



# versatil

condomínio logístico

Versátil Condomínio Logístico Duque de Caxias I.

# A SOLUÇÃO PERFEITA EM LOGÍSTICA

Localizado no Arco Metropolitano, há apenas alguns minutos da Rodovia Washington Luiz em Duque de Caxias, o condomínio logístico Versátil irá ocupar uma área total de 26.230m<sup>2</sup>, com 12.000n<sup>2</sup> de Área Coberta e toda a infraestrutura que uma empresa precisa para se destacar em seu segmento.

O Empreendimento está em frente à Estrada Rio d'Ouro com 201 metros de extensão.

A região já é um sucesso no segmento de galpões logísticos com baixíssima taxa de vacância e alta procura por novos players.

O município conta com o maior parque industrial do Rio de Janeiro, palco de empresas como Texaco, Shell, Esso, Ipiranga, White Martins, IBF, Transportes Carvalhão, Sadia, Ciferal, entre outras.

No cadastro industrial da Firjan, Duque de Caxias ocupa a segunda posição em número de empregados no Rio de Janeiro e a terceira em número de estabelecimentos, atrás apenas da própria capital e de Petrópolis.



# NÓS SOMOS A LEX

Atuamos no ramo de ativos imobiliários comerciais. A LEX PARTICIPAÇÕES é uma empresa de compra, venda e locação, que administra bens próprios, loja, galpão / prédio (monousuário, Built To Suit (BTS), Sale-Leaseback), oferecendo soluções com qualidade e baixo custo.

Nossa matriz está sediada no Rio de Janeiro e buscamos oportunidades imobiliárias que apresentam maior potencial de geração de valor para nossos investidores. Criamos valores através de soluções de investimentos relevantes que tragam retornos sólidos de longo prazo e protejam o patrimônio de nossos clientes.

A LEX se destaca pela capacidade técnica de desenvolver, executar e gerir ativos imobiliários comerciais. A cada novo projeto desenvolvido, procuramos buscar soluções sustentáveis, que contribuam para o desenvolvimento dos nossos clientes e da sociedade.

A empresa atua em diferentes frentes e geramos valor em todas elas. Nossa equipe identifica as melhores oportunidades para cada local e podemos atuar em diversas fases e frentes, desde o pré-desenvolvimento, loteamento, incorporação até a gestão dos ativos. A cada dia, trabalhamos para construir e gerar mais valor aos nossos investidores e a sociedade.

Selecionamos empresas reconhecidas e com infra-estrutura adequada para atender as demandas de cada projeto, dependendo do seu tamanho e grau de complexidade. Temos como Filosofia o atendimento personalizado, o que facilita a qualidade da informação e, conseqüentemente, respostas rápidas. Essa postura proativa nos credencia a ingressar em um competitivo mercado brasileiro e sermos reconhecidos como uma referência de qualidade e credibilidade.

# NÓS SOMOS A LEX

## MISSÃO

Fornecer soluções e serviços de locação, com agilidade e competência, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e a construção de relacionamentos duradouros.

## VISÃO

Ser reconhecida como uma empresa eficiente na prestação de serviços e pela nossa atuação em prol da inclusão do desenvolvimento sustentável.

# Princípios

Agir com integridade, respeitando as leis e as normas que regem as atividades do nosso setor e de nossa Companhia;

Manter comprometimento com o sigilo das informações que nos são confiadas, respeitando-as de modo a garantir sua integridade, confidencialidade e, quando a situação requerer, disponibilizá-las de maneira precisa e completa;

Ter o compromisso de praticar, incentivar e valorizar a preservação ambiental, buscando convergir os objetivos empresariais aos anseios da comunidade em que atuamos;

Apoiar e fomentar iniciativas para a formação e valorização da cidadania, erradicação da pobreza e redução das desigualdades sociais;

Cooperar para que os relacionamentos construtivos com Clientes, Parceiros e Fornecedores de Produtos e Serviços (Parceiros de Negócios) e sociedade sejam pautados pela conduta ética, transparência e confiança.

# valores

Cliente como razão da existência da Companhia;

Transparência em todos os relacionamentos internos e externos;

Respeito à concorrência;

Crença no valor e na capacidade de desenvolvimento das pessoas;

Responsabilidade socioambiental, com promoção e incentivo de ações para o desenvolvimento sustentável;

Excelência e especialização no relacionamento com o cliente;

Proatividade na gestão;

Compromisso com o cliente, sociedade e melhoria contínua da qualidade do atendimento e de serviços;

Pontualidade.



Proximidade com shopping center e rede hoteleira favorecem a manutenção e subsistência das equipes dos condôminos.

Região Serrana, Região dos Lagos, Capital do Estado ou mesmo rumo ao interior.

Fácil acesso a rodovia de acesso ao Porto de Itaguaí e do Rio de Janeiro.

Seja por terra, por mar, ar ou pelos trilhos... o escoamento é perfeito e centralizado.



**1** ÁREA TOTAL DE 26.230 M<sup>2</sup>.

**2** PÁTIO INTERTRAVADO  
COM 14.230 M<sup>2</sup>.

**3** ÁREA COBERTA COM 12.000M<sup>2</sup>,  
COM 54 DOCAS.

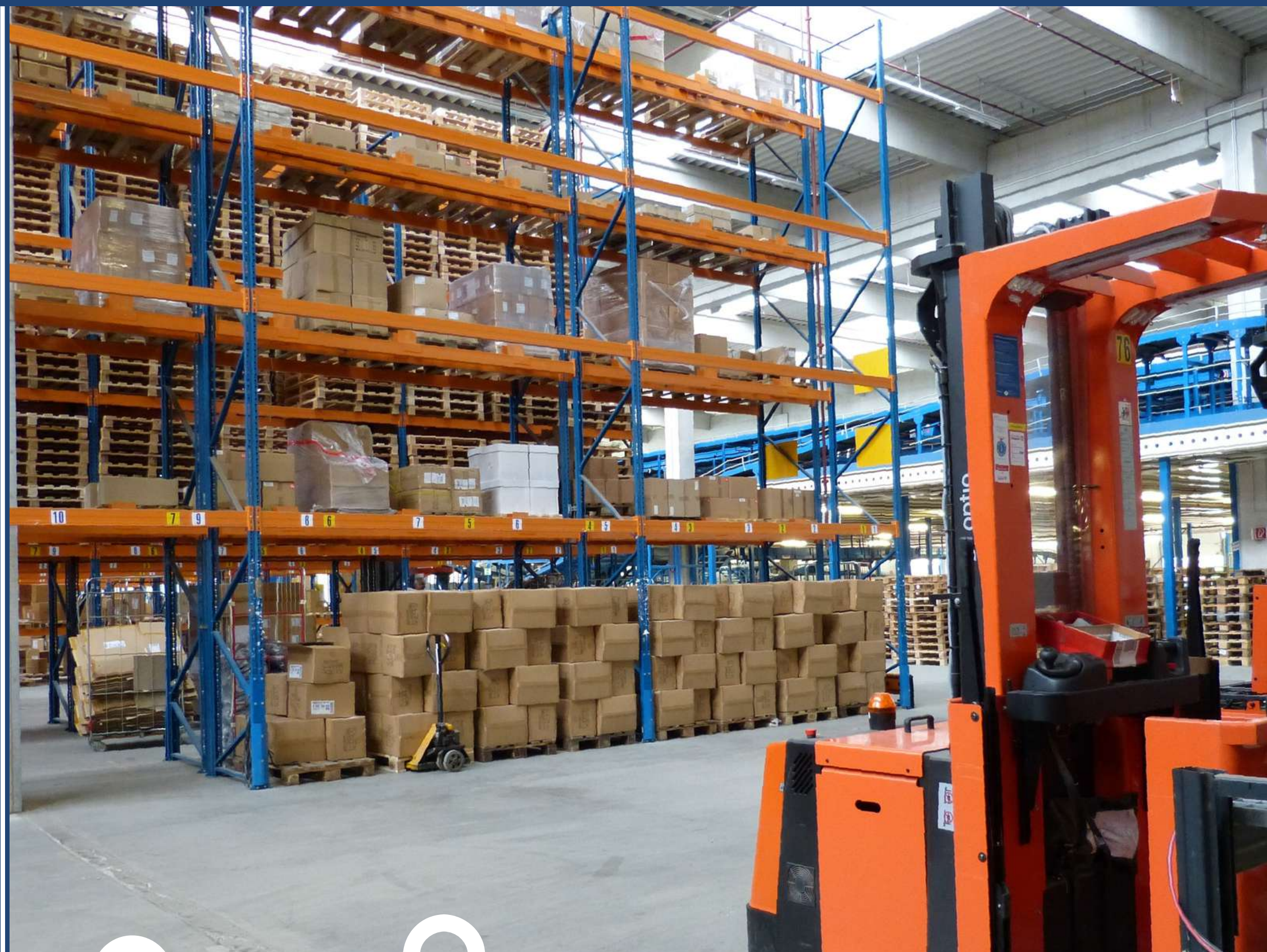
**4** GUARITA DE SEGURANÇA.

**5** ÁREA DE ESCRITÓRIOS,  
COPA, VESTIÁRIOS.

**6** PISO USINADO CAP/ 4.000  
KG/M2.

**7** SISTEMA SPRINKLERS PARA  
COMBATE A INCÊNDIO.

**8** PÉ DIREITO 12 METROS NA COLUNA E  
14 METROS NA CUMEEIRA



Pé direito com 12 metros na  
coluna e 14 metros na cumeeira



# VIZINHANÇA DE SUCESSO!

**Grandes players logísticos já escolheram  
a região para intalarem seus galpões.**



**GOLGI DUQUE DE CAXIAS**



**GLP DUQUE DE CAXIAS**



**CD DROGARIA VENÂNCIO  
DUQUE DE CAXIAS**



**DHL DUQUE DE CAXIAS**

# CROSSDOCKING



**versatil**  
condomínio logístico

representação ilustrativa

**Com o modelo de Crossdocking tempo de estocagem e o volume de armazenamento são reduzidos consideravelmente, agilizando o fluxo entre o fornecedor e o fabricante.**



# CROSSDOCKING



**versatil**  
condomínio logístico

**O crescimento exponencial das vendas on-line foi determinante para o aumento na demanda por espaços especializados no Crossdocking.**

REFEITÓRIO



Imagem meramente ilustrativa

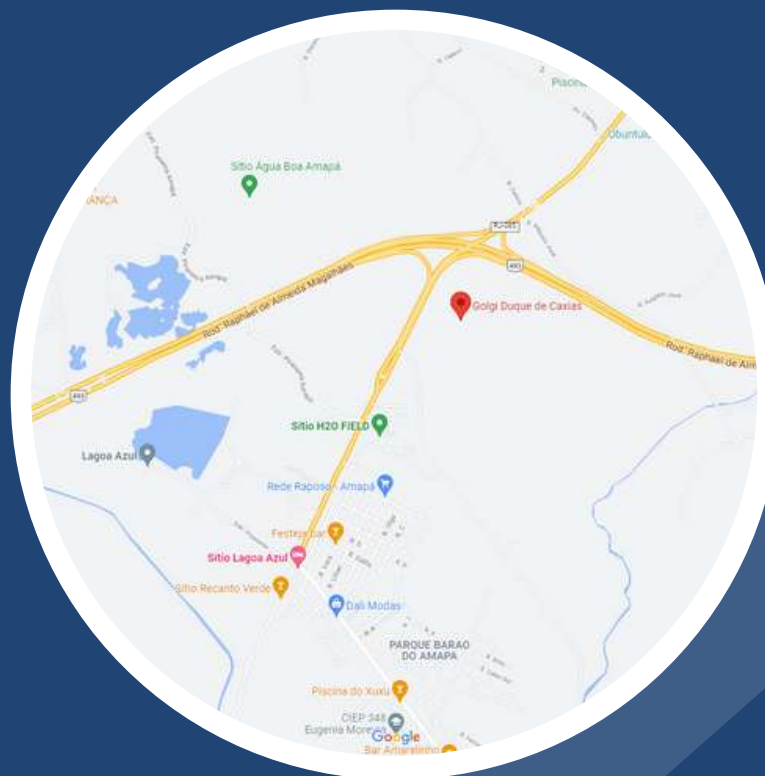


# SALA GERÊNCIA





# Diferenciais



Malha Viária



Shoppings



Hotelaria



Aeroporto



Demais Condomínios  
Logísticos



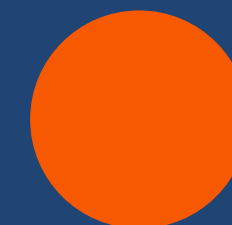
Segurança



Porto



Oportunidade





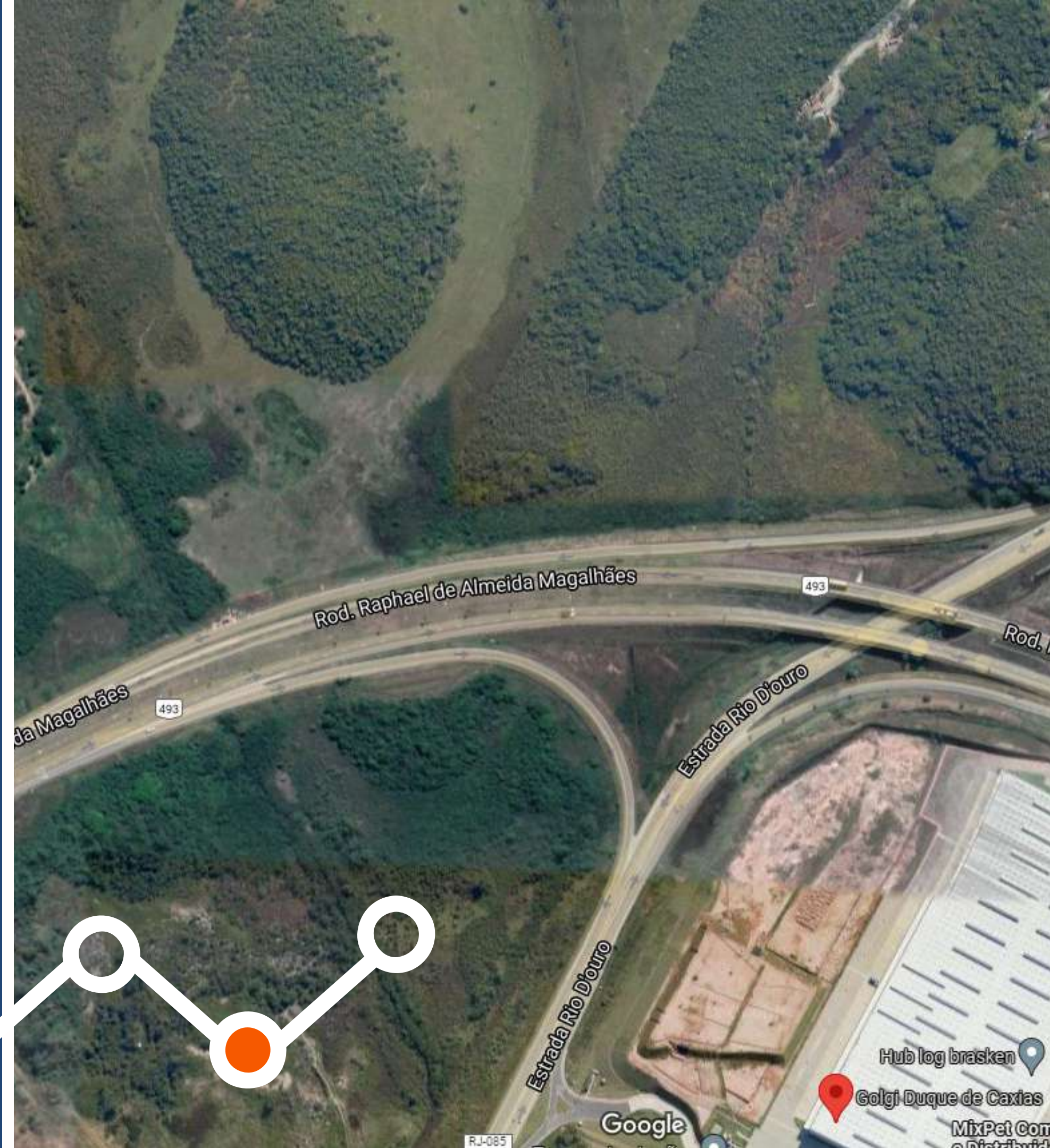
# DUQUE DE CAXIAS

O município limita-se ao norte com Petrópolis e Miguel Pereira; ao leste, com a baía da Guanabara e Magé; ao sul, com a cidade do Rio de Janeiro, e, a oeste, com São João de Meriti, Belford Roxo e Nova Iguaçu.

Economicamente apresenta um grande crescimento nos últimos anos, sendo a indústria e o comércio as principais atividades. Há cerca de 809 indústrias e 10 mil estabelecimentos comerciais instalados no município.

Segundo o IBGE, o município de Duque de Caxias registra o 18º maior PIB no ranking nacional e o 4º maior do estado do Rio de Janeiro.

Duque de Caxias está próximo às principais rodovias brasileiras: Linha Vermelha, Linha Amarela, Rodovia Presidente Dutra, Rodovia Washington Luiz e Avenida Brasil, além da proximidade do Aeroporto Internacional Tom Jobim e a distância de apenas 17 km do Centro do Rio.





# SHOPPING CENTERS

Shopping Centers e Restaurantes estão muito próximos ao Condomínio Logístico Versátil, o que irá garantir o acesso fácil a serviços tanto de gastronomia quanto de subsistência às equipes alocadas no empreendimento.





# REDE HOTELEIRA

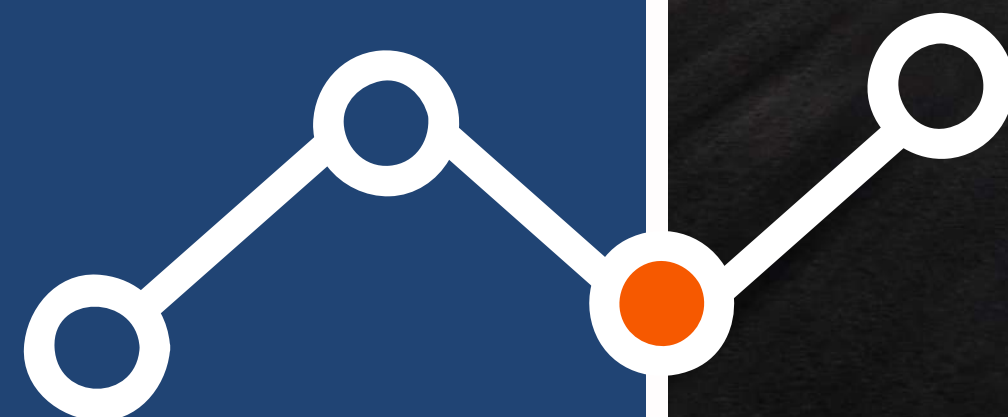
Empresas de sucesso recebem seus diretores de outros estados / países ou mesmo clientes para reuniões estratégicas e, para tanto, ser abastecido com uma ampla rede hoteleira será muito importante para o crescimento dos negócios de nossos condôminos.





# AEROPORTOS

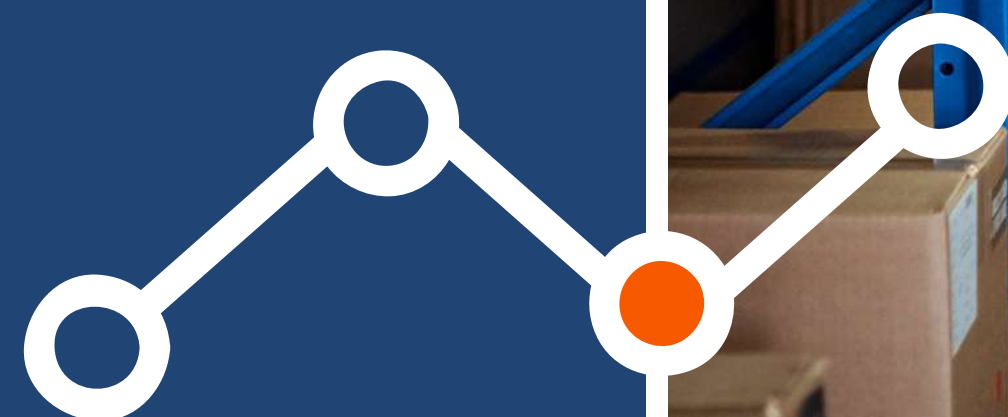
A proximidade com a Rodovia Washington Luiz garante ao Condomínio Logístico Versátil uma mobilidade muito prática tanto para o Aeroporto Internacional Tom Jobim quanto para o Santos Dumond.





# OUTROS GALPÕES CONSOLIDADOS

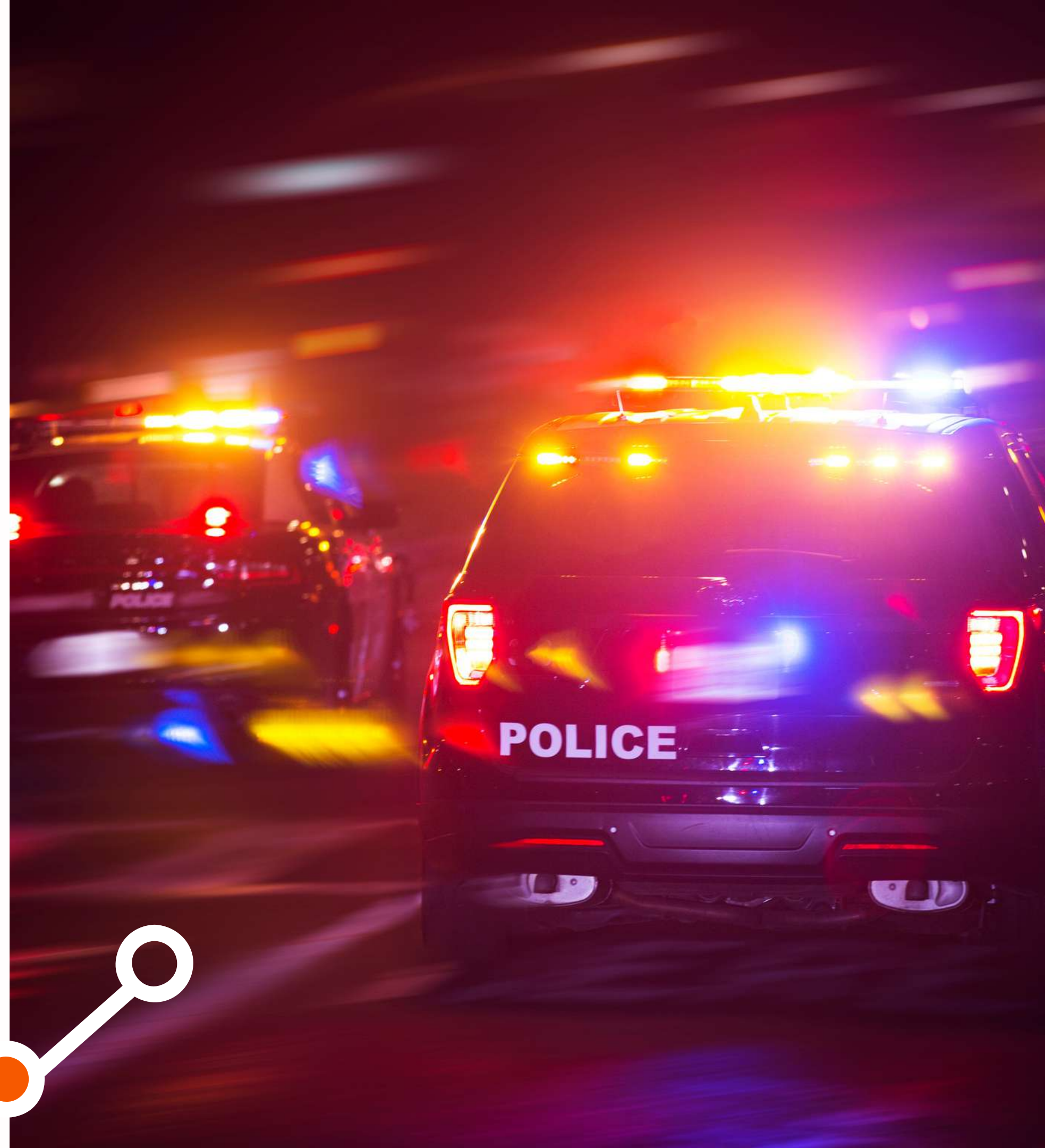
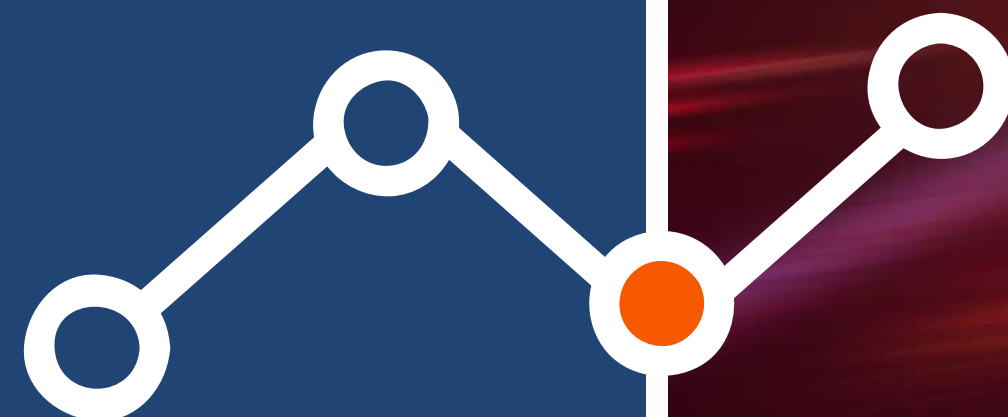
Além de termos o Condomínio Logístico Golgi a apenas alguns metros de distância do Condomínio Logístico Versátil, a região já conta com outros galpões logísticos importantes.





# SEGURANÇA

Atualmente a região de Duque de Caxias tem atraído empresas em busca de uma Distribuição Plena tanto por conta de sua localização privilegiada, quanto pela Segurança da região.





# PORTOS

Estar no Arco Metropolitano e á poucos minutos da Rodovia Washington Luiz garantem ao Condomínio Logístico Versátil um deslocamento muito fácil, tanto para a região portuária do Rio de Janeiro, quanto para o Porto de Itaguaí.

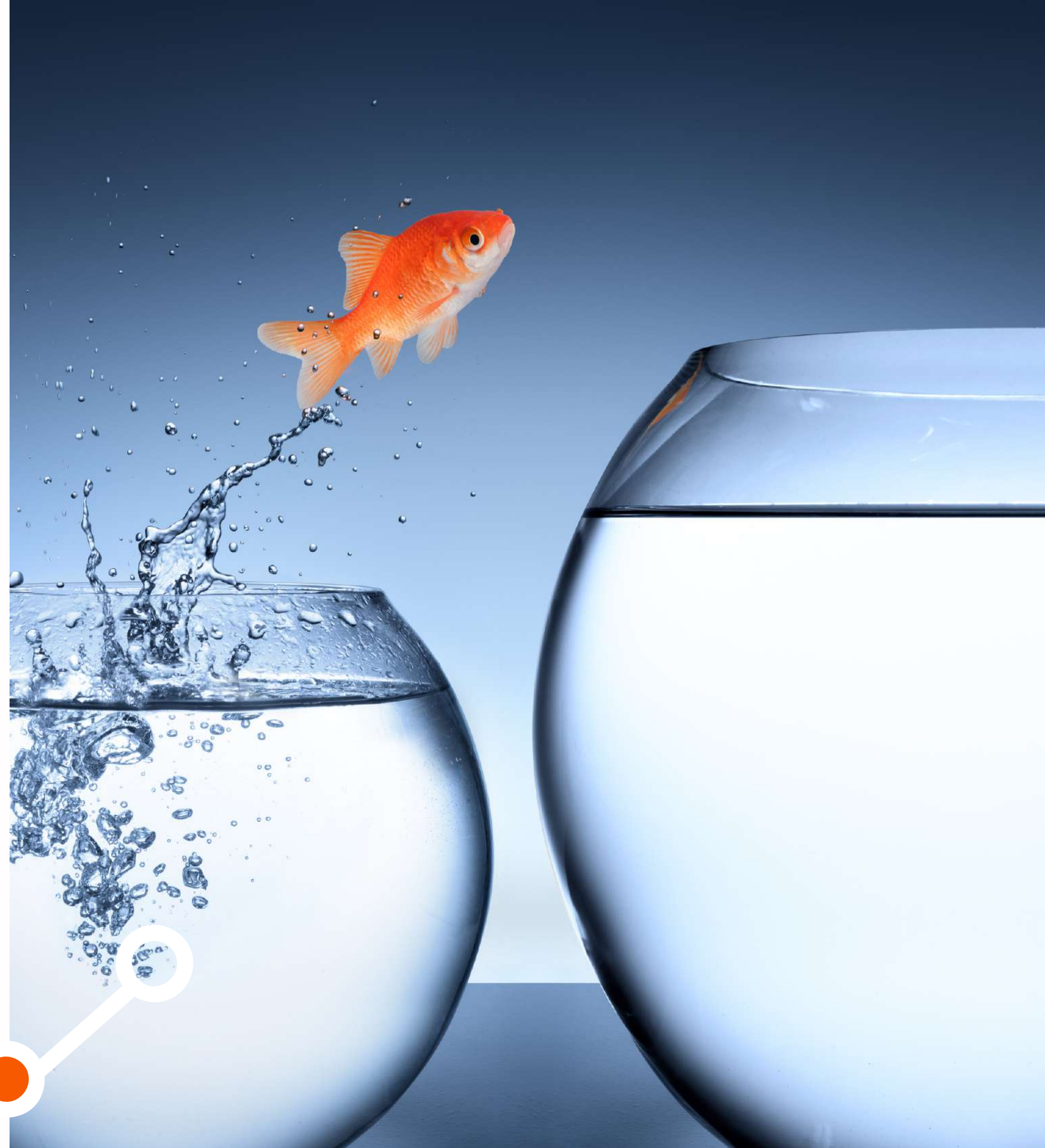




# OPORTUNIDADE ÚNICA

São inúmeros diferenciais que farão deste, um excelente negócio. Seja para o condômino através de todas as facilidades envolvidas ou mesmo para os administradores, diante do alto valor de retorno e baixa vacância que a região oferece.

Vamos agendar um bate papo? Este é, sem dúvida, um grande negócio tanto para nós, quanto para você!







Comercial  
(21) 99999-9966