



Inteligência Imobiliária para
Ativos de Alta Performance



Buy invest

Nosso compromisso é claro:

impulsionar o crescimento seguro da sua operação logística, garantindo eficiência e segurança, ao mesmo tempo em que oferecemos ao investidor a oportunidade de ter uma rentabilidade atrativa.

- Especialista em Built to Suit
- Consultoria estratégica
- Oportunidade de rentabilidade
- Expansão da sua operação logística



Acreditamos que grandes investimentos nascem da combinação entre **visão estratégica** e **localização certa**



Somos uma empresa especializada em intermediação e consultoria em investimentos imobiliários, com foco em:

- ↳ Desenvolvimento e gestão de ativos logísticos e industriais
- ↳ Estruturação de projetos Built to Suit (BTS) sob medida
- ↳ Imóveis comerciais de alta performance



Destques Buy Invest

↘
+10 anos de
atuação no mercado

↘
Presença consolidada nas
regiões Sul e Sudeste

↘
Parceiros estratégicos: fundos,
operadores logísticos e construtoras

↘
Ativos desenvolvidos em hubs
logísticos com alta demanda



O que é BTS?

(Built to Suit)



O modelo é **simples** e
altamente estratégico.

O que é BTS?

Imóvel sob medida para o seu negócio

Trata-se de um imóvel construído especialmente para atender às necessidades específicas da operação do cliente, com contrato de locação flexível de 10, 15 a 20 anos.



Não é necessário imobilizar, o que permite investir os recursos no core business.



Estrutura totalmente personalizada para a operação.



Nossa missão:



Conectar investidores a oportunidades **seguras e rentáveis**, com atendimento consultivo e estratégico, focado em valorização de ativos.

Nossa visão:



Ser **referência nacional** em investimentos imobiliários de alta performance, liderando o setor com tecnologia e relacionamento de excelência.



Nossos Valores



- ↳ **Visão estratégica:** cada movimento pensado para gerar retorno
- ↳ **Segurança:** responsabilidade e transparência em todas as etapas
- ↳ **Inteligência de mercado:** decisões ancoradas em dados
- ↳ **Personalização:** soluções sob medida para cada investidor
- ↳ **Credibilidade:** relações de confiança baseadas em resultados reais
- ↳ **Inovação:** tecnologia como aliada para identificar as melhores oportunidades



Como funciona?

A Buy Invest oferece inteligência de mercado e agilidade para atender empresas e investidores com soluções sob medida e estratégicas.



↘ Atuando para:

01. Projetos Built to Suit (BTS)

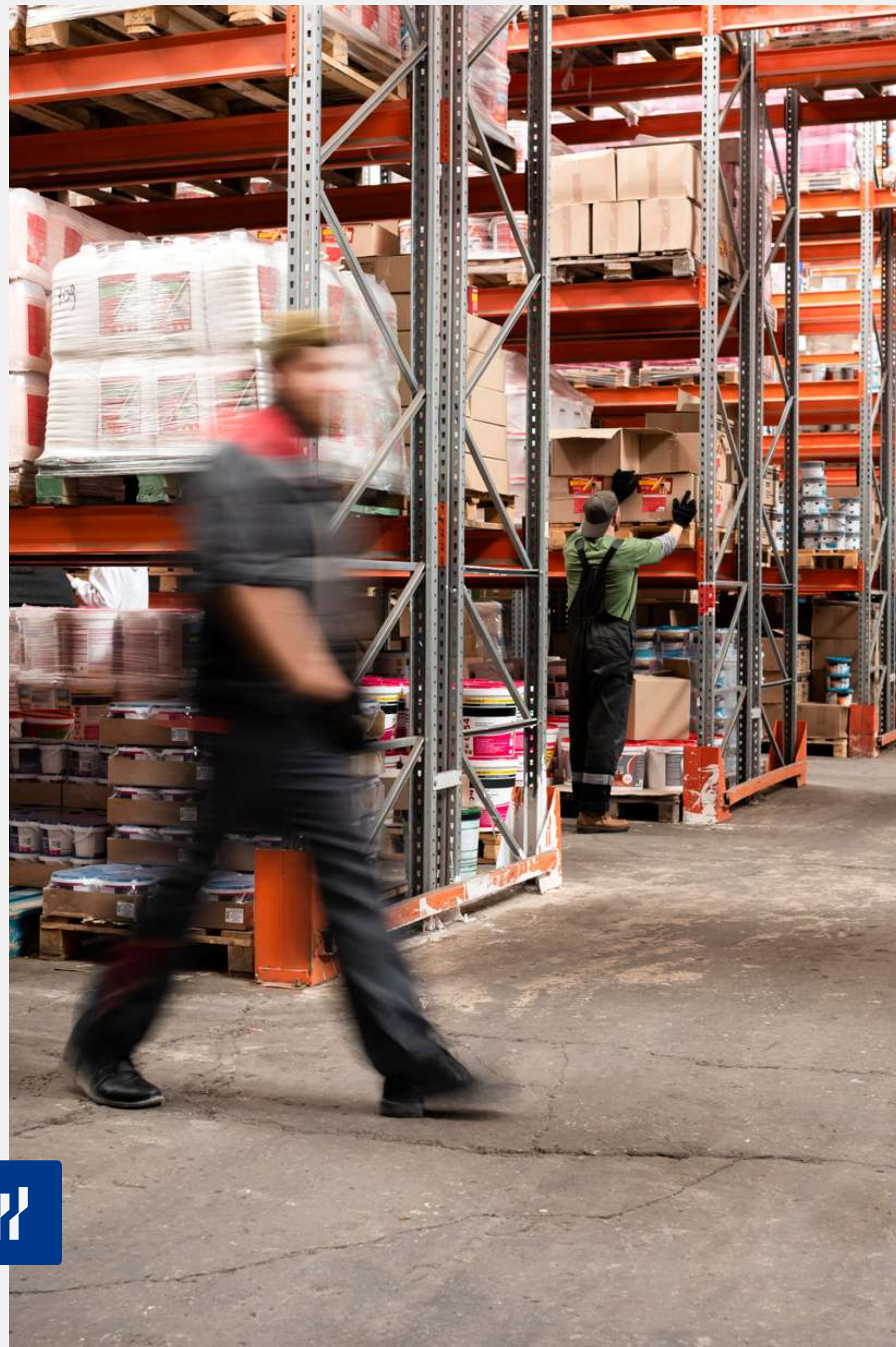
02. Locação e comercialização de ativos existentes

03. Consultoria estratégica

[Continua na sequência →](#)

↑ Para projetos *Built to Suit* (BTS)

- ↘ Levantamento da demanda e análise de mercado
- ↘ Seleção e aquisição do terreno em regiões estratégicas
- ↘ Estudo de viabilidade técnica, jurídica e econômica
- ↘ Desenvolvimento do projeto sob medida, alinhado à operação do cliente



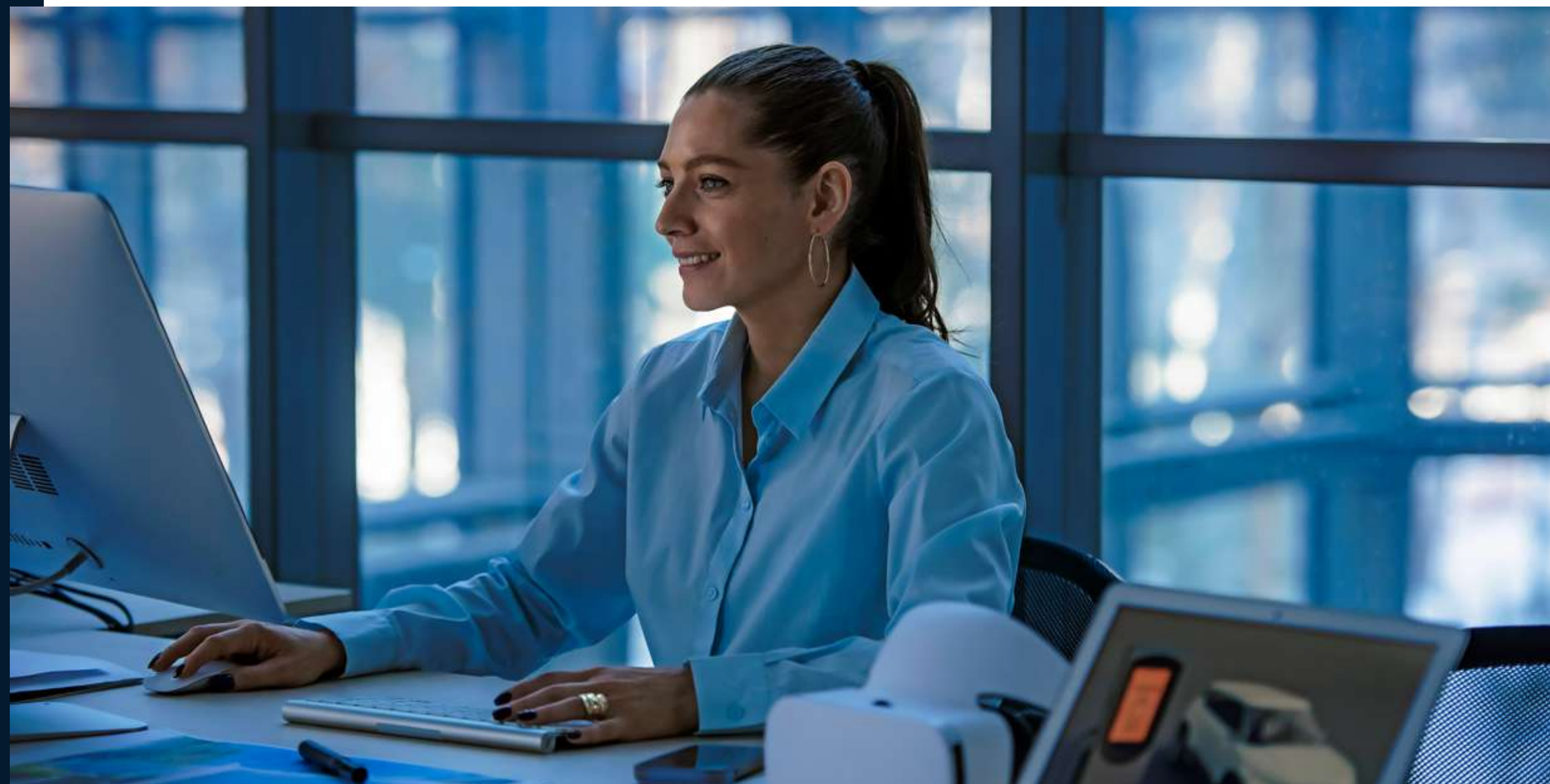
- ↘ Estruturação contratual e assinatura do contrato de locação (10,15 ou 20 anos)
- ↘ Execução da obra com gestão técnica e compliance legal
- ↘ Entrega do imóvel pronto e locado, com acompanhamento pós-entrega

Para locação e comercialização de ativos existentes



- ↳ Levantamento das necessidades do cliente/investidor
- ↳ Curadoria de ativos no portfólio Buy Invest (galpões, terrenos, retroáreas portuárias)
- ↳ Análise de retorno e valorização do imóvel ou região
- ↳ Estruturação fiscal, jurídica e financeira da operação
- ↳ Condução da negociação e assinatura do contrato
- ↳ Gestão pós-negociação, quando aplicável

Para consultoria estratégica



- ↘ Análise de mercado e identificação de tendências

- ↘ Estudos de viabilidade para investidores, operadores logísticos, indústrias e outros

- ↘ Desenvolvimento de estratégias personalizadas para aquisição ou expansão

- ↘ Apoio em estruturação jurídica, fiscal e técnica

- ↘ Assessoria até a implementação do investimento

Por que a **Buy Invest?**



Por que a **Buy Invest**?

O que nos torna diferentes?

- ↘ Agilidade e inteligência de mercado
- ↘ Visão de longo prazo com estrutura enxuta
- ↘ Rede de parceiros robusta *(fundos, operadores e construtoras)*
- ↘ Contratos sólidos com clientes de grande porte
- ↘ Foco total em resultados e valorização dos ativos

Hub Logístico

📍 Navegantes/SC

Área total:
60.000m²

Galpão:
11.500m² + 48.000m² de pátio

Contrato:
10, 15 ou 20 anos com
transportadora nacional



Localização premium:
acesso direto às BR-470
e BR-101



Pé-direito de 15 m e piso
industrial 5t/m²



Infraestrutura completa
para operações logísticas
de grande porte

Um projeto pensado para
eficiência operacional e
rentabilidade previsível.





TERRENO NAVEGANTES

📍 Navegantes/SC

Área: 192.824,81 m²

Localizado em Navegantes/SC,
às margens da BR-470 e BR-101

Alça de acesso com rampas e
retornos

Via é asfaltada, com
circulação em mão-dupla



Galpão Logístico

Itajaí/SC

Empreendimento logístico de alto padrão localizado em Itajaí/SC, às margens da BR-486

45.000 m² de área bruta locável e módulos a partir de 1.220 m²

Segurança 24 horas

Lei Municipal (nº 065/2005): Redução de até 50% do ISS limitado ao piso de 2%.

Isenção dos demais impostos e taxas municipais em até 100%

Pé direito livre de 12m

Piso nivelado a laser com capacidade de 6 ton/m²

Módulos com 4 ou 10 docas

Estrutura completa com restaurante, refeitório e outros espaços de convivência



Centro Logístico

↳ Navegantes - Santa Catarina - Brasil

Construção de 2 naves, com
aprox. 26mil m².

60 docas

Área de manobra e armazenagem externa de
aprox. 25mil m²

15m altura / 12m pé-direito (vão livre)

Estrutura de prédio administrativo, com área total de
900 m², compondo ABL do empreendimento.

20 Vagas para espera de caminhões anteriores a guarita
do empreendimento.

42 vagas para automóveis, antes da passagem na
guarita, em frente ao prédio administrativo.



Condomínio Logístico

↳ Pré-lançamento de galpão

Área total: 2.400 m² (a partir de)

Galpão: A partir de 2.400 m² com mezanino e pé-direito de 10 metros

Contrato: Condições especiais de pré-lançamento

Localização premium:

Na margem da BR-101, a 300 metros do Trevo de Brusque

Pé-direito: 10 m

Mezanino: Incluso

Infraestrutura completa para **operações logísticas de grande porte.**

Ideal para quem busca **rentabilidade e segurança** no investimento.

Galpão Frigorífico

 Penha/SC

Três câmaras frigoríficas com 1.012,50 m²

Sistema de ventilação e monitoramento inteligente

Localização estratégica:
próximo aos portos de Navegantes e Itajaí

Controle de Umidade e de Temperatura



Soluções customizadas para operações frigorificadas com alto padrão técnico.



Onde a **Buy Invest** transforma potencial em resultados

Santa Catarina

↳ O que faz o estado se destacar?

7 portos ativos com operações globais

BR-101, BR-470, BR-280 e BR-282 conectando o estado ao país

Aeroportos internacionais em Navegantes e Florianópolis

Está entre os 5 estados brasileiros que mais exportam

Polo industrial, logístico e tecnológico consolidado

↳ Dados que reforçam a oportunidade

Movimentação portuária (2024): 63,5 milhões de toneladas

Vacância logística SC: 5% (vs. 10% no Brasil)

Vacância em Navegantes: apenas 3%

Valorização do m² logístico Navegantes: +300% em 10 anos

Regiões estratégicas com atuação da **Buy Invest**

Brasil

▾ Navegantes / Itajaí:

**R\$ 800 a
R\$ 1.500/m²**

| Alta valorização
e vacância mínima

▾ Itapoá / Garuva:

**R\$ 80 a
R\$ 300/m²**

| Projetando +30% a +40%
de valorização em 2 anos

▾ Araquari / S. Francisco do Sul

**R\$ 180 a
R\$ 380/m²**

| Fortalecidas pela
expansão portuária



 Buy invest

PORTOS CATARINENSES

Eficiência que
impulsiona
investimentos

Porto de Itapoá

|

Porto de São Francisco do Sul

|

Portonave (Navegantes)

|

Porto de Itajaí

Porto de Itapoá

Terminal privado, referência nacional em movimentação de contêineres, com forte atuação em cargas frigorificadas, farmacêuticas e agroindustriais.

1º trimestre 2025: no acumulado, 366.600 TEU, crescimento de 38,1% sobre o mesmo período de 2024

Movimentação: 1,2M TEUs / 14,3 milhões de toneladas (2024)

Expansão:
R\$ 500M investidos

Valorização esperada:
+40% em 2 anos

Crescimento 2024/2015
+37% em TEUs (jan/25 vs jan/24)
Projeção de +25% a +35% no ano

Porto de São Francisco do Sul

Porto público, multipropósito, foco em granel sólido (soja, milho), fertilizantes, carga geral e siderurgia.

Movimentação total de 1,48 milhão de toneladas, representando um crescimento de 6 % em relação a abril de 2024 (1,39 milhão de toneladas)

Recorde histórico:
16,9M toneladas (2024)

Modernização:
R\$ 300M investidos

Valorização estimada
+30% a +40% em 2 anos

Projeção de crescimento 2025
+10% a +15%

Portonave (Navegantes)

Terminal privado, especializado em contêineres e cargas frigorificadas (Iceport).

Janeiro-março 2025 (1º trimestre):
263.700 TEU movimentados

Movimentação (2024)
1,2M TEUs / 253 mil toneladas

Crescimento 2024/2015
+10,5% (Iceport) / +42% de produtividade (contêineres/hora)

Expansão
R\$ 439M investidos

Valorização
+de 300% na última década

Porto de Itajaí

Porto público com forte vocação para contêineres e exportação frigorificada (frango congelado, alimentos industrializados).

Janeiro-março 2025 (1º trimestre):
263.700 TEU movimentados

Movimentação 2024:
858 mil toneladas

Expectativa de aumento de operações até o final de 2025

Valorização:
+20% a +30% em médio prazo

Localizado em uma região estratégica para centros de distribuição e operadores logísticos

Resumo das Expansões dos Portos

2025 - 2026

Porto / Terminal	Investimento (até 2026)	Principais Ações
Portonave (Navegantes)	R\$ 1,5 bilhão	Ampliação de cais, retroárea, equipamentos elétricos, 2 mi TEUs
Itajaí (Complexo Itajaí-Navegantes)	R\$ 689 milhões até 2026 R\$ 844 até 2030	Dragagem, molhe, scanner, subestações, recinto alfandegado
Porto Itapoá	R\$ 500 milhões (Fase IV)	Ampliação de área, novos portêineres, RTGs, capacidade para 2 mi TEUs
São Francisco do Sul	R\$ 300-324 milhões	Dragagem do canal, aprofundamento, acesso rodoviário (BR-280)

Expansão dos Portos de SC

Oportunidades para Investidores

Porto	Investimentos Previstos (até 2026)	Expansão / Obras-Chave	Benefícios Estratégicos para Investidores
Portonave (Navegantes)	Contêineres	Ampliação de cais, novos portêineres, RTGs elétricos, canal de acesso p/ navios 400 m	Aumento de capacidade (2 mi TEUs/ano), redução de custos logísticos, atratividade para armadores globais
Itajaí (Porto público)	Contêineres, carga geral, Ro-Ro	Dragagem, readequação de molhe, bacia de evolução, subestações, adensamento alfandegado	Ampliação de calado (16 m), retomada da operação plena, aumento de produtividade e competitividade regional
Porto Itapoá	Contêineres	Fase IV de expansão: novos equipamentos, +155mil m ² , +1 portêiner, +12 RTGs híbridos	Capacidade para 2 mi TEUs/ano, eficiência operacional, destino de linhas diretas internacionais
São Francisco do Sul	Granéis sólidos, carga geral	Dragagem da Baía da Babitonga, aprofundamento canal (16 m), melhorias na BR-280	Permite navios maiores, maior fluxo de fertilizantes/aço/soja, valorização de áreas logísticas no entorno

O que essa expansão representa para investidores e empresas

Imobiliário logístico:

valorização de galpões, centros de distribuição e terrenos industriais próximos aos portos.

Operadores logísticos:

mais carga, mais contratos de armazenagem, crossdocking, redespacho e multimodal.

Indústria exportadora/importadora:

redução de custos por tonelada, menos dependência de portos de outros estados.

Armadores e tradings:

Oportunidade para fixação de linhas diretas e contratos de longo prazo em regiões em crescimento.



A **Buy Invest** entrega resultados onde o mercado mais cresce

Ganhos constantes e seguros



Contratos de longo prazo que garantem tranquilidade financeira.

Ativos em regiões de alta valorização



Invista em áreas estratégicas com grande potencial de crescimento.

Soluções personalizadas e lucrativas



Projetos feitos para atender suas necessidades com alta rentabilidade.

Impulsionamos negócios e investimentos com inteligência de mercado e soluções personalizadas.



Pronto para dar
o próximo passo?

Contatos:

WhatsApp / Telefone

+55 (47) **99768-0061**

Site

www.buyinvest.com.br