
UPSIDE.
BEACH STUDIOS
PONTA DAS CANAS - FLORIANÓPOLIS / SC
csx.
construções

O lado **bom** da **vida**.














# Sobre a Administração do Empreendimento.

O Upside Beach Studios é um empreendimento da CSX, desenvolvido com foco em performance construtiva e segurança para o investidor.

A atuação da CSX envolve a análise de viabilidade, desenvolvimento do produto, elaboração e compatibilização de projetos, gestão de obra, cronograma executivo, controle de custos e administração documental — tudo estruturado dentro do modelo de construção a preço de custo, com foco em retorno e previsibilidade.

**+ 31**
SPES Estruturadas

**+ 13**
empreendimentos entregues

**+ 1.500**
unidades comercializadas

**+ 120mil m²**
Construidos

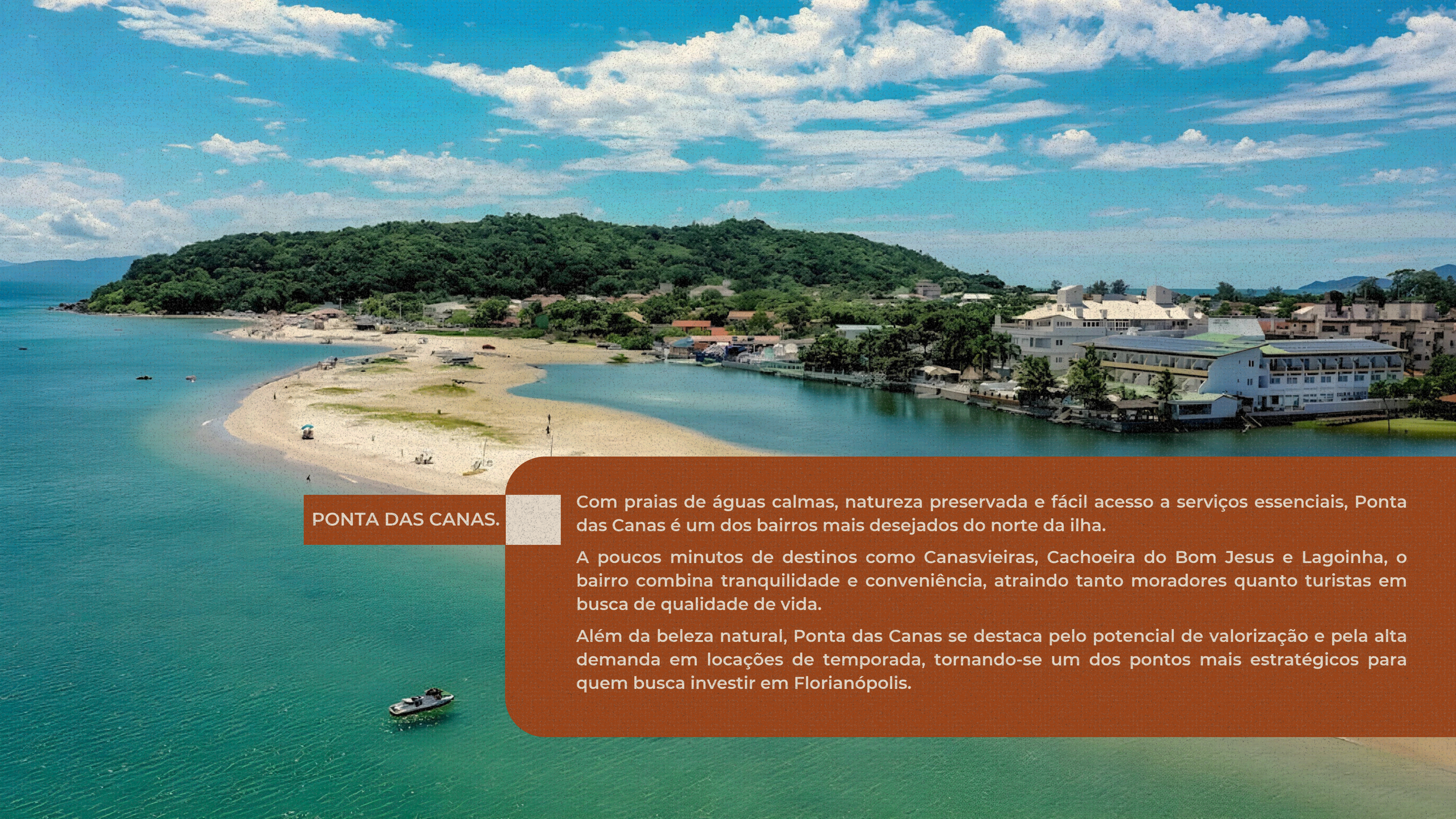
CSX. CONSTRUÇÕES + D.CAMPOS CONSTRUTORA & INCORPORADORA



# UPSIDE.

Localizado em Ponta das Canas, um dos destinos mais desejados de Florianópolis, o Upside oferece unidades modernas, compactas e funcionais, pensados para quem busca investir com segurança e retorno garantido.

Com projeto otimizado, modelo a preço de custo e alta atratividade para aluguel por temporada, o empreendimento une localização estratégica, liquidez e valorização consistente em uma das regiões mais promissoras da ilha.



## PONTA DAS CANAS.

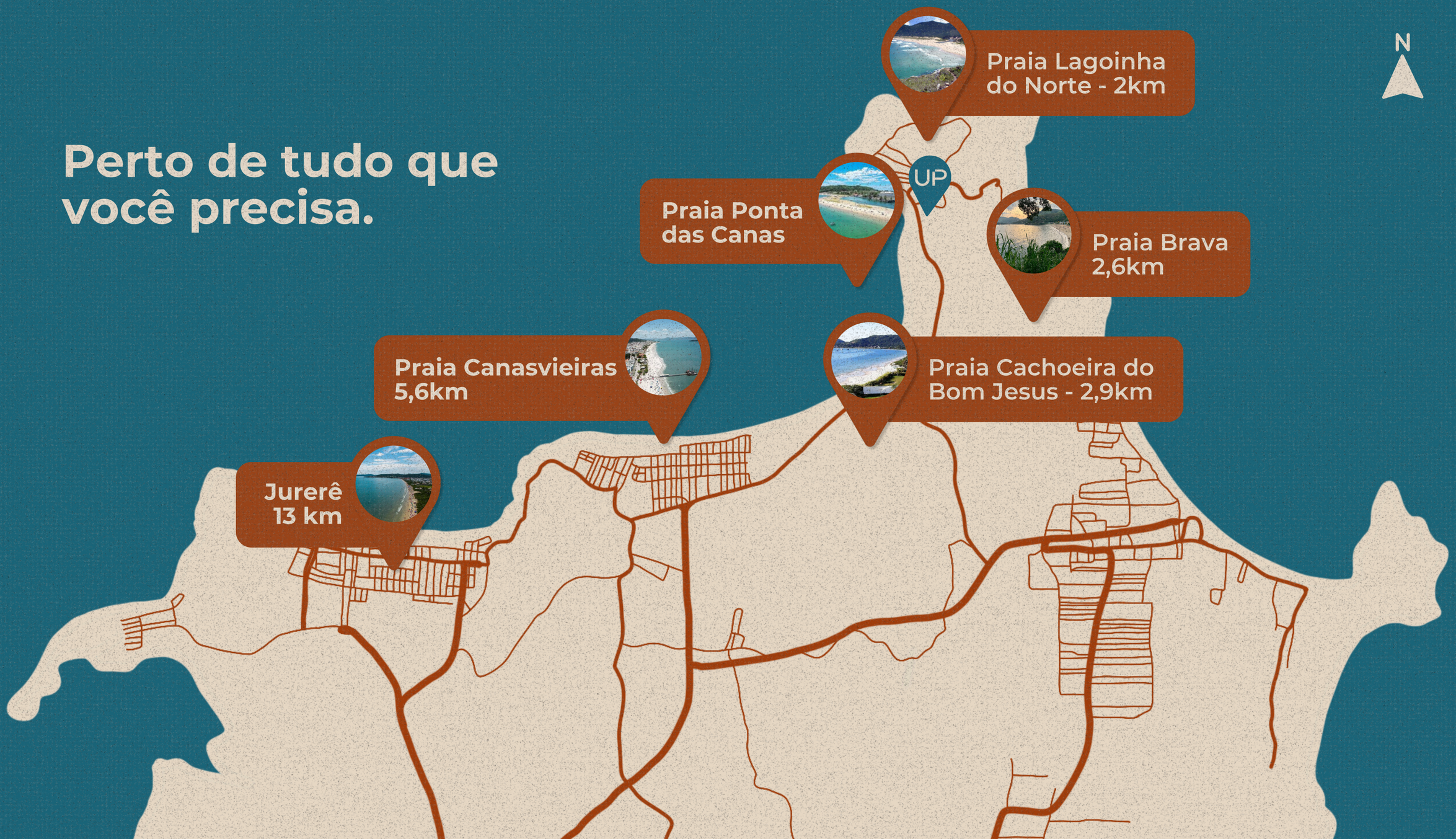
Com praias de águas calmas, natureza preservada e fácil acesso a serviços essenciais, Ponta das Canas é um dos bairros mais desejados do norte da ilha.

A poucos minutos de destinos como Canasvieiras, Cachoeira do Bom Jesus e Lagoinha, o bairro combina tranquilidade e conveniência, atraindo tanto moradores quanto turistas em busca de qualidade de vida.

Além da beleza natural, Ponta das Canas se destaca pelo potencial de valorização e pela alta demanda em locações de temporada, tornando-se um dos pontos mais estratégicos para quem busca investir em Florianópolis.


Rua Dep. Fernando Viegas
UP
Rua Quilombo dos Palmares
N

# Perto de tudo que você precisa.















# Áreas **Comuns.**

- Piscina.
- Salão de festas.
- Pet Place.
- Lavanderia.
- Playgroud.
- Pet Care.
- Minimercado.
- Rooftop.
- Prancharia.
- Academia.
- Coworking
- Fireplace.

## Diferencias **Apartamentos.**

- Fechadura Digital.
- Infraestrutura para Ar -condicionado.
- Ralo Linear.
- Nicho no Box do Banheiro.
- Piso Porcelanato
- Tubulação de Hidráulica Envelopada para Atenuação de Ruído.

## Diferencias **Condomínio.**

- Monitoramento por Câmeras.
- Controle de Acesso Digital.
- Infraestrutura para Portaria Remota.
- Aproveitamento de Água da Chuva.


Academia.


Coworking.


Lavanderia.


Salão de Festas.









# Apartamentos.

# Plantas.

torre A.

# Térreo.






torre A.

# Pav 2º - 4º




N

torre A.

# Cobertura.




N

torre B.

# Térreo




N

torre B.

# Pav 2º - 4º




N

torre B.

# Ático



# Estudo de rentabilidade.

# Empreendimento UPSIDE.

A prioridade do Upside Beach Studios é oferecer máxima rentabilidade ao investidor, com um projeto pensado para atender à forte demanda de locação por temporada em Ponta das Canas.

As unidades foram desenvolvidas em metragens inteligentes, com design moderno e funcional, inseridas em um empreendimento exclusivo e com potencial de valorização em uma das regiões mais procuradas de Florianópolis.

- ALTO PADRÃO
- LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA
- COMPACTO & FUNCIONAL
- BAIXO CUSTO FIXO
- MÁXIMA RENTABILIDADE NO ALUGUEL



# 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.

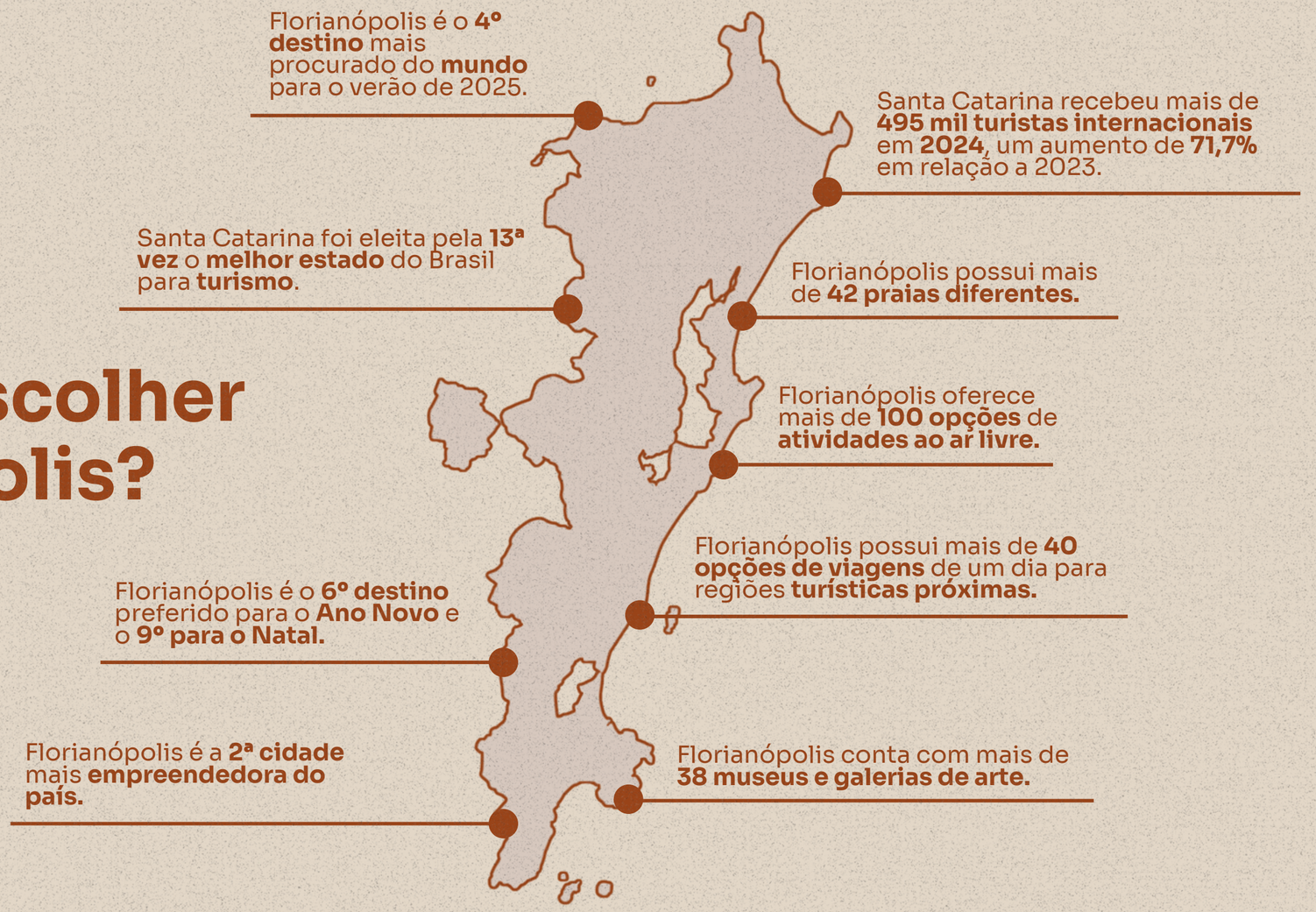
## MAIOR **SEGURANÇA** ★

- Garantia 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.

# Por que escolher 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.**

# Análise de Mercado.

Unidades semelhantes na região



COMPRA

**R$ 390.000,00**

Cachoeira do Bom Jesus

Status: NA PLANTA



COMPRA

**R$ 636.000,00**

Ponta das Canas

Status: PRONTO



COMPRA

**R$ 509.720,00**

Cachoeira do Bom Jesus

Status: NA PLANTA



COMPRA

**R$ 463.000,00**

Ponta das Canas

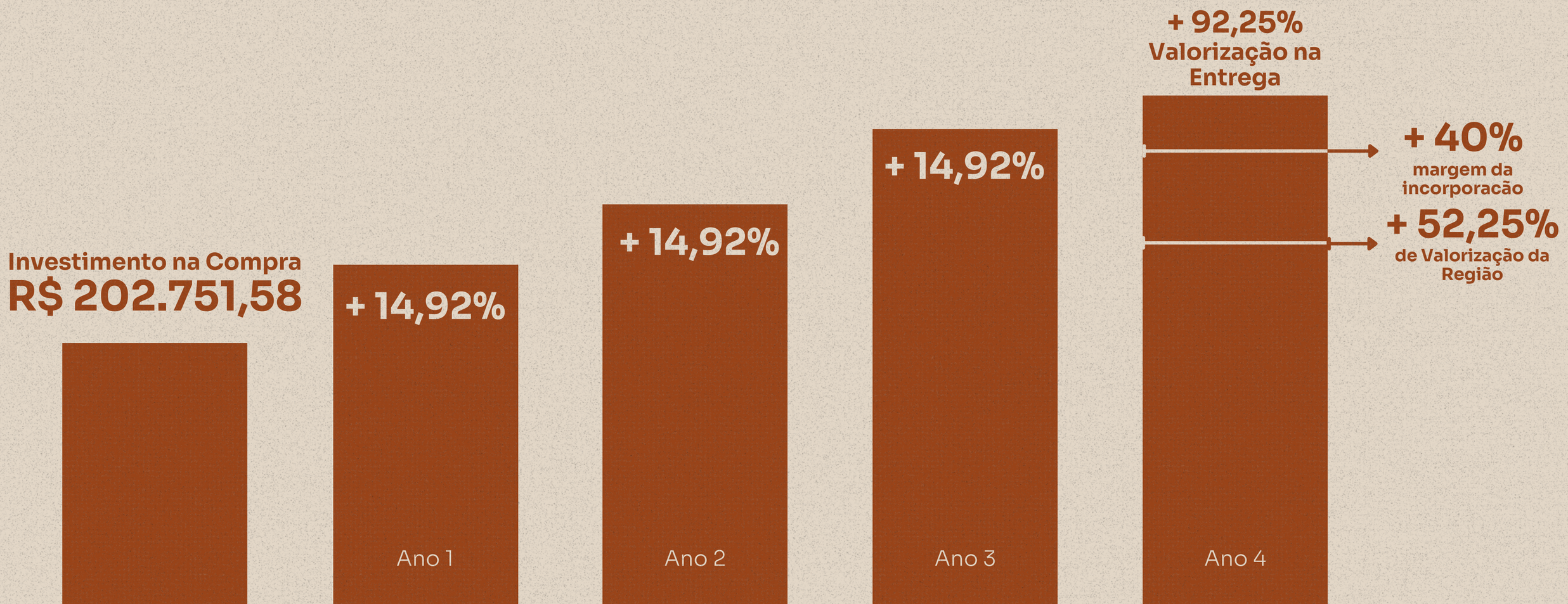
Status: NA PLANTA

**92,25% de Valorização até a Entrega.**



# Como calculamos a Valorização?

**Valor de venda Esperado**
**R$ 389.789,91**



# Aluguel por Temporada nas Plataformas Digitais.

# Os 4 melhores

imóveis de até um quarto.



**Faturamento Anual**

**R$ 85.486,00**



**Faturamento Anual**

**R$ 90.098,58**



**Faturamento Anual**

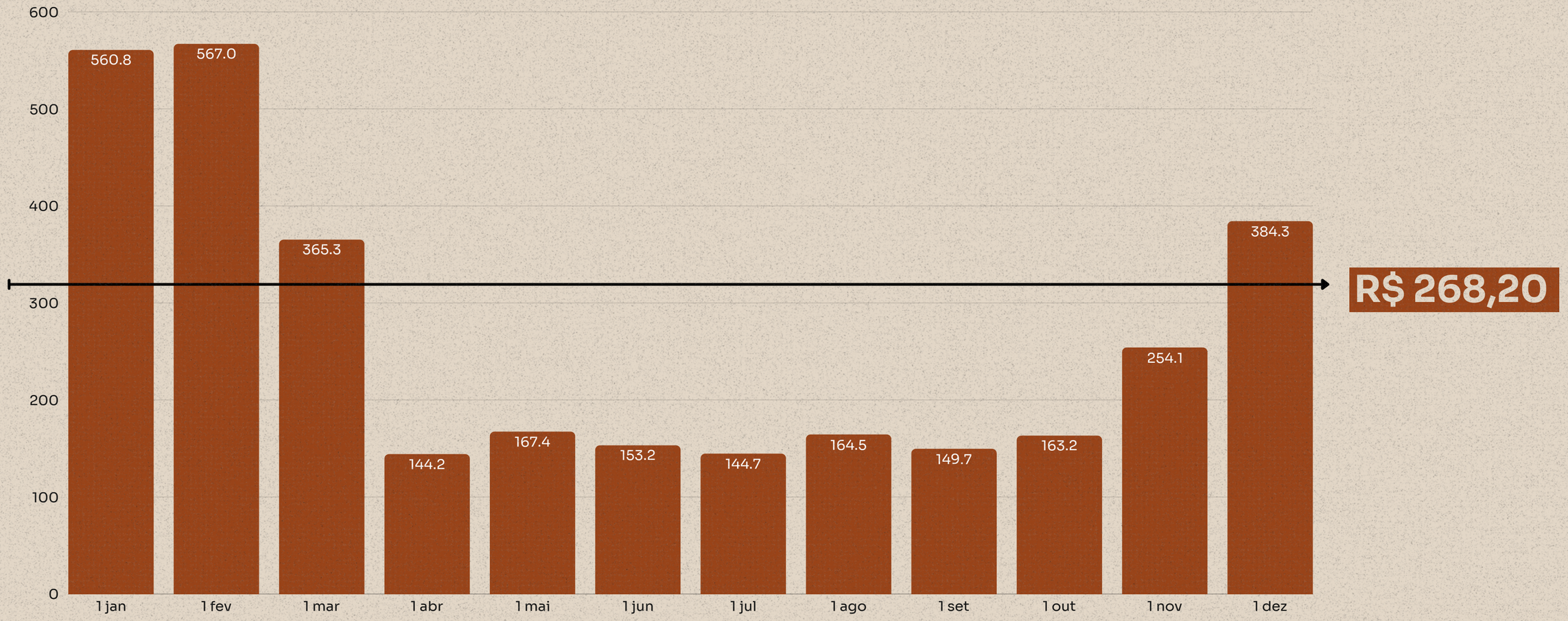
**R$ 88.628,71**



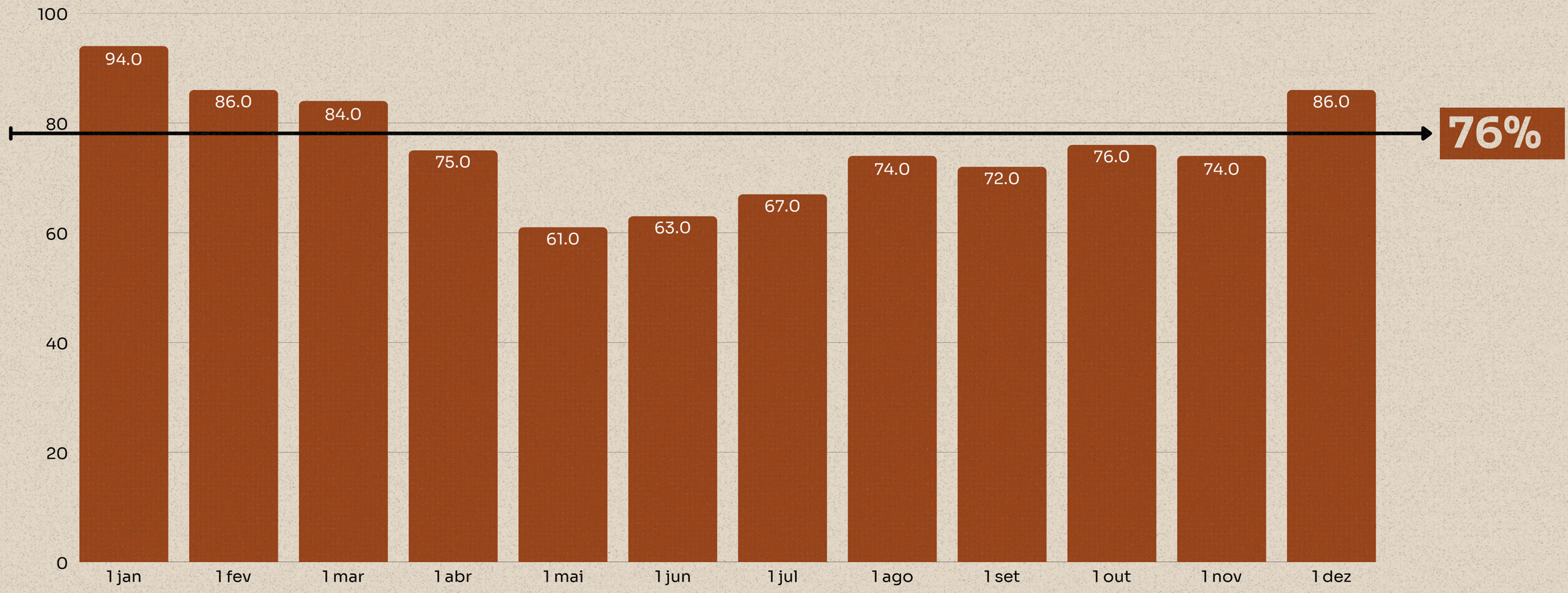
**Faturamento Anual**

**R$ 73.734,00**

# Diária Média.



# Taxa de Ocupação.

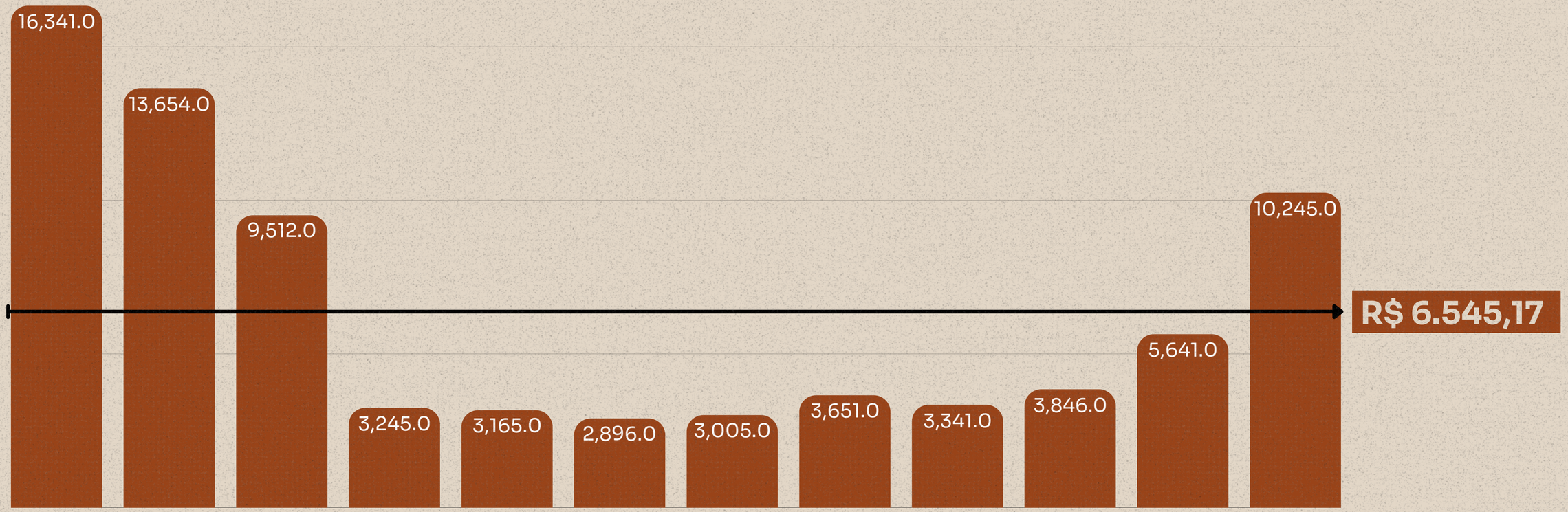


# Resultado Financeiro

## Projeção de Faturamento.

**Faturamento Bruto**

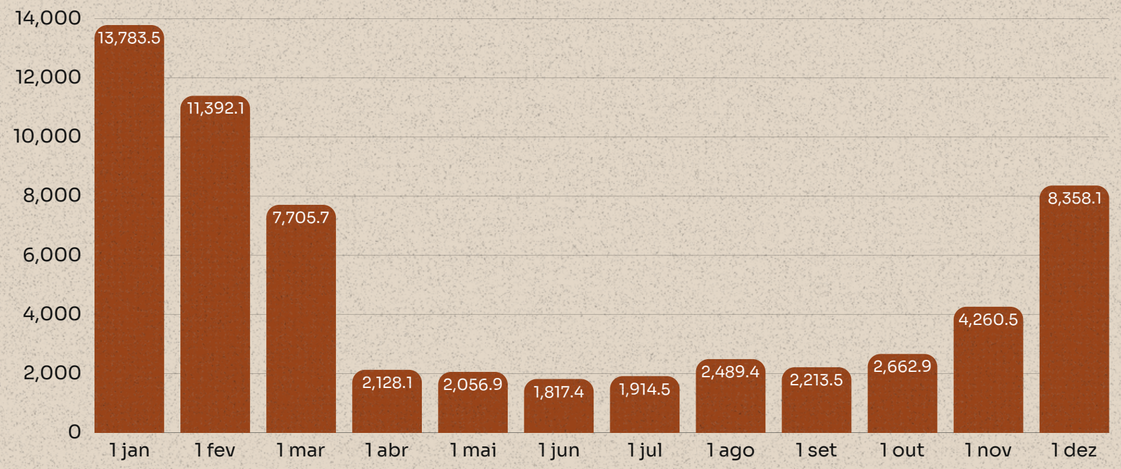
**R$ 78.542,00**



# Resultado Financeiro
# Projeção de Custo.

**Lucro líquido por Unidade**

**R$ 60.782,38**




Faturamento anual Bruto **+ R$ 78.542,00**

Total de despesas Anuais **- R$ 17.759,62**

Condomínio **- R$ 4.080,00**
IPTU **- R$ 1.440,00**
Consumo **- R$ 3.600,00**
Impostos **- R$ 8.639,62**

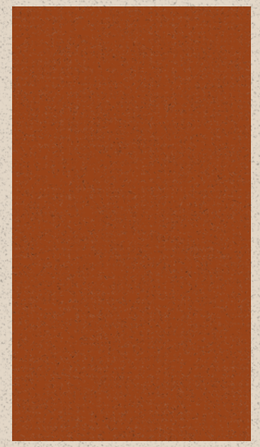
Faturamento anual Líquido **+ R$ 60.782,38**

Rentabilidade Líquida **30%**
Payback: **3,3 anos**

# RETORNO SOB INVESTIMENTO.

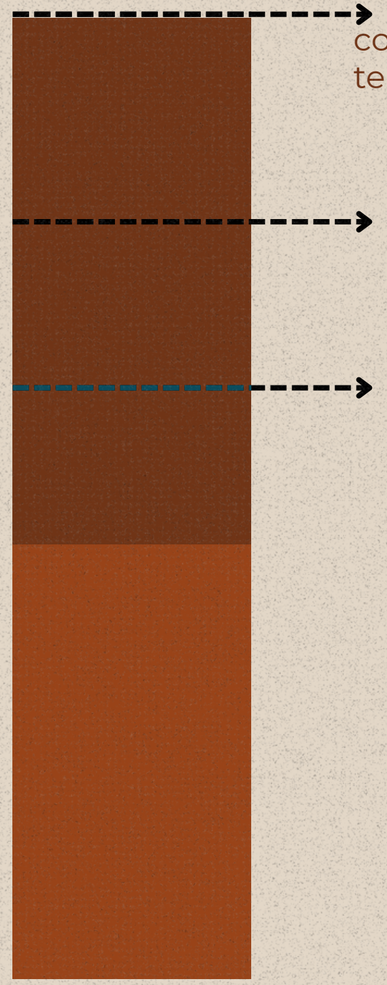
Investimento inicial

**R$ 202.000,00**



Patrimônio Acumulado no primeiro ano

**R$ 450 mil**



**+ 30%**

com aluguel a.a por temporada

**+ 40%**

Ganho SPE

**+ 52,25%**

de valorização

# SOBRE A me2 rentals experience

A ***Me2 Rentals Experience*** é uma empresa Catarinense do ramo imobiliário que oferece o aluguel temporário (Short Stay) como solução para maior rentabilidade aos investidores e maior conforto para os hóspedes, sendo fundada no ano de 2018 pelo CEO, Eduardo Medeiros.

Temos o objetivo de proporcionar espaços que vão além das expectativas, oferecendo não apenas moradias por curto ou longo tempo, mas verdadeiros ambientes de vida, com um compromisso inabalável com a qualidade e a excelência.

**+267**
unidades em operação

**+104 mil**
hóspedes por ano

**TOP 10**
empresas airbnb no Brasil

**+185**
proprietários

**+158 mil**
diárias vendidas

# COM A me2, OS PROPRIETÁRIOS E INVESTIDORES NÃO SE PREOCUPAM COM **NADA**

**SOFTWARE**
para acompanhar o desempenho do imóvel em **tempo real** via **Dashboard.**

**CENTRAL DE RESERVAS**
focada no atendimento aos hóspedes **24 horas por dia**, **07 dias por semana.**

**CENTRAL OPERACIONAL**
com **anfitriões** e **time de governança** para o cuidado das unidades.

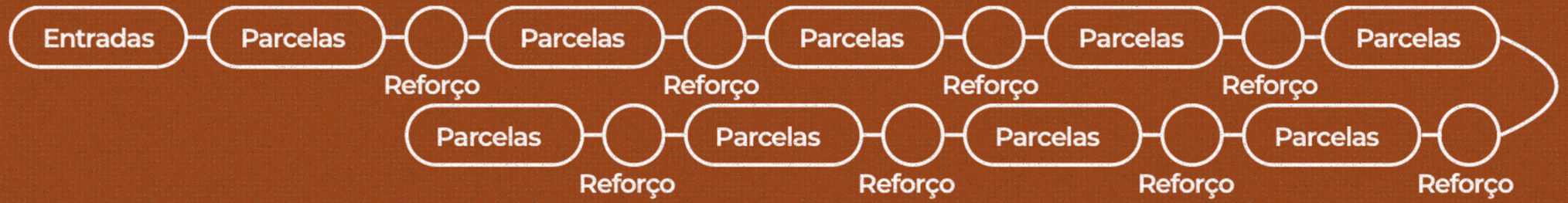
**ANÚNCIOS EM + 47 PLATAFORMAS**
**airbnb • Booking.com • decolar • *Vrbo*** ....

**VISTORIA REGULAR**
para manutenções **preventivas e corretivas.**

**me2 PRICETECH**
**tecnologia de precificação** dinâmica, inteligente e automatizada **baseada em dados**.

**GUIA DE BENEFÍCIOS**
para oferecer **experiências incríveis** aos nossos hóspedes.

# MAIS FACILIDADE NO PAGAMENTO



# FLUXO DE PAGAMENTO

| STUDIO - R$ 202.751,58 | |
|---|---|
| Entrada 6x | R$ 10.137,58 |
| Mensais 36x | R$ 2.027,52 |
| Reforços 6x | R$ 11.489,26 |

UPSIDE.
BEACH STUDIOS




**OBRA A PREÇO DE CUSTO PREVISTA NA LEI nº 4591/64 , ONDE SE REALIZA A AQUISIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE UMA COTA DE PARTICIPAÇÃO DE SPE.**
**Imagens meramente ilustrativas de acordo com a Lei nº 4591/64. Nos reservamos o direito de alterar as especificações deste material publicitário, prevalecendo as informações destacadas no ato da venda, estabelecidos no contrato e memorial descritivo do empreendimento. Informamos que as imagens contidas neste material possuem apenas caráter de sugestão. A aquisição de mobílias e peças decorativas das unidades são de responsabilidade do cliente.**
**Todas as imagens contidas neste material são meramente ilustrativas e todas as projeções de ganho são aereamente especulativas não se equiparando a garantias de ganhos reais não tendo em nenhuma hipótese a administradora responsabilidade quanto a promessa destes ganhos**