



aurora

CANASVIEIRAS





**ENTRE A TRANQUILIDADE DO MAR
E A AGITAÇÃO DA CIDADE**



001
aurora CANABVIEIRAS

HAVAN

SC 401

AURORA

CANAJURÊ

JURERÊ

PRAIA DO FORTE





Intercon
SUPRA

SUPRA

001
SUPRA

FLORIANÓPOLIS



CANASVIEIRAS



estratégico
Norte da ilha
Canasvieiras
Norte da ilha
estratégico

- ➔ Proximidade com a Via Expressa SC-401
- ➔ Fácil acesso às praias do norte da ilha Canajurê, Jurerê, Cachoeira do Bom Jesus...
- ➔ Próximo ao um dos principais polos tecnológicos da América latina
- ➔ A praia numero um em turismo internacional, com taxa de ocupação média de 75% no ano

O Norte da Ilha, onde Canasvieiras está localizado, tem apresentado um crescimento expressivo, com relatos de valorização de até 30% em alguns empreendimentos ainda na fase de construção (período de obra).










R. Waldemiro José Carlson

R. Apóstolo Paschoal

- ➔ Apenas 250 metros do mar
- ➔ Unidades com vista mar
- ➔ Rua. Apóstolo Paschoal, 1 - Canasvieiras

-  Praia
-  Supermercado
-  Centro de eventos
-  Sapiens Parque S.A
-  Aurora Residence

PRAIA DE CANASVIEIRAS





Características aurora

01 Torre

98 unidades residenciais

09 Pavimentos

03 unidades comerciais

Térreo e Mezanino
unidades comerciais

3° ao 9° pavimento
unidades residenciais

Áreas Praticidade

Coworking
Market
Delivery
Lavanderia
Pet Place
Bicicletário
Fitness

Áreas Lazer

Espaço Kids
Zen
Gourmet
Lounge
Piscina
Salão de Festas

Hall de Entrada

001



aurora CANASV

*Imagem meramente ilustrativa.

Esquina com lojas comerciais



*Imagem meramente ilustrativa.



9° ANDAR | ÁTICO e COBERTURAS

8° ANDAR | PLANTAS TIPO

7° ANDAR | PLANTAS TIPO

6° ANDAR | PLANTAS TIPO

5° ANDAR | PLANTAS TIPO

4° ANDAR | PLANTAS TIPO

3° ANDAR | GARDENS

2° ANDAR | MEZANINO

1° ANDAR | TERREO

001
aurora ALVARÉS

PAVIMENTOS TÉRREO E INTERMEDIÁRIO

LOJAS, VAGAS & LAZER

TÉRREO



INTERMEDIARIO



TIPO UNIDADES GARDEN



TIPO



ÁTICO | COBERTURAS



ÁREAS DE LAZER

TÉRREO, MEZANINO E ÁTICO

ÁTICO



TÉRREO



MEZANINO



TÉRREO

- 1. Hall de Entrada
- 2. Mini Market
- 3. Lavanderia
- 4. Coworking

MEZANINO

- 5. Academia
- 6. Jardim Externo

ÁTICO

- 7. Salão Gourmet
- 8. Fire Place
- 9. Espaço Zen
- 10. Playground
- 11. Pet Place
- 12. Terraço Área Comum
- 13. Piscina



Piscina



*Imagem meramente ilustrativa.

Espaço Gourmet



*Imagem meramente ilustrativa.

Espaço Gourmet



*Imagem meramente ilustrativa.

Coworking



*Imagem meramente ilustrativa.

Minimarket

Mini Mercado



*Imagem meramente ilustrativa.

Academia



*Imagem meramente ilustrativa.

UNIDADES GARDEN

STUDIOS E 2 DORMITÓRIOS

UNIDADE GARDEN 204

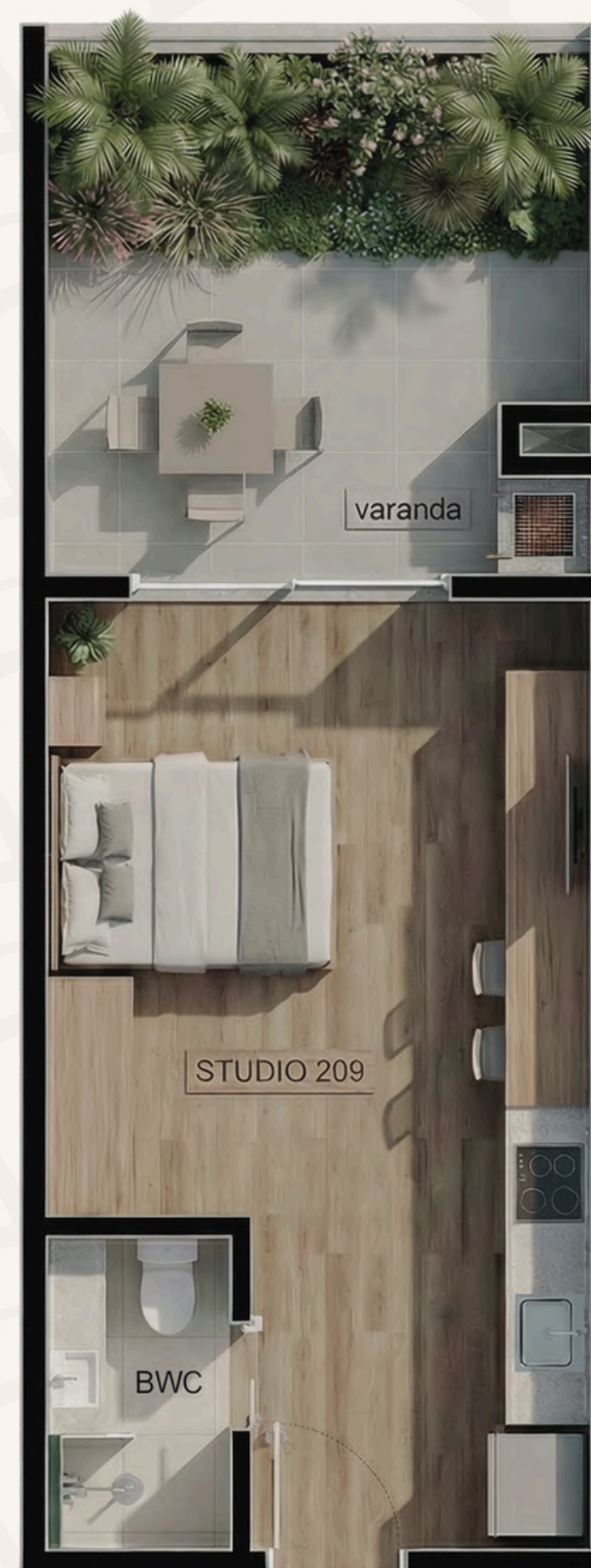
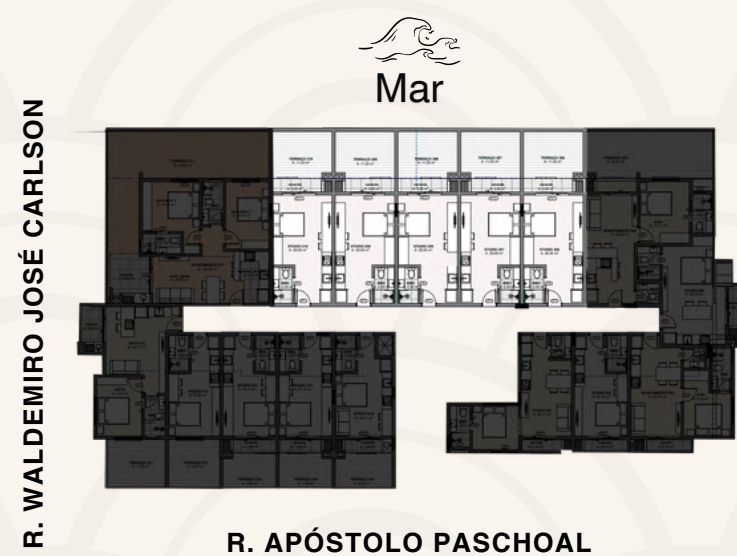
- 42,29 m² de área Interna
- 23,55 m² de área externa
- 1 Suíte



UNIDADE STUDIO GARDEN

205, 206, 207, 208, 209

- 28,69 m² de área Interna
- 11,25 m² de área externa
- Studio com churrasqueira
- Acomoda 4 hóspedes



UNIDADE GARDEN 210

- 104,60 m² de área interna
- 39,82 m² de área externa
- 2 dormitórios com suíte

R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL



UNIDADE GARDEN 211A

- 38,71 m² de área Interna
- 11,28 m² de área externa
- 1 suíte



R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



Mar



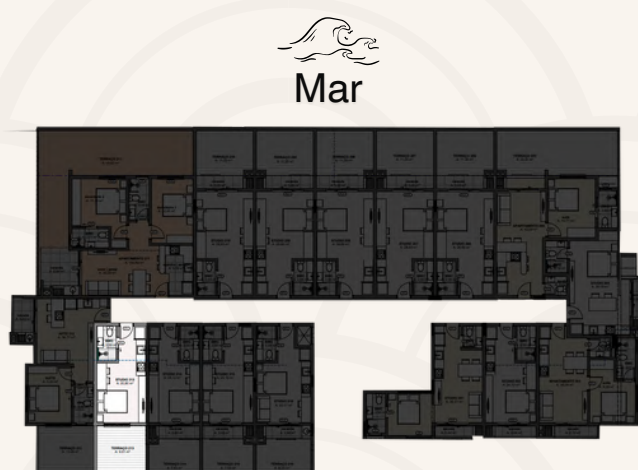
R. APÓSTOLO PASCHOAL



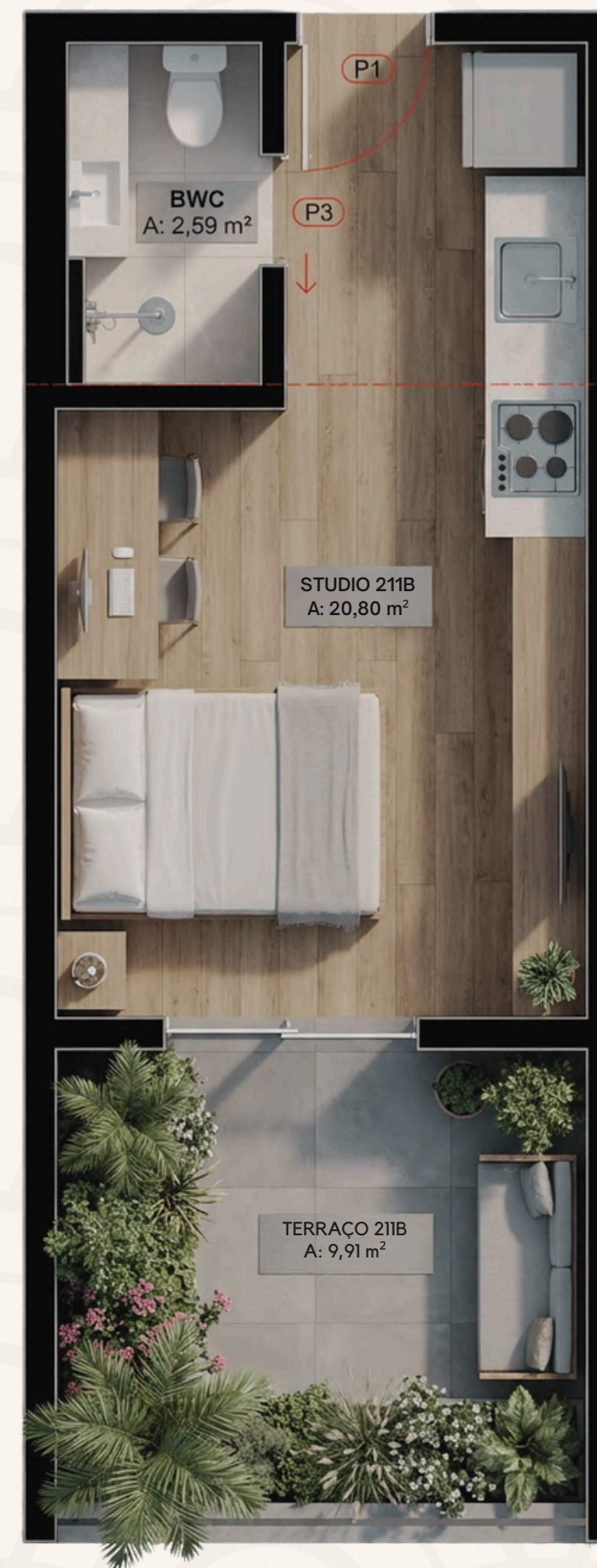
UNIDADE STUDIO GARDEN 211B

- 20,80 m² de área Interna
- 9,91 m² de área externa

R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL



UNIDADE STUDIO GARDEN 212 E 213

- 24,12 m² de área Interna
- 7,43m² de área externa
- Studio com churrasqueira

R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL

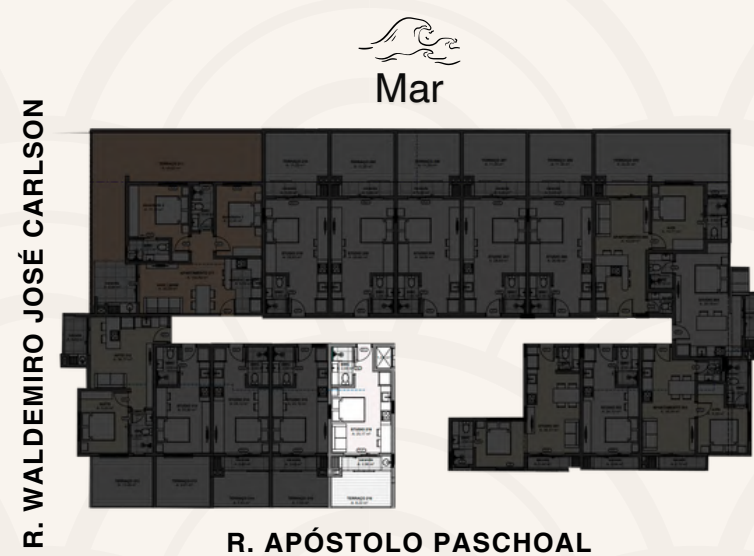


Mar



UNIDADE STUDIO GARDEN 214

- 25,17 m² de área Interna
- 8,22m² de área externa
- Studio com churrasqueira



UNIDADES PAVIMENTO TIPO

STUDIOS, 1 E 2 DORMITÓRIOS

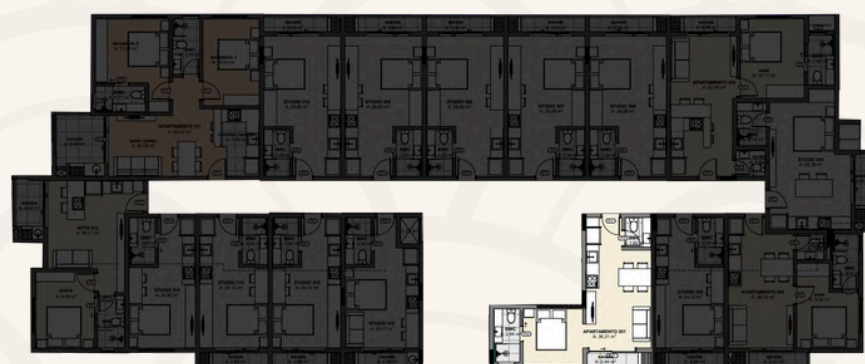
UNIDADE FINAL 01

- 36,31 m² de área interna
- 1 Suíte com churrasqueira



R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON

Mar

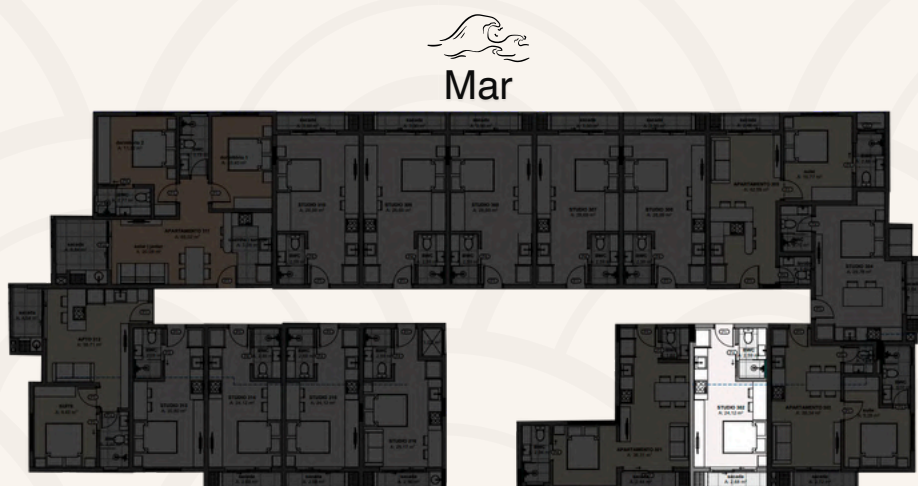


R. APÓSTOLO PASCHOAL

UNIDADE FINAL 02

- 24,12 m² de área interna
- Studio com churrasqueira
- Acomoda 4 hóspedes
- Com churrasqueira

R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL



UNIDADE FINAL 03A

- 39,34 m² de área interna
- Acomoda 4 hóspedes
- 1 Suíte
- Com churrasqueira



R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



Mar



R. APÓSTOLO PASCHOAL

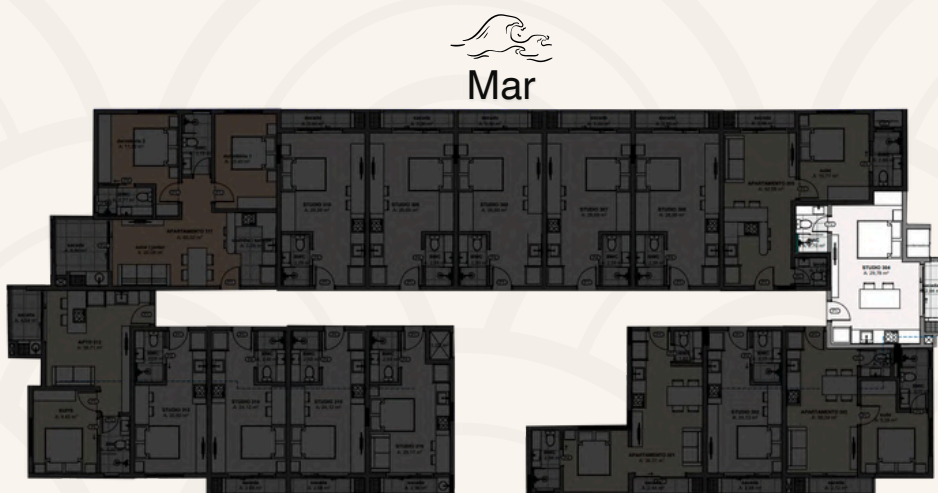


UNIDADE FINAL 03B

- 29,78 m² de área interna
- Acomoda 4 hóspedes
- Vista mar a partir do 4º anda
- Com churrasqueirar



R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL



UNIDADE FINAL 04

- 42,59 m² de área interna
- Acomoda 4 hóspedes
- Vista mar a partir do 4 andar
- 1 Suíte
- Com churrasqueira



Mar



R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON

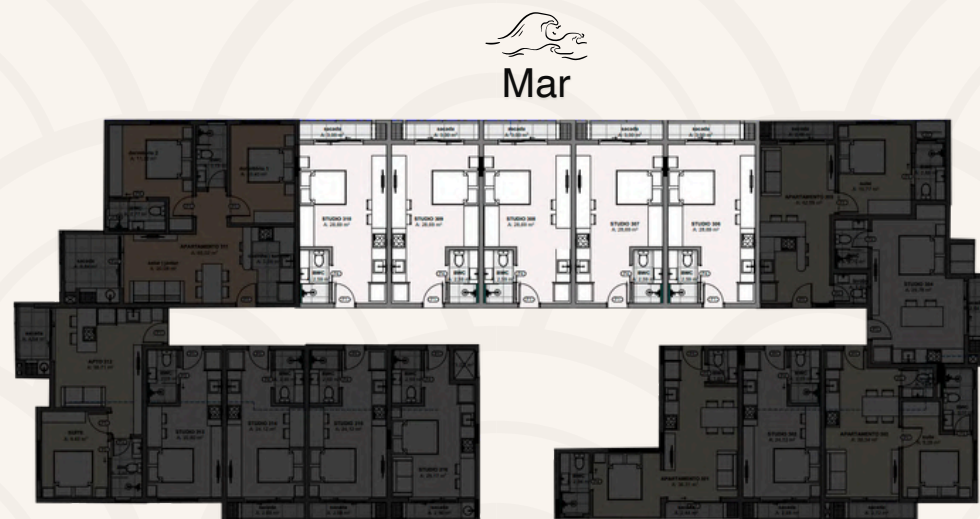
R. APÓSTOLO PASCHOAL



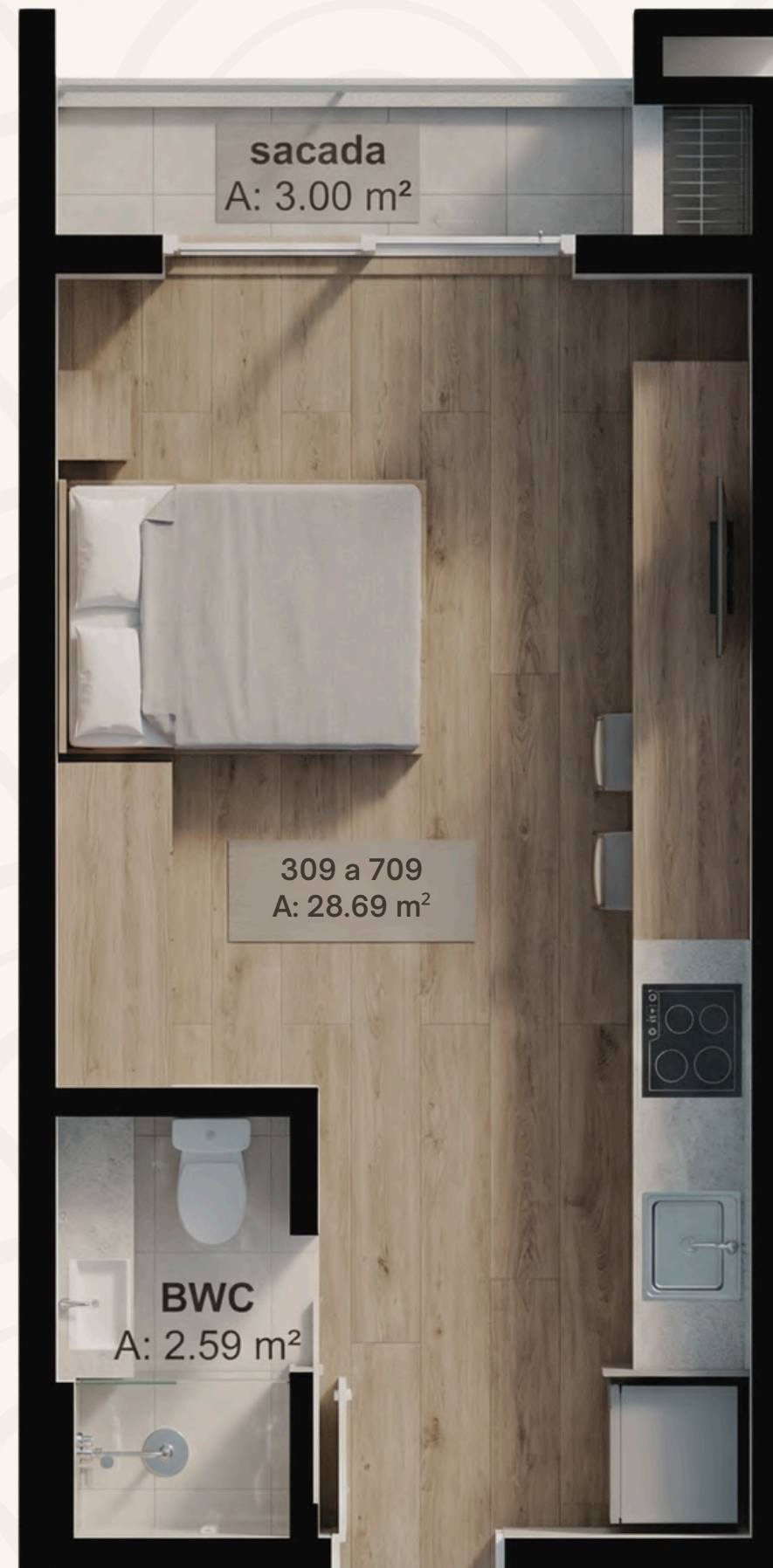
UNIDADES FINAIS 05, 06, 07, 08 e 09

- 28,69 m² de área interna
- Studios com churrasqueira
- Acomoda 4 hóspedes
- Vista mar a partir do 4 andar

R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL



Studio 708



*Imagem meramente ilustrativa.

UNIDADE FINAL 10

- 65,02 m² de área interna
- 2 dormitórios com suíte
- Com churrasqueira



Mar



R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON

R. APÓSTOLO PASCHOAL



UNIDADE FINAL 11A

- 38,71 m² de área interna
- Acomoda 4 hóspedes
- 1 Suíte
- Com churrasqueira



R. APÓSTOLO PASCHOAL



UNIDADE FINAL 11B

- 20,80 m² de área interna
- Ticket mais baixo



R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL



UNIDADE FINAL 12 e 13

- 24,12 m² de área interna
- Sacada com churrasqueira

R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL



UNIDADE FINAL 14

- 25,17 m² de área interna
- Sacada com churrasqueira

R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL

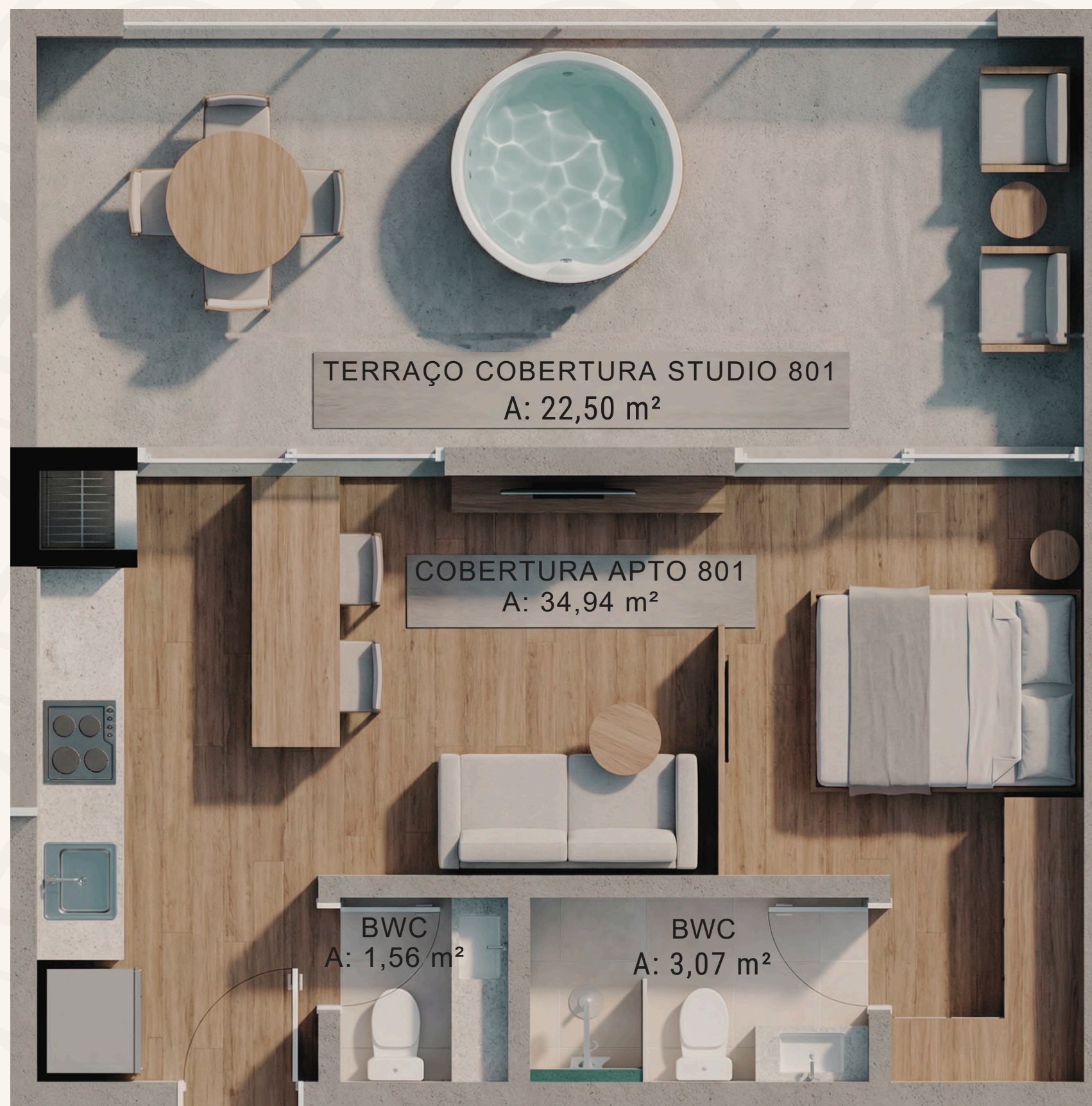


UNIDADES COBERTURAS

STUDIO E 2 DORMITÓRIOS

STUDIO COBERTURA

- 34,94 m² de área interna
- 22,50 m² de área externa
- Studio




Mar



Unidade 801



*Imagem meramente ilustrativa.

COBERTURA

- 78,13 m² de área interna
- 96,13 m² de área externa
- 2 Suítes



Mar

R. WALDEMIRO JOSÉ CARLSON



R. APÓSTOLO PASCHOAL



Unidade 802



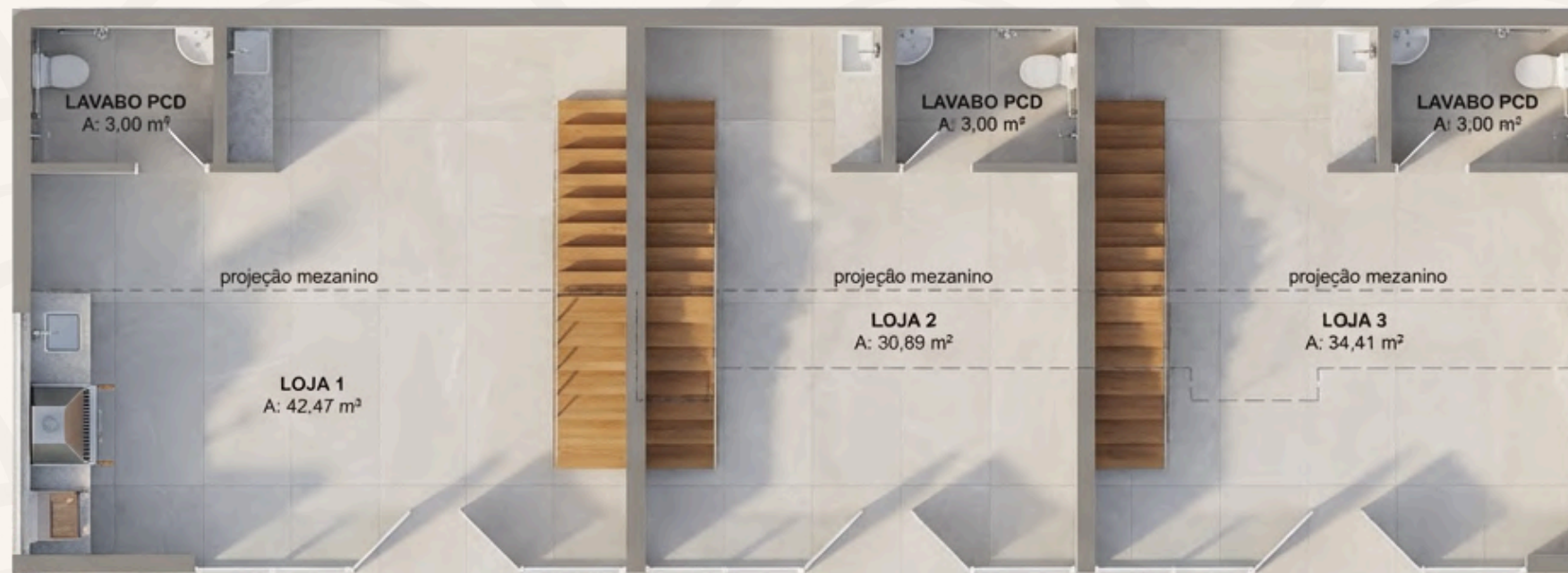
*Imagem meramente ilustrativa.

UNIDADES COMERCIAIS

LOJAS TÉRREO

LOJAS COMERCIAIS

- 3 LOJAS
- MEZANINO
- PÉ DIREITO DUPLO

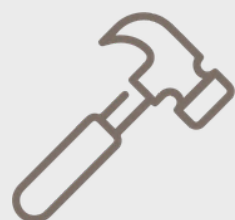


Quais as vantagens do modelo de Sociedade de propósito específico?

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

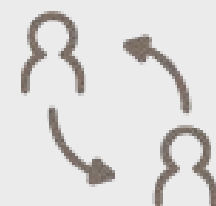
Maior segurança



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

PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE | STUDIO

Aurora Canasvieiras (Canasvieiras - Florianópolis/SC)

Cenário Otimista

Receitas:

Ticket médio / valor médio diárias R\$ 385

Taxa de ocupação 66%

Receita bruta anual total R\$ 98.910

Faturamento líquido anual

R\$ 66.588

Cenário Conservador

Receitas:

Ticket médio / valor médio diárias R\$ 335

Taxa de ocupação 58%

Receita bruta anual total R\$ 77.850

Faturamento líquido anual

R\$ 50.590

Simulação em abril/2026. Os valores podem variar conforme as condições de mercado. A projeção de rentabilidade é uma estimativa baseada em dados, sujeita a oscilações conforme as circunstâncias locais e sem garantia de resultados específicos.

PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE | 2 DORMITÓRIOS

Aurora Canasvieiras (Canasvieiras - Florianópolis/SC)

Cenário Otimista

Receitas:

Ticket médio / valor médio diárias R\$ 548

Taxa de ocupação 66%

Receita bruta anual total R\$ 141.885

Faturamento líquido anual
R\$ 100.068

Cenário Conservador

Receitas:

Ticket médio / valor médio diárias R\$ 478

Taxa de ocupação 58%

Receita bruta anual total R\$ 111.600

Faturamento líquido anual
R\$ 76.890

Simulação em abril/2026. Os valores podem variar conforme as condições de mercado. A projeção de rentabilidade é uma estimativa baseada em dados, sujeita a oscilações conforme as circunstâncias locais e sem garantia de resultados específicos.

CRONOGRAMA

DO PROJETO

COMPRA TERRENO
SETEMBRO 2025

CRIAÇÃO GRUPO
INVESTIDORES
FEVEREIRO 2026

PRÉ OBRA
AGOSTO 2026

OBRA
AGOSTO 2027

CONCLUSÃO
JUNHO 2030

- Estudo de mercado
- Estudo técnico preliminar (terreno, arquitetônico, engenharia)
- Negociação do terreno
- Divulgação do projeto para aquisição de cotas
- Termo de Participação
- Validação do Projeto
- Orçamento Preliminar

- Preenchimento fichas de interesse
- Renderização das imagens do projeto
- Pré-lançamento
- Evento de lançamento

- Acordo de quotistas
- Projeto legal
- Projeto executivo
- Licenciamentos
- Planejamento de obra
- Projetos complementares
- Compatibilização de projetos

- Alvará de Construção
- Orçamento Detalhado
- Contratações para obra
- Início da obra

- Averbação da construção
- Instituição do condomínio
- Individualização de matrículas
- Dissolução da SPE
- Transferência das unidades aos quotistas



**O momento é agora.
O lugar é aqui.**

Florianópolis cresce aceleradamente como quarta capital mais visitada no mundo.
Canavieiras registra recorde de turistas no último ano, com preços menores que o Jurerê

Seja um dos primeiros a manifestar interesse no Aurora Canasvieiras.



ESCLARECIMENTO LEGAL

Este material possui caráter exclusivamente informativo e institucional.

O projeto apresentado é desenvolvido por meio da AURORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 63.796.697/0001-79, constituída sob a forma de Sociedade de Propósito Específico (SPE) de natureza privada, não se caracterizando como incorporação imobiliária.

Não se trata de oferta pública de unidades imobiliárias, venda antecipada, promessa de compra e venda ou qualquer forma de comercialização ao público em geral.

A eventual participação ocorre exclusivamente por meio de associação societária privada, mediante prévia análise técnica e jurídica, aprovação formal e celebração dos instrumentos societários próprios, conforme o contrato social da SPE.

Este material é provisório e tem como finalidade promover a divulgação e prestar informações a respeito de futuro empreendimento residencial Aurora Residence
O material contém imagens meramente ilustrativas, estando sujeitas a alterações sem aviso prévio. Unidades residenciais e comerciais não serão entregues mobiliadas.

