



E

ESSENZIA

ONDE A AUTENTICIDADE ENCONTRA A SOFISTICAÇÃO

E
ESSENZIA

Inspirado na palavra italiana “essência”, o empreendimento nasce com a proposta de valorizar o que é **autêntico, puro e essencial.**

Aqui, cada detalhe foi pensado para refletir essa ideia: a busca pela verdadeira identidade, pelo significado profundo e pela beleza que vem do que é genuíno.

E

UM ENCONTRO ENTRE NATUREZA,
CONFORTO E LEVEZA NO
NORTE DA ILHA DE SANTA CATARINA

Entre o charme de Jurerê e a tranquilidade da Cachoeira do Bom Jesus, a Praia de Canasvieiras revela um **refúgio de águas calmas e mornas**, com beleza serena e estrutura completa.

Com mar azul-esverdeado, areia clara e atmosfera acolhedora, é o cenário ideal para viver **momentos autênticos** em família, a dois ou entre amigos.



O ESSENZIA está a **apenas 230 metros da praia de Canasvieiras** junto ao “Beco dos Milionários”, uma área conhecida por imóveis de alto padrão e localização privilegiada.

ESSENZIA



A região associa **sofisticação, exclusividade e valorização imobiliária**, atraindo turistas e moradores que buscam qualidade de vida além de investidores que procuram rentabilidade.

ESSENZIA



ESSENZIA, um **edifício único e memorável**, onde todas as unidades se abrem para o Norte com sacadas voltadas ao sol e à paisagem, em harmonia com a luz e o tempo.

ESSENZIA



ESSENZIA



ESSENZIA



A **área social** do ESSENZIA é um espetáculo à parte, oferece muita versatilidade sendo composta por hall de entrada com pé direito duplo e jardim além de lazer completo com piscina e fireplace no pavimento térreo, já o pavimento mezanino integra salão de festas, coworking, fitness e lavanderia.



ESSENZIA



HALL DE ENTRADA COM PÉ DIREITO DUPLO E JARDIM

ESSENZIA



PISCINA E FIRE PLACE



SALÃO DE FESTAS

ESSENZIA



FITNESS

ESSENZIA



LAVANDERIA

ESSENZIA



O **Open Mall Essenzia** disponibiliza um espaço aberto de convivência, acesso às lojas, extensão da atividade e convidativo à permanência do público.

São apenas **48 unidades de alto padrão** projetadas para seu conforto e bem-estar com áreas totais privativas entre 29,93m² e 112,04m² e opções de plantas ampliadas.

Vagas de garagem para veículos e bicicletas.

Churrasqueiras a carvão nas sacadas.

04 Lojas Open Mall

08 Apartamentos de 01 dormitório

32 Studios Premium

04 Coberturas Exclusive



ESSENZIA



STUDIO PREMIUM

ESSENZIA

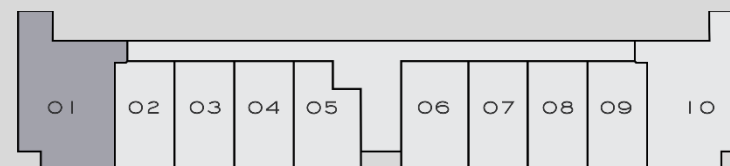


STUDIO PREMIUM



PLANTAS BAIXAS
201

Garden 01 dormitório
71.40 m²

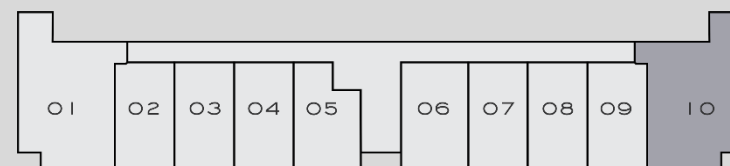


O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.



PLANTAS BAIXAS 210

**Garden 01 dormitório
71.40 m²**

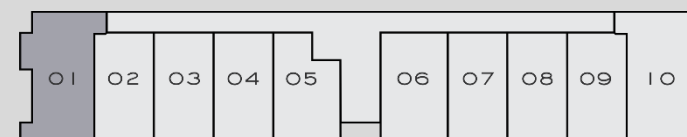


O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.



PLANTAS BAIXAS
301-401-501

Apartamento 01 dormitório
41.60 m²



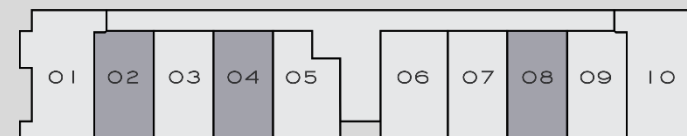
O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.

ESSENZIA



PLANTAS BAIXAS
202-302-402-502
204-304-404-504
208-308-408-508

Studios Premium
29.93 m²



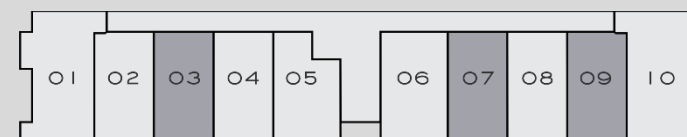
O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.

ESSENZIA



PLANTAS BAIXAS
203-303-403-503
207-307-407-507
209-309-409-509

Studios Premium
29.93 m²

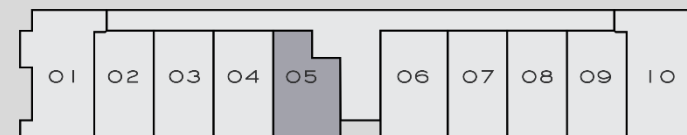


O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.



PLANTAS BAIXAS
205-305-405-505

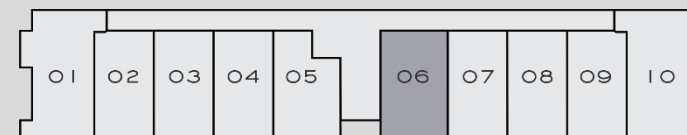
Studios Premium
30.11 m²





PLANTAS BAIXAS
206-306-406-506

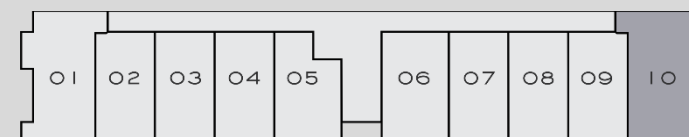
Studios Premium
33.75 m²





PLANTAS BAIXAS
310-410-510

Apartamento 01 dormitório
41.60 m²

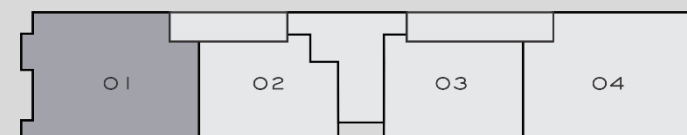


O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.



PLANTAS BAIXAS
601

Cobertura Exclusiva
100.04 m²

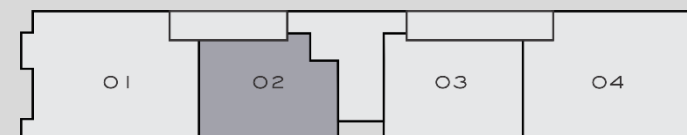


O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.



PLANTAS BAIXAS
602

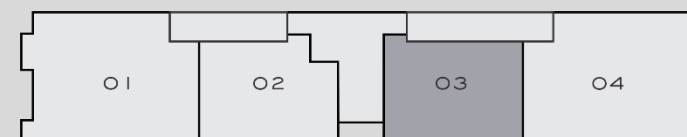
Cobertura Exclusiva
63.25 m²





PLANTAS BAIXAS
603

Cobertura Exclusive
65.95 m²

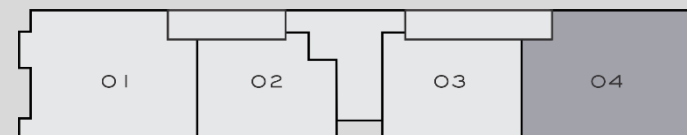


O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.



PLANTAS BAIXAS
604

Cobertura Exclusiva
100.04 m²

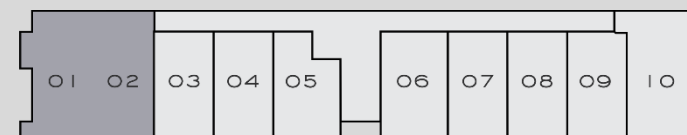


O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.



PLANTAS BAIXAS
AMPLIADAS

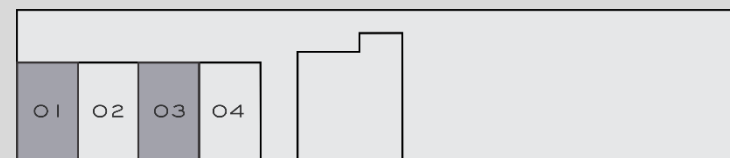
Apartamento 02 suítes
76.18 m²





PLANTAS BAIXAS
L01-L03

Lojas Open Mall
44.35 m²

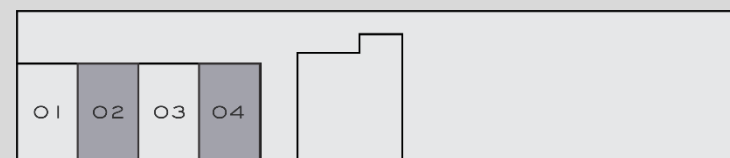


O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.



PLANTAS BAIXAS
L02-L04

Lojas Open Mall
44.35 m²



O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e lay-out meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia. As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes. A área descrita na identificação da unidade contabiliza a área privativa da unidade exceto vagas de garagem e áreas comuns.


ESSENZIA

ARQUITETURA

Em estilo contemporâneo e biofílico, o escritório **Raquel Ramos Arquitetura e Engenharia** assina o projeto arquitetônico e design de interiores, o paisagismo e os projetos de engenharia do ESSENZIA.

Raquel Ramos





Conhecida como a “Ilha da Magia”, **Florianópolis alia segurança, crescimento econômico e qualidade urbana**, além disso, possui uma das melhores qualidades de vida do Brasil, com forte presença de natureza preservada, educação de ponta e urbanismo planejado.

O turismo é um dos mais vibrantes e diversificados do Brasil e tendo um polo tecnológico, em franca expansão chamado de “Vale do Silício Brasileiro”, a cidade atrai talentos, startups e empresas de tecnologia de todo o país.

Com paisagens naturais e praias exuberantes, povo acolhedor, serviços eficientes e indicadores sociais elevados Florianópolis figura como um dos **destinos mais desejados por brasileiros e estrangeiros para visitar, viver, empreender ou investir.**

ANÁLISE DE INVESTIMENTO

O estado de Santa Catarina é **destaque no cenário nacional** sendo um dos mais pujantes e seguros do Brasil. Sua força econômica está ancorada na diversificação industrial, no agronegócio de alta produtividade, no turismo sustentável e em um setor de serviços qualificado.

Santa Catarina conta ainda com o maior ganho populacional nacional entre 2017 e 2022 recebendo mais de 500mil imigrantes de outros estados conforme dados do IBGE.

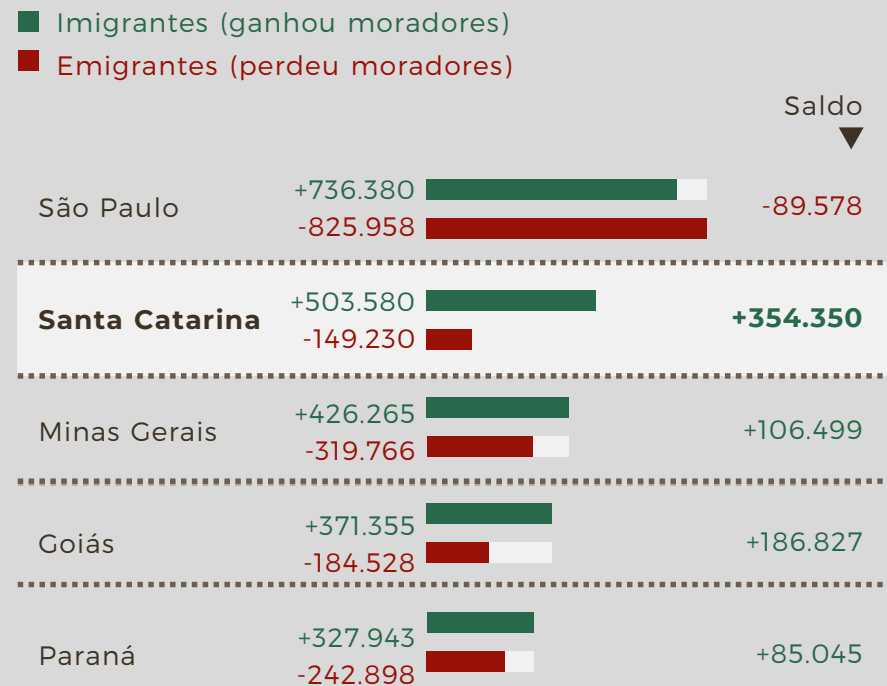
Somos **8.187.029 moradores**, segundo os novos dados de 2025 divulgados pelo IBGE, o número representa **aumento de 1,60% em relação a 2024** e coloca o estado como o segundo que mais teve crescimento na população em um ano, atrás apenas de Roraima (3,07%).

Com **altos índices de desenvolvimento humano (IDH), infraestrutura eficiente e baixos níveis de violência** o estado se consolida como um **ambiente propício para investimentos, qualidade de vida e inovação.**

Fonte: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc.html>

SANTA CATARINA LIDERA CHEGADA DE NOVOS MORADORES

Estado passou a atrair mais moradores do que perdeu e lidera o saldo migratório do país



Fonte: IBGE, Censo demográfico 2022. Resultados

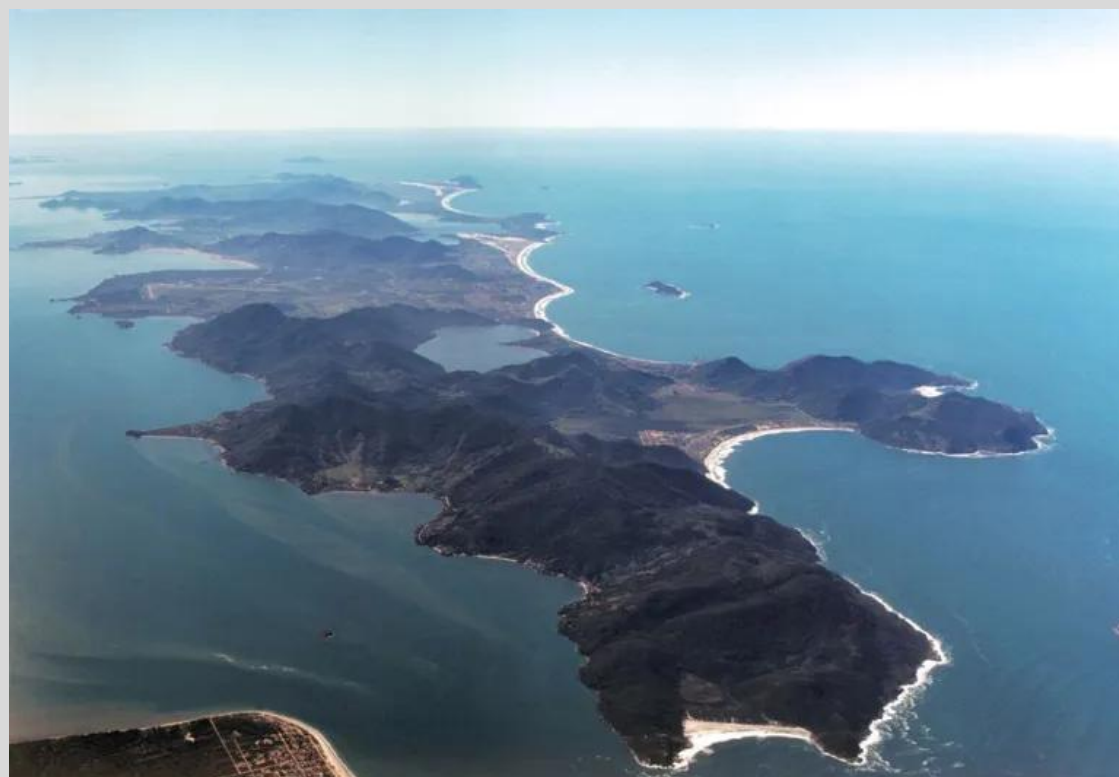
FLORIANÓPOLIS EVOLUÇÃO E PERSPECTIVA

POPULAÇÃO

Florianópolis ganha 50 mil novos moradores em três anos, o crescimento foi de 1,9% em comparação a 2024, mas é ainda maior se comparado ao Censo de 2022, quando a cidade registrava cerca de 537 mil habitantes.

De acordo com dados da estimativa populacional do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) Florianópolis chegou a 587.486 habitantes em 2025.

O crescimento representa 1,9% em comparação a 2024, mas é ainda maior se comparado ao Censo de 2022, quando a cidade registrava cerca de 537 mil habitantes.



FLORIANÓPOLIS EVOLUÇÃO E PERSPECTIVA



FLORIPA AIRPORT

O Aeroporto Internacional de Florianópolis registrou números históricos na temporada de verão 2024/2025. Entre dezembro de 2024 e fevereiro de 2025 passaram pelo terminal aéreo 1 milhão e 500 mil passageiros, 23% a mais do que no mesmo período da temporada anterior.

Com mais de meio milhão de passageiros internacionais (541.613) o Floripa Airport termina a temporada de verão consolidado como o **3º** aeroporto do Brasil com maior movimento de passageiros internacionais, atrás apenas de Guarulhos (SP) e Galeão (RJ), grandes hubs internacionais.

Em agosto de 2025 iniciaram duas obras voltadas à modernização de sua infraestrutura e à melhoria da experiência dos passageiros. O **investimento total é de R\$ 10 milhões** e contempla a construção de um novo estacionamento e a implantação de um terminal intermodal com previsão ainda em 2025.

Fonte: <https://floripa-airport.com/noticias/>

FLORIANÓPOLIS EVOLUÇÃO E PERSPECTIVA

MARINA BEIRA MAR

O Parque Urbano e Marina Beira Mar pretende se tornar o espaço de lazer mais utilizado pelos florianopolitanos com inúmeras possibilidades de usos e espaços para a prática de esportes, lazer, gastronomia, eventos e contemplação.

Além dos novos empregos, novas oportunidades de negócios e geração de receitas **haverá uma nova era para o turismo de Florianópolis.**

Em fase de licenciamento ambiental as obras da Marina Beira Mar, em Florianópolis, estão previstas para começar no último trimestre de 2025.



Destinos mais buscados por viajantes de todo o mundo, na Booking.com, para viagens entre janeiro e março de 2025*:

- 1) Dubai, Emirados Árabes Unidos
- 2) Paris, França
- 3) Londres, Reino Unido
- 4) Florianópolis, Santa Catarina, Brasil**
- 5) Tóquio, Japão
- 6) Roma, Itália
- 7) Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil
- 8) Barcelona, Espanha
- 9) Bangkok, Tailândia
- 10) Nova York, Estados Unidos

**Dados referentes a buscas realizadas por viajantes de todo o mundo, na Booking.com, para hospedagem entre os dias 01 de janeiro e 31 de março de 2025. Por se tratar de informações de pesquisa de acomodações na plataforma, os resultados não refletem os destinos mais reservados no período. O levantamento dos dados foi realizado em 13 de dezembro de 2024.*



The image shows a screenshot of a news article from Booking.com. The header is dark blue with the Booking.com logo and navigation links for 'Início' and 'Arquivo'. The main headline is in bold black text: 'Florianópolis e Rio de Janeiro estão entre os 10 destinos mais buscados globalmente para o verão de 2025, diz Booking.com'. Below the headline is the date 'São Paulo, 18 Dezembro 2024'. The article text is in a light gray background and discusses the search trends for the 2025 summer season, highlighting Florianópolis and Rio de Janeiro as top destinations in Brazil. It also mentions that Rio de Janeiro showed a 102% increase in searches compared to 2024, surpassing international destinations like Barcelona and New York.

Fonte: <https://news.booking.com/pt-br/florianopolis-e-rio-de-janeiro-esto-entre-os-10-destinos-mais-buscados-globalmente-para-o-vero-de-2025-diz-booking.com/>

RENTABILIDADE EM DIFERENTES TIPOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O Ranking MySide - Melhores cidades para investir em imóveis - coloca Florianópolis numa **posição de destaque no cenário nacional ao analisar a valorização imobiliária e a potencial rentabilidade** comparativamente a outros investimentos.

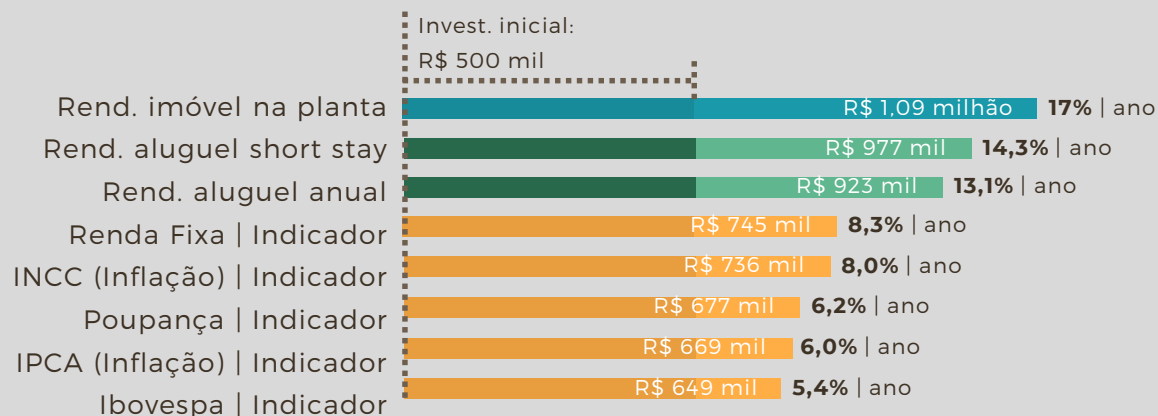
A metodologia aplicada pela MySide utiliza o cálculo da rentabilidade efetiva do investimento em imóveis tendo como base informações das principais plataformas do setor imobiliário e do índice FipeZAP dos últimos 05 anos entre outubro de 2019 e setembro de 2024, considerando um aporte inicial de R\$500 mil em out/2019.

Na análise de cidades com maior estimativa de retorno ao investir em **imóveis na planta** do Ranking Myside estamos na **11ª posição com ROI de 17% aa** (ROI - *Return on Investment* da sigla em inglês - retorno sobre o investimento).

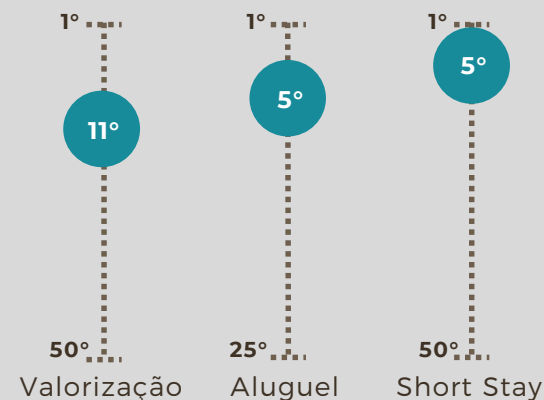
Quando o assunto é **aluguel**, Florianópolis se torna ainda mais atrativa pois saltamos para a **5ª posição com ROI de 14,3% aa** nos alugueis **short stay** e **ROI de 13,1% aa** nos alugueis **anuais**, superando em muito os investimentos em ativos financeiros.

Fonte dos dados: B3, FGV IBRE, IBGE, Banco Central do Brasil, Índice FipeZap e dados internos da MySide.

RETORNO DE INVESTIMENTO EM IMÓVEIS Rendimento anual vs outros indicadores



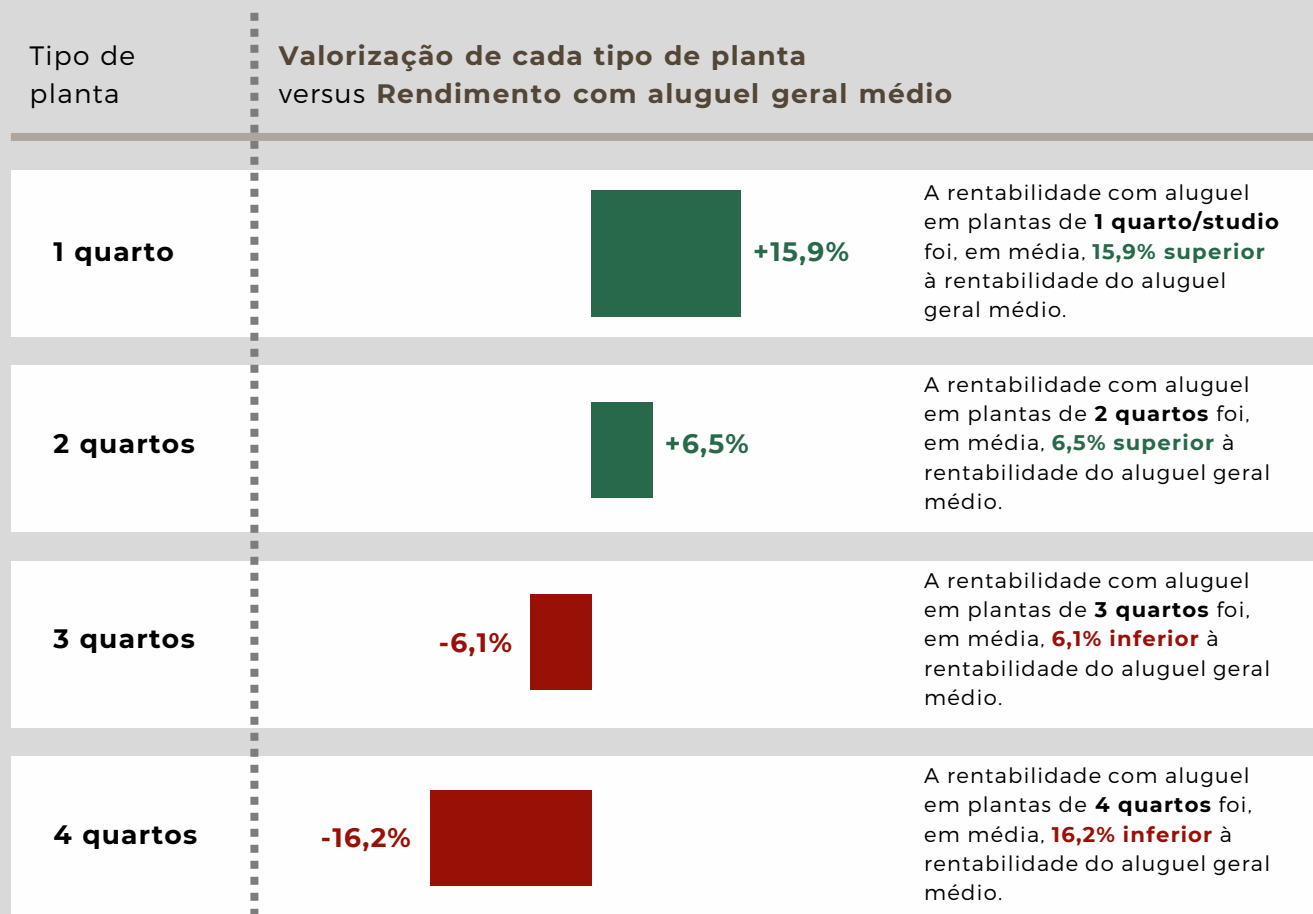
POSIÇÕES NO RANKING Melhores Cidades para Investir 2025



Investir em imóveis com foco em aluguel

TIPOS DE PLANTAS COM MAIOR RENTABILIDADE AO ALUGAR

Período de análise: outubro/2019 a setembro/2024



Fonte dos dados: B3, FGV IBRE, IBGE, Banco Central do Brasil, Índice FipeZap e dados internos da MySide.

Ainda na questão aluguel residencial o *Ranking MySide* analisa o tipo de planta da unidade habitacional e apresenta o modelo de **studios com média 15,9% superior** à rentabilidade do aluguel geral médio.

Investir em imóveis é uma das formas mais tradicionais e seguras de aplicação de capital, sendo valorizada por gerações como um **patrimônio duradouro e estável**, essa modalidade de investimento oferece uma combinação única de segurança, valorização contínua e geração de renda.

NORTE DA ILHA

A região norte é considerada promissora devido à sua **localização estratégica, crescente desenvolvimento econômico** e pouca verticalização aumentando o potencial de rentabilidade para imóveis e investimentos.

As **melhorias da SC-401** no norte da Ilha de Florianópolis estão transformando a mobilidade urbana e gerando reflexos diretos no mercado imobiliário da região. A duplicação de vias, construção de elevados e novos acessos estão tornando o deslocamento mais fluido e seguro.

A proximidade do **Sapiens Parque**, das **Academias da Polícia Rodoviária Federal e da Polícia Civil** e do **Centro de Eventos** impulsiona a **valorização imobiliária** em Canasvieiras, pois atrai investidores e gera polos de renda em eventos, tecnologia e inovação



LOCAÇÃO EM CANASVIEIRAS

Exemplo de locação via plataforma Booking.com modalidade short stay de um **Studio de 27m² em Canasvieiras** a 500m da praia para acomodação de 02 pessoas e estacionamento privativo com do indicação “geralmente esgotado”.

Preço locação 30 diárias
baixa temporada
(01-31 de julho/2025)
R\$8.075,00

Preço locação 27 diárias
alta temporada
(02-29/janeiro/2026)
R\$31.549,00

The screenshot shows the Booking.com search results for a studio in Canasvieiras. The search criteria are: Florianópolis, check-in and check-out dates, and 2 adults, 0 children, 1 room. The listing is titled 'Studio c Banheira 500m do Mar, Canasvieiras SH7190' and is located at Ranulpho José de Souza Sobrinho, 60, Canasvieiras, Florianópolis, CEP 88054-430, Brazil. The listing features a 'Reservar sua hospedagem no apartamento' button, a 'Cobrimos o menor preço!' badge, and a 'Preço' badge. The listing includes a gallery of photos showing the studio's interior, a bathroom with a bathtub, and a view of the ocean. The listing also has a 'Mais 10 fotos' button and a 'Mostrar no mapa' button. The listing is rated 'Excepcional' (10) and has a 'Praia muito bem avaliada na região' badge (8,8).

The screenshot shows the 'Selecione sua opção' page for the studio. The search criteria are: ter, 1º de jul. — qui, 31 de jul., 2 adultos - 0 criança - 1 cômodo. The listing is titled 'Apartamento' and is a '1 cama de casal grande'. The price for 30 diárias is R\$ 8.075,00, with a 15% off promotion for 'Promoção de Férias'. The listing includes a 'Vou reservar' button and a 'Leva apenas 2 minutos' badge. The listing also has a 'Você ainda não precisará pagar' badge.

The screenshot shows the 'Selecione sua opção' page for the studio. The search criteria are: sex, 2 de jan. — qui, 29 de jan., 2 adultos - 0 criança - 1 cômodo. The listing is titled 'Apartamento' and is a '1 cama de casal grande'. The price for 27 diárias is R\$ 31.549,00. The listing includes a 'Vou reservar' button and a 'Leva apenas 2 minutos' badge. The listing also has a 'Você ainda não precisará pagar' badge.

MODELO DE NEGÓCIO

O ESSENZIA é um empreendimento imobiliário estruturado no regime de administração a preço de custo através de SPE - Sociedade de Propósito Específico.

A formação se dá por cotistas com participação societária proporcional à área adquirida no regime autofinanciado.

Cada cota é integral e representa 100% dos direitos relativos a uma unidade habitacional.

Prazo estimado de entrega em 36 meses sujeito a variação conforme adesão das cotas.

Pontos importantes de uma SPE:

- Construção a preço de custo
- Segurança na entrega da obra
- Terreno registrado na PJ da SPE
- Flexibilidade de decisões em assembleia
- Mitigação de riscos
- Transparência e controle sobre os recursos
- Redução de carga tributária

DISCLAIMER

O presente material de divulgação consiste no estudo arquitetônico preliminar do empreendimento contendo imagens digitais, plantas e layout meramente ilustrativos sujeitos a modificação conforme posterior análise do projeto pelo município e compatibilização com os projetos de engenharia.

As áreas indicadas nas plantas se referem às áreas internas dos ambientes das unidades e contabilizam o espaço interno descontadas as paredes.

A área privativa total se refere à soma das áreas dos ambientes e suas respectivas paredes incluindo a vaga de garagem quando aplicável.

O paisagismo, móveis, eletrodomésticos, eletroeletrônicos, itens de decoração e outros itens presentes nas imagens digitais, plantas baixas e layout são meramente ilustrativos e não são fornecidos com as unidades habitacionais, unidades comerciais e áreas de uso comum do condomínio.



M2
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO

NOW ONE
ADMINISTRADORA

raquel ramos
arquiteta