

CIDADEZ

SMART LIVING





EMPRESA

A D'Campos é uma empresa do ramo da construção civil que atua no mercado de Florianópolis. Dedica-se à administração de projetos residenciais, com foco na criação de oportunidades de investimento, através do modelo de construção a preço de custo.

Realizativa, modelo de viabilidade concepção do produto, desenvolvimento de todo projeto, juntamente com o cronograma executivo. Além da gestão de obra, recursos e documentação.

+ 600mi
EM NEGÓCIOS
GERADOS

29 SPEs
ESTRUTURADOS

+ 800
INVESTIDORES
SATISFEITOS

+ 10
EMPREENDIMENTOS
ENTREGUES

+ 1.000
UNIDADES
COMERCIALIZADAS



VIVA O INCOMPARÁVEL NO CIDADEZ SMART LIVING.

Com o horizonte ao seu alcance, prepare-se para viver um novo estilo de vida no Kobrasol. Localizado entre a cidade de Florianópolis e São José, o bairro mistura o melhor dos dois mundos: unindo a experiência de estar próximo de praias e da capital com a conveniência de viver perto de tudo o que move seu cotidiano.

Abraçamos a fusão entre arquitetura e sofisticação para desenvolver o CIDADEZ. Com linhas, traços e formas que representam muito bem o aspecto visual do empreendimento: carregado de requinte e personalidade. O resultado é uma identidade visual dinâmica e contemporânea, inspirada nas tendências do design.



BAIRRO

O bairro Kobrasol está localizado na região central de São José, fator que o faz ser conhecido como "o centro de tudo".

Sua natureza exuberante, lifestyle cosmopolita e localização estratégica fazem da região um polo econômico sendo o endereço q u e mais valoriza no país.



MERCADOS



ACADEMIAS



BANCOS



PRAÇAS



FARMÁCIAS



RESTAURANTES



PRAIA



SHOPPING



PADARIAS



AV. PRESIDENTE NEREU RAMOS

RUA PROFA. MARIA DO CARMO SOUZA



QUANDO SE ESTÁ NO *CENTRO DE TUDO*. **NADA FICA DISTANTE.**

- Florianópolis - 2,3km
- Beira-mar de São José - 1Km
- Shopping Itaguaçu - 1,7km
- Giassi Supermercado - 270m
- Fort Atacadista Kobrasol - 1km
- Posto de gasolina - 500m
- Academia Conceito Fitness - 250m
- Universidade Unisul - 1,7km
- Farmácia Panvel - 760m
- Padaria - 300m
- Escola Estadual - 250m
- Hospital Regional - 3km
- Aeroporto Internacional de Florianópolis - 22km

ÁREAS COMUNS

Piscina;
Academia;
Salão Gourmet;
Lavanderia;
Coworking;
Lounge; Pet
Place.



DIFERENCIAIS



MONITORAMENTO
24H



PORTARIA
REMOTA



IFOOD
BOX



CONTROLE DE ACESSO
DIGITAL VIA FACE ID



MINI
MERCADO



REAPROVEITAMENTO
DE ÁGUA DA CHUVA





DIFERENCIAIS CONSTRUTIVOS.



INFRAESTRUTURA
AR-CONDICIONADO
SPLIT



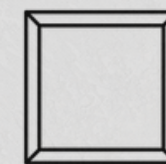
FECHADURA
DIGITAL



REBAIXAMENTO
EM GESSO



PEFIL DE ALUMÍNIO NAS
QUINAS DAS PAREDES
PARA PROTEÇÃO



ESQUADRIAS EM PVC
PARA ABSORÇÃO
DE RUÍDOS



CHUVEIRO
DE TETO



PISO PORCELANATO
RETIFICADO 80X80



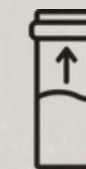
NICHO NO BOX
DO BANHEIRO



RALO
LINEAR



RODAPÉ
DE 15 CM



TUBULAÇÃO DE HIDRAULICA
ENVELOPADA PARA
ATENUAÇÃO DE RUÍDO









PLANTA ÁTICO



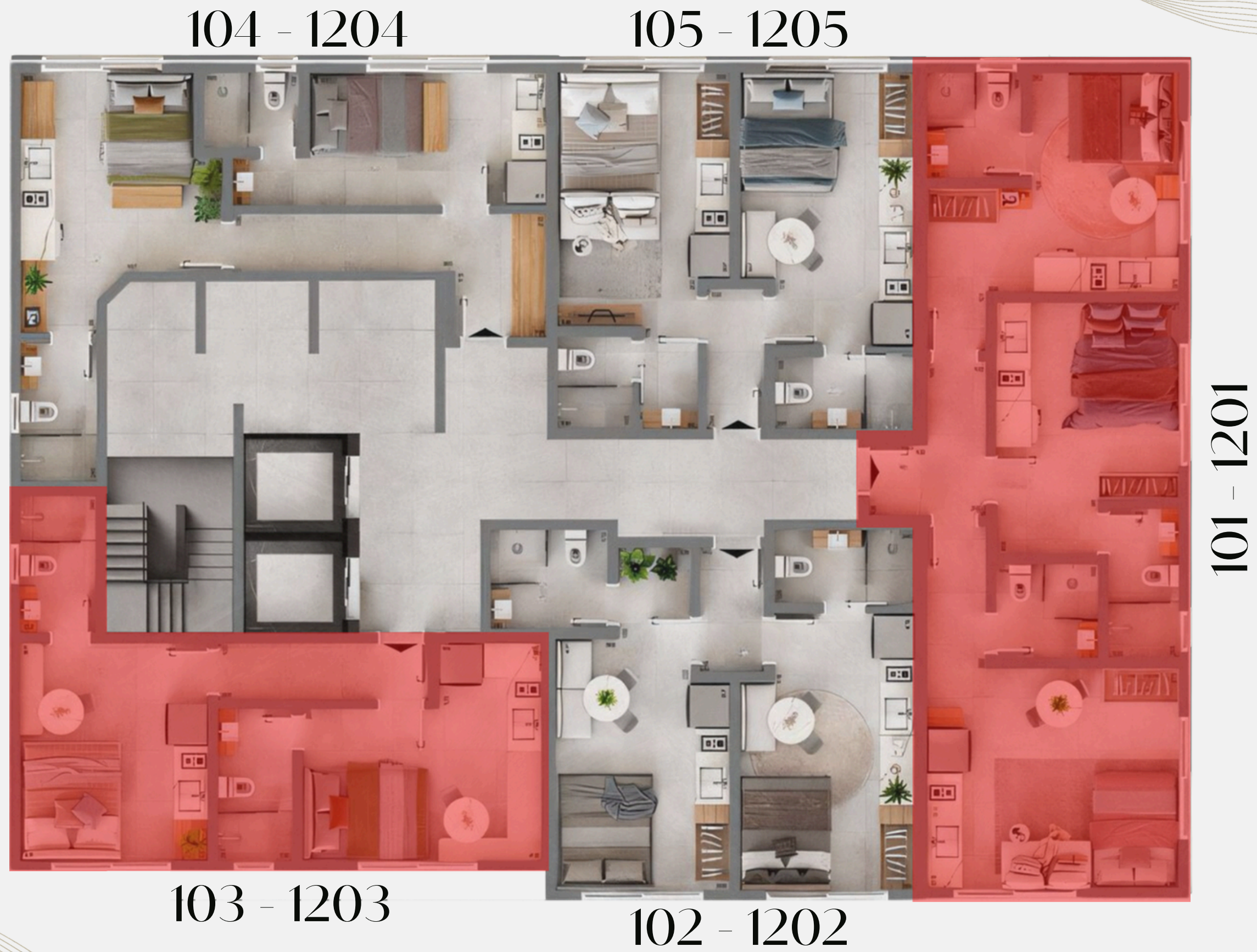
AV. NEREU RAMOS

RUA PROF^a. MARIA DO CARMO SOUZA





PLANTAS GERAIS



PLANTA 02



A
21,24 m²

B
19,14 m²



ÁREA COMPARTILHADA
DE COREDOR
2,85 m²

PLANTA 04



A B
23,25 m 215,14 m²



ÁREA COMPARTILHADA
DE COREDOR
5,47 m²

PLANTA 05



A
19,35 m²



B
19,07 m²



ÁREA COMPARTILHADA
DE COREDOR

3,15 m²

ESTUDO DE RENTABILIDADE

CIDADEZ

SMART LIVING

por NZ Investimentos

EMPREENDIMENTO CIDADEZ.

A prioridade é a máxima rentabilidade para investidores, com projetos idealizados em localizações com demanda comprovada para aluguel por temporada.

As unidades são planejadas com metragens ideais, design exclusivo e inseridas em empreendimentos com áreas de uso privativo.



ALTO PADRÃO



LOCALIZAÇÃO
PRIVILEGIADA



COMPACTO &
FUNCIONAL



BAIXO CUSTO
FIXO



MÁXIMA
RENTABILIDADE
NO ALUGUEL



QUAIS SÃO 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 do Terreno.



O dinheiro que entra na SPE, fica na SPE.



A SPE pode trocar o administrador e é soberana.

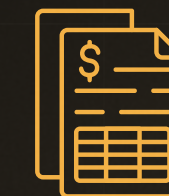
MAIOR TRANSPARÊNCIA ☆



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.

INVISTA A 5 MIN DE FLORIANÓPOLIS.

Florianópolis é o **4º destino** mais procurado do **mundo** para o verão de 2025.

Santa Catarina recebeu mais de **495 mil turistas internacionais** em **2024**, um aumento de **71,7%** em relação a 2023.

Santa Catarina foi eleita pela **13ª vez** o **melhor estado** do Brasil para **turismo**.

Florianópolis possui mais de **42 praias diferentes**.

Florianópolis oferece mais de **100 opções** de **atividades ao ar livre**.

Florianópolis possui mais de **40 opções de viagens** de um dia para regiões **turísticas próximas**.

Florianópolis é o **6º destino** preferido para o **Ano Novo** e o **9º para o Natal**.

Florianópolis é a **2ª cidade** mais **empreendedora** do país.

Florianópolis conta com mais de **38 museus e galerias de arte**.



ANALISE DE **MERCADO.**

Unidades semelhantes na região.



COMPRA
R\$ 535.000.00

Rua Antônio Scherer, 340
Kobrasol



COMPRA
R\$ 556.000.00

Rua João Batista Derner
Neves, 25 - Kobrasol



COMPRA
R\$ 520.000.00

Rua João Batista Derner
Neves, 30 - Kobrasol



COMPRA
R\$ 549.000.00

Rua Charles Ferrari, 78
Kobrasol

85% DE VALORIZAÇÃO ATÉ A ENTREGA.

Invista Hoje R\$ 142.480,00

Valor de Mercado na Entrega R\$ 263.588,00

COMO CALCULAMOS A VALORIZAÇÃO?

Investimento na compra

R\$ 142.480,00

+ 15%

+ 30%

+ 115,5%

Valorização 1 ano após a
Entrega

+ 30,5%

com aluguel a.a
por temporada

+ 40%

Ganho SPE

+ 45%

de valorização

Valor de venda
esperado

R\$ 263.588,00

ano 1

ano 2

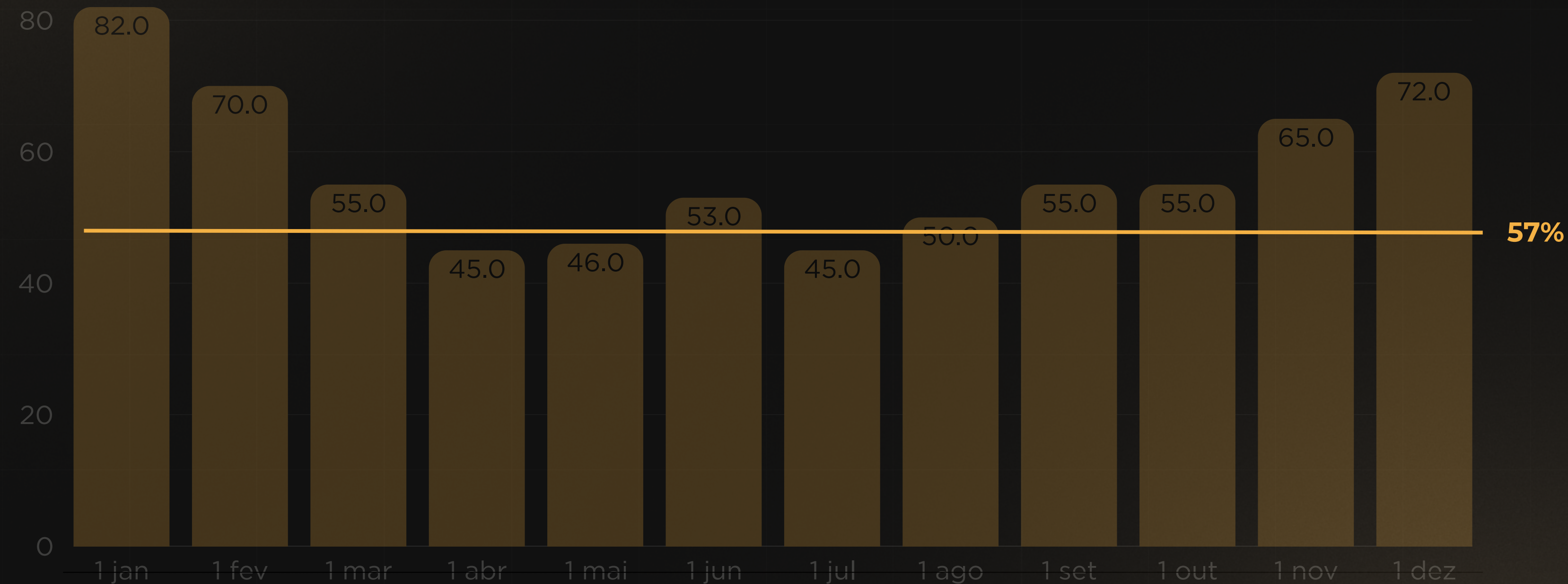
ano 3



DIÁRIA MÉDIA.



TAXA DE OCUPAÇÃO.





RESULTADO **FINANCEIRO** PROJEÇÃO DE **FATURAMENTO.**

FATURAMENTO BRUTO
R\$ 46.524,80
RENDIMENTO LIQUIDO
R\$ 30.367,07



RETORNO SOB INVESTIMENTO.

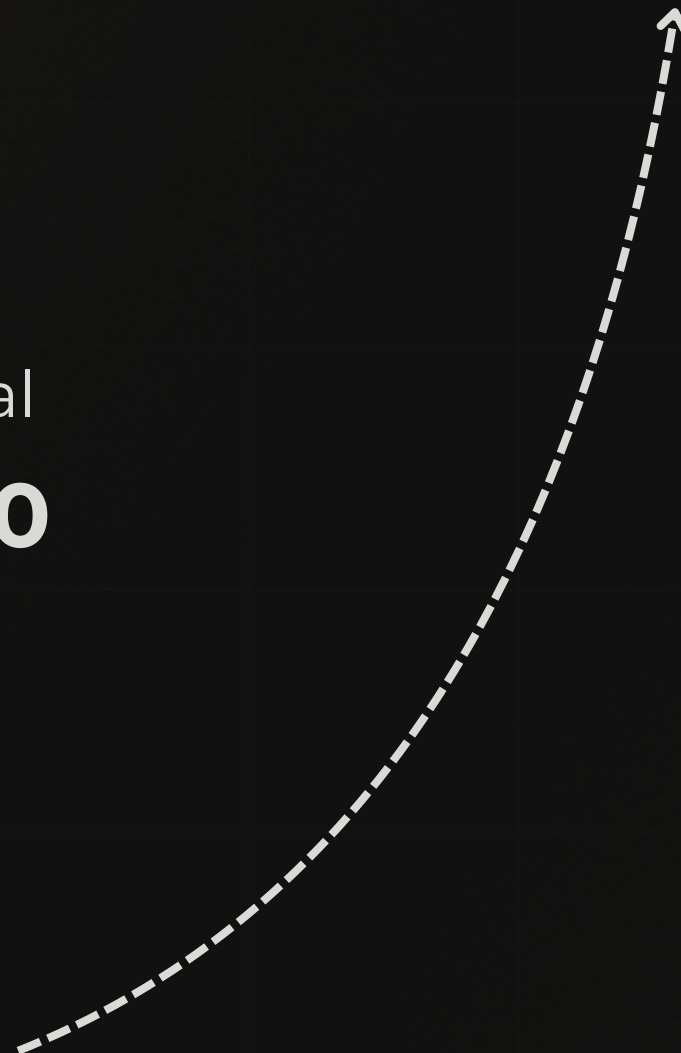
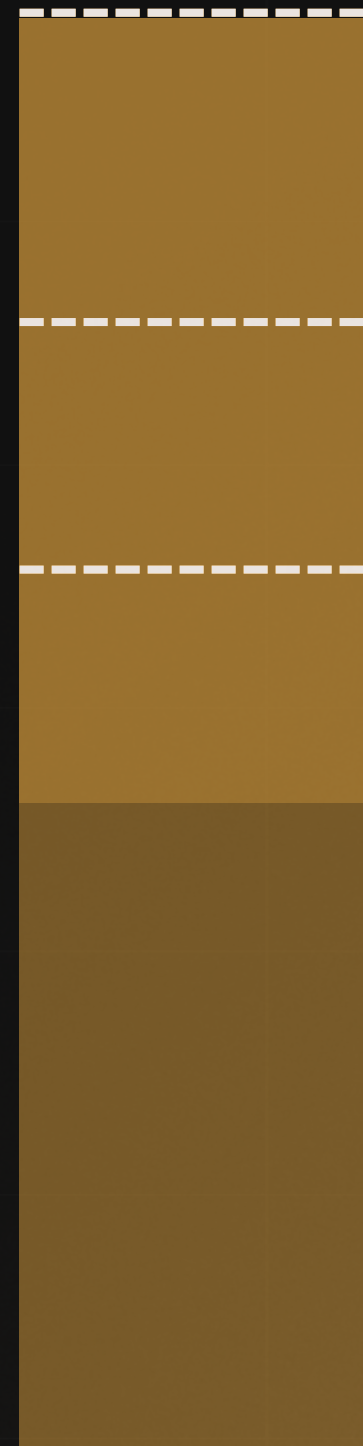
Investimento inicial
R\$ 142.480,00

Patrimônio Acumulado
R\$ 307 mil

+ 30,5%
com aluguel a.a
por temporada

+ 40%
Ganho SPE

+ 45%
de valorização



-
-
-
-
-
-

RENTABILIDADE NO STUDIO SMART.

Potencial de Faturamento.

R\$ 327.989,20
43m²

Projeção de locação de dois studios.



01 Suíte (2 Studios)

ALTA TEMPORADA



Diária Airbnb
R\$ 600,00

Taxa de Ocupação
86%

Gastos de Consumo + Impostos
R\$ 8.559,60

Faturamento Líquido
R\$ 37.880,40

BAIXA TEMPORADA



Diária Airbnb
R\$ 450,00

Taxa de Ocupação
56%

Gastos de Consumo + Impostos
R\$ 18.889,00

Faturamento Líquido
R\$ 55.169,00



FATURAMENTO
R\$ 93.049,60

PAYBACK
3.5ANOS

ROE ANUAL
28,36%



FLUXO DE PAGAMENTO

CIDADEZ

SMART LIVING

por NZ Investimentos

MAIS **FACILIDADE** NO PAGAMENTO.





MAIS **FACILIDADE** NO PAGAMENTO.

Valor STUDIO: R\$ 142.851,97

Entrada 4x -

R\$ 10.713,00

Parcela 37x -

R\$ 1.428,52

Reforço 5x -

R\$ 9.428,23

Valor 1 DORMITORIO | 2 STUDIOS: R\$ 306.495,53

Entrada 4x -

R\$ 22.986,00

Parcela 37x -

R\$ 3.64,96

Reforça 5x -

R\$ 20.228,70

CIDADE Z

SMART LIVING