



CANASVIEIRAS

Puerto Canas

RESIDENCIAL

CONFORTO E ELEGÂNCIA EM UMA DAS MELHORES
LOCALIZAÇÕES DE FLORIANÓPOLIS.

IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO

Puerto Canas

ONDE A TRANQUILIDADE ENCONTRA O MOVIMENTO DO MAR.

"PUERTO" - PORTO, ABRIGO, PONTO DE PARTIDA E DE CHEGADA.
UM LUGAR QUE ACOLHE, CONECTA E IMPULSIONA NOVAS
JORNADAS.

"CANAS" - HOMENAGEM À CHARMOSA PRAIA DE CANASVIEIRAS,
SÍMBOLO DE VERANEIO, CULTURA E VIDA LEVE NO NORTE DA ILHA
DE SANTA CATARINA.

PUERTO CANAS É MAIS DO QUE UM NOME: É UM CONVITE.
É O EQUILÍBRIO ENTRE A PRATICIDADE URBANA E O CLIMA
LITORÂNEO, ENTRE O MORAR E O INVESTIR. UM PORTO SEGURO
ONDE SE VIVE BEM, SE DESCANSA E SE VALORIZA.



PORQUE FLORIANÓPOLIS

- ✓ Lugar ideal para morar e investir
- ✓ 42 Praias com cenários paradisíacos
- ✓ Qualidade de vida eleita a melhor capital do Brasil para se viver
- ✓ Valorização imobiliária entre os mercados que mais crescem no Brasil
- ✓ Destino turístico Internacional, sol, cultura, gastronomia e natureza o ano inteiro

C
A
N
A
S
V
I
E
I
R
A
S





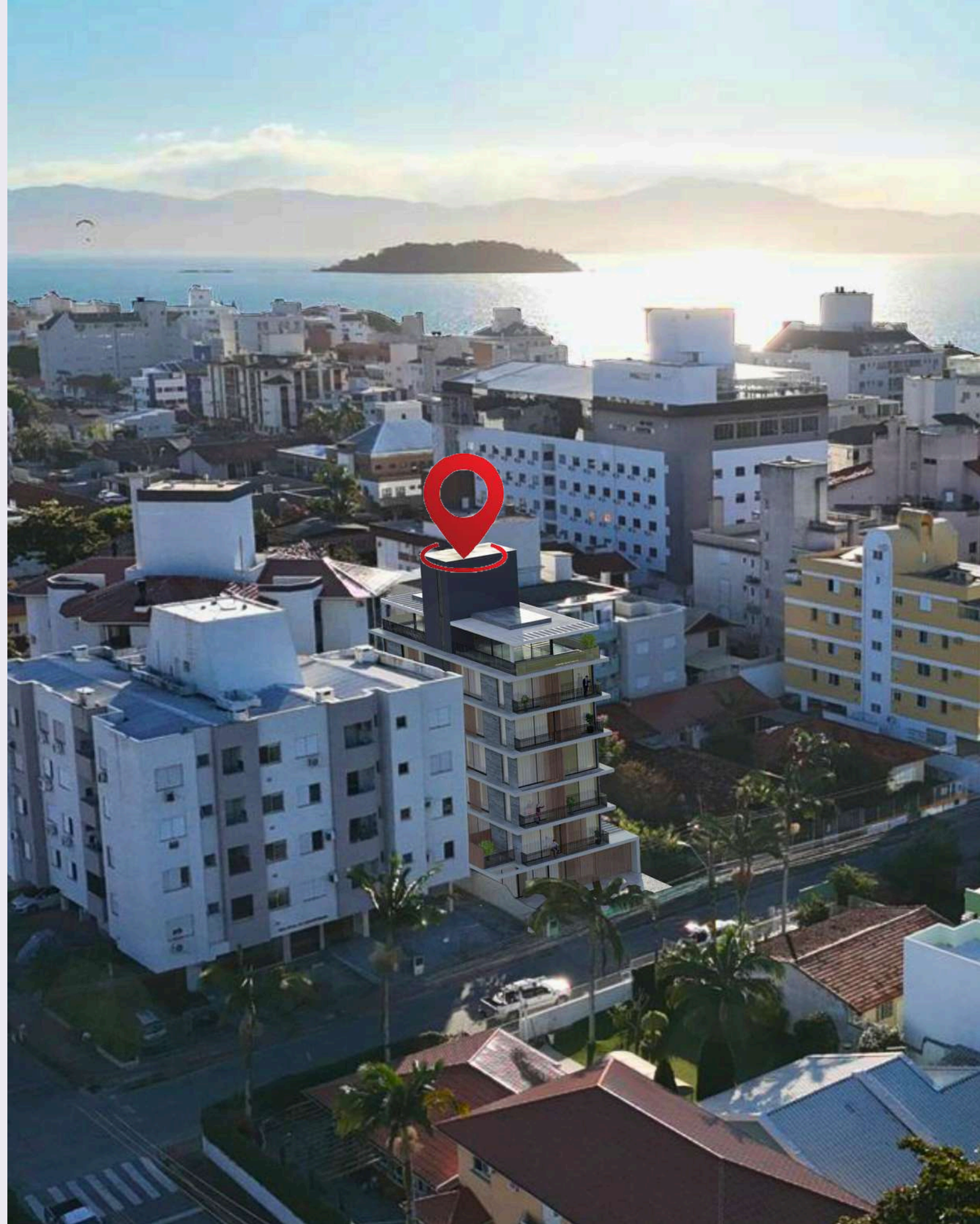
PORQUE CANASVIEIRAS

- ✓ Praia ampliada e confortável
- ✓ Ao lado de Jurerê Internacional
- ✓ O novo passeio do Rio do Brás chega em 2025 com decks, quiosques e lazer à beira do canal
- ✓ Turismo o ano todo, a famosa Praia de Los Hermanos pulsa com vida, cultura e gastronomia
- ✓ Polo Tecnológico O Sapiens Parque já abriga mais de 100 startups e, agora com a Univali, impulsiona a inovação na região.
- ✓ Público constante para locação, mais próxima da única universidade da PRF no Brasil

LOCALIZAÇÃO

- RUA ANTONIO HEIL, Nº 321, CANASVIEIRAS, FLORIANÓPOLIS SC
- 300 METROS DA PRAIA
- RUA DO TRAPICHE
- A POUCOS MINUTOS DA UPA E CENTROS MÉDICOS

C
A
N
A
S
V
I
E
I
R
A
S



Quais as vantagens do **modelo de investimento a preço de custo?**



Maior rentabilidade



O investidor absorve a margem do incorporador



Todo valor investido valoriza conforme o mercado imobiliário



Compra sistematicamente a um preço menor do que o mercado

Maior segurança



Garantia de terreno



O dinheiro que entra na SPE, fica na SPE

Maior transparência



O investidor escolhe o conselho fiscal

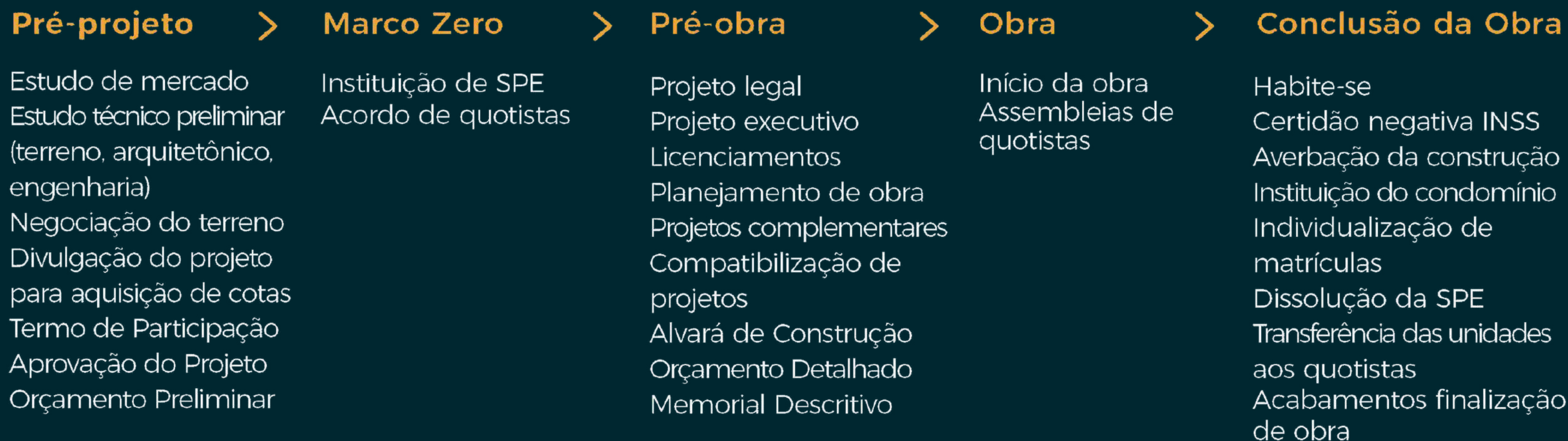


As assembleias ratificam o bom andamento da obra



O conselho fiscal tem acesso ao extrato bancário, notas fiscais e balancetes

Ciclo de Negócio



- Previsão Início de Obras: **Agosto de 2026**
- Previsão de Entrega: **Dezembro de 2028**

PAVIMENTOS

- 01 FACHADA ATIVA COM COMÉRCIO
- 02 HALL DE ENTRADA
- 03 STUDIOS 1º PAVIMENTO
- 04 PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO, MEZANINO
- 05 STUDIOS 3º PAVIMENTO
- 06 STUDIOS 4º PAVIMENTO
- 07 ÁREA DE LAZER COM PISCINA
- 08 STUDIO NA COBERTURA



HALL DE ENTRADA

TÉRREO E PILOTIS

- VAGAS DE GARAGEM E BICICLETÁRIO
- TRÊS SALAS COMERCIAIS INDEPENDENTES
- HALL DE ENTRADA IMPONENTE
- ÁREAS VERDES E ACESSIBILIDADE GARANTIDA (RAMPAS E WCS PCD)

MEZANINO



IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO

PLANTA TIPO (1º, 3º E 4º PAVIMENTO)

- Unidades de 14,35 m² a 32,38 m², com layout inteligente, varanda privativa em algumas unidades e aproveitamento total do espaço interno;
- Áreas comuns amplas e ventiladas, com circulação central e iluminação natural.

MEZANINO

- Aproveitamento vertical das unidades com mezaninos privativos, ampliando a área útil de cada unidade;
- Ideal para dormitório elevado, proporcionando maior área de estar no térreo da unidade.

PLANTA 3º E 4º PAVIMENTO

- Unidades similares ao 1º pavimento, com pequenas variações de área;
- Planta padronizada garante otimização de obra e custos.



IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO

2º PAVIMENTO





IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO

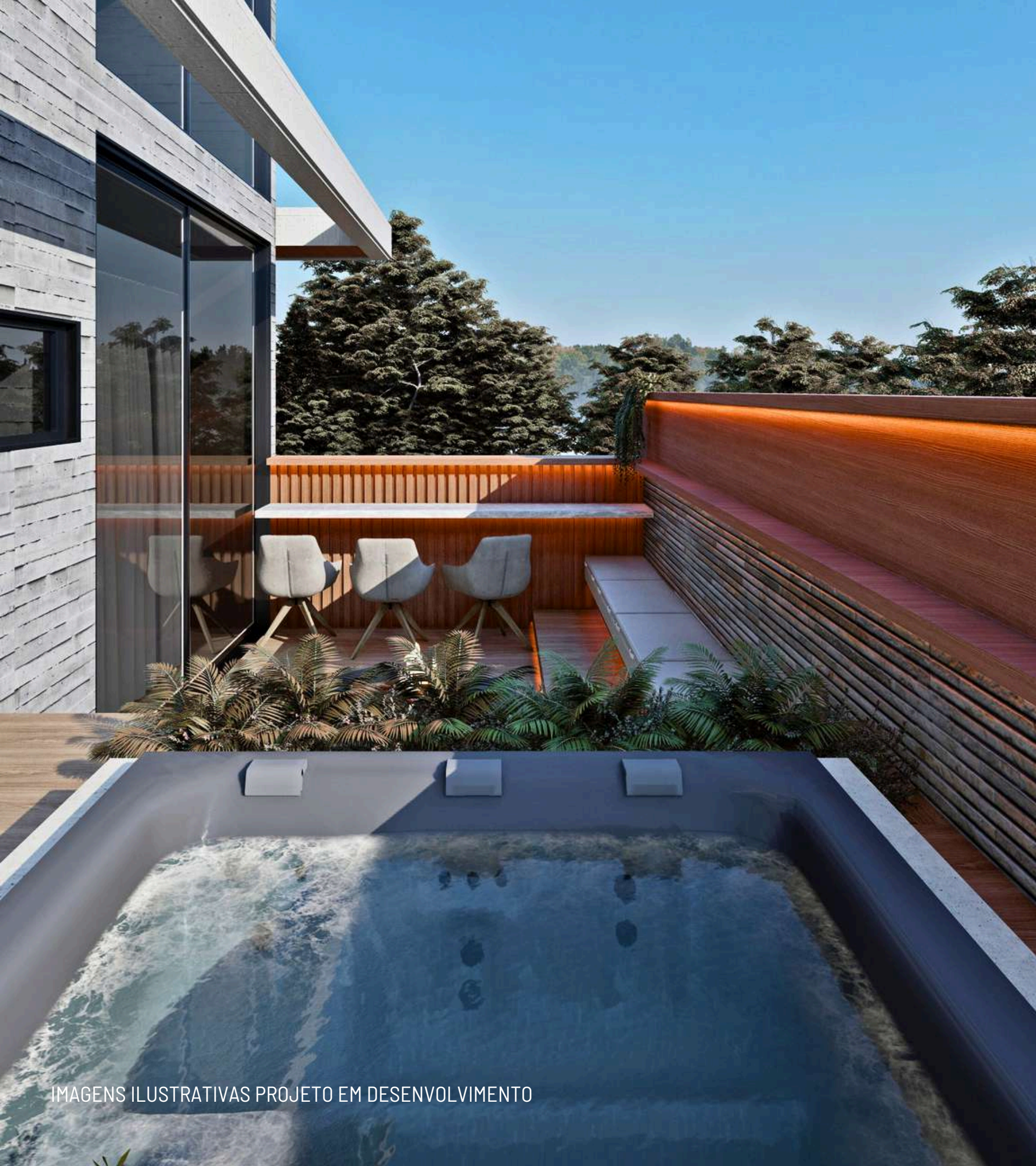
2º PAVIMENTO



IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO



TERRAÇO 208



IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO



TERRAÇO 208

COBERTURA ÁREA DE LAZER

- Piscina
- Espaço gourmet
- Salão multiuso com copa
- WC PCD
- Apartamento exclusivo com amplo terraço (21,47 m² + 38,01 m² de terraço)

ESPAÇO GOURMET



IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO



IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO

PISCINA



ESPAÇO GOURMET



COBERTURA - 501















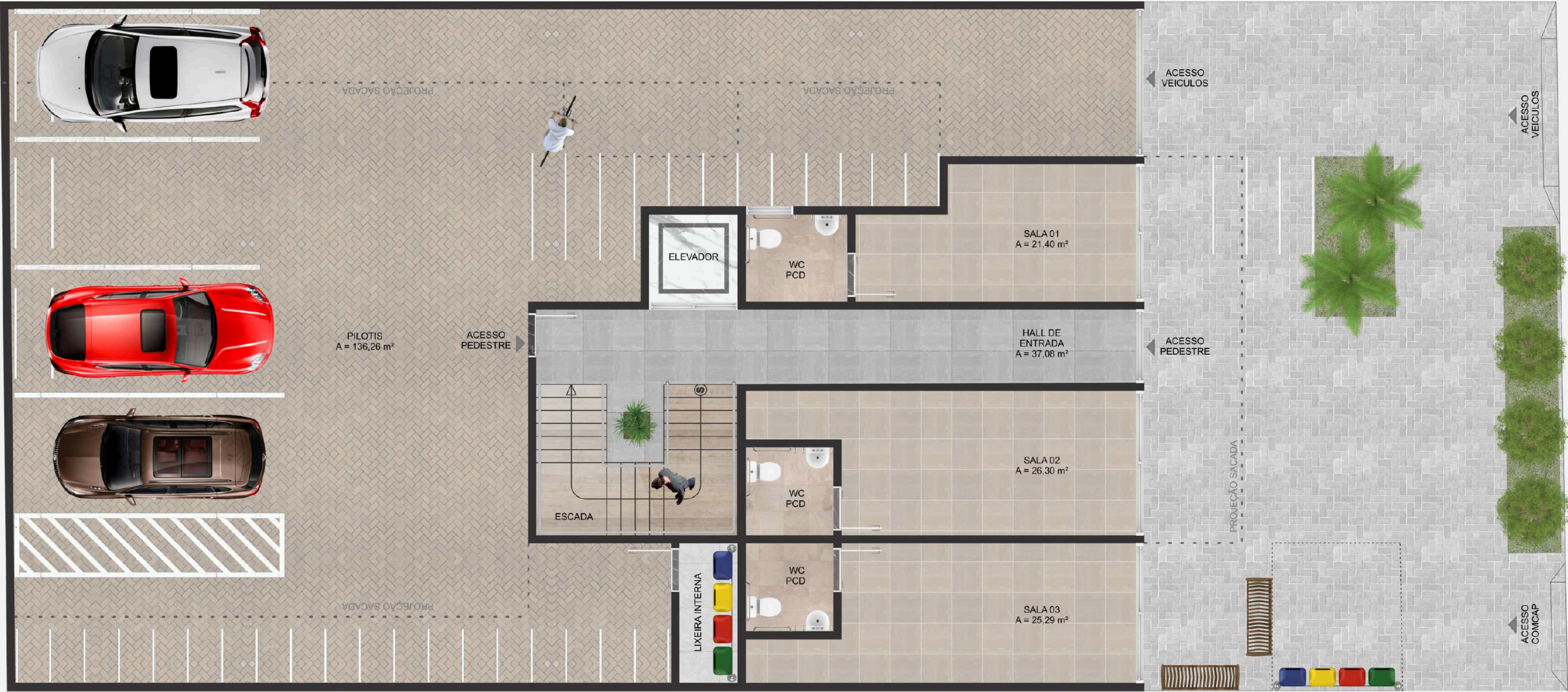
IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO

Puerto Canas

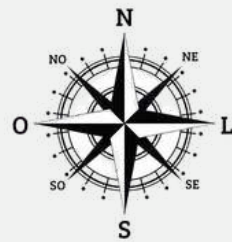
RESIDENCIAL

CONHEÇA OS PAVIMENTOS









2º Pavimento - Mezanino

Puerto Canas

IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO



RUA ANTONIO HEIL





Cobertura

Puerto Canas

IMAGENS ILUSTRATIVAS PROJETO EM DESENVOLVIMENTO



RUA ANTONIO HEIL

Puerto Canas

RESIDENCIAL

ANÁLISE DE FATURAMENTO



A Seazone cuida de **TUDO** para você.



Imobiliária + tecnologia + short stay

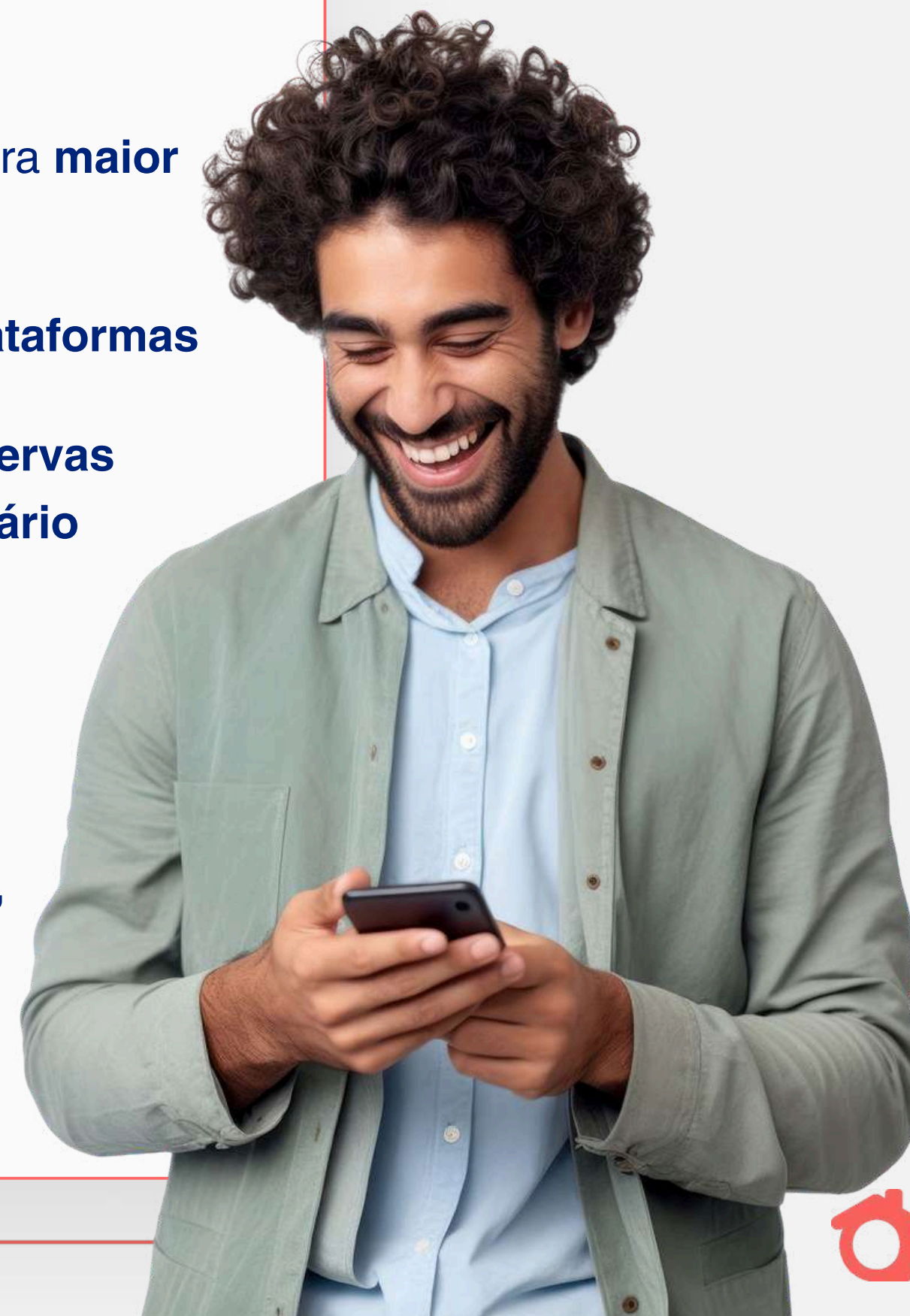


Gestão de imobiliária:

- ✓ Check-in e check-out
- ✓ Limpeza
- ✓ Criação de anúncios
- ✓ Gestão de locação

A Seazone também faz e oferece muito mais:

-  Precificação otimizada para **maior rentabilidade**
-  Divulgação em **várias plataformas**
-  Acompanhamento de **reservas e finanças pelo proprietário**
-  **Anfitrião profissional** dedicado ao imóvel
-  Bloqueio facilitado do imóvel para **uso pessoal, sem burocracia**
-  Especializada em **short stay**



Criação de anúncios

Anúncios atrativos nas **principais plataformas** de aluguel por temporada



Fotos profissionais



Gestão de desempenho



Precificação otimizada

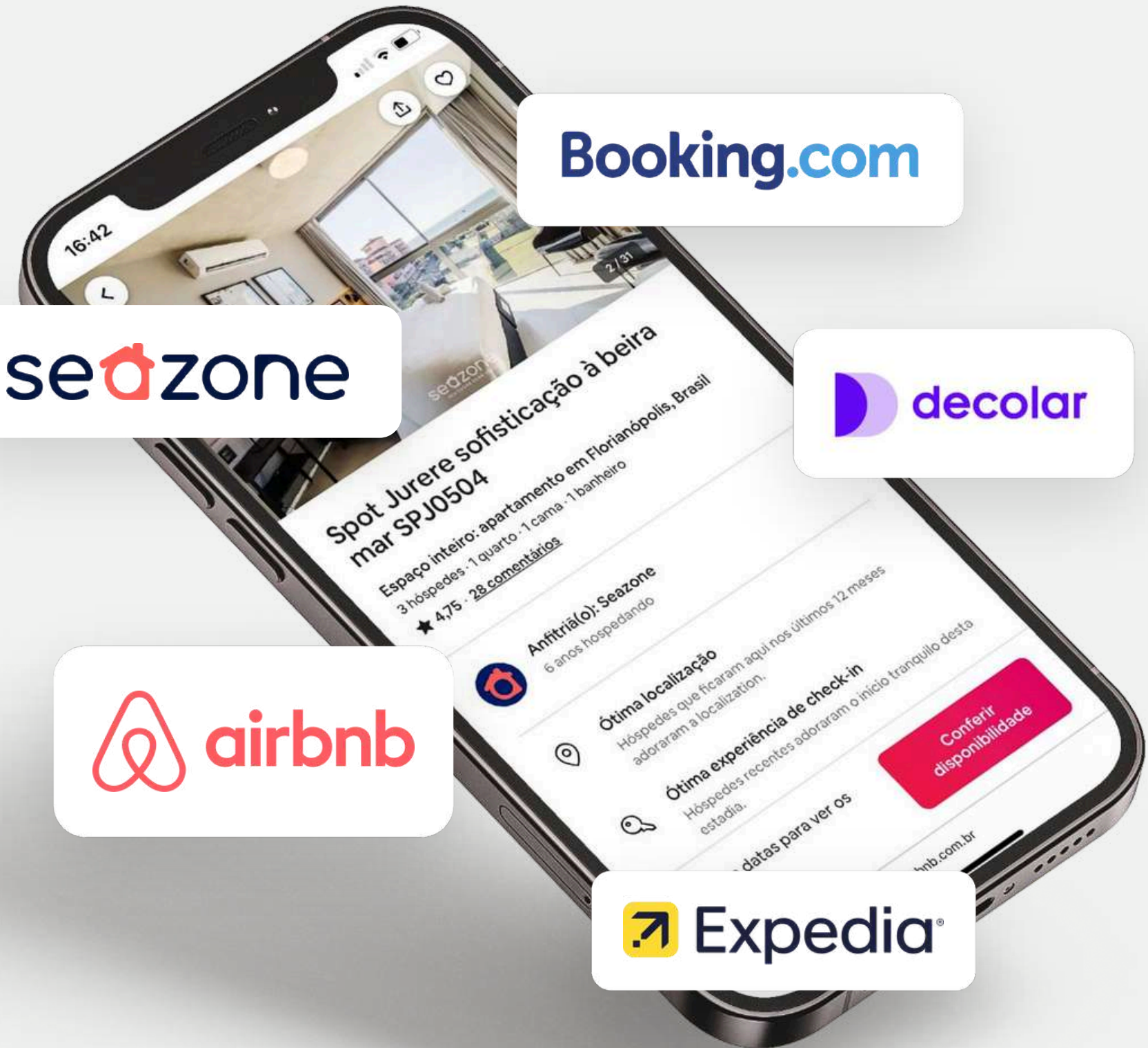
se^ozone

Booking.com

decolar

airbnb

Expedia®



Operação presencial

Tenha um anfitrião profissional dedicado ao imóvel



Vistoria a cada reserva para garantir o bem-estar do imóvel



Check-in e check-out



Tira dúvidas e suporte online ao hóspede



Cuidamos do seu patrimônio

Gestão e manutenção **completa** para garantir o bom estado do imóvel, incluindo roupas de cama e banho.



wallet

o controle na sua mão!

A plataforma desenvolvida pela Seazone que centraliza todas as informações do imóvel para o proprietário.

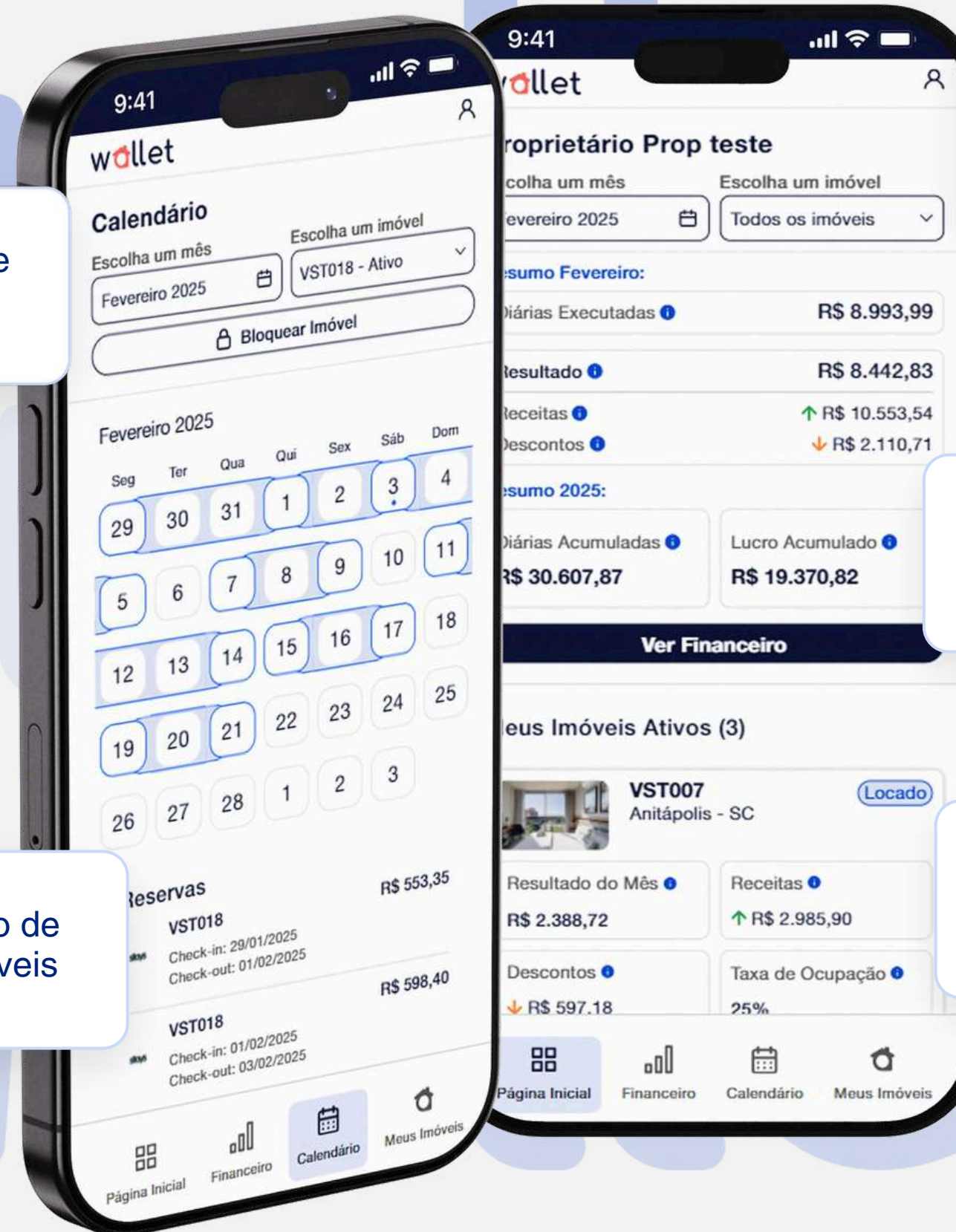
Acompanhamento de status de locação

Centralização de todos os imóveis

Faturamento atualizado em tempo real

Extratos detalhados

Bloqueio de datas para uso pessoal



Gestão de contas

Uma opção que oferece ainda mais comodidade para você.



Acompanhamento e controle das eventuais despesas do imóvel, como luz, água, condomínio, internet, etc.



Pagamento de contas até a data do vencimento.



Seazone: Gestão Completa

		<i>Fazer você mesmo</i>	<i>Outras Proptechs</i>	<i>Imobiliárias</i>
Sistema próprio de gestão	✓	✓	✓	✗
Foco no ROI do proprietário	✓	✓	✓	✗
Diferentes tipos de imóvel	✓	✓	✗	✓
Gestão em vários lugares	✓	✗	✓	✗
Plataforma própria	✓	✗	✗	✗
Flexibilidade	✓	✗	✗	✓
Transparência	✓	✗	✗	✗
Controle	✓	✗	✗	✗



Previsão de faturamento

**Faturamento Anual
Líquido Estimado de
R\$ 54.834,59
ao ano com a Seazone!**

**Faturamento Anual
Bruto Estimado:
R\$ 80.828**

**Taxa de Ocupação Média:
75.20%**

Os valores apresentados são estimativas baseadas em análises e projeções internas. Não constituem uma garantia ou promessa de faturamento futuro, estando sujeitos a variáveis de mercado e outros fatores externos



Imóveis similares em Canasvieiras



T.O. Média: 79%

Faturamento: R\$ 90.337,17



T.O. Média: 67%

Faturamento: R\$ 87.339,46



T.O. Média: 79%

Faturamento: R\$ 88.107,83



T.O. Média: 77%

Faturamento: R\$ 85.890,17



Predição de faturamento

Faturamento Anual Bruto	+ R\$ 80.828
Total despesas anuais	- R\$ 25.994
Taxa SZN	R\$ 16.166
Condomínio	R\$ 5.400
IPTU	R\$ 600
Energia	R\$ 1.200
Internet	R\$ 1.188
Água	R\$ 840
Jardineiro	R\$ 0
Piscineiro	R\$ 0
Manutenção	R\$ 600

Faturamento Anual Líquido + R\$ 54.835

Premissas

Taxa Seazone do faturamento do imóvel, já descontado da taxa da
OTA: 20%

Condomínio	- R\$ 450 a.m.
IPTU	- R\$ 50 a.m. (0,5% do imóvel)
Energia	- R\$ 100 a.m.
Internet	- R\$ 99 a.m.
Água	- R\$ 70 a.m.
Jardineiro	- R\$ 0 a.m.
Piscineiro	- R\$ 0 a.m.
Manutenção	- R\$ 50 de reserva a.m.

**Não contabiliza imposto*



Construção a Preço de Custo (SPE)

O empreendimento será realizado pelo regime de construção a preço de custo, conforme dispõe o Artigo 58 da Lei 4.195/64, modelo no qual os investidores se unem para desenvolver um projeto imobiliário sem a inclusão de lucros de incorporadora, reduzindo significativamente o valor final do imóvel.

Para viabilizar o projeto, é criada uma SPE (Sociedade de Propósito Específico), responsável por adquirir o terreno e executar a obra. Os investidores tornam-se sócios da SPE, aportando diretamente os recursos necessários.

A segurança do modelo está no fato de que os próprios investidores são donos do terreno e da obra, com controle total sobre a execução, até sua conclusão.

A transparência é garantida por meio de balancete mensais, relatórios técnicos e um Conselho Fiscal eleito pelos sócios, permitindo o acompanhamento detalhado de todos os investimentos.

Todos os procedimentos são contabilizados em nome da SPE, desde a entrada dos sócios até a dissolução da sociedade, quando as unidades construídas e regularizadas são entregues aos investidores.

Puerto Canas

RESIDENCIAL

Administração:



EXPENSE
EMPREENDIMENTOS

Projeto Arquitetônico,
Interiores e Paisagístico:



MARCELO LUZ
ARQUITETURA E INTERIORES

Administração de Obras:

transformare®