



# EIXOSUL

COMPLEXO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO





\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.

\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.

# SUMÁRIO

06

Apresentação do empreendimento

08

Institucional Brasil Terrenos

10

Presença da Brasil Terrenos no RS

12

Fact sheet do Eixo Sul

18

Localização

24

Cenário imobiliário

26

Possibilidades

28

Qualidade de vida

30

Sobre a cidade



# EIXOSUL

COMPLEXO INDUSTRIAL E LOGÍSTICO

Feito para **empresas**,  
planejado para crescer.

\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.

1º Apresentação do empreendimento

## ○ primeiro bairro exclusivamente empresarial de Pelotas

No Eixo Sul, sua empresa encontra a infraestrutura ideal para operar, crescer e expandir suas atividades.

Com pavimentação asfáltica de alta resistência e uma estrutura preparada para a circulação de veículos pesados, o empreendimento é o primeiro bairro de Pelotas desenvolvido exclusivamente voltado para empresas.

Os terrenos têm topografia favorável, estão em uma região alta e contam com áreas a partir de 1.000 m<sup>2</sup>, o que facilita a implantação de projetos de diferentes portes e segmentos. E, como é possível integrar unidades contíguas, cada negócio pode escolher o espaço mais adequado às suas necessidades.

Este é o lugar certo para as empresas que precisam de mais espaço, acesso estratégico e liberdade para expandir.

# Conheça a Brasil Terrenos: o futuro do desenvolvimento urbano brasileiro.

Fundada como Buriti Empreendimentos 22 anos atrás na cidade de Redenção, no Pará, a Brasil Terrenos se mantém firme às suas raízes e seus valores sólidos. A importância da estratégia e da credibilidade em suas ações são pontos indiscutíveis para seus fundadores: Moisés Carvalho e Sidney Penna.

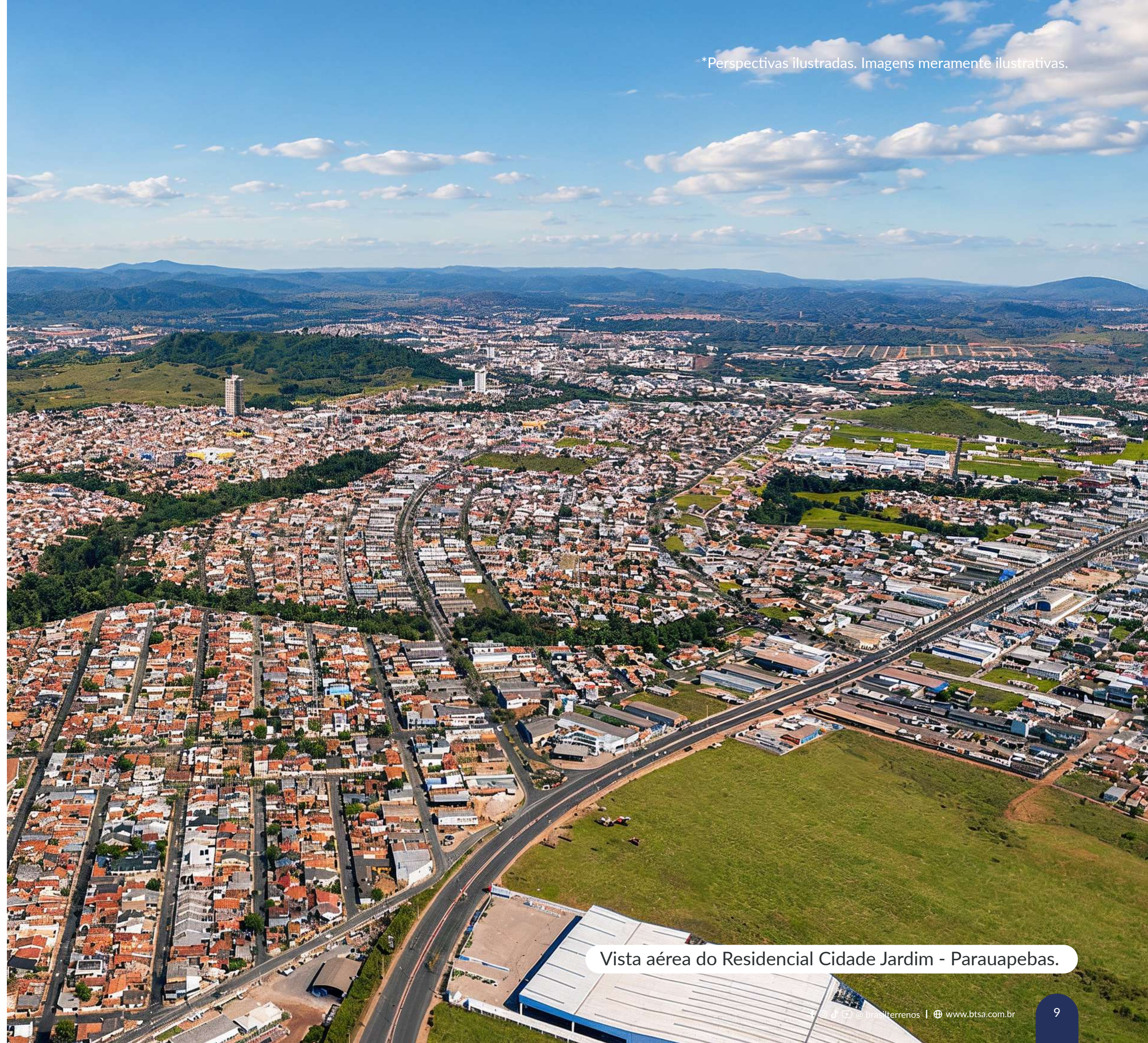
A companhia não apenas desenvolve bairros planejados e condomínios fechados, mas molda o próprio ecossistema de habitação nacional.

Já converteu sua atuação regional em uma capilaridade impressionante. Hoje, a Brasil Terrenos está presente em 17 estados e 87 municípios, totalizando mais de 197 mil imóveis lançados.

O crescimento robusto é sustentado por números superlativos que atestam a capacidade de entrega da empresa:

- **Carteira ativa:** 120 empreendimentos administrados simultaneamente.
- **Infraestrutura de execução:** conta com frota própria de 698 máquinas e 30 canteiros de obras operando sob rígido controle de cronograma.
- **Ecossistema comercial forte:** possui corretores próprios e uma equipe interna altamente integrada às realidades de cada mercado local.

\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.



Vista aérea do Residencial Cidade Jardim - Parauapebas.

# Brasil Terrenos: uma trajetória de sucesso no Rio Grande do Sul

Desde 2022, a Brasil Terrenos já lançou mais de 2.100 terrenos no estado, possuindo empreendimentos em Rio Grande, Viamão e São Leopoldo.

Agora, essa trajetória chega a Pelotas com o Eixo Sul, o primeiro bairro exclusivamente empresarial da cidade. Um projeto bem planejado para receber empresas dos setores industrial, logístico, comercial e de serviços, em uma localização estratégica às margens da BR-116.

De Rio Grande a Pelotas, passando por Viamão e São Leopoldo, a nossa trajetória no Rio Grande do Sul mostra a confiança da Brasil Terrenos no potencial gaúcho. Agora, a empresa começa um novo capítulo, conectando sua experiência nacional à vocação econômica e logística da Zona Sul do estado.

\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.



Vista aérea do Condomínio Buriti Garden Premium- São Leopoldo.

# Sobre o empreendimento

O Eixo Sul é o primeiro bairro de Pelotas desenvolvido exclusivamente para atividades empresariais. O projeto foi planejado para receber operações comerciais em um ambiente organizado, conectado e preparado para o crescimento dos negócios.

## Dados do empreendimento

- Nome:** Eixo Sul Complexo Industrial e Logístico
- Localização:** BR-116, km 15 — Pelotas (RS)
- Tipo:** Loteamento logístico industrial
- Desenvolvimento:** Brasil Terrenos em parceria com Marcelo Moreira e Ricardo Lorenzet.



\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.

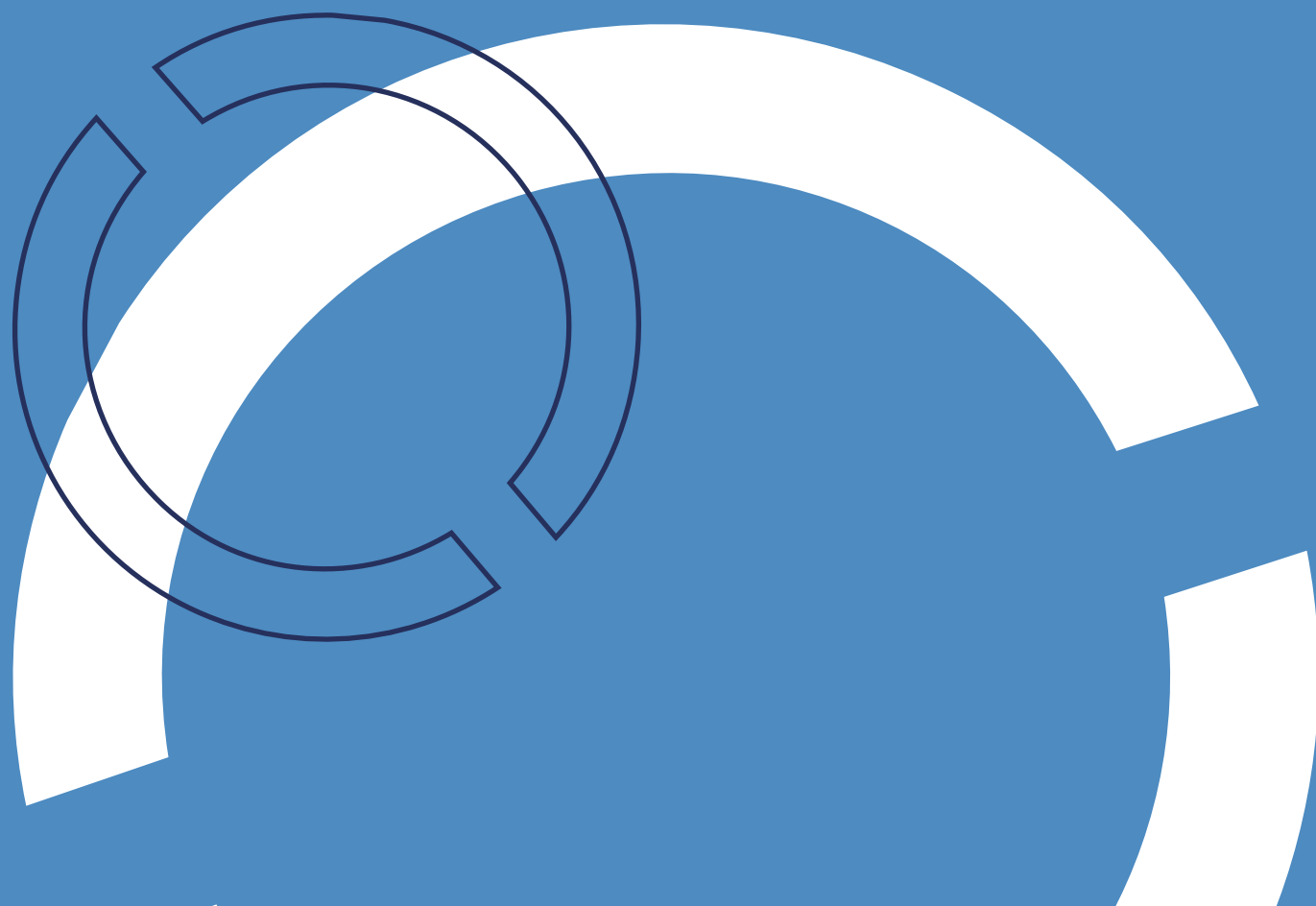
## Dados técnicos

- Masterplan completo:** 219 terrenos empresariais
- Primeira etapa:** 51 terrenos
- Metragens:** de 1.028 m² a 2.686,91 m²
- Uso:** exclusivamente empresarial
- Implantação:** desenvolvimento em etapas
- Possibilidade de unificação:** terrenos contíguos podem ser integrados, conforme o regulamento e as exigências municipais
- Modelo:** empreendimento aberto, com vias públicas e regulamento próprio

## Infraestrutura para empresas

- Pavimentação de alta resistência
- Rede de água
- Rede elétrica
- Drenagem pluvial
- Iluminação pública em LED
- Rede de esgoto
- Área de estacionamento e tráfego de veículos pesados
- Sinalização
- Acessibilidade
- Arborização
- Paisagismo nos canteiros
- Ciclovia
- Área de convivência

- 📍 BR 116
- 📍 AVENIDA AXIAL PRINCIPAL
- 📍 AVENIDA AXIAL LESTE
- 📍 AVENIDA EIXO SUL
- 📍 ESTRADA PARA MONTE BONITO
- 📍 PRAÇA EIXO SUL
- 📍 PARQUE LINEAR
- 📍 REDE CICLOVIÁRIA
- 📍 RESERVA DE EXTENSÃO VIÁRIA
- 📍 EXTENSÃO VIÁRIA: AVENIDA EIXO SUL
- 📍 ÁREA DE EXPANSÃO LOTEAMENTO
- 📍 ÁREA RESERVADA PARA PARADOURO E ABASTECEDORA DE COMBUSTÍVEIS
- 📍 ÁREA RESERVADA PARA HOTEL
- 📍 ÁREA INSTITUCIONAL RESERVADA PARA PORTO SECO



## Principais diferenciais

- Localização estratégica às margens da BR-116
- Proximidade com a BR-392
- Conexão com o Porto do Rio Grande
- Fácil acesso ao Aeroporto de Pelotas
- Infraestrutura adequada ao tráfego pesado
- Videomonitoramento e recursos de segurança
- Associação empresarial para apoiar a organização e a gestão do bairro
- Espaço planejado para instalação e expansão de negócios
- Flexibilidade de horários operacionais em um ambiente exclusivo para empresas
- Possibilidade de integração entre unidades

## Potencial da cidade

Pelotas é uma das principais economias do Rio Grande do Sul. A cidade reúne economia diversificada, mão de obra qualificada, instituições de ensino e influência nos municípios da região, além de possuir seu mercado conectado aos do Uruguai e Mercosul.

## Proposta do empreendimento

Oferecer uma estrutura empresarial capaz de acompanhar o novo ciclo de desenvolvimento de Pelotas, atrair investimentos, apoiar o crescimento das empresas e contribuir para a geração de negócios, renda e empregos na região.

## Nosso futuro em Pelotas

O projeto ainda conta com mais desdobramentos, que disponibilizarão mais terrenos e um bairro planejado na proximidade do Eixo Sul:

- Futura etapa residencial;
- Futura expansão logística empresarial.

**EIXO SUL**  
(Residencial)

**EIXO SUL**  
Industrial  
2º etapa

**EIXO SUL**  
Industrial  
3º etapa

**EIXO SUL**  
Industrial  
1º etapa

## Uma localização que conecta o seu negócio às principais rotas

Às margens da BR-116, no perímetro urbano de Pelotas, o Eixo Sul coloca sua empresa em uma posição estratégica. Está a apenas 60 km do Porto do Rio Grande e conectado à zona portuária de Pelotas, à ferrovia, ao aeroporto e a áreas residenciais que facilitam o acesso de colaboradores.

A localização também favorece o deslocamento para importantes destinos, como Porto Alegre, Santa Maria, Jaguarão, Canguçu e Rio Grande, trazendo mais agilidade para operações, entregas e distribuição.

**Coloque sua empresa no caminho do desenvolvimento.**

**1 MILHÃO  
DE M<sup>2</sup>  
PLANEJADOS**

para o crescimento  
do seu negócio.

## Um endereço para diversos negócios

O Eixo Sul tem o potencial de receber negócios como centros de distribuição, transportadoras, operadores logísticos, atacadistas e armazéns que precisam mover, organizar e distribuir mercadorias.

Também existe espaço para indústrias de alimentos, bebidas, móveis, equipamentos, embalagens e materiais de construção, além de oficinas, lojas de peças e serviços de manutenção de frotas.

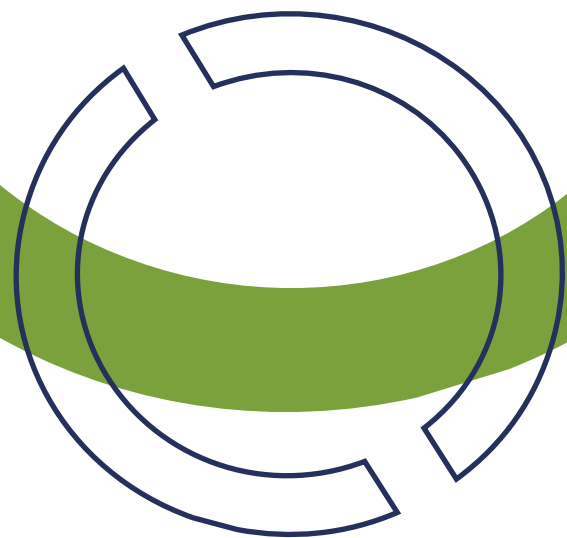
Empresas de tecnologia, escritórios, prestadores de serviços e fornecedores de outras companhias ajudam a completar as possibilidades desse ambiente, que podem criar novas conexões e oportunidades entre diferentes setores na mesma localidade.

\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.

Traga sua  
empresa  
para o  
**EIXO SUL**



Nos últimos anos, o mercado imobiliário voltado aos negócios passou por uma importante expansão. Nesse cenário, os complexos industriais e logísticos ganharam ainda mais espaço com ambientes planejados para a instalação de empresas, armazenagem e movimentação de cargas, oferecendo mais organização, segurança e eficiência para as operações.



# Mais possibilidades para o seu negócio crescer

O Eixo Sul foi planejado para proporcionar mais organização, segurança e eficiência às operações, contribuindo para a redução de custos e o crescimento das empresas. Um complexo industrial e logístico com localização estratégica, infraestrutura completa com espaços de convivência. Tudo para criar um ambiente conectado, produtivo e preparado para empresas, colaboradores e parceiros.



\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.

# Foco em qualidade de vida dentro e fora da empresa

O Parque Linear é um dos principais diferenciais do empreendimento. Ele foi planejado para integrar sustentabilidade, convivência e qualidade de vida. O espaço contará com corredores ecológicos, ciclovia e caminhos para pedestres.

Um espaço pensado para que os colaboradores possam fazer pausas, relaxar e aproveitar os momentos livres. Isso melhora o bem-estar das pessoas e traz uma rotina mais leve e produtiva para as empresas.

# Pelotas, a localização estratégica para novos negócios

Pelotas se destaca como um dos principais polos econômicos do Sul do estado. A combinação de economia diversificada, mão de obra qualificada e a conexão com as rodovias BR-116 e BR-392, o Aeroporto de Pelotas e o Porto do Rio Grande cria um ambiente favorável à instalação e à expansão de empresas.

A cidade também vive um novo momento de desenvolvimento industrial. Com a retomada de investimentos, a diversificação das atividades produtivas e a chegada de novos negócios apontam para o fortalecimento da indústria pelotense, ampliando a demanda por áreas empresariais bem estruturadas e com localização estratégica.

Foi esse potencial que motivou a criação de um bairro exclusivamente empresarial, planejado para acompanhar o crescimento de Pelotas, atrair investimentos e gerar novas oportunidades para toda a região: o Eixo Sul.

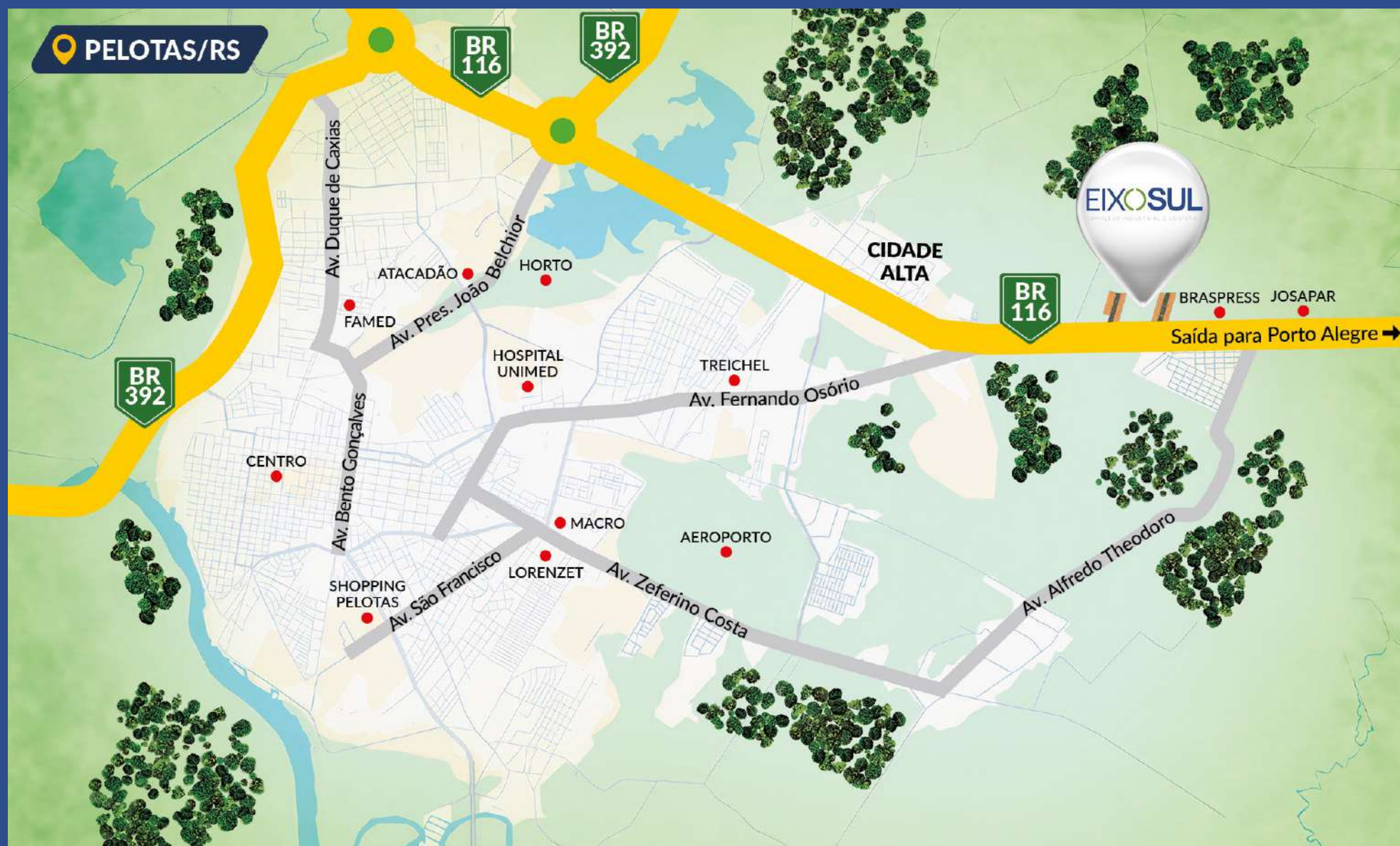
\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.





**Eixo Sul.**  
Feito para  
empresas,  
pensado  
para  
**crescer.**

\*Perspectivas ilustradas. Imagens meramente ilustrativas.



**Brasil Terrenos**



**DUO**

**M • MOREIRA**  
ARQUITETURA

Loteamento Logístico Industrial Eixo Sul, aprovado pelo município e registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pelotas, no estado do Rio Grande do Sul, sob R-3 de nº 95.391 das matrículas nº 102.186 até 102.207. A RCL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., empresa proprietária do loteamento, não se responsabiliza pelo fornecimento de água, de energia elétrica e de tratamento de esgoto sanitário, serviços estes que são de responsabilidade das concessionárias autorizadas. Este projeto poderá sofrer alterações por exigência pública ou necessidade técnica. Os projetos estão sendo desenvolvidos, respeitando o plano diretor do município, e ainda dependem da aprovação dos órgãos públicos competentes. Os lançamentos das próximas etapas seguirão o cronograma estabelecido pela Brasil Terrenos e serão comercializados após a aprovação dos projetos e liberação dos devidos registros de incorporação. As quantidades de terrenos poderão sofrer alterações sem aviso prévio. A Brasil Terrenos se reserva o direito de cancelar, antecipar ou adiar os lançamentos conforme as condições do mercado imobiliário ou situações adversas na economia. Imagens ilustrativas e do local.

(53) 99950-2235 f @ j v @ brasilterrenos | www.btsa.com.br