

 AZ+SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS.COM

ITAPOÁ - SC

ÁREA PORTUÁRIA



ITAPOÁ SC

Itapoá é um município localizado no extremo norte do litoral de Santa Catarina, na divisa com o Paraná. Conhecida por sua rápida expansão, a cidade combina o turismo de veraneio com a força da atividade portuária e logística.

Turismo e Natureza
Praias Extensas: Possui 32 km de praias contínuas, águas quentes e águas limpas.
Pontos Famosos: Destacam-se a Praia de Itapema do Norte, a Barra do Saí e a Pedra do Itapema (símbolo local).

Área Verde: Abriga a Reserva Volta Velha, uma grande área preservada de Mata Atlântica.

Economia e Infraestrutura
Complexo Portuário: Sede do Porto Itapoá, um dos terminais de contêineres mais modernos da América Latina.

Boom Imobiliário: Crescimento acelerado na construção civil e atração de novos moradores.
Crescimento Populacional: É uma das cidades que mais cresce proporcionalmente em Santa Catarina.

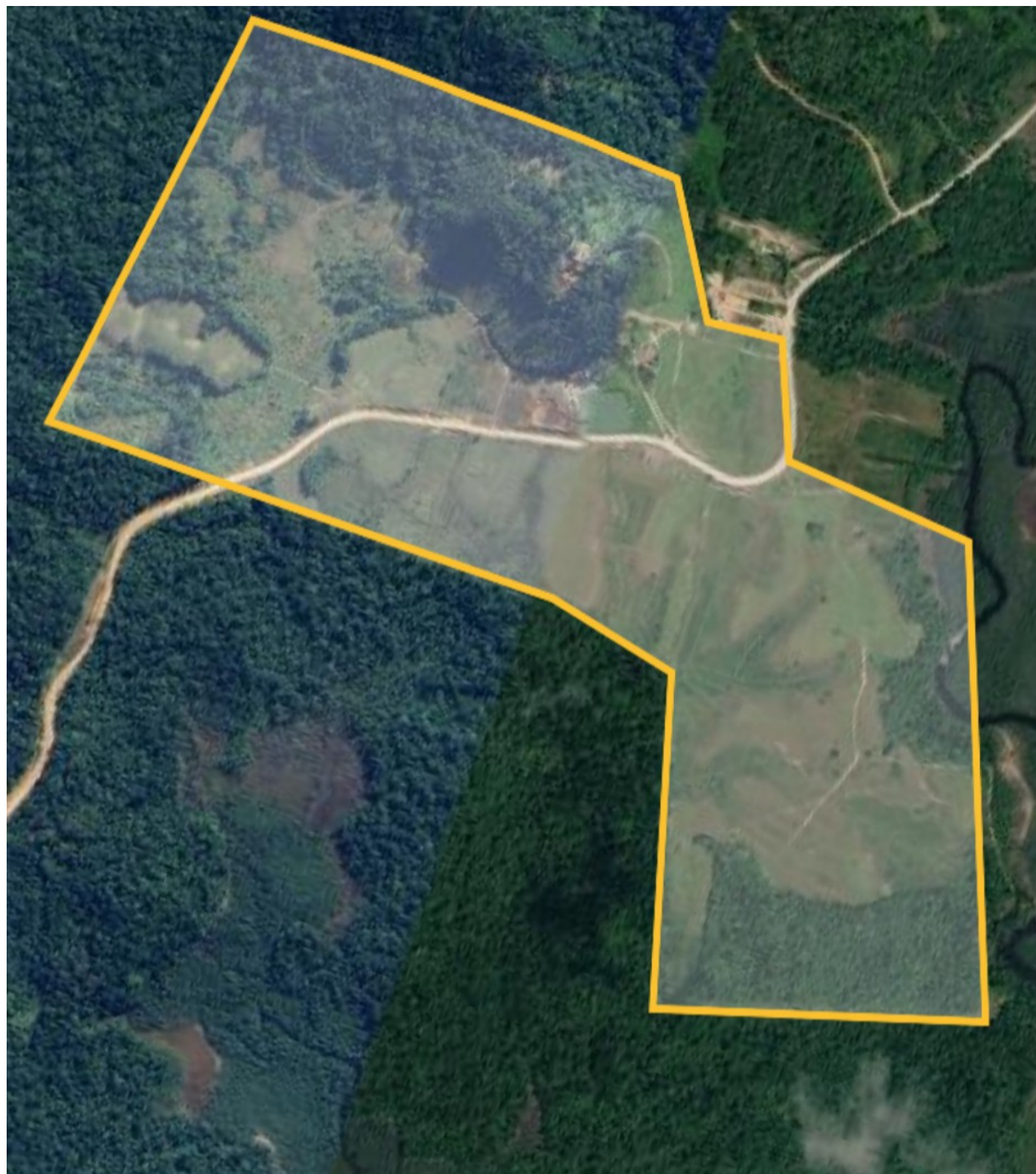
Localização e Acesso
Fácil Conexão: Fica próxima a grandes centros como Joinville (SC) e Curitiba (PR).
Acessos Principais: Conectada pela rodovia SC-416, facilitando o escoamento de cargas e o turismo de fim de semana.



ÁREA DE 1.050.930M²



ÁREA DE 1.050.930M²



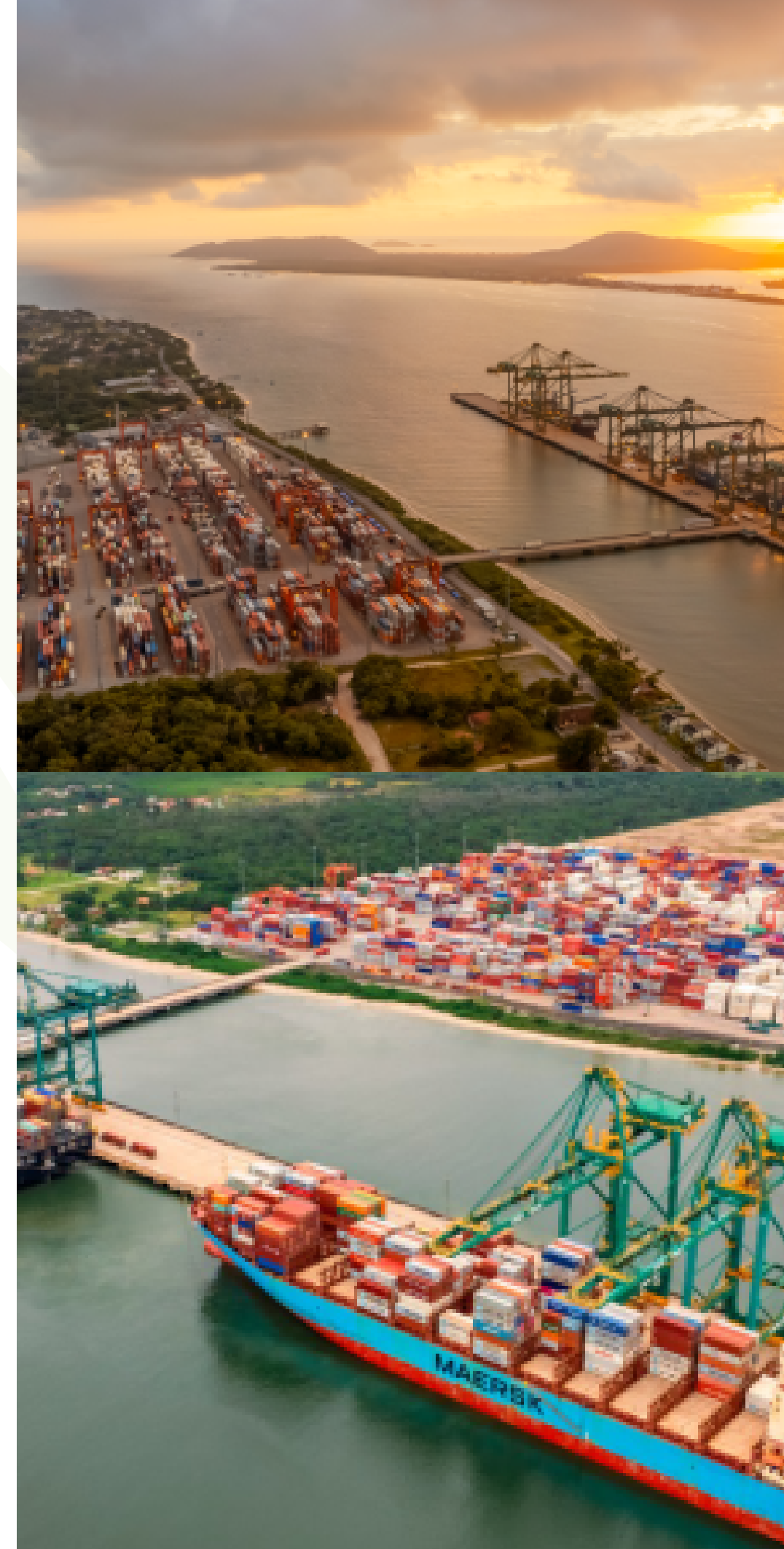
MODELO DE NEGÓCIOS

Flexibilidade de Negócios

Os proprietários possuem total abertura para estruturar o modelo de negócio que melhor atenda à estratégia do investidor: Venda Integral:

Investimento

R\$ 120.000.000,00



MODELO DE NEGÓCIOS

Modelos Alternativos:

- **Arrendamento**
- **Parceria Operacional**
- **Permuta por Galpões ou estruturação via BTS (Build to Suit).**
- **Outros a Estudar**





LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

1. Hub Logístico Conectado ao Interior e Eixos do Sul-Sudeste A posição de Itapoá no extremo norte do estado foi cirurgicamente escolhida devido à sua proximidade imediata com grandes polos produtivos regionais e nacionais.

Acesso Rodoviário Estratégico: A ligação entre a BR-101 e a área portuária ocorre via rodovia SC-416 (passando por Garuva). A duplicação desta via funciona como uma estratégia vital para ligar diretamente o terminal à malha logística que abastece as indústrias automotivas, metalmecânicas e agrícolas de Santa Catarina, Paraná e Centro-Oeste.

Proximidade de Capitais: A área está posicionada a uma distância equilibrada de Curitiba (PR) e do polo industrial de Joinville (SC), absorvendo com extrema agilidade o fluxo logístico dessas duas potências industriais.



2. Navegabilidade em Águas Abrigadas na Baía de Babitonga A geografia física da área do porto confere uma das maiores vantagens técnico-operacionais da costa brasileira.

Calado e Proteção Natural: Situado em águas abrigadas no interior da Baía de Babitonga, o terminal sofre menor impacto das intempéries de mar aberto, garantindo maior estabilidade no agenciamento das embarcações.

Capacidade para Meganavios: O canal de acesso conta com projetos conjuntos de dragagem de aprofundamento para alcançar até 16 metros de calado. Essa profundidade permite receber os maiores navios containerizados do mundo (embarcações de até 400 metros de comprimento), transformando a área em um ponto fixo nas rotas dos maiores armadores globais.

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA



LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

3. Delimitação Inteligente entre a Zona Industrial/Retroportuária e a Orla Urbana.

O plano de zoneamento urbano e ecológico-econômico de Itapoá foi estruturado para evitar os clássicos conflitos das cidades portuárias tradicionais.

Área Retroportuária Isolada: A localização do porto (na porção oeste, voltada para o interior da Baía) permite a instalação de extensos pátios de armazenagem e indústrias adjacentes (como o futuro porto de granéis da Coamo) sem interferir na faixa de praia voltada ao Oceano Atlântico.

Adensamento Urbano Orientado: Conforme as diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, o crescimento residencial e hoteleiro da cidade se dá de forma paralela ao longo dos 32 km de orla marítima.

Com isso, o fluxo pesado de caminhões e contêineres utiliza vias de contorno específicas, permitindo que o município sustente simultaneamente um forte boom imobiliário/turístico no leste e a liderança portuária no oeste.



3. Delimitação Inteligente entre a Zona Industrial/Retroportuária e a Orla Urbana.

O plano de zoneamento urbano e ecológico-econômico de Itapoá foi estruturado para evitar os clássicos conflitos das cidades portuárias tradicionais.

Área Retroportuária Isolada: A localização do porto (na porção oeste, voltada para o interior da Baía) permite a instalação de extensos pátios de armazenagem e indústrias adjacentes (como o futuro porto de granéis da Coamo) sem interferir na faixa de praia voltada ao Oceano Atlântico.

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

Adensamento Urbano Orientado: Conforme as diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, o crescimento residencial e hoteleiro da cidade se dá de forma paralela ao longo dos 32 km de orla marítima.

Com isso, o fluxo pesado de caminhões e contêineres utiliza vias de contorno específicas, permitindo que o município sustente simultaneamente um forte boom imobiliário/turístico no leste e a liderança portuária no oeste.



Este projeto de venda nesta área de Itapoá SC é apresentado sob regime de estrita exclusividade de negociação pelo período contratado.

Durante este intervalo, a proponente compromete-se a não realizar tratativas, alinhar acordos ou partilhar informações desta área com terceiros, garantindo total prioridade e segurança jurídica ao parceiro investidor.

EXCLUSIVIDADE DE NEGÓCIO