EXPENSE EMPREENDIMENTOS · FLORIANÓPOLIS, SC

STAY

NOVO CAMPECHE



Um produto de investimento no metro quadrado mais disputado do sul da ilha.

47
cotas, entre studios e lojas de rua

4
pavimentos, do térreo comercial ao rooftop

250 m
da Praia do Novo Campeche

SPE
obra por administração, a preço de custo

Studios compactos e bem resolvidos, lojas com frente para a rua e um rooftop com piscina aquecida, terraço gourmet e fire lounge.

O sócio entra pelo custo do empreendimento, participa das decisões em assembleia e acompanha a obra do projeto à entrega.

Produto pensado para valorização, flipagem da cota e diversificação de carteira.

Uma ilha conectada.
Um endereço perto do mar.

Turismo internacional

O aeroporto de Florianópolis passou de 1 milhão de passageiros internacionais em 2025, o terceiro do país a chegar lá, depois de Guarulhos e Galeão.

Tecnologia em expansão

O setor de tecnologia da capital faturou R$ 14 bilhões em 2025, alta de 9,4% sobre 2024, e responde por 21% do PIB do município.

Demanda o ano inteiro

Praia, serviços e acesso rápido ao aeroporto sustentam a procura por estadias curtas fora da alta temporada.

A PARTIR DO STAY · RUA OTÁVIO CRUZ, 122

250 m	1,6 km	8,6 km	9,9 km	12,2 km	13,2 km
Praia do Novo Campeche	MULTI Open Shopping	Lagoa da Conceição	Aeroporto Internacional	UFSC Trindade	Mercado Público Centro

Distâncias aproximadas por carro. Fontes: Observatório ACATE e Floripa Airport.

LOCALIZAÇÃO

Dentro do Loteamento Novo Campeche

Ruas largas, gabarito baixo e vizinhança de padrão alto entre a avenida e o mar. A faixa mais organizada do Campeche, e a última com terreno disponível para construir.

Rua Otávio Cruz, 122
Campeche, Florianópolis, SC

ABRIR NO MAPA →



IMPLANTAÇÃO

Onde o Stay vai ficar

Estudo de implantação sobre foto aérea do local, com o mar a leste e a Rua Otávio Cruz à frente. O rooftop com piscina e terraço gourmet fica voltado para a rua.

Imagem de estudo sobre foto aérea do terreno, de caráter ilustrativo, sem compromisso com escala ou volumetria final.





ARQUITETURA

Presença na rua, frescor na varanda

Lajes marcadas em balanço, muxarabis vazados e jardins em cada nível. A fachada protege do sol do fim de tarde, ventila os ambientes e dá identidade ao endereço.

Perspectiva ilustrativa da fachada.

A fachada vista da rua

Quatro pavimentos, lojas no térreo e a cobertura recuada no topo.





Perspectivas ilustrativas da fachada.

AS TIPOLOGIAS

47 cotas

44 unidades e 3 lojas distribuídas em quatro pavimentos.

03	**Lojas**	Térreo, frente para a rua	18,2 a 18,6 m²
11	**Studios Garden**	Térreo, com garden privativo	a partir de 20 m²
26	**Studios com sacada**	2º e 3º pavimento	17 a 24 m²
07	**Studios de cobertura**	Rooftop, com terraço	25 a 36 m²



ROOFTOP · LAZER

Piscina aquecida no rooftop

Água aquecida para uso o ano inteiro.

Perspectiva ilustrativa.

ROOFTOP · LAZER

A piscina vista do outro lado

Raia longa ao longo do guarda-corpo de vidro, com o fire lounge ao fundo e a vista aberta do alto do prédio.

Perspectiva ilustrativa.





ROOFTOP · LAZER

Fire lounge, do pôr do sol à noite

Sofá em L em volta da mesa de fogo, ao lado da piscina e do terraço gourmet. O ponto de encontro do rooftop nas noites mais frescas e nos fins de tarde de verão.

Perspectiva ilustrativa.



ROOFTOP · ESPAÇO GOURMET

Salão gourmet

Bancada com TV e banquetas na entrada do espaço gourmet.

Perspectiva ilustrativa.

ROOFTOP · ESPAÇO GOURMET

Churrasqueira com balcão e pia

Do lado oposto ao salão, a churrasqueira a carvão com bancada de apoio, pia e armários.

Perspectiva ilustrativa.





ROOFTOP · ESPAÇO GOURMET

Churrasco sem fechar a passagem

A porta de correr separa a churrasqueira da circulação e mantém livre o caminho para o salão e a piscina.

Perspectiva ilustrativa.

PLANTA · TÉRREO

11 studios garden, 3 lojas e recepção

Lavanderia 10,00 m² Recepção 14,12 m² Bicicletário 9,41 m²

OESTE · POENTE

NORTE

LESTE · NASCENTE



PLANTA ILUSTRATIVA, SUJEITA A ALTERAÇÕES DE PROJETO

PLANTA · 2º PAVIMENTO

13 studios com sacada

Unidades 12 a 24 Circulação 31,29 m²

OESTE · POENTE

NORTE

LESTE · NASCENTE



PLANTA ILUSTRATIVA, SUJEITA A ALTERAÇÕES DE PROJETO

PLANTA · 3º PAVIMENTO

13 studios com sacada

Unidades 25 a 37 Circulação 31,29 m²

OESTE · POENTE

NORTE

LESTE · NASCENTE



PLANTA ILUSTRATIVA, SUJEITA A ALTERAÇÕES DE PROJETO

PLANTA · ROOFTOP

7 coberturas e a área de lazer

Piscina 13,14 m² Terraço gourmet Fire lounge

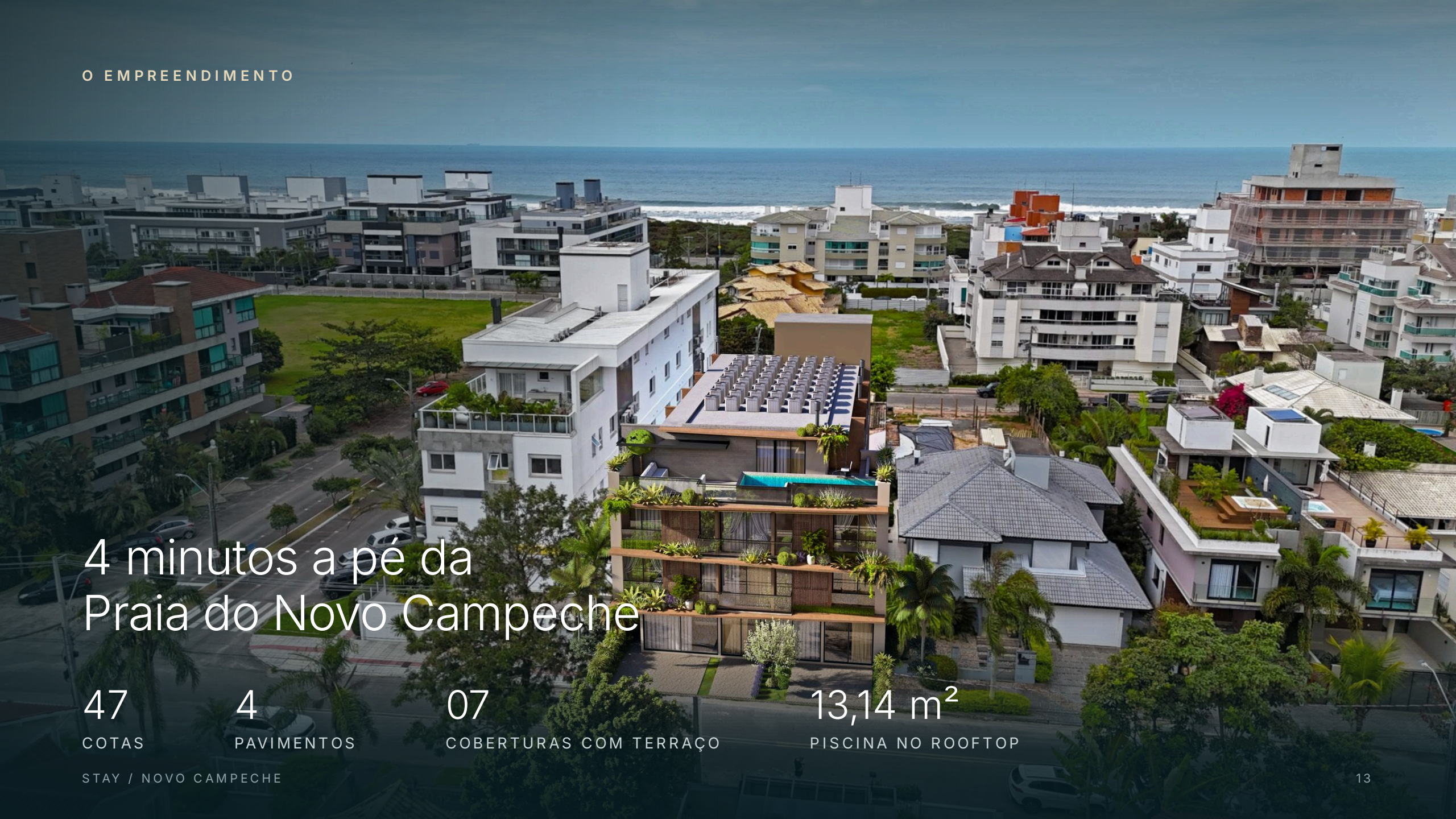
OESTE · POENTE

NORTE

LESTE · NASCENTE



PLANTA ILUSTRATIVA, SUJEITA A ALTERAÇÕES DE PROJETO



4 minutos a pé da Praia do Novo Campeche

47	4	07	13,14 m²
COTAS	PAVIMENTOS	COBERTURAS COM TERRAÇO	PISCINA NO ROOFTOP

POR QUE INVESTIR

O que faz esse investimento performar.

Potencial de valorização

Entrada pelo custo de construir em uma das regiões mais disputadas de Florianópolis, com valorização possível desde o primeiro aporte.

Oportunidade de flipagem

Unidades compactas e líquidas, com possibilidade de cessão da cota ao longo do caminho, conforme o contrato da SPE.

Diversificação de carteira

Ativo real dentro de uma sociedade com CNPJ, conta e contabilidade próprios, separado da renda variável.

> Localização, projeto eficiente e custo de obra controlado no mesmo empreendimento. É essa combinação que cria a margem do sócio.

O mercado muda com a temporada.

Mesmos quatro compactos, seis janelas: na amostra, a alta chega a 2,5× a baixa.

CONSULTA · 17 SET · 14H59

2 HÓSPEDES · 3 NOITES



AIRBNB · NOVO CAMPECHE

Studio | Praia e piscina

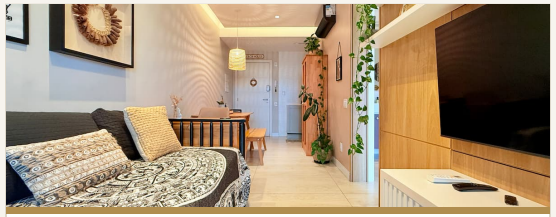
1 quarto · até 3 hóspedes

FAIXA COTADA · 4 JANELAS

R$ 525–995

por noite efetiva ao hóspede

ABRIR ↗



AIRBNB · NOVO CAMPECHE

Studio no Novo Campeche

1 quarto · até 3 hóspedes

FAIXA COTADA · 2 JANELAS

R$ 669–1.220

por noite efetiva ao hóspede

ABRIR ↗



AIRBNB · NOVO CAMPECHE

Loft alto padrão | Beira-mar

1 quarto · até 3 hóspedes

FAIXA COTADA · 4 JANELAS

R$ 743–1.188

por noite efetiva ao hóspede

ABRIR ↗



AIRBNB · NOVO CAMPECHE

Apartamento pé na areia

1 quarto · 2 hóspedes

FAIXA COTADA · 5 JANELAS

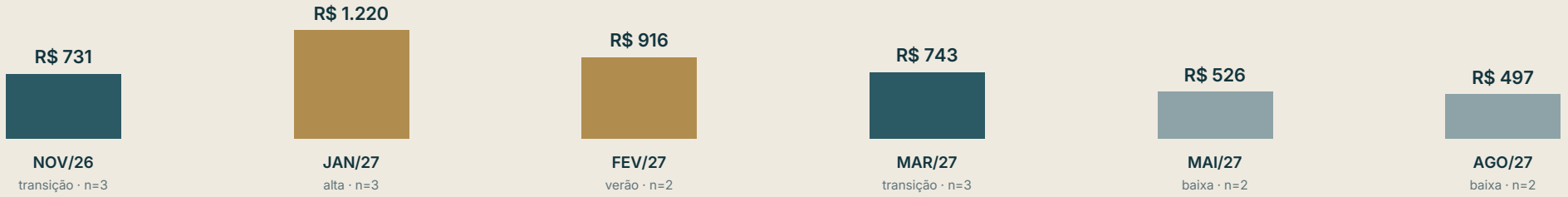
R$ 469–1.290

por noite efetiva ao hóspede

ABRIR ↗

MEDIANA EFETIVA AO HÓSPEDE · ANÚNCIOS COTÁVEIS

+145% · baixa → pico



Mediana do total exibido ÷ 3 noites; pode incluir limpeza e taxas. É preço pedido ao hóspede, não receita realizada do anfitrião.
Disponibilidade não prova reserva. Valores dinâmicos; imagens e anúncios pertencem aos respectivos anunciantes/plataforma.

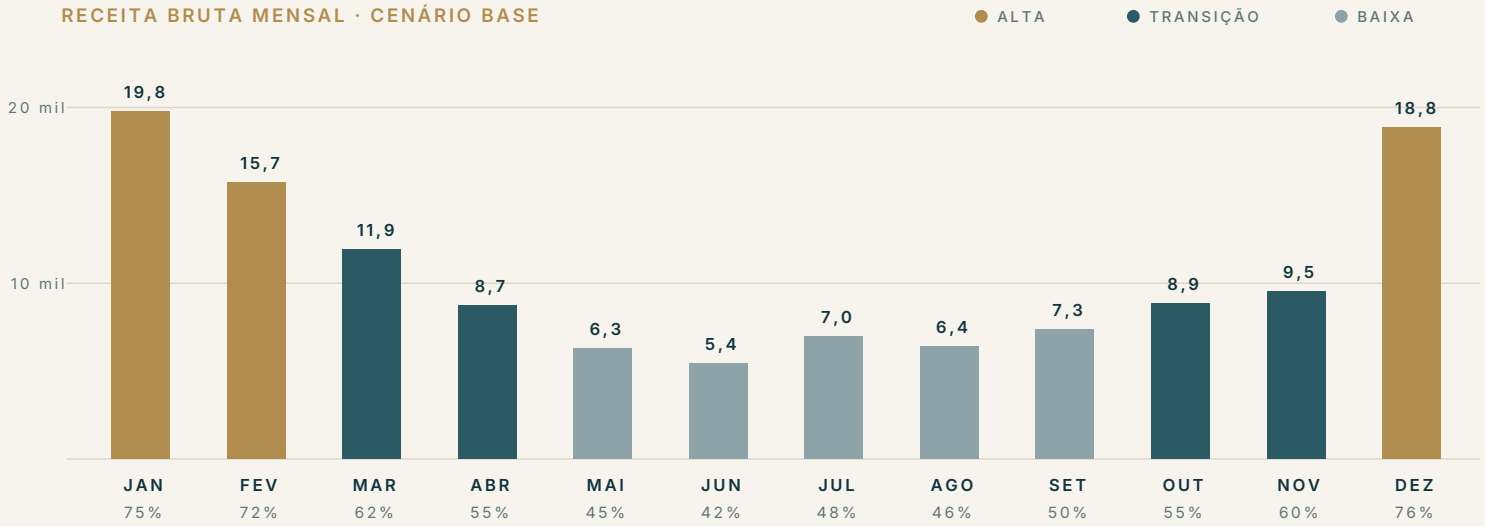
A receita acompanha o ano.

Alta forte, baixa preservada: o cenário Base fecha em 57,1% de ocupação anual.

PROJEÇÃO SAZONAL

OPERAÇÃO ESTABILIZADA

RECEITA BRUTA MENSAL · CENÁRIO BASE



CENÁRIO BASE · ESTABILIZADO

R$ 68,5 mil

resultado operacional líquido / ano

R$ 5.712
média líquida mensal

R$ 125,9 mil
receita bruta anual

57,1% OCUP. | 208 NOITES | ADR R$ 604

17,1% a.a. sobre capital total de R$ 400 mil*

CONTA BASE

R$ 125.859 × 64% − R$ 12.000 = R$ 68.550

Resultado antes de IR, financiamento e depreciação.

16% plataforma + 20% gestão

Fixos: R$ 1.000/mês · limpeza neutra

Prudente	47,1% ocup.	R$ 92,3 mil bruto	R$ 47,0 mil líq. · 11,8%*
Base	57,1% ocup.	R$ 125,9 mil bruto	R$ 68,5 mil líq. · 17,1%*
Potencial	65,1% ocup.	R$ 156,9 mil bruto	R$ 88,4 mil líq. · 22,1%*

Base mês a mês: diária R$ 430–850; ocupação 42%–76%; ADR ponderada R$ 604. Prudente: −12% diária/−10 p.p.; Potencial: +10%/+8 p.p.

Fontes: AirDNA · 57% anual ↗ Fecomércio · verão ↗ IPUF · picos no Campeche ↗

Premissas de cenário; não constituem garantia.

*Yield ilustrativo sobre R$ 400 mil de capital total. Estudo indicativo; desempenho varia com preço, gestão, avaliações, custos e regras aplicáveis.

ESTUDO 3 · O USO

Desenhado para operar em short stay

A 250 metros da areia, com a estrutura que uma operação de temporada exige dentro do próprio prédio.

O QUE O PRÉDIO ENTREGA À OPERAÇÃO

Recepção no térreo
14,12 m² para check-in e apoio

Lavanderia coletiva
10,00 m², enxoval fora da unidade

Piscina aquecida
13,14 m² no rooftop, uso o ano todo

Terraço e área gourmet
Churrasqueira a carvão e fire lounge

Área externa em cada unidade
Garden no térreo, sacada nos pavimentos tipo e terraço nas coberturas

Lojas no térreo
Serviço na porta, frente para a rua

DISTÂNCIAS QUE O HÓSPEDE PESQUISA

250 m	Praia do Novo Campeche
1,6 km	MULTI Open Shopping
9,9 km	Aeroporto Internacional

Área externa privativa, piscina e lavanderia são filtros de busca nas plataformas de temporada. O studio com esses itens disputa reserva com apartamento de um dormitório, com custo de aquisição e manutenção menores.

Metragens conforme projeto arquitetônico. Distâncias aproximadas.

O MODELO

Você não compra uma unidade. Você entra como sócio.

Sócio, não cliente
Decisões relevantes em assembleia, registradas em ata.

Unidade pelo custo
Em vez do preço de tabela, o sócio paga o custo de construir.

Patrimônio separado
SPE própria, com CNPJ, conta e contabilidade exclusivos.

Prestação de contas
Relatório periódico de todas as etapas, do projeto à obra.



COMO FUNCIONA

01
Terreno e viabilidade
Compra do terreno e estudo completo do produto.

02
Estruturação da SPE
Sociedade constituída, contratos e governança.

03
Formação do grupo
Venda das cotas e fechamento do quadro de sócios.

04
Execução da obra
Obra por administração, com metas de custo e prazo.

05
Entrega
Unidades entregues aos sócios pelo preço de custo.

PREVISÃO · SET/2030

QUEM ESTÁ POR TRÁS

As pessoas que respondem pelo empreendimento

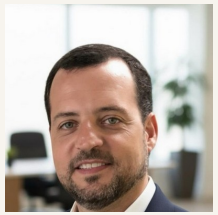
Cada empresa tem papel definido em contrato: a Expense estrutura e comercializa, a Dorsal administra a obra e a Liderança cuida da contabilidade e do BPO financeiro.



Danrley Luiz Piccinin

FUNDADOR DA EXPENSE

Seis anos à frente de empresas dedicadas ao modelo de preço de custo em SPE na região de Florianópolis. Especialista em formação de grupos, comercialização de cotas e compra de terreno com pagamento em cotas. Coordena o negócio inteiro, do estudo do terreno à entrega.



Eng. Rodrigo Evangelista

SÓCIO DA DORSAL ENGENHARIA

Engenheiro de Produção Civil pela UFSC, MBA em Gestão de Negócios da Construção Civil pela FGV. Gerente e Diretor de Produção em Alfama, Builder, Magno Martins e Belmmen.



Eng. Carlos Eduardo Xavier

SÓCIO DA DORSAL ENGENHARIA

Engenheiro Civil pela UNISUL, MBA em Gestão Empresarial pela Univali. Gerente de obras em Magno Martins, Belmmen, Builder, Supera Holding e Hantei.

Marcelo da Luz

ARQUITETO E URBANISTA

Arquiteto e Urbanista com experiência em projetos de médio e grande porte, da concepção ao detalhamento executivo. Atua na coordenação e compatibilização multidisciplinar com metodologia BIM e é pós-graduando em Gestão de Projetos BIM.

25
anos dos sócios em obras verticais

3.500
unidades entregues em funções executivas

1,2 mi
m² de área construída entregue

CONTABILIDADE E BPO FINANCEIRO DA SPE

liderança ASSESSORIA CONTÁBIL

O que já foi estruturado e construído

Empreendimentos a preço de custo e obras verticais entregues em Santa Catarina e no Paraná.

EXPENSE



Puerto Canas Residencial

Canasvieiras, Florianópolis
37 unidades e lojas a 300 m do mar
Projeto aprovado e empreitada assinada

OBRAS ADMINISTRADAS PELA DORSAL



Art Places Downtown

Centro, Florianópolis
110 estúdios mobiliados
Cliente: Samart Incorporadora



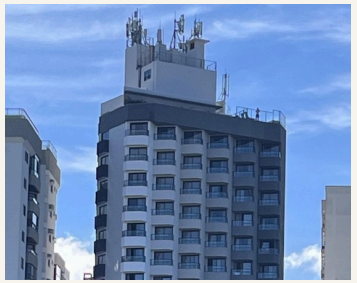
Jurerê Beach Spot

Jurerê, Florianópolis
49 estúdios e 1 sala comercial
Estruturadora: Seazone



Viva Maris Residence

Cachoeira do Bom Jesus
37 unidades e 1 sala comercial
Estruturadora: Enkore



The Bridge

Centro, Florianópolis
Retrofit concluído
75 apartamentos short stay

Ao longo da trajetória dos sócios da Dorsal: The Bridge, Bewiki, Hotel Ibis Itajaí, Plaza Saint Tropez, Plaza España, Plaza Victória, Plaza di Roma, Plaza Mediterrâneo, Grand Classic, Cristal Park, Marina Park, Plaza Monet, Ritz Class, Premier Class, Todays Office, Soleil Curitibano, Grand Soleil, Plaza Firenze, Jardim Imperiale e Jardins de Bordeaux, em Florianópolis, Itajaí, Joinville e Curitiba.

EXPENSE
EMPREENDIMENTOS

COMERCIAL

expenseempreendimentos@gmail.com
@expenseempreendimentos

ESCRITÓRIO

R. João Pio Duarte Silva, 1350, Loja 03
Florianópolis, SC

EMPREENDIMENTO

Rua Otávio Cruz, 122, Campeche
Florianópolis, SC

DORSAL ENGENHARIA

liderança ASSESSORIA CONTÁBIL

MARCELO LUZ ARQUITETURA E INTERIORES

INFORMAÇÕES LEGAIS

NÃO SE TRATA DA VENDA DE APARTAMENTOS NA PLANTA OU INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. STAY NOVO CAMPECHE EXPENSE SPE LTDA refere-se a uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, modelo de sociedade voltada à união de esforços entre sócios com um objetivo determinado (empreendimento imobiliário) e os riscos financeiros são compartilhados entre os participantes (direitos e obrigações). O modelo de construção será o de obra por administração, também denominada construção “a preço de custo”.

Perspectivas, plantas, áreas e imagens de caráter ilustrativo, sujeitas a alterações de projeto e às definições dos documentos contratuais da SPE. Distâncias aproximadas. Mobiliário e decoração não integram o contrato.