

Tese Investimento



**Inspirado pelo mar.
Estruturado para investir.**



Incorporação
assinada por
João Gondim
o Tubarão.



Entrar pelo custo,
pagar em

42 meses

e deixar a **renda fixa**
ajudar a pagar.



Março de 2026

15,00%

Início do ciclo de cortes

Hoje

13,75%

Cinco cortes seguidos

Fim de 2027, projeção Focus

12,00%

13,50% no fim de 2026

A 12% de Selic, R\$ 1 milhão aplicado rende cerca de R\$ 15 mil a menos por ano, líquidos, do que a 13,75%. Enquanto isso, o CDI ainda alto favorece quem paga um imóvel parcelado.



Fontes: Copom, 16/09/2026; Boletim Focus, 05/10/2026.



SELIC EM QUEDA



IMÓVEL COM
PARCELAMENTO
FACILITADO



RENTA FIXA MAIS FORTE



SEU PATRIMÔNIO
TRABALHANDO
POR VOCÊ

O capital sai da renda fixa aos poucos.

Enquanto rende hoje, ele se transforma no seu imóvel no Campeche.



Após o ato
93%
ainda aplicado

Mês 12
72%
ainda aplicado

Mês 24
51%
ainda aplicado

Entrega, mês 42
10%
sobra após quitar a cota

Tabela	Ato	2 parcelas seguintes	42 mensais	7 semestrais
10-42-48	7%	1,5% cada	1,00% cada	6,86% cada
15-35-50	7%	4% cada	0,83% cada	7,14% cada
Linear	7%	4% cada	2,02% cada	não há

Saldo em % do preço de tabela, na tabela 10-42-48. Parcelas reajustadas pelo CUB/SC; entrega na última parcela.

A CONTA FRENTE À RENDA FIXA

Três preços por m² organizam a decisão.

Tabela de hoje

R\$ 15.699

Média do estoque,
a preços de outubro
de 2026.



Custo desembolsado

R\$ 17.310

Tabela mais CUB/SC de
5,75% ao ano. É 10,3%
acima da tabela.



Equilíbrio com a renda fixa

R\$ 20.570

Custo mais o que a
renda fixa teria rendido.
É 31% acima da tabela.

Se o imóvel pronto valer mais de R\$ 20.570/m² em abril de 2030, o NALU supera a renda fixa. Acima de R\$ 17.310/m², o cliente já recupera o que desembolsou.

Renda fixa a 100% do CDI, líquida de IR de 15%: 10,4% ao ano no cenário Focus.



A REFERÊNCIA DE MERCADO

O vizinho de rua subiu 22% em 15 meses.

Enquanto isso, o NALU oferece um imóvel a preço de custo, para quem hoje investe em renda fixa.

PREÇO MÉDIO POR M² (9 UNIDADES)

R\$ 15.098 > R\$ 18.491

Aumento de 22,2% em 15 meses.

ESTOQUE DISPONÍVEL

40 > 9 unidades

Redução de 78% no período.

DISPONIBILIDADE

1 dorm. esgotado

Dos 14, apenas 1 já não estava mais disponível em abril de 2025.

Tabela do Vergê, de abril de 2025 a julho de 2026.

Vergê, da Lumis: incorporação a 100 m do NALU, sem mobília, entrega em dezembro de 2028.



EVOLUÇÃO DO VERGÊ

As mesmas unidades nas duas tabelas

Unidade	Planta	Abril de 2025 (R\$)	Julho de 2026 (R\$)	Alta	Julho de 2026 (R\$/m²)
211, bloco 1	2 dorm., 72,7 m²	1.105.955	1.351.896	22,2%	18.601
407, bloco 2	2 dorm., 72,7 m²	1.127.640	1.378.404	22,2%	18.965
405, bloco 1	2 dorm., 73,8 m²	1.034.639	1.292.168	24,9%	17.514
308, bloco 2	2 dorm., 74,5 m²	1.132.888	1.384.819	22,2%	18.601
304, bloco 3	2 dorm., 81,0 m²	1.207.794	1.476.382	22,2%	18.236
301, bloco 3	2 dorm., 88,1 m²	1.314.162	1.606.405	22,2%	18.236
401, bloco 3	2 dorm., 88,1 m²	1.366.728	1.670.660	22,2%	18.965
206, bloco 1	3 dorm., 104,5 m²	1.559.122	1.905.838	22,2%	18.236
501, bloco 1	3 dorm., 104,5 m²	1.621.487	1.982.072	22,2%	18.965

Fontes: tabelas Vergê de abril de 2025 e de julho de 2026, Lumis. Estoque de julho: R\$ 17.514 a R\$ 18.965/m².



NALU FRENTE AO VERGÊ

O NALU custa menos e precisa de pouca valorização

Unidade do NALU	NALU (R\$/m²)	Vergê (R\$/m²)	Preço do NALU frente ao Vergê	Resultado se o Vergê seguir o CUB	Valorização anual para empatar
Studio + Garden 104	14.222	18.600 a 20.060	-24% a -29%	+21% a +31%	nenhuma
2 dormitórios 203	15.665	18.600 a 18.970	-16% a -17%	+10% a +12%	2,3% a 2,9%
Studio 201	15.881	18.600 a 20.060	-15% a -21%	+9% a +17%	1,1% a 3,3%
1 suíte 207	16.394	18.600 a 20.060	-12% a -18%	+5% a +14%	2,0% a 4,2%
Studio Vista Mar 204	16.936	18.600 a 20.060	-9% a -16%	+2% a +10%	2,9% a 5,2%
Cobertura 501	14.821	13.730 a 16.060	+8% a -8%	-14% a +1%	5,6% a 10,4%
Média do estoque	15.699	17.510 a 18.970	-10% a -17%	+4% a +12%	2,4% a 4,7%

Resultado: Vergê projetado a 5,75% a.a. até abril de 2030, frente ao equilíbrio do NALU com a renda fixa.
Sinal negativo no preço: NALU mais barato.



UNIDADES INDICADAS

Gardens, 2 dorm. e studios têm a maior margem

Entrada pelo custo, com valores de
15% a 29% abaixo do Vergê, menor
desembolso e alta valorização potencial.

MAIOR MARGEM

Studio + Garden 104

41,53 m², com vaga

R\$ 590.632

Ato de R\$ 41.344

Mensais de R\$ 5.906

Semestrais de R\$ 40.500

24% a 29% abaixo do Vergê por m².

PLANTA ESCASSA

2 dormitórios 203

59,02 m², com vaga

R\$ 924.520

Ato de R\$ 64.716

Mensais de R\$ 9.245

Semestrais de R\$ 63.396

16% a 17% abaixo do Vergê.
Última das três.

MENOR DESEMBOLSO

Studio 201

27,59 m², sem vaga

R\$ 438.160

Ato de R\$ 30.671

Mensais de R\$ 4.382

Semestrais de R\$ 30.045

15% a 21% abaixo do Vergê.
Faixa que o vizinho não oferece.



Valores da tabela 10-42-48, a preços de outubro de 2026, antes do reajuste pelo CUB/SC.





CONCLUSÃO

**O NALU é
recomendável
como diversificação
de parte da
renda fixa.**

Entrada pelo custo

R\$ 15.699/m² com mobília,
10% a 17% abaixo da tabela
do vizinho de rua.

Régua baixa

Valorização de 2,4% a 4,7% ao ano
já iguala a renda fixa líquida.

Preço e demanda validados

O Vergê subiu 22,2% em
15 meses e reduziu o estoque
de 40 para 9 unidades.

Saída gradual

Ato de 7%, e metade do capital ainda
rende na renda fixa após 24 meses.



**Morar.
Trabalhar.
Encontrar.
Desacelerar.**

A arquitetura acompanha os ritmos da vida.

Como os números foram calculados

Premissas



Renda fixa
a 100% do CDI,
com IR de 15%.



Selic
de 13,75% hoje e 12%
no fim de 2027.



Parcelas
reajustadas pelo CUB/SC
a 5,75% ao ano.



Tabela
10-42-4842 meses,
entrega em abril de 2030.



Vergê
projetado a 5,75% ao
ano até a entrega.



**Sem ITBI, registro, condomínio,
IPTU e IR sobre ganho.**

Fontes



Tabela NALU
de outubro de 2026.



Tabelas Vergê
de abril de 2025 e
julho de 2026.



Copom
decisão de 16/09/2026.



Boletim Focus
de 05/10/2026.



CUB/SC
de outubro de 2026.



Índice FipeZap
de agosto de 2026.

Este material é uma análise de apoio à decisão. Não constitui recomendação individual de investimento nem promessa de rentabilidade. As simulações são estimativas e dependem das premissas acima.





NALU CAMPECHE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, sociedade empresária limitada, constituída sob a forma de Sociedade de Propósito Específico (SPE), com sede no município de Florianópolis/SC, na Rua Jornalista Manoel Menezes, nº 115, Sala 507, Bairro Itacorubi, CEP 88.034-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 63.445.182/0001-24, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC), neste ato representada por seus administradores ao final assinados, constituída com o propósito exclusivo de desenvolvimento imobiliário por meio do regime de captação e comercialização de cotas societárias, não realizando por este instrumento a venda direta de unidades imobiliárias autônomas.