

# INVESTIMENTOS DE ALTO RETORNO:

Como investir **seguro**  
e gerar maior  
**rentabilidade**

# Introdução

**Público-alvo:** Investidores de alto padrão que buscam diversificação e retornos consistentes.

**Objetivo do e-book:** Apresentar uma análise comparativa entre investimentos imobiliários em Porto Belo - SC e outras opções de investimento no mercado brasileiro e internacional.

**Destaque:** A valorização consistente dos empreendimentos e o potencial de retorno tangível.

# Por que investir em Porto Belo?

## Contexto do mercado imobiliário na região:

### Crescimento do turismo e valorização da região.

Com a flexibilização das restrições da pandemia, Porto Belo, conhecida por suas **praias paradisíacas e infraestrutura turística**, experimentou um crescimento expressivo no número de visitantes.

Dados do setor de turismo indicam que a região teve um aumento de **20% a 30% no fluxo de turistas** entre 2021 e 2023, superando os níveis pré-pandemia.

A região tem atraído um público de alto poder aquisitivo como por exemplo Ana Castela (cantora) Caio Castro( ator) Felipe Tito (empresário e ator) Alexandre Pires ( cantor) Neymar e família, Ratinho (apresentador de tv) , em busca de experiências exclusivas, como hospedagem em resorts de luxo, passeios de barco na caixa d' aço, praia da sepultura, praia do arará, ilha de porto belo e gastronomia de qualidade como na ilha do pirão, restaurante tatuíra, blumenauense.

### Potencial de uso próprio, aluguel ou revenda.

A Construtora Locana foca em regiões estratégicas, visando o futuro e crescimento da região.

Se o objetivo é o veraneio e a moradia, os empreendimentos são próximos aos principais pontos turísticos e acessos às rodovias.

Segurança e tecnologia vêm "embutidos" em cada detalhe dos empreendimentos, visando mais conforto e tranquilidade para quem for morar.

Para quem deseja um RR (receita recorrente) apartamentos em **locação anual estão girando em torno de R\$3500 até R\$7000.**

Já a locação para temporada, estão girando por dia de **R\$2500 até R\$4000 por dia.**

Para quem compra na planta e vai revender, uma valorização de em média 50% já é realidade, hoje um empreendimento comprado a R\$1m já pode ter um retorno na revenda de pelo menos R\$1,5m, R\$500k em cerca de 3 anos.



Condomínio Náutico: A expectativa é que o local torne-se o novo polo de comércio e uma das principais atrações turísticas da região.



Hard Rock Cafe no Pier O Porto

[...] Viabilizar a vinda do Hard Rock para a nossa região é uma grande conquista porque, além de ser uma marca global, é uma opção de lazer e turismo completamente diferenciada[...]

[https://www.nsctotal.com.br/colunistas/dagmara-sp-  
autz/hard-rock-cafe-escolhe-atracao-turistica-em-sc-  
para-novo-restaurante-no-brasil](https://www.nsctotal.com.br/colunistas/dagmara-sp-autz/hard-rock-cafe-escolhe-atracao-turistica-em-sc-para-novo-restaurante-no-brasil)

## Infraestrutura e localização privilegiada.

A região tem recebido **investimentos em infraestrutura**, como a ampliação de estradas, melhoria no transporte público, modernização de serviços turísticos, Hard Rock do pier que é o primeiro dentro do mar, Condomínio Marina que é o primeiro condomínio náutico da região da costa Esmeralda, projetos como a revitalização da orla.

Potencial de valorização e demanda por imóveis de alto padrão.

Isso tem impulsionado a demanda por imóveis de alto padrão, tanto para uso próprio quanto para investimento (aluguel por temporada e anual).



Cantora Ana Castela visitou a Praia do Caixa D'Aço  
Publicado em 05/01/2025



O cantor Alexandre Pires já é um itapemense de coração.



Neymar pai investe milhões no litoral catarinense e acumula coberturas – Foto: Instagram @neymarjr



Itapema sedia encontro de supercarros e anuncia filme da Netflix na cidade: Durante o evento, os organizadores anunciaram que Itapema será um dos cenários do filme "Descontrole", produção da Netflix sobre corridas e drift, apelidada de "Veloze e Furiosos brasileiro". O longa-metragem contará com a participação de atores como Caio Castro, Fiuk e Cleo Pires, aumentando a visibilidade da cidade.



Ratinho é recebido com carinho em Porto Belo e destaca presença na região (26/12/2024)



Felipe Titto adquire imóvel na costa da esmeralda  
(<https://www.youtube.com/watch?v=Th3JPhsdwaQ>)

# Por que investir na Locana?

## Quem é a Locana?

Locana é uma construtora que procura fazer em excesso o uso de tecnologias avançadas, acompanhando tendências de mercado que vem das grandes potências em construção civil, como a China, Estados Unidos, Qatar e Emirados Árabes.

O uso de inteligência artificial, realidade virtual, metodologias inovadoras, como o BIM (Building Information Modeling) e técnicas construtivas modernas, **garantindo mais eficiência, precisão e redução de desperdícios**, resultando em empreendimentos sustentáveis e otimizados, transformam ideias em projetos icônicos e únicos.

Nossas práticas além de tecnológicas, são usadas ao máximo para minimizar o impacto ambiental, da fundação até a entrega das chaves.

## Como a Locana constrói?

Na Locana, utilizamos a ideia da construção a longo prazo, o que foge totalmente do cotidiano do litoral Catarinense.

Como um exemplo podemos utilizar os prédios de qualquer região ou cidade, olhe a sua volta e diga-me quantos você enxerga problemas aparentes? Quantos outros problemas não estão aparentes?

A concepção de construção que utilizamos para Locana é tudo aquilo que irá perdurar ao longo de vários anos, para que possamos entregar para as pessoas não só um investimento para morar, **mas um lugar seguro em todos os sentidos, paz, sem incômodos futuros!**

Pensando nisso construímos utilizando produtos de alta qualidade, como por exemplo o Penetron, todas as estruturas que têm ou poderiam ter contato com água, são utilizados litros de aditivos plastificantes em seus materiais cimentícios.

Vedação total de lajes, impedindo que qualquer água passe de cima para baixo, com testes de vedação aplicados com o decorrer do tempo.

Estruturas de concreto totalmente tratadas impedindo a passagem de água e ainda assim impermeabilizadas com manta asfáltica.

Eliminação quase que total de tubulações horizontais, com

exceção das tubulações aparentes nas áreas comuns.

Eliminação do uso de fitas isolantes e aplicação de Waggo em toda obra.

Paredes entre os apartamentos todas duplas, impedindo a propagação do som de um lado para o outro.

Utilização de manta acústica em todos os ambientes.

Chaminé utilizando sistema de aerodinâmica utilizado em fogão a lenha, além de motor de exaustão forçada nas churrasqueiras e nas chaminés.

Estes, são um dos exemplos que aplicamos em nossas obras, para trazer segurança no seu investimento.

### **De onde vem o capital próprio?**

Em 2019, os fundadores da Locana, junto a um grupo de empresas, começaram a idealizar a entrada no mercado da construção civil, com forte investimento e um objetivo claro! Criar uma empresa que entregasse empreendimentos inovadores, sustentáveis e de alta qualidade.

### **Qual é a segurança que o investidor tem com a Locana?**

Na Construtora Locana, segurança, transparência e solidez são compromissos inegociáveis. Nossa estrutura de governança e conformidade garante que cada projeto seja desenvolvido com responsabilidade e proteção para investidores e clientes. Conheça os diferenciais que tornam a Locana uma escolha segura e confiável no mercado imobiliário.

### **Governança Corporativa**

Adotamos práticas de gestão transparentes e responsáveis, garantindo que todas as decisões estratégicas sejam tomadas com ética, foco na qualidade e proteção dos investimentos.

### **Patrimônio de Afetação**

Cada empreendimento tem seu patrimônio segregado, garantindo que os recursos investidos sejam utilizados exclusivamente na construção do projeto. Isso assegura que os compradores estejam protegidos financeiramente e tenham a certeza da entrega do imóvel.

### **Compliance Trabalhista**

Cumprimos rigorosamente todas as normas e legislações trabalhistas, garantindo

segurança jurídica e um ambiente de trabalho estruturado, minimizando riscos e passivos futuros.

### **Compliance Fiscal**

Nossa gestão financeira é transparente e em total conformidade com as obrigações fiscais, garantindo credibilidade e segurança para nossos clientes e parceiros.

### **Certificações e Qualidade dos Materiais**

Utilizamos materiais de alto padrão e seguimos normas técnicas rigorosas para assegurar durabilidade, conforto e eficiência em cada construção. Além disso, buscamos certificações que atestam nossa qualidade e compromisso com boas práticas do setor.

### **Solidez Financeira**

Nossa gestão financeira responsável assegura a continuidade e conclusão dos empreendimentos dentro dos prazos estabelecidos, garantindo segurança para clientes e investidores.

### **Seguro da Obra e Responsabilidade Civil**

Para maior tranquilidade, contamos com seguros

específicos para cobrir riscos da construção, além de garantir responsabilidade civil, assegurando proteção em todas as etapas da obra.

### **Histórico de Entregas e Satisfação do Cliente**

A Locana tem um histórico sólido de entregas bem-sucedidas e um alto índice de satisfação dos clientes. Nossos empreendimentos são sinônimo de compromisso e qualidade, reforçando a confiança do mercado na nossa atuação.

### **Transparência no acompanhamento de obras**

Nossos clientes acompanham de perto todas as etapas da construção por meio de relatórios periódicos, visitas programadas e canais de comunicação abertos, garantindo confiança e tranquilidade durante todo o processo.

*Investir com a Locana Construtora é escolher segurança, solidez e transparência. Conte com uma construtora que prioriza a sua tranquilidade e entrega projetos de qualidade com total responsabilidade.*

# Análise dos Empreendimentos

## **Mawa Residence:**

**Valorização acumulada (2022-2025): 46,6%.**

Pensado especialmente para aqueles que buscam unir o conforto da tecnologia à experiência de morar próximo a uma natureza exuberante, o Mawa chega para exceder todas as expectativas em Balneário Perequê, Porto Belo. Passando por anos de valorização histórica, o litoral norte de Santa Catarina é o lugar ideal para quem pensa em investir ou em morar em um empreendimento de alto nível próximo ao mar.

## **Mônaco Residence:**

**Valorização acumulada (2022-2025): 41,8%.**

O Mônaco Residence foi inspirado na arquitetura de Monte Carlo em Mônaco, um lugar charmoso por suas belas paisagens delineadas nas curvas entre mar e montanhas. Uma fachada que mistura o moderno e contemporâneo, trazendo linhas e formas que remetem às curvas do circuito de fórmula 1. Conhecida por sua baía repleta de iates e barcos luxuosos, o Mônaco Residence faz analogia

com sua localização privilegiada e com grande proximidade ao novo píer turístico que ficará na foz do Rio Perequê. Um lugar de expressiva valorização imobiliária e facilidade para quem aprecia esportes náuticos.

## **Catalunya Residence:**

**Valorização acumulada (2022-2025): 44,6%.**

Inspirado na beleza e arquitetura de uma terra lendária, o Catalunya Residence carrega, em seu DNA, o requinte de uma cultura intocável. Assim como a grandiosidade da Igreja da Sagrada Família, elegância do distrito Eixample ou adrenalina das curvas do Circuito da Catalunha, a arquitetura atemporal do empreendimento nos convida a viver em plena harmonia com o melhor do alto padrão.

## Relatório de valorização: Empreendimentos Locana

Alguns números de quem já investiu e está rentabilizando.

DATA DA COMPRA	INVESTIMENTO	EMPREENHIMENTO	N AP	VALOR DE TABELA	VALORIZAÇÃO	
					%	R\$
3/10/2022	R\$ 506.980,00	MAWA	301	R\$ 910.000,00	79%	R\$ 403.020,00
4/24/2022	R\$ 620.000,00	MAWA	401	R\$ 910.000,00	47%	R\$ 290.000,00
5/23/2022	R\$ 610.000,00	MAWA	601	R\$ 920.000,00	51%	R\$ 310.000,00
2/16/2024	R\$ 700.000,00	MONACO	101	R\$ 909.000,00	30%	R\$ 209.000,00
2/22/2024	R\$ 730.000,00	MONACO	201	R\$ 919.000,00	26%	R\$ 189.000,00
6/22/2024	R\$ 2.570.000,00	MONACO	901,902 E 1001	R\$ 3.054.000,00	19%	R\$ 484.000,00

# Comparativo com Outros Investimentos

## Mercado Brasileiro:

**Tesouro Direto (Tesouro IPCA+):** Rentabilidade de 23,8% em 3 anos.

**CDB:** Rentabilidade de 33,6% em 3 anos.

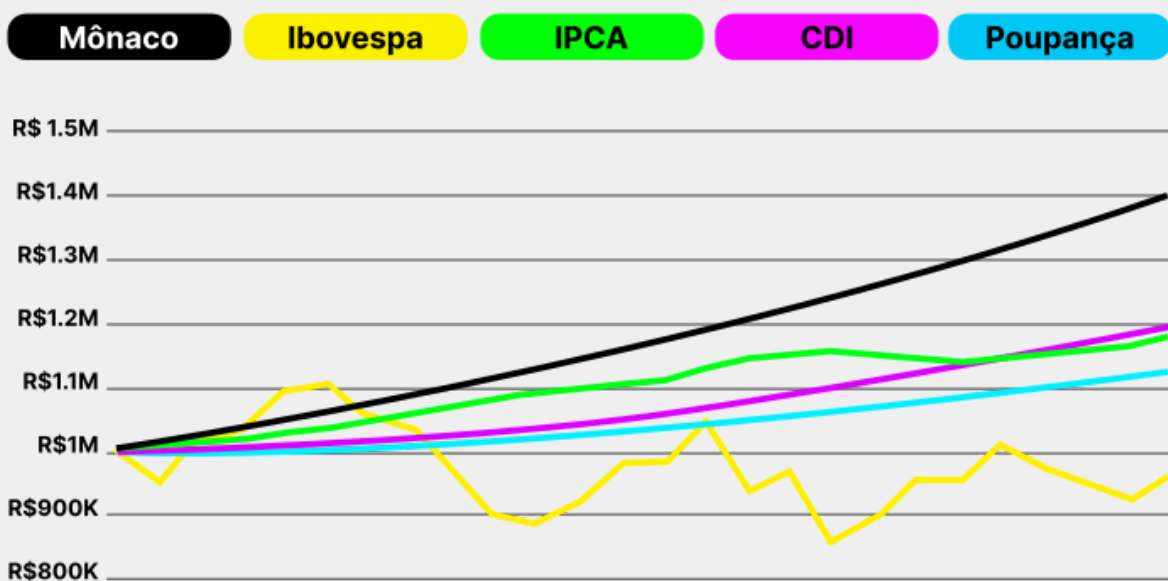
**Ações (Ibovespa):** Rentabilidade de 20,42% em 3 anos.

## Mercado Internacional:

**S&P 500:** Rentabilidade de 36,0% em 3 anos.

**ETFs de Imóveis Globais (REITs):** Rentabilidade de 26,2% em 4 anos.

## Valorização em 2 anos



## Vantagens dos Investimentos Imobiliários

**Tangibilidade:** Ativo físico com potencial de uso próprio, aluguel ou revenda.

**Valorização consistente:** Dados históricos e projeções futuras

# Estimativa de Valorização Futura em Porto Belo

Com base na experiência de Balneário Camboriú e considerando as características específicas de Porto Belo, podemos projetar os seguintes cenários:

## **Cenário Conservador:**

**Valorização média de 12% a 15% ao ano nos próximos 5 anos.**

Esse cenário considera um crescimento gradual, com impacto moderado do Pier do Hard Rock.

## **Cenário Moderado:**

**Valorização média de 15% a 20% ao ano nos próximos 5 anos.**

Esse cenário considera um impacto significativo do empreendimento, com aumento do fluxo turístico e maior demanda por imóveis de luxo.

## **Cenário Otimista:**

**Valorização média de 20% a 25% ao ano nos próximos 5 anos.**

Esse cenário considera um impacto semelhante ao de Balneário Camboriú, com forte atração de investimentos e turismo de alto padrão.

**Diversificação:** Redução de riscos em relação a investimentos voláteis.

**Proteção contra a inflação:** Imóveis tendem a valorizar acima da inflação.

*A valorização de imóveis acima da inflação é uma característica comum em regiões litorâneas de Santa Catarina, especialmente em áreas turísticas e de alto padrão. Abaixo, cito exemplos concretos de regiões litorâneas do estado onde isso ocorreu, com base em dados históricos e tendências do mercado imobiliário:*

# POPULAÇÃO

População no último censo [2022]: **27.688 pessoas**

Densidade Demográfica [2022]: **295,58 hab. por km<sup>2</sup>**

População estimada [2024]: **30.590 pessoas**

# ECONOMIA

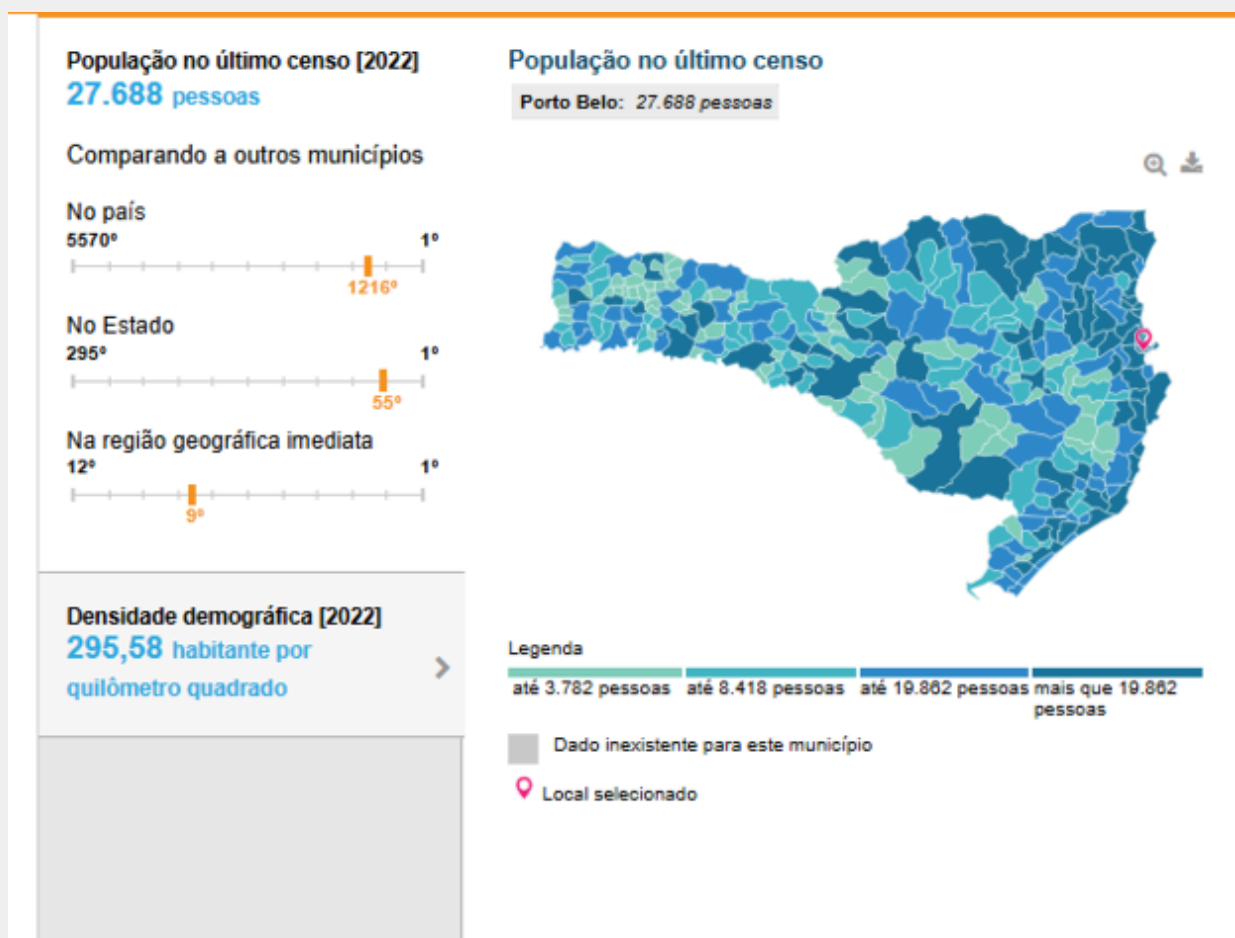
PIB per capita [2021]: **R\$65.515,91**

IDH Municipal [2010]: **0,760**

Total de receitas brutas realizadas [2023]: **R\$290.262.471,76**

Transferências correntes[2023]: **39,34%**(% em relação às receitas correntes brutas realizadas)

Total de despesas brutas empenhadas [2023]: **R\$249.970.306,30**



# Balneário Camboriú

## Contexto:

Balneário Camboriú é um dos destinos turísticos mais famosos do Brasil, conhecido por seus arranha-céus, praias e infraestrutura de luxo. A cidade tem atraído investidores e moradores de alto padrão há décadas.

## Exemplo de Valorização:

Entre 2010 e 2020, os preços dos imóveis na orla de Balneário Camboriú tiveram uma valorização média de **18% a 22% ao ano**, enquanto a inflação medida pelo IPCA no mesmo período foi de **5,5% ao ano**.

Em áreas específicas, como a Avenida Atlântica (orla), a valorização chegou a 25% ao ano em alguns anos, superando amplamente a inflação.

## Fatores que Contribuíram:

Crescimento do turismo de luxo.

Escassez de terrenos na orla.

Construção de empreendimentos icônicos, como a roda gigante (Eye of the South) e o Oceanário.

# Florianópolis

## Contexto:

A capital catarinense é conhecida por suas praias deslumbrantes, qualidade de vida e infraestrutura turística. Regiões como Jurerê Internacional e Canasvieiras são especialmente valorizadas.

## Exemplo de Valorização:

Em Jurerê Internacional, os imóveis tiveram uma valorização média de **15% a 20% ao ano** entre 2015 e 2023, enquanto a inflação no mesmo período foi de **6% ao ano**.

Em Canasvieiras, a valorização foi de **12% a 15% ao ano** no mesmo período, também acima da inflação.

## Fatores que Contribuíram:

Atração de turistas de alto padrão.

Desenvolvimento de infraestrutura e serviços de luxo.

Demanda por imóveis para aluguel por temporada.

# Itapema

## Contexto:

Itapema, localizada entre Balneário Camboriú e Porto Belo, tem se destacado como um destino turístico de luxo, com praias exclusivas e empreendimentos de alto padrão.

## Exemplo de Valorização:

Entre 2018 e 2023, os imóveis na região da Meia Praia tiveram uma valorização média de **12% a 18% ao ano**, enquanto a inflação no mesmo período foi de **5% ao ano**.

Em áreas próximas a novos empreendimentos turísticos, como o Pier do Hard Rock, a valorização tem sido ainda maior, chegando a **20% ao ano**.

## Fatores que Contribuíram:

Investimentos em infraestrutura turística.

Aumento do fluxo de turistas.

Construção de empreendimentos de luxo.

# Porto Belo

## Contexto:

Porto Belo, vizinha de Itapema, tem atraído investidores e turistas em busca de um ambiente mais tranquilo, mas com infraestrutura de qualidade.

## Exemplo de Valorização:

Entre 2020 e 2023, os imóveis em Porto Belo tiveram uma valorização média de **15% a 20% ao ano**, enquanto a inflação no mesmo período foi de **6% ao ano**.

Empreendimentos de alto padrão, como os da sua construtora (Mama Residence, Mônaco Residence e Catalunya Residence), tiveram valorizações ainda maiores, chegando a **46,6% em 4 anos (2022-2025)**.

## Fatores que Contribuíram:

Crescimento do turismo pós-pandemia.

Proximidade com Balneário Camboriú e Itapema.

Desenvolvimento de empreendimentos de luxo.

# Garopaba

## Contexto:

Garopaba, conhecida por suas praias paradisíacas e natureza preservada, tem atraído investidores e turistas em busca de tranquilidade e qualidade de vida.

## Exemplo de Valorização:

Entre 2015 e 2023, os imóveis em Garopaba tiveram uma valorização média de **10% a 15% ao ano**, enquanto a inflação no mesmo período foi de **6% ao ano**.

Em áreas específicas, como a Praia da Ferrugem, a valorização chegou a **18% ao ano**.

## Fatores que Contribuíram:

Aumento do turismo ecológico e de aventura.

Demanda por imóveis para aluguel por temporada.

Desenvolvimento de infraestrutura turística.

# Conclusão

## **Resumo dos benefícios:**

Rentabilidade superior a muitos investimentos tradicionais.

Segurança e tangibilidade do ativo.

Potencial de uso próprio ou renda passiva através de aluguel.

Proteção contra revezes do governo.

## **Agende uma visita aos empreendimentos Locana.**

Fale com um consultor especializado para uma análise personalizada.

<https://bit.ly/3F3Lapi>

# Dados Técnicos e Fontes

Fontes dos dados utilizados (históricos de rentabilidade, projeções, etc.).

1) Tesouro Direto:

[www.tesourodireto.com.br](http://www.tesourodireto.com.br).

B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br).

Yahoo Finance:

[finance.yahoo.com](http://finance.yahoo.com).

CoinMarketCap:

[www.coinmarketcap.com](http://www.coinmarketcap.com).

Disclaimer:

*"As informações contidas neste e-book são baseadas em dados históricos e projeções. O desempenho futuro pode variar. Recomenda-se consultar a construtora e seus especialistas antes de tomar decisões de investimento."*

