

MODELO DE NEGÓCIO IMOBILIÁRIO | FORMATO SPE

Casa de alto padrão com participação proporcional por quotas

Vive Floripa

PROPOSTA DE INVESTIMENTO | JANEIRO DE 2026
JURERÊ, FLORIANÓPOLIS, SC, BRASIL

Modelo de negócio – Formato SPE

No modelo **SPE (Sociedade de Propósito Específico)**, cada investidor aporta um percentual do capital total do empreendimento. Esse aporte determina sua **participação societária**, ou seja: cada investidor torna-se proprietário do empreendimento na proporção exata das quotas que possui.

Isso significa que todos os investidores são sócios do mesmo projeto, cada um com uma participação definida pelo **percentual de capital aportado**.

Ao final, o resultado líquido da venda é distribuído entre os investidores de acordo com a **proporção de suas quotas**.

A **Vive Floripa** atua como **administradora da SPE**, responsável pela governança do empreendimento: gestão financeira, acompanhamento jurídico e societário, execução do cronograma de aportes e prestação de contas aos investidores.

O desenvolvimento do projeto ocorre com a participação de uma **equipe técnica especializada**, responsável pelo projeto arquitetônico e pela execução da obra, com planejamento e coordenação geral a cargo da administradora, em articulação permanente com os profissionais envolvidos.

Cada aporte previsto no orçamento projetado está sujeito a uma taxa de administração de 20%, destinada à gestão técnica e financeira do empreendimento. Eventuais aportes adicionais – sejam técnicos ou decorrentes de fatores externos – **não têm incidência de taxa de administração**; esses valores são destinados integralmente à conclusão da obra.

Estrutura societária da SPE

A SPE (Sociedade de Propósito Específico) é constituída com o objetivo exclusivo de desenvolver o empreendimento.

A estrutura do empreendimento é formalizada por meio de um contrato privado de participação societária, assinado digitalmente pelos investidores, conforme a legislação brasileira vigente.

A **administração societária e financeira da SPE** é conduzida pela **Vive Floripa Ltda**, com apoio jurídico e contábil especializado. Esse serviço – já contemplado no orçamento do empreendimento – inclui a abertura da SPE, sua manutenção ao longo de todo o ciclo do projeto e o encerramento formal da empresa ao término das atividades.

A SPE permanece ativa até a **conclusão da obra, a venda do imóvel e a distribuição do resultado final** entre os investidores. Concluído esse processo, a empresa é encerrada, extinguindo quaisquer obrigações futuras dos sócios relacionadas ao empreendimento.

Ciclo do negócio

O cronograma do empreendimento é de 24 meses, estruturado por **fases e marcos claros**, permitindo uma leitura objetiva do ciclo completo do projeto –desde a estruturação inicial até a distribuição do resultado final–. O foco do modelo está na execução eficiente do projeto, na conclusão da obra e na geração de resultado ao final do ciclo, sempre respeitando a estrutura societária definida e os interesses dos investidores.

01. Estruturação do projeto

Apresentação do projeto aos investidores. Definição das participações e quotas. Constituição da SPE. Assinatura do contrato de participação societária. Aquisição do terreno.

02. Projeto e aprovações

Desenvolvimento dos projetos. Orçamentos e definições técnicas. Ajustes de escopo conforme planejamento. Processo de licenciamento e emissão do alvará de construção.

03. Execução da obra

Contratação da mão de obra. Aquisição de materiais. Execução e acompanhamento da obra. Conclusão física do projeto.

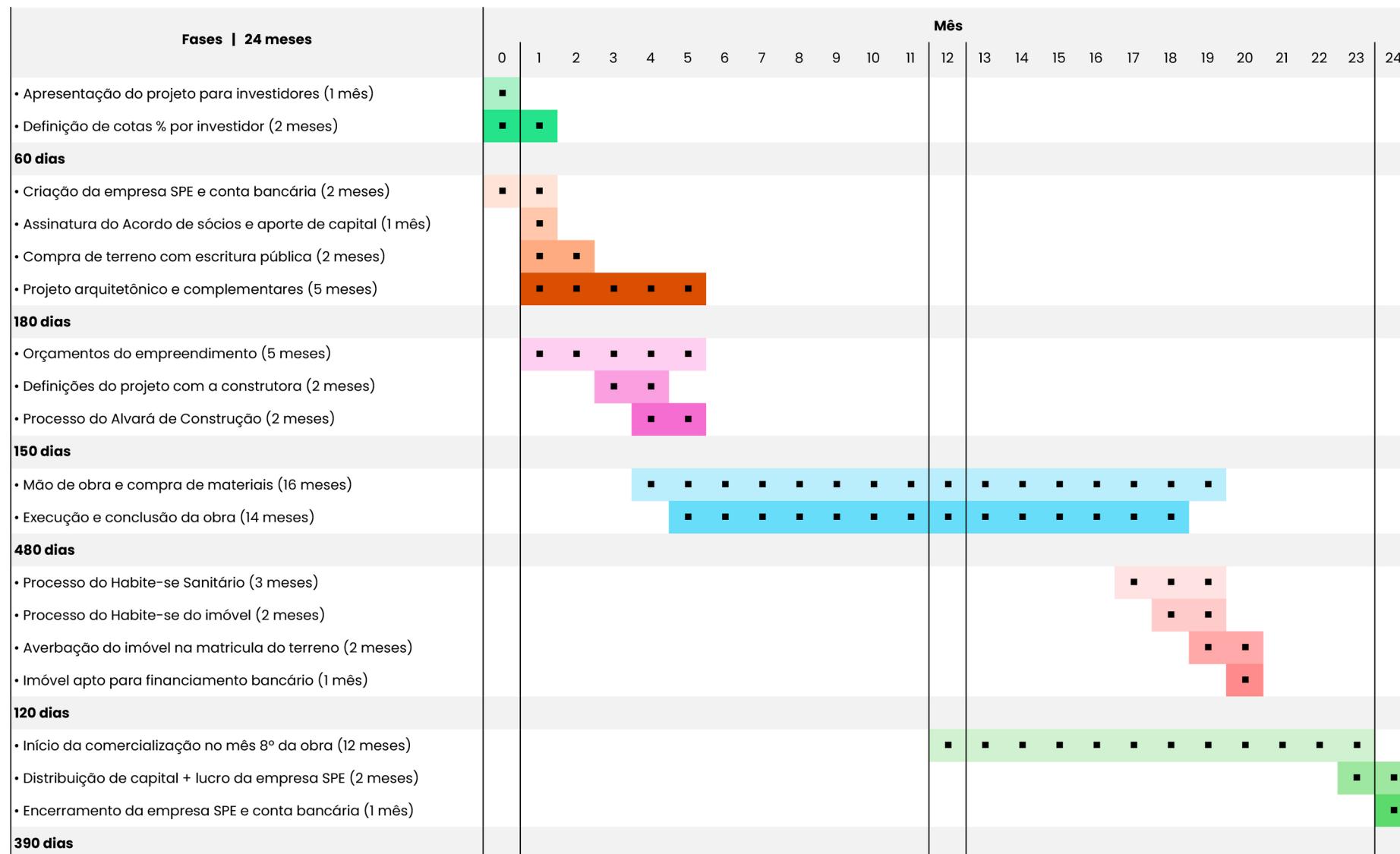
04. Regularização e comercialização

Processos de regularização e habite-se. Preparação do imóvel para comercialização. Criação de material de divulgação (fotos/vídeos). Venda da unidade.

05. Distribuição e encerramento

Apuração do resultado final do empreendimento. Distribuição do lucro proporcional às quotas dos investidores. Encerramento formal da empresa SPE.

Cronograma do empreendimento



Os prazos apresentados são estimativas referenciais, definidas a partir da lógica operacional do empreendimento. Podem ser ajustados ao longo do ciclo do projeto conforme fatores técnicos, administrativos ou de mercado, sem alteração da estrutura ou da lógica financeira do empreendimento.

Por que Jurerê? O endereço mais sofisticado do sul do Brasil

Jurerê é o **bairro mais valorizado** de Florianópolis, referência em exclusividade, segurança e qualidade de vida. Atrai um público nacional e internacional de alto poder aquisitivo, consolidando uma demanda constante por imóveis de **alto padrão**.

A combinação entre infraestrutura completa, urbanização planejada, serviços de excelência e vida à beira-mar cria um ambiente único, onde o patrimônio imobiliário mantém desempenho consistente ao longo dos anos.

A escassez de terrenos disponíveis e a expansão controlada do bairro reforçam ainda mais seu **potencial de valorização**.



Evolução do valor do m² em Jurerê

O mercado imobiliário de Jurerê apresenta uma trajetória consistente de valorização ao longo dos últimos anos, impulsionada pela escassez de terrenos, pelo padrão construtivo elevado e pela demanda contínua por imóveis bem localizados.

Os valores de venda por metro quadrado variam conforme tipologia, padrão construtivo, localização específica e momento de mercado. Nesse contexto, a projeção de venda do empreendimento considera parâmetros compatíveis com imóveis residenciais de alto padrão atualmente praticados na região.

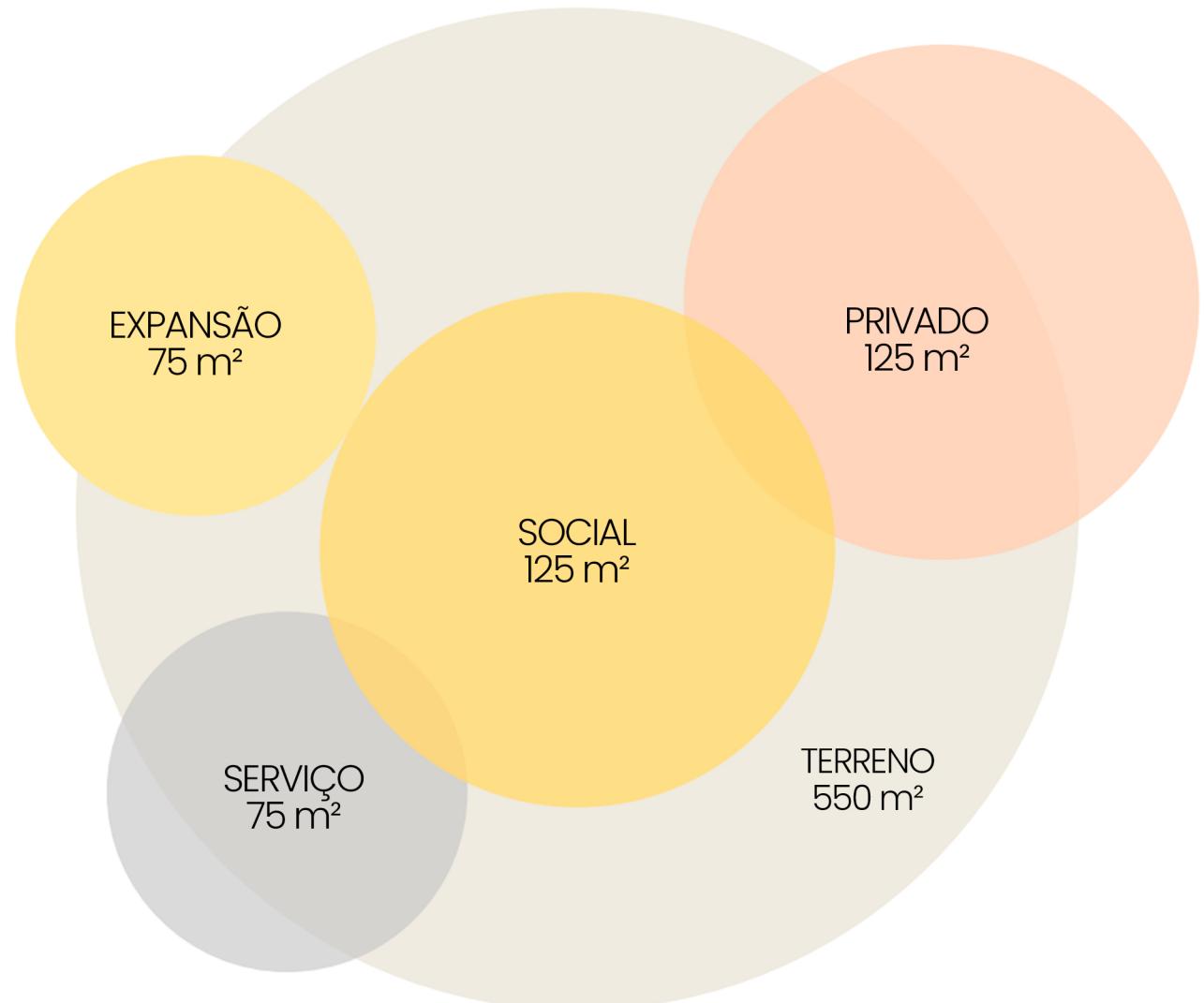
Ano	Valorização/Ano	Média valor R\$/m ² em Jurerê
2025	8,15%	27.971
2024	9,07%	25.863
2023	12,28%	23.712
2022	11,33%	21.119
2021	15,74%	18.970
2020	7,02%	16.390
2019	3,31%	15.315
2018	1,10%	14.824
2017	4,34%	14.663
2016	4,67%	14.053

Considerando uma amostra de **40 imóveis residenciais novos**, observa-se um valor médio anunciado de **R\$28.315/m²**, conforme dados publicados em portais imobiliários no momento da análise.

Os valores variam conforme idade do imóvel, padrão construtivo, localização específica e características arquitetônicas.

Programa de necessidades

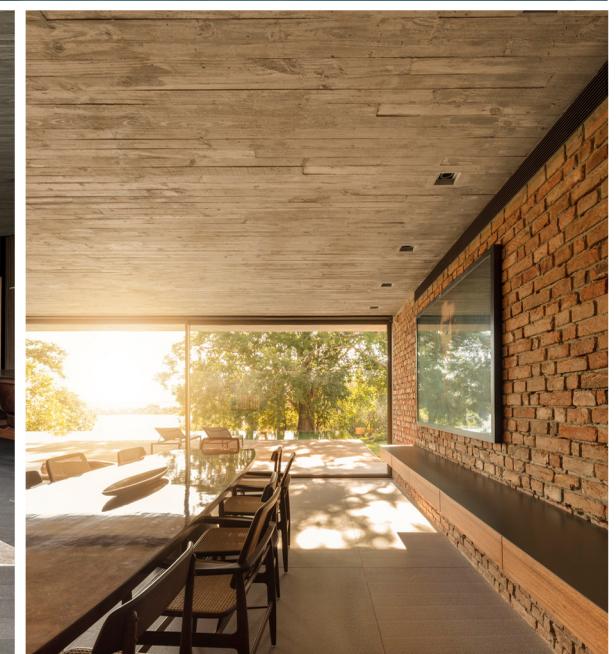
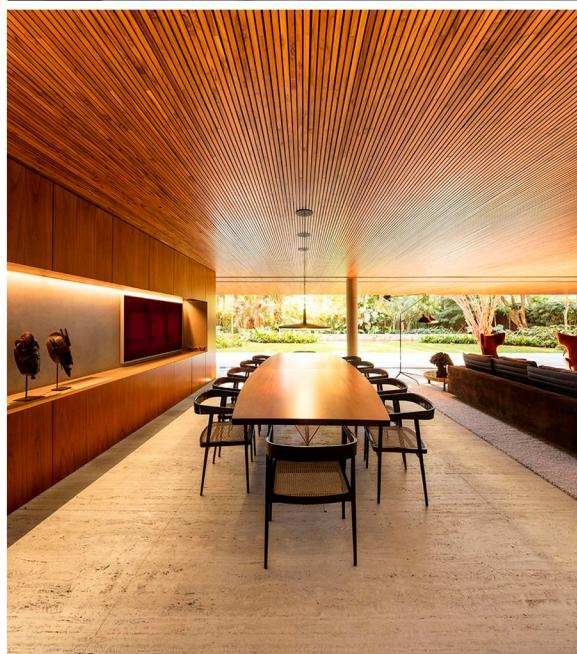
- CASA UNIFAMILIAR | 400M²
- 2 / 3 ANDARES
- 4 / 5 SUÍTES
- 4 / 6 GARAGEM
- ÁREA GOURMET
- PISCINA
- JARDIM



Localização: Jurerê, Florianópolis/SC

Padrão de construção: Alto

Referências de design



Rentabilidade projetada do empreendimento em 24 meses

Custo estimado do empreendimento (casa 400m ²)	R\$	R\$/m ²	%
• Contador + Advogado	R\$ 20.000		
• Terreno	R\$ 3.000.000		
• Escritura terreno	R\$ 90.000		
• Projetos	R\$ 120.000		
• Prefeitura + Impostos da construção	R\$ 140.000		
• Construção: Mão de obra + Materiais	R\$ 2.200.000		
m ² construção R\$5.500 x 400m ² aprox. de obra			
• Marketing	R\$ 20.000		
• Administração 20%	R\$ 1.397.500		
TOTAL EMPREENDIMENTO	R\$ 6.987.500	R\$ 17.469	
PROJEÇÃO DE VENDA	R\$ 10.750.000	R\$ 26.875	
Total custos aprox. = Comissões + Impostos (empresa SPE)	-R\$ 911.400		-8,48%
Lucro líquido projetado do empreendimento	R\$ 2.851.100	40,80%	
Percentagem de rentabilidade projetada dos investidores (ao ano)			20,40%

- Distribuição proporcional às quotas, considerando resultado líquido após custos, comissões imobiliárias e tributos aplicáveis no momento do fechamento da empresa SPE.
- O custo de construção poderá ser reajustado conforme variações do índice CUB/m² durante o período de obra.
- Eventuais aportes adicionais – técnicos ou decorrentes de fatores externos – não têm incidência de taxa de administração.
- A projeção de venda e de retorno baseia-se no cenário atual do mercado. Pode variar conforme condições econômicas e de demanda.

Condições de participação

A entrada no empreendimento é realizada por meio de aporte único, com emissão de quotas proporcionais ao capital investido.

Aporte mínimo: R\$300.000

Participação societária: Proporcional ao valor aportado, conforme contrato da SPE.

Modelo de distribuição: Resultado líquido distribuído de acordo com o percentual de quotas de cada investidor.

Critérios de elegibilidade

Para participar, o investidor deve:

- Ter disponibilidade para o aporte mínimo estabelecido no cronograma de pagamento;
- Compreender o funcionamento do modelo SPE e o ciclo do empreendimento;
- Não possuir impedimentos legais ou restrições que inviabilizem a participação societária;
- Alinhar expectativas quanto ao prazo, risco e retorno do projeto.

Disponibilidade

A rodada de captação para este empreendimento já está aberta, com participação limitada ao número de quotas disponíveis na SPE.

A entrada dos investidores será validada por ordem de confirmação, respeitando o limite de participação definido para o projeto.

O objetivo é compor um grupo sólido desde o início, com previsibilidade financeira e alinhamento entre todos os participantes do ciclo do empreendimento.

Cronograma de aporte por investidor

O aporte de capital é realizado conforme **marcos claros do empreendimento**, assegurando o alinhamento entre a evolução do projeto, a disponibilidade de recursos financeiros e a estratégia de cada investidor.

Como referência geral, o esquema de aportes é estruturado em **duas etapas equivalentes**, correspondentes a **50% do capital comprometido em cada fase**, podendo ser ajustado conforme as necessidades do projeto e o perfil de cada investidor.

Etapa 1 – Assinatura do contrato

- A assinatura do contrato ocorre somente após o comprometimento mínimo de capital necessário para viabilizar a aquisição do terreno e o início do desenvolvimento do projeto.
- O aporte inicial corresponde, como mínimo, a 50% do capital comprometido. O investidor pode optar por realizar um aporte superior a esse percentual desde o início, conforme seu perfil e estratégia, respeitados os compromissos estabelecidos para a constituição do empreendimento.

Etapa 2 – Emissão do alvará de construção

- Os aportes remanescentes são realizados a partir da emissão do alvará de construção, permitindo a execução da obra conforme o planejamento definido.

Venda do imóvel

A comercialização do imóvel será conduzida exclusivamente pela **Vive Floripa Ltda**, empresa responsável por representar o empreendimento no mercado e coordenar toda a estratégia de venda.

A Vive Floripa atua com **curadoria imobiliária** e conta com uma rede ampla de profissionais qualificados do setor – imobiliárias parceiras e corretores especializados – garantindo alcance, agilidade e posicionamento adequado para imóveis de alto padrão no Norte da Ilha.

A estratégia de comercialização é iniciada durante a execução da obra, com ações de posicionamento e geração de demanda ao longo do ciclo.

A efetivação da venda depende da conclusão da documentação necessária para a transferência do imóvel.

Após a venda, a SPE realiza o pagamento dos tributos correspondentes e, ao final do processo, o resultado líquido é distribuído proporcionalmente às quotas de cada investidor, conforme previsto no contrato social.

Diferenciais da Vive Floripa

- Participação via SPE, com quotas proporcionais — **sem necessidade de aquisição direta de um imóvel ou envolvimento com sua gestão e custos operacionais.**
- **Estrutura societária profissional**, administrada pela Vive Floripa LTDA, com apoio jurídico e contábil especializado.
- **Aporte único**, definido no início do projeto e realizado conforme cronograma pactuado.
- **Eventuais sobrecustos sem taxa de administração**, reforçando transparência e alinhamento com o grupo.
- Projetos compactos e eficientes (até 900 m²), com processo de aprovação municipal mais ágil e **menor risco para os investidores**.
- **Ciclos de obra otimizados**, priorizando execução eficiente, entrega segura e “exit” em prazo reduzido.
- Padrão arquitetônico elevado, com foco em materiais nobres, especificação criteriosa e **obras diferenciadas**.
- **Estratégia de comercialização qualificada**, garantindo alcance e posicionamento adequados para o imóvel.
- Acompanhamento contínuo da obra, com comunicação regular e acesso remoto, via câmera instalada no canteiro, para **acompanhamento da evolução da obra pelos investidores**.
- **Processos simplificados**, com suporte integral ao longo de todo o ciclo e mínima interferência na rotina do investidor.

Vive Floripa

Faça parte de uma nova geração de
empreendimentos imobiliários.

Vive Floripa

contato@vivefloripa.com.br

+55 48 99617 8500