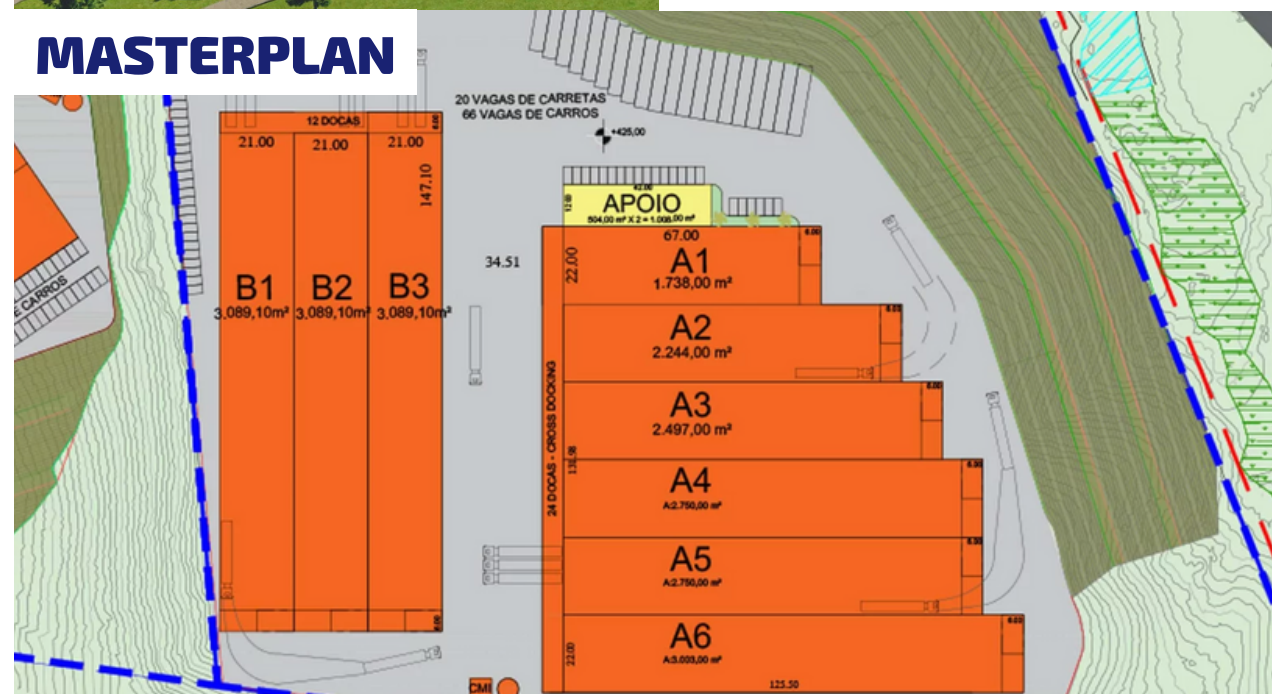
# BP ECO INDUSTRIAL PARK



O **BP Eco Industrial Park** é um condomínio industrial em região incentivada. Apresenta localização estratégica no polo industrial de Barra do Piraí, com fácil acesso à Rodovia Lucio Meira (BR 393) e proximidade à CSN. O empreendimento foi projetado de forma modular e personalizável, possibilitando a instalação de indústrias de diversos portes e segmentos.

## INFRAESTRUTURA

- ✓ Flexibilidade nos módulos;
- ✓ Iluminação zenital;
- ✓ Ampla área de manobra para caminhões e carretas;
- ✓ Estacionamento externo e interno para carros, caminhões, carretas e ônibus;
- ✓ Segurança Patrimonial com controle de acesso, vigilância 24h e sistema de CFTV;
- ✓ Possibilidade de cross-docking;
- ✓ Energia solar para áreas de uso comum;
- ✓ Abastecimento de gás canalizado;
- ✓ Gestão profissional do empreendimento, incluindo manutenções preventivas, controle de consumo das área comuns, etc.



## LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA:

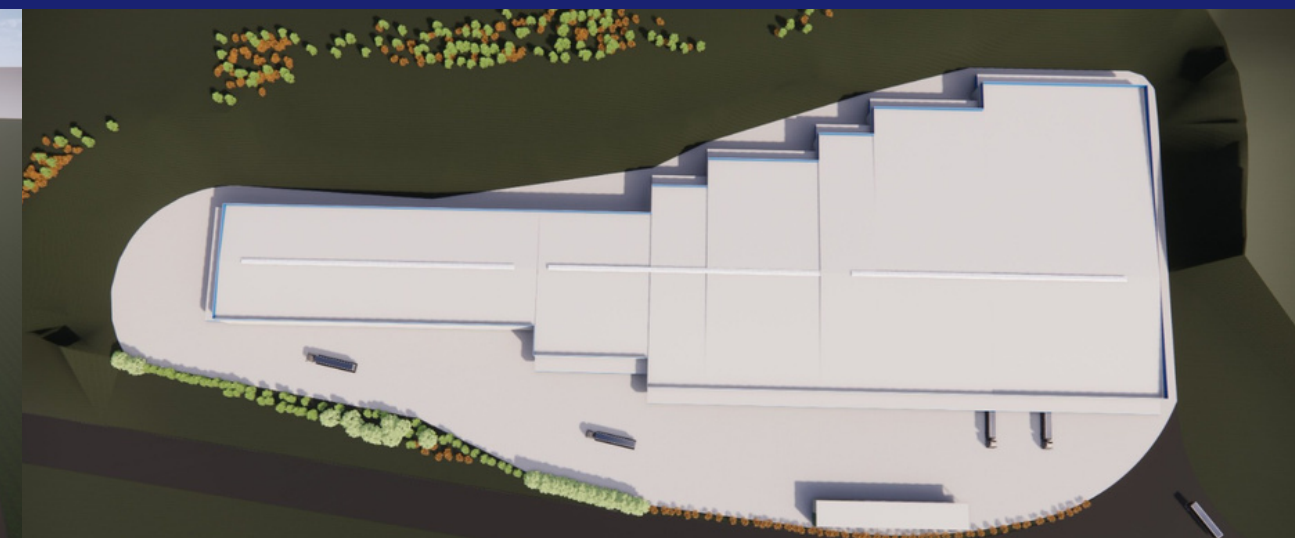
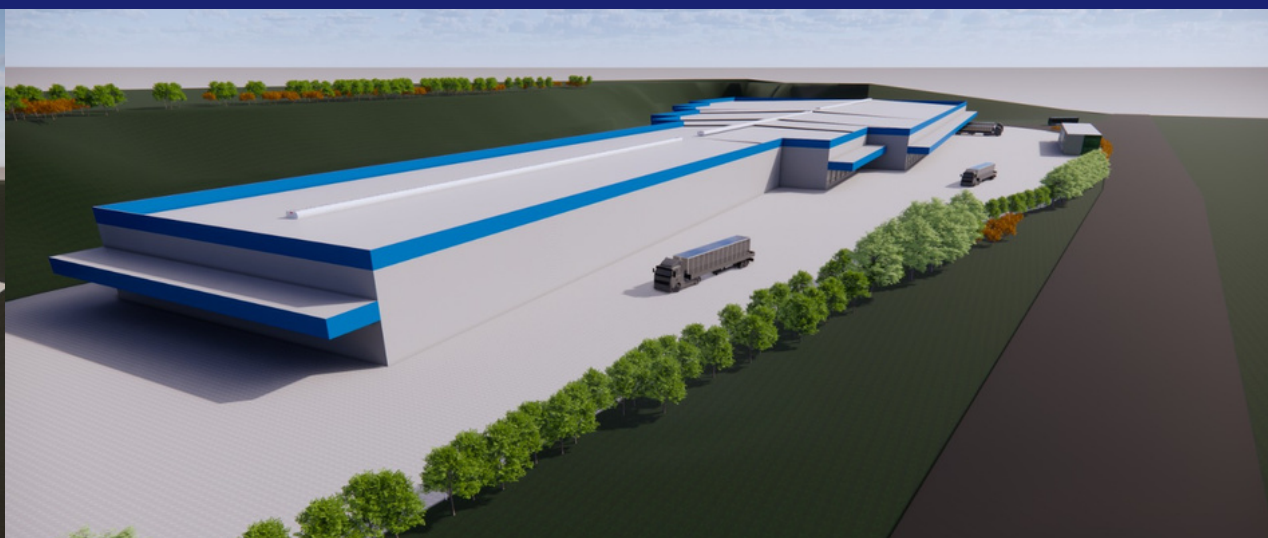
Acesso à BR-393 - Barra do Piraí-RJ

## Principais distâncias BP ECO INDUSTRIAL PARK

CIA SIDERÚRGICA NACIONAL	20km
ROD. PRESIDENTE DUTRA	30km
BRASKEM PP5 / REDUC	140km
RIO DE JANEIRO-RJ	150km
SÃO PAULO - SP	330km
PORTO RIO DE JANEIRO	140km
PORTO DE SANTOS	391km

- ✓ VALOR A INVESTIR R\$59.786.606,63
- ✓ CAP RATE 9,52% AA + IPCA
- ✓ VACÂNCIA DA REGIÃO 12%
- ✓ PREÇO MÉDIO DA REGIÃO R\$ 27/M<sup>2</sup> (PADRÃO A)
- ✓ ALUGUEL POR M2 R\$ 25,00
- ✓ ALUGUEL TOTAL R\$474.274,41

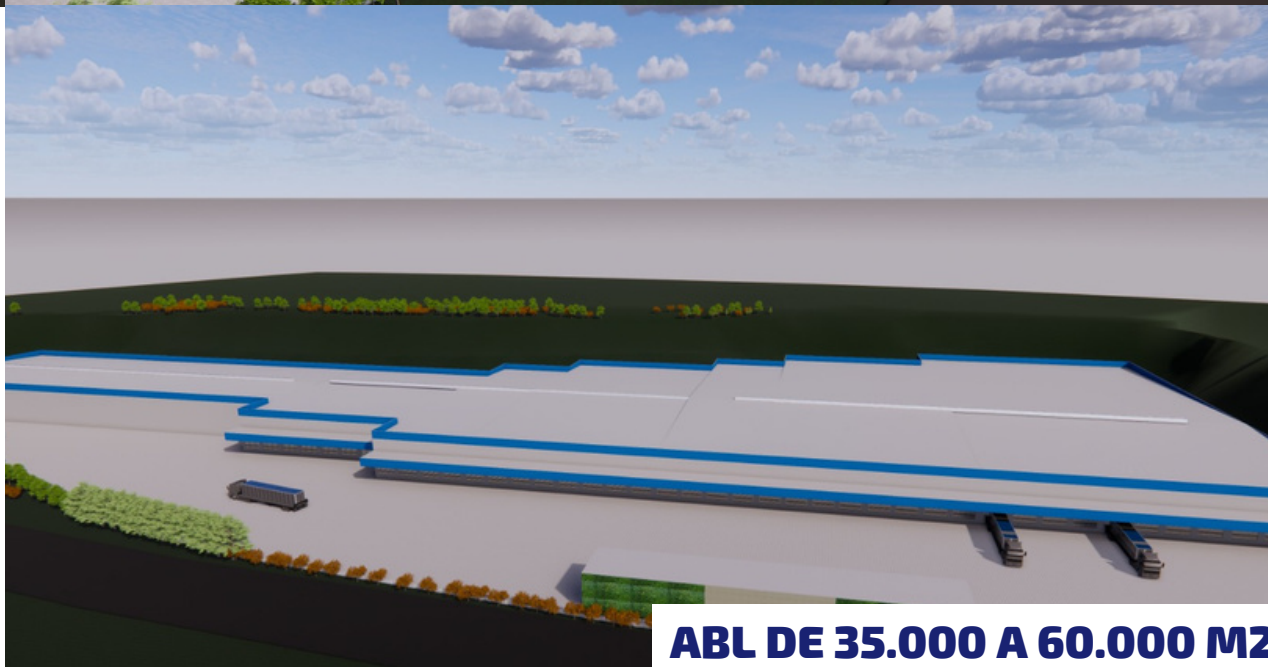
# BM ECO INDUSTRIAL PARK



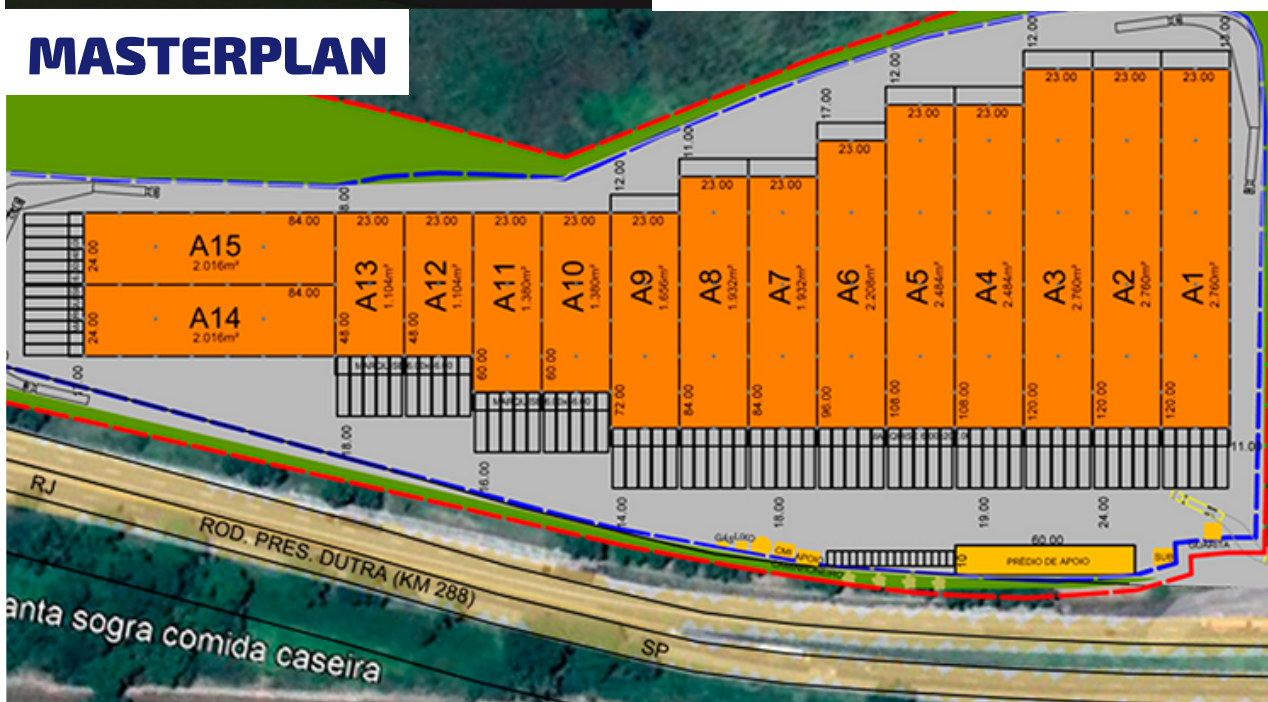
O **BM Eco Industrial Park** é um condomínio logístico-industrial, desenvolvido dentro dos mais modernos conceitos, com alto padrão de qualidade e infraestrutura completa. A localização na Rodovia Presidente Dutra em Barra Mansa, abre a possibilidade instalação desde indústrias incentivadas até operadores logísticos e centros de distribuição.

## INFRAESTRUTURA

- ✓ Refeitório, vestiário e área de convivência para funcionários;
- ✓ Aproveitamento de água pluvial;
- ✓ Flexibilidade nos módulos e paisagismo;
- ✓ Segurança Patrimonial com controle de acesso, vigilância 24h e sistema de CFTV;
- ✓ Possibilidade de cross-docking;
- ✓ Sala de apoio aos motoristas;
- ✓ Abastecimento de gás canalizado;
- ✓ Gestão profissional do empreendimento, incluindo manutenções preventivas, controle/rateio de consumo das áreas comuns, etc.



**ABL DE 35.000 A 60.000 M2**



## LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA:

Rod. Pres. Dutra, km 286 - Floriano, Barra Mansa RJ

## Principais distâncias BM ECO INDUSTRIAL PARK

CIA SIDERÚRGICA NACIONAL	32km
ROD. PRESIDENTE DUTRA	EM FRENTE
BRASKEM PP5 / REDUC	144km
RIO DE JANEIRO-RJ	134km
SÃO PAULO - SP	421km
PORTO RIO DE JANEIRO	38km
PORTO DE SANTOS	495km

- ✓ **VALOR A INVESTIR R\$88.268.357,00**
- ✓ **CAP RATE 9,47% AA + IPCA**
- ✓ **VACÂNCIA DA REGIÃO 0%**
- ✓ **PREÇO MÉDIO DA REGIÃO R\$ 17/M² (PADRÃO B-)**
- ✓ **ALUGUEL DO GALPÃO R\$ 23,00**
- ✓ **ALUGUEL GALPÃO TOTAL R\$696.655,31**

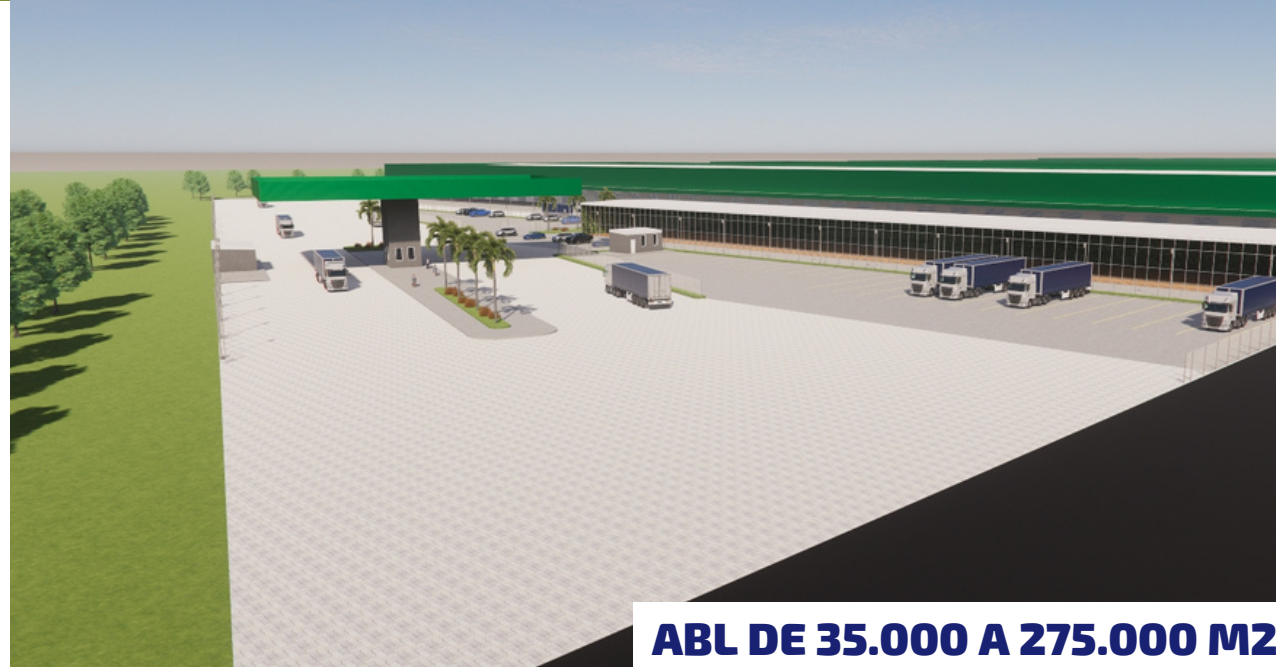
# DQX ECO INDUSTRIAL PARK



O **DQX Eco Industrial Park** é um condomínio industrial em região incentivada, desenvolvido dentro dos mais modernos conceitos, com alto padrão de qualidade e infraestrutura completa. Localizado estrategicamente ao lado do polo petroquímico, em região que será margeada pelo novo anel rodoviário que conecta a BR-040 a BR-493 em Duque de Caxias.

## INFRAESTRUTURA

- ✓ Refeitório, vestiário e área de convivência para funcionários;
- ✓ Ampla área de manobra para caminhões e carretas;
- ✓ Estacionamento externo e interno para carros, caminhões, carretas e ônibus;
- ✓ Segurança Patrimonial com controle de acesso, vigilância 24h e sistema de CFTV;
- ✓ Possibilidade de cross-docking;
- ✓ Sala de apoio aos motoristas;
- ✓ Cozinha industrial e restaurante;
- ✓ Gestão profissional do empreendimento, incluindo manutenções preventivas, controle/rateio de consumo das áreas comuns, etc.



**ABL DE 35.000 A 275.000 M2**

## MASTERPLAN



## LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA:

Duque de Caxias

## Principais distâncias DQX ECO INDUSTRIAL PARK

CIA SIDERÚRGICA NACIONAL	111km
ROD. PRESIDENTE DUTRA	35km
BRASKEM PP5 / REDUC	3km
RIO DE JANEIRO-RJ	25km
SÃO PAULO - SP	421km
PORTO RIO DE JANEIRO	38km
PORTO DE SANTOS	495km

- ✓ VALOR A INVESTIR DE R\$91.551.716,28 A R\$649.173.486,74
- ✓ CAP RATE DE 7,82% (BTS ÂNCORA) A 10,02% AA + IPCA
- ✓ VACÂNCIA DA REGIÃO 17%
- ✓ PREÇO MÉDIO DA REGIÃO DE R\$ 22/M<sup>2</sup> (TRIPLE A)
- ✓ ALUGUEL DO GALPÃO DE R\$ 18,70(BTS ÂNCORA) A R\$ 22,00
- ✓ ALUGUEL GALPÃO TOTAL DE R\$596.950,76 A R\$5.422.692,06



**VS ENGENHARIA**



**GLOBAL  
BRAZILIAN**  
INVESTMENTS

# RioIncentives

Investimentos Industriais Incentivados no Rio de Janeiro



[21 3554-4565](tel:2135544565)



[21 98855-1055](tel:21988551055)



[11 98266-0738](tel:11982660738)



[24 99987-2166](tel:24999872166)



[www.incentivofiscalrj.com](http://www.incentivofiscalrj.com)