

24 Hectares Beira-Mar Praia do Xavier — Camocim/CE

R\$ 12.000.000

R\$ 50/m² · R\$ 500.000/ha

LITORAL OESTE DO CEARÁ · BRASIL

24 ha

ÁREA TOTAL

Beira-Mar

FRENTE AO OCEANO

INCRA

GEORREFERENCIADO

Registrado

MATRÍCULA REGULAR

Camocim

CAPITAL DO KITESURF

ANÁLISE DE MERCADO — COMPARATIVOS

REFERÊNCIA	R\$/HECTARE	STATUS
Terra rural em Camocim (RELAND)	R\$ 8.437	Interior
362ha rural em Camocim	R\$ 6.961	Interior
1ha em Camocim (ZAP Imóveis)	R\$ 1.800.000	Costeiro
Jericoacoara — Praia do Preá (CE)	R\$ 58.150.000	Litoral CE ✓
Terreno Praia do Xavier	R\$ 500.000	↓ 72% abaixo

−99%

99% abaixo de Jericoacoara (Praia do Preá — mesmo litoral oeste do CE)

DIFERENCIAIS EXCLUSIVOS DO ATIVO

- **Único imóvel documentado** em 24 hectares beira-mar na região — matrícula registrada em cartório
- **Georreferenciamento INCRA** aprovado — elimina disputas fundiárias e agiliza licenças
- **Frente direta ao oceano** com lagoa natural, dunas e campo plano — topografia ideal para resort
- **Camocim em ascensão** — capital mundial do kitesurf; sede do No Limite (TV Globo); corredor eólico e solar instalado
- **Acesso rodoviário** pela CE-085 (Rota das Emoções) e aeroporto regional a 15 min
- **Dimensão suficiente** para loteamento de até 600 lotes ou resort de 150+ UHs
- **Isolamento estrutural** — entorno sem documentação impede empreendimentos formais vizinhos no curto/médio prazo

TESE DE INVESTIMENTO — USOS POSSÍVEIS

RESORT & HOTELARIA DE LUXO

Área para 150+ UHs frente ao mar. VGV estimado: R\$ 150–300M. Custo do terreno representa <5% do projeto.

ENERGIA SOLAR / EÓLICA

Corredor estratégico do litoral oeste. Possibilidade de arrendamento ou venda para projetos de geração renovável.

LOTEAMENTO — DOIS CENÁRIOS POSSÍVEIS

CENÁRIO PREMIUM

200–300 lotes · 800m² · R\$250k/lote**VGV R\$50–75M · payback 24–36m***

CENÁRIO ALTA LIQUIDEZ

~600 lotes · 400m² · R\$70k/lote**VGV R\$42M · payback 18–30m***

*Cálculo bruto, cenários ilustrativos. Não inclui custos de infraestrutura, aprovação e comercialização. Payback estimado por velocidade de venda típica por faixa de ticket — não garantido. Não constitui garantia de rentabilidade.

CONTATO EXCLUSIVO PARA INVESTIDORES

(85) 98779-4186 — WhatsApp

Não atende chamadas · Somente mensagens

DUE DILIGENCE & DOCUMENTAÇÃO

Matrícula, georreferenciamento INCRA e planta topográfica disponíveis sob NDA

terrenocamocim.com.br

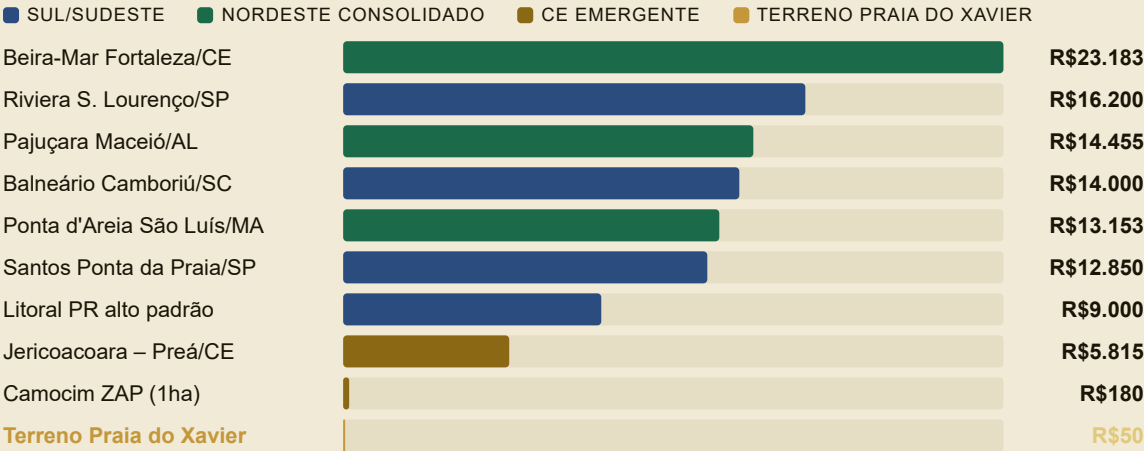
LANDING PAGE · FOTOS · LOCALIZAÇÃO

Preço por m² em Terrenos Beira-Mar e Loteamentos no Ceará

Posicionamento do ativo no contexto nacional e regional

-99% VS JERICOACOARA/CE	-72% VS CAMOCIM ZAP	-99,7% VS LITORAL SUL/SE	116× UPSIDE VS JERICOACOARA
---	---	--	---

BENCHMARK NACIONAL — R\$/M² EM TERRENOS FRENTE AO MAR · 2025–2026



BENCHMARK LOTEAMENTO — R\$/M² EM LOTES JÁ FRACIONADOS (LITORAL OESTE CE)

REFERÊNCIA	LOTE	R\$/M²
Lagoinha Beach (Paraipaba) — 200m²	R\$66.736	R\$334
Lagoinha Beach (Paraipaba) — 200m²	R\$77.500	R\$387
Lagoinha Beach (Paraipaba) — 447m²	R\$122.300	R\$274
Região Praia do Preá/Jericoacoara — 170m²	~R\$70.000	R\$412
Cenário Premium (Praia do Xavier) — 800m²	R\$250.000	R\$312
Cenário Alta Liquidez (Praia do Xavier) — 400m²	R\$70.000	R\$175

Fontes: ZAP Imóveis · Litoral Imóvel (Preá/CE, 18.400m², R\$107M) · Diário do Litoral 2026 · Esatto Avaliações 2026 · Movimento Econômico 2025 · RELAND · Nestoria · Equatorial Imóveis (Lagoinha Beach) · Ceará Brokers (Lagoinha Beach) · Imóveis Luz (Lagoinha Beach). Valores de referência · pesquisa de mercado ago-set/2026 · projeções não constituem garantia de rentabilidade.

POSIÇÃO DO ATIVO

PREÇO ATUAL DO ATIVO

R\$ 50/m²

R\$500k/ha · 24 hectares · R\$12M total pedido

UPSIDE VS JERICOACOARA

116×

Se atingir R\$5.815/m² · VGV: R\$1,4 bilhão

APRECIAÇÃO HISTÓRICA CE

18–25%

ao ano em litorais emergentes do Nordeste

Leitura do benchmark de loteamento:

o Cenário Premium (R\$312/m²) já opera dentro da faixa real de mercado regional, mesmo sendo terreno com documentação regularizada — diferencial que nenhum comparável acima possui. O Cenário Alta Liquidez (R\$175/m²) segue abaixo do mercado, posicionado para giro rápido e volume.