



**PORQUE VENDER SEU TERRENO?
ELE PODE VALER MUITO MAIS.**



MUITO PRAZER, ALFABLU URBANISMO

Na Alfablu Urbanismo, transformamos terrenos em oportunidades que vão muito além da mera valorização financeira.

Com uma trajetória de mais de 45 anos, nossa missão é criar empreendimentos que não apenas elevem o valor das propriedades, mas que também fortaleçam laços comunitários e deixem legados duradouros.

Cada projeto que desenvolvemos, seja um Loteamento ou Condomínio, é uma chance de impactar positivamente a vida das pessoas e a estrutura das comunidades onde atuamos.

Nosso compromisso com a qualidade se reflete em cada etapa do processo, desde a análise técnica minuciosa até a execução de obras que respeitam as características únicas de cada área.

Acreditamos que um empreendimento bem-sucedido deve atender às necessidades atuais sem comprometer o futuro. Por isso, trabalhamos em estreita colaboração com nossos parceiros, garantindo que suas expectativas sejam não apenas atendidas, mas superadas.



Condomínio Villagio Treviso - Blumenau, SC

PALAVRAS DO DIRETOR

José Carlos May Cardoso

Sócio fundador da Alfablu, natural de Armazém/SC, traz em sua trajetória uma vasta experiência no mercado imobiliário.

Ao longo dos anos, atuou em diversas áreas do setor, incluindo imobiliária, incorporação, construção, loteamentos e o desenvolvimento de condomínios fechados de lotes, consolidando um perfil versátil e empreendedor.



Com uma história sólida no mercado imobiliário e uma reputação construída ao longo de décadas, a Alfablu Urbanismo está comprometida em atuar com ética, seriedade e transparência em cada um dos nossos empreendimentos.

Nosso melhor marketing, são os proprietários de áreas que já fizeram negócios conosco, e isso é um grande orgulho para mim.

A HISTÓRIA PROVA A NOSSA SOLIDEZ

Sentimos um imenso orgulho por tudo que conquistamos até aqui. Cada ano é uma vitória, e cada vitória simboliza o compromisso sólido que construímos com nossos parceiros.

É esse compromisso que nos inspira e nos dá energia a cada manhã para enfrentar e superar os desafios que estão por vir.



1979

Fundação da empresa: Alfablu Empreendimentos Imobiliários Ltda, operando exclusivamente como imobiliária.

1992

Soma-se ao portfólio da empresa a operação de loteamento, através da parceria com os proprietários de áreas.



2010

Após dezenas de loteamentos entregues, realizamos a nossa primeira Incorporação imobiliária;

2015

Encerramos a operação Imobiliária e focamos apenas na operação de parcelamento de solo.



2021

Além de Loteamentos, passamos a desenvolver projetos de Condomínio Fechado.

2025

Lançamento Primeiro Condomínio Fechado, na cidade de Blumenau/SC.



ENTENDA AS ETAPAS DE UM PROJETO

1 - ESTUDO DA ÁREA E DESENVOLVIMENTO DE PRÉ-PROJETO

Visita no local, coletando informações relevantes para o desenvolvimento de estudo preliminar na área, sugerindo o estudo mais adequado às características do local.

2 - CONTRATO DE PARCERIA

Assinatura do contrato onde consta as regras, obrigações e deveres de todos os participantes, de forma clara e objetiva.

3 - REGULARIZAÇÃO DA ÁREA

Realizado medições topográficas para retificar e averbar as medidas corretas na matrícula do imóvel caso seja necessário.

4 - ABERTURA DA SPE

Abertura da sociedade, e integralização do imóvel como forma de capital social da permutante. A partir de agora, todos os projetos serão desenvolvidos e aprovados no nome da SPE.

5 - DESENVOLVIMENTO DOS PROJETOS

Divisão Física; EIV/EIPGV; Terraplanagem; Rede de Água Potável; Rede Coletora de Esgoto; Rede de Drenagem de Águas Pluviais; Rede Elétrica; Pavimentação; Paisagístico; Sinalização Viária; Áreas comuns.

6 - OBTENÇÃO DAS APROVAÇÕES DOS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS

Programas Ambientais a serem adotados; Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS; LAP - Licença Ambiental Prévia; LAI - Licença Ambiental de Implantação; LAO - Licença Ambiental de Operação.

7 - FASE DE OBRAS DO EMPREENDIMENTO

Corte da vegetação; Terraplanagem; Rede de drenagem pluvial; Sub-base da pavimentação; Redes de água e esgoto; Pavimentação e calçadas; Rede elétrica; Estrutura das áreas comuns; Arborização das vias; Pintura e placas de sinalização; Demarcação dos lotes.

8 - VENDAS

Com a obtenção da incorporação, no caso de Condomínios, ou de registro, no caso de Loteamento, todos os lotes possuem matrícula individualizada. Com isso, as vendas podem ser realizadas.

9 - ALVARÁ DE CONCLUSÃO

Vistoria ambiental para atestar o atendimento das condicionantes da LAI; Solicitação da LAO; Vistoria da Prefeitura; Vistoria das concessionárias de serviços; Obtenção do alvará de conclusão de obra (Habite-se);

10 - ENCERRAMENTO DA SPE

Finalizando-se todas as vendas e seus respectivos recebimentos, partimos para o encerramento da SPE, concluindo com sucesso a parceria formalizada no nosso contrato.

ENTENDEMOS A SUA MOTIVAÇÃO

Na Alfablu Urbanismo, compreendemos que os proprietários de terrenos possuem diversas motivações que vão além da simples valorização financeira.

Cada proprietário tem suas próprias aspirações e preocupações, e é fundamental que reconheçamos essas nuances ao desenvolver nossos projetos.

RENTABILIDADE

A busca por rentabilidade é uma prioridade para muitos proprietários.

Ao optar pela parceria com a Alfablu, eles têm acesso a um modelo de negócio que tem demonstrado gerar uma valorização média de 2,5x no valor das propriedades.

PENSAR NO LEGADO

Para muitos, deixar um legado é um objetivo significativo que transcende a simples acumulação de bens. É o desejo de criar algo que perdure e beneficie não apenas a própria família, mas também a comunidade e as futuras gerações.

Eles não estão apenas investindo em um projeto; estão contribuindo para a criação de espaços que promoverão bem-estar e qualidade de vida para as comunidades ao seu entorno.



Loteamento Alfablu 75 - Timbó, SC

HONRA À HERANÇA FAMILIAR

Para aqueles que herdaram terrenos, honrar essa herança é fundamental.

A conexão emocional com a propriedade muitas vezes vai além do valor financeiro; trata-se de preservar a história da família e os valores que foram transmitidos ao longo das gerações.

Na Alfablu Urbanismo, entendemos a importância desse legado e nos dedicamos a trabalhar em estreita colaboração com os proprietários para garantir que suas áreas sejam desenvolvidas de maneira respeitosa e alinhada aos princípios familiares.

Nosso compromisso começa com uma escuta atenta às expectativas e desejos dos proprietários.

Cada projeto é uma oportunidade de transformar o terreno em um empreendimento que não apenas respeite a memória dos antepassados, mas também reflita os sonhos e aspirações das futuras gerações.

DIVERSIFICAR O CAPITAL

Transformar terrenos em empreendimentos é uma estratégia eficaz para diversificar o capital familiar.

É o conhecido ditado que diz: “Não colocar todos os ovos na mesma cesta”.

Ao diversificar seus ativos por meio do desenvolvimento imobiliário, os proprietários estão se posicionando para um futuro mais promissor.



Praça Loteamento Erwin Wolter

IMPACTO POSITIVO NA SOCIEDADE

Acreditamos que o desenvolvimento urbano deve ir além da simples construção de lotes; deve ser uma oportunidade de transformar realidades e criar espaços que fomentem a convivência e o desenvolvimento social.

Cada projeto é uma chance de melhorar a qualidade de vida das pessoas que nele habitam, promovendo a inclusão social e o acesso a serviços essenciais. Com isso, não apenas contribuimos para a valorização das propriedades, mas também para a construção de um futuro mais próspero e harmonioso.

ENTENDA O NOSSO MODELO DE PARCERIA

Na Alfablu Urbanismo, nossa parceria com proprietários de áreas se dá exclusivamente por meio de permuta de áreas.

Para cada empreendimento, constituímos uma **SPE (Sociedade de Propósito Específico)**, uma estrutura jurídica exclusiva que organiza e protege os interesses do projeto.

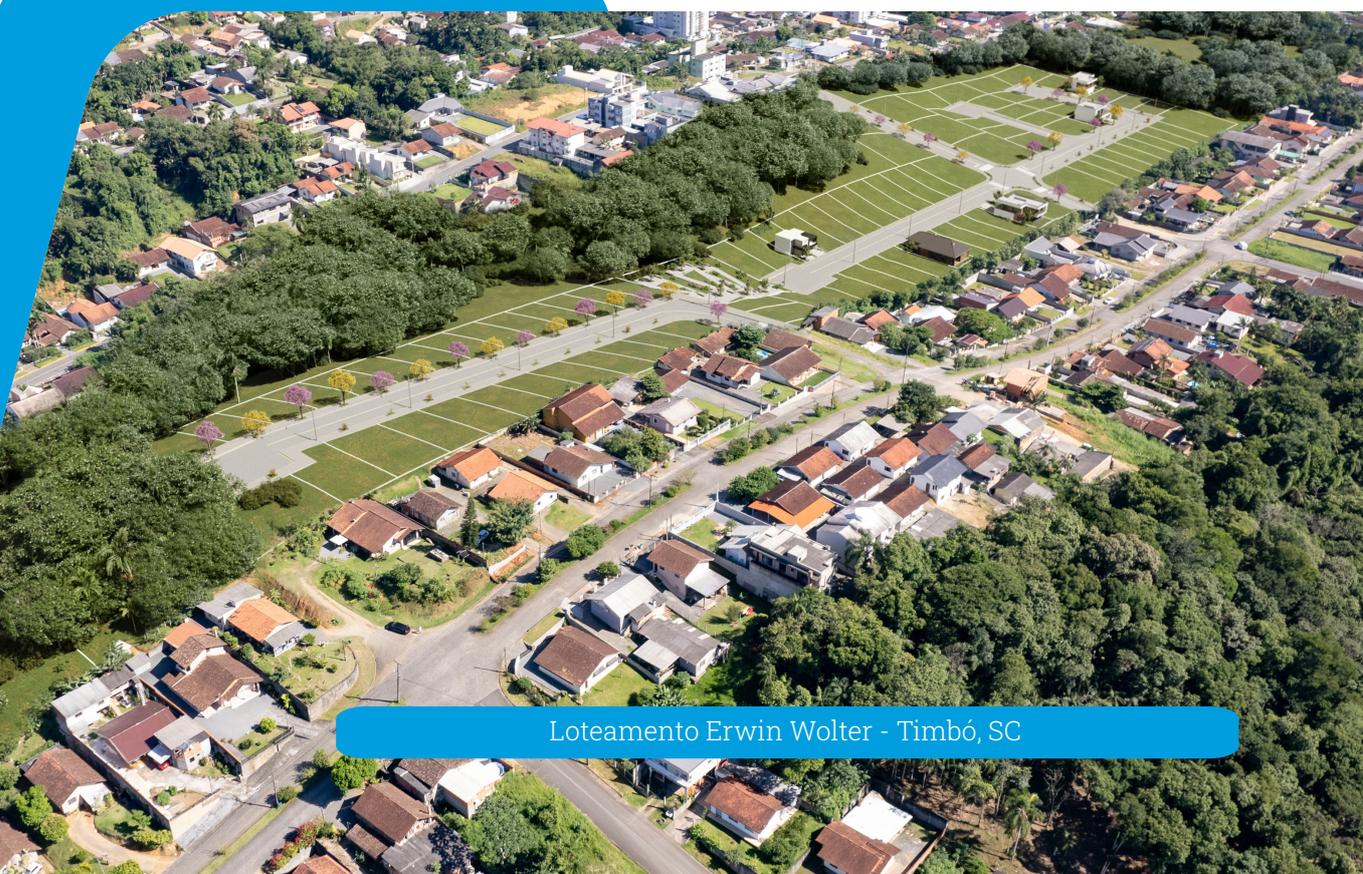
Na prática, é aberto uma empresa, onde o proprietário da área e a Alfablu se tornam sócios, com objetivo de desenvolver e concluir um empreendimento.

Esse modelo de permuta gerou, em média, uma valorização de 250% no valor das propriedades dos nossos parceiros, consolidando-se como uma alternativa segura e rentável com a confiança e o suporte técnico da Alfablu Urbanismo.

A Sociedade de Propósito Específico é uma ferramenta poderosa para quem deseja desenvolver empreendimentos imobiliários com segurança e eficiência.

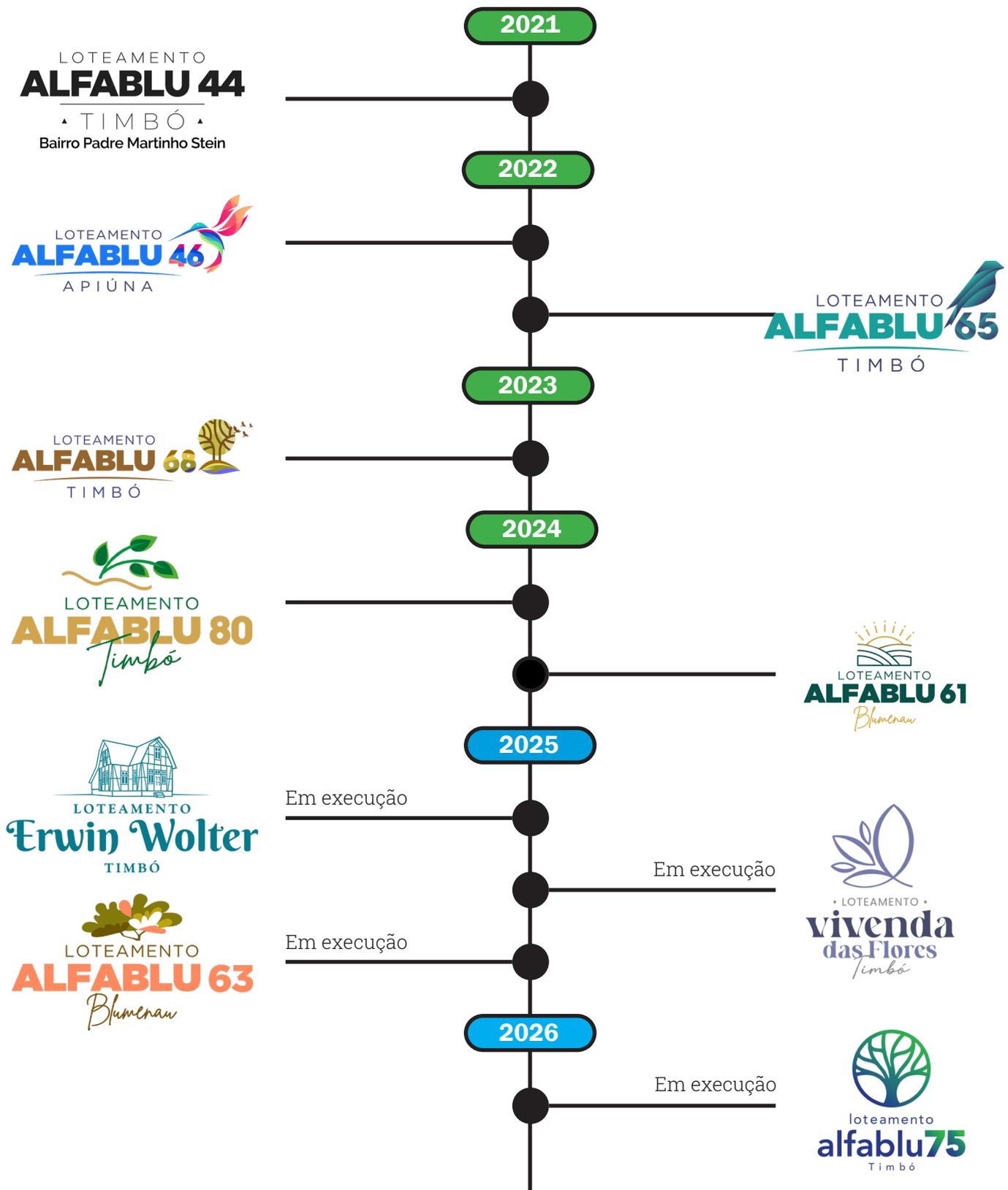
Ao optar por essa estrutura, os proprietários não apenas protegem seu patrimônio, mas também criam um ambiente propício para o sucesso do projeto.

Tributariamente falando, de forma simples, podemos dizer que saímos de uma tributação que pode chegar **a 22,5% de IR na Pessoa Física para 6,9% na Pessoa Jurídica** na SPE.



Loteamento Erwin Wolter - Timbó, SC

NOSSAS ULTIMAS ENTREGAS



PRECISAMOS PENSAR EM TODOS OS DETALHES

Quando se trata de desenvolver um empreendimento, a análise cuidadosa da área em questão é fundamental. Existem diversos aspectos que precisam ser avaliados para garantir que o projeto não apenas atenda às expectativas financeiras, mas também respeite as características únicas do local e as necessidades da comunidade.

Na Alfablu Urbanismo, entendemos que cada terreno possui suas particularidades e potencialidades.

Desde a localização e a topografia até questões de zoneamento e infraestrutura, cada elemento desempenha um papel crucial na viabilidade do projeto.

Ao longo desta seção, iremos explorar os principais aspectos que devem ser considerados ao analisar uma área, proporcionando uma visão abrangente que ajudará na transformação de áreas em empreendimentos de sucesso.

CORRETOR DE IMÓVEIS

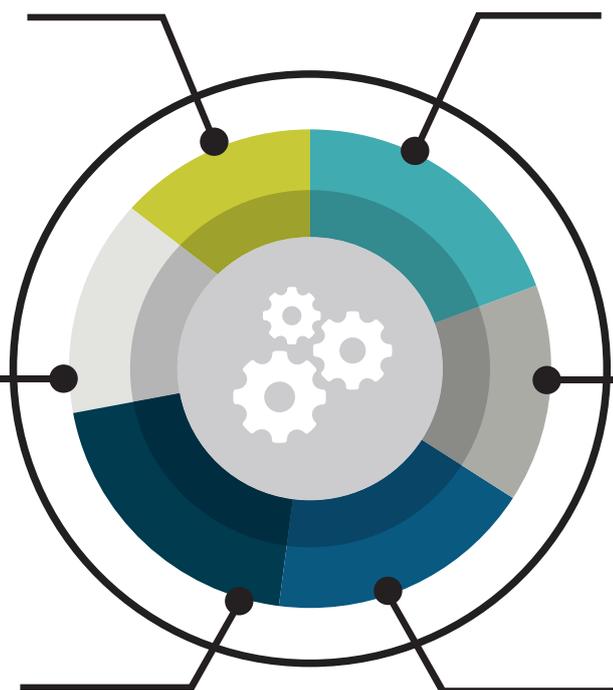
Quem trabalha conosco sabe que a visão do nosso parceiro, o corretor, é sempre a primeira quando consideramos um novo projeto.

ENGENHEIROS CIVIS

Poder contar com uma equipe própria, especializada e experiente, agrega velocidade e expertise na avaliação e desenvolvimento de um empreendimento.

GESTOR COMERCIAL

A experiência e a capacitação nos permite planejar de forma coordenada desde a escolha correta de uma área até a sua comercialização pelos nossos inúmeros parceiros de vendas.



ARQUITETOS

Nossos profissionais de arquitetura nos ajudam a humanizar e dar mais requinte e sofisticação aos nossos projetos, seja em Condomínios Fechados ou até mesmo em Loteamentos.

TOPÓGRAFO

Pessoal certo na hora certa e com o equipamento adequado, geram medições precisas e eficientes, colaborando na velocidade de nossos trabalhos.

PARCEIROS ESTRATÉGICOS

Todos esses anos de trabalho nos proporcionaram a criar uma rede de parceiros que nos auxiliam do início ao fim de um empreendimento. Seja em planejamento ou até mesmo em execução de obra.

1 - LOCALIZAÇÃO



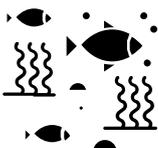
Fator crucial para avaliar a viabilidade de **demanda** do empreendimento na localidade onde esse se encontra, isso é, existirão pessoas dispostas a comprar naquele local?

2 - TOPOGRAFIA



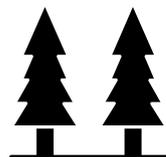
Existem leis que **restringem** o parcelamento do solo em áreas com acíves acentuados. Partes de uma área podem não ser aproveitadas para lotes.

3 - HIDROGRAFIA



Cada município tem suas próprias regras em relação às margens de APP's, impossibilitando a **ocupação** nesses locais. É fundamental conhecê-las e respeitá-las.

4 - VEGETAÇÃO



Tanto o tipo quanto o estágio de crescimento, são fatores que determinam a **supressão possível** e o grau de ocupação da área. Podendo em alguns casos, serem impossibilitados de serem suprimidos.

5 - SOLO



Solos rochosos ou contrário, com pouca resistência, são muitas vezes responsáveis pela **inviabilidade** econômica do empreendimento.

6 - ZONEAMENTO



Muitas áreas são **impróprias** para o parcelamento do solo devido ao zoneamento a que ela pertence, entender isso é importante para não incorrer em erro de projeto.

7 - TAMANHO DOS LOTES



Entender o **publico alvo** do projeto é fundamental para desenvolver o produto adequado à sua necessidade. Um erro nessa avaliação pode custar muito caro no momento da venda.

8 - MODELO



Confrontando todas as etapas anteriores, projeta-se o **modelo de negócio mais adequado**, seja ele um loteamento ou condomínio.



MAS, AFINAL, QUANDO COMEÇA?

Uma das principais preocupações dos proprietários de terrenos é a incerteza sobre quando a Alfablu Urbanismo começará efetivamente a trabalhar em suas áreas.

Muitos se perguntam se o contrato assinado será apenas mais um documento guardado em uma gaveta, esperando um momento oportuno para ser colocado em prática.

Essa dúvida pode gerar ansiedade e desconfiança, levando os proprietários a questionar se estão fazendo a escolha certa ao se associar à Alfablu.

Na Alfablu, nosso trabalho começa imediatamente após a assinatura do contrato.

Não deixamos nada para depois, nossa equipe está pronta para iniciar o processo de desenvolvimento de forma ágil e eficiente.

O contrato assinado já é o gatilho para criarmos um grupo de comunicação com a família e, a partir daí, abriremos um canal eficaz, informando tudo o que acontece relativo ao projeto contratado.

Visita “In Loco” e Levantamento:

Assim que o contrato é assinado, agendamos uma visita da nossa equipe de topografia para demarcar e medir todo o terreno.

Paralelamente, nossa equipe de engenharia realiza o levantamento das matrículas confrontantes da área, assegurando que todas as informações necessárias estejam disponíveis.



01

Retificação e Registro: Se houver necessidade de retificação, providenciaremos a entrada da planta de retificação na prefeitura assim que todos os confrontantes estiverem devidamente identificados.

Após a aprovação da planta pela prefeitura, partimos em busca de recolher todas as assinaturas dos confrontantes e damos entrada no registro de imóveis para averbar a área corretamente.



02

Desenvolvimento do Projeto: Enquanto isso, nossa equipe interna trabalha no projeto de divisão física, considerando aspectos como topografia, geologia, vegetação e cursos d'água.

Com a planta retificada em mãos, iniciamos a aprovação do pré-projeto de divisão física junto à prefeitura e damos andamento nos projetos complementares após o primeiro parecer.

Transparência e Comunicação: Ao longo de todo esse processo, mantemos uma comunicação clara e constante com os proprietários.

Reportamos periodicamente o andamento do projeto e respondemos a todas as perguntas, permitindo que os proprietários ajustem suas expectativas conforme o progresso das atividades.

03

05

04

Aprovação e Licenças: Quando tivermos todas as aprovações necessárias e licenças obtidas, partimos então para as obras de engenharia no terreno.

Nossa abordagem garante que cada etapa seja conduzida com excelência.

ALFABLU 80, TIMBÓ, INACREDITÁVEL

Uma das maiores preocupações no desenvolvimento de loteamentos é o tempo necessário para superar a burocracia e concluir as obras.

Proprietários frequentemente questionam se o processo será ágil ou se ficará estagnado por fatores externos, como aprovações demoradas. Essa incerteza pode gerar ansiedade, especialmente quando o tamanho do empreendimento não parece justificar longos prazos.

O Loteamento Alfablu 80, situado no Bairro Quintino, em Timbó, é um exemplo claro da eficiência da Alfablu Urbanismo.

Apesar de ser um empreendimento pequeno, com apenas 50 lotes, ele demonstrou na prática como nossa equipe consegue trabalhar de forma rápida e eficaz.

O sucesso do Loteamento Alfablu 80 é uma prova concreta de que tamanho não é um obstáculo para eficiência.



Esse projeto destacou nossa capacidade de entregar resultados rápidos sem comprometer a qualidade ou a segurança jurídica.

Para os proprietários, isso significa menos tempo de espera e maior agilidade na valorização do terreno.

Com esse exemplo, reafirmamos nosso compromisso em transformar áreas em empreendimentos lucrativos e sustentáveis, garantindo que cada projeto seja conduzido com excelência desde o início até a conclusão.

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

1 - ABRIL DE 2022

Assinatura do contrato de parceria com o proprietário da área, que recentemente havia sido retificada.

2 - JUNHO DE 2022

Nossa equipe já tinha desenvolvido o pré-projeto do loteamento e estávamos concluindo a abertura da SPE - Sociedade de Propósito Específico, onde a Alfablu e o proprietário se tornavam sócios;

3 - OUTUBRO DE 2022

Obtivemos a LAP - Licença Ambiental Prévia;

4 - DEZEMBRO DE 2022

Conseguimos a LAI - Licença Ambiental de Implantação;

5 - JANEIRO DE 2023

Obtenção do Alvará de Implantação de Obras;

6 - JULHO DE 2023

Registramos o empreendimento e individualizamos todas as matrículas;

7 - SETEMBRO DE 2023

Conclusão Física das obras do empreendimento;

8 - DEZEMBRO DE 2023

E finalmente recebemos a certificação - LAO (Licença Ambiental de Operação), emitido pelo Município de Timbó, de conclusão do Loteamento Alfablu 80.



NOSSA EQUIPE TÉCNICA É MUITO MAIS



Peterson Jacomini May Cardoso

Engenheiro Civil, responsável pela gestão técnica de nossos empreendimentos.

Possui ampla experiência no setor de construção civil, incluindo a administração de obras e processos, bem como a aprovação de projetos técnicos.

Busca continuamente novas soluções e tecnologias para elevar a qualidade dos nossos projetos.



Acredito que cada projeto é uma oportunidade única de transformar ideias em realidade, combinando inovação, eficiência e sustentabilidade.

Meu compromisso é buscar constantemente novas soluções, tecnologias e métodos que elevem a qualidade dos empreendimentos, atendendo às expectativas dos nossos clientes e contribuindo para o desenvolvimento de espaços que inspiram confiança e promovem bem-estar.

Nossa equipe multidisciplinar é composta por profissionais experientes e apaixonados pelo que fazem.

Com diferentes áreas de especialização, trabalhamos em sinergia para buscar as melhores soluções, sempre com dedicação, inovação e compromisso com a excelência.



Diogo Velho Kirchner
Engenheiro Civil

Desenvolvimento e aprovações de projetos, Documentação, Acompanhamento obras.



Muriel Barthel Cardoso
Engenheira Civil

Regularização de áreas e desenvolvimento de projetos.



Ana Gabriela Barth
Arquiteta & Urbanista

Estudo e desenvolvimento arquitetônico de novos projetos.



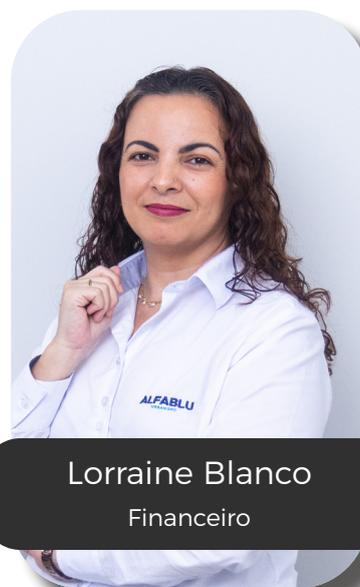
Brenda Verdi
Engenheira Civil

Infraestrutura de loteamentos e condomínios.



Juliana Carla Barbosa
Administrativo

Documentação técnica de áreas, contratos, administração contábil e fiscal.



Lorraine Blanco
Financeiro

Movimentação financeira da holding e das SPE's do grupo.

EXPERIÊNCIA QUE FAZ DIFERENÇA

Mais do que uma empresa, somos um verdadeiro parceiro estratégico, comprometido em transformar desafios em oportunidades.

Nossa equipe é composta por profissionais altamente qualificados e apaixonados pelo que fazem, que trabalham em estreita colaboração com os proprietários para entender suas necessidades e objetivos.

Essa abordagem personalizada garante que cada projeto seja desenvolvido com atenção aos detalhes e alinhado às expectativas dos nossos clientes.

Acreditamos que a experiência vai além do número de anos no mercado; trata-se de construir relacionamentos sólidos e duradouros.

Ao longo de nossa trajetória, temos o orgulho de ter ajudado inúmeras famílias e investidores a transformar terrenos em empreendimentos de sucesso.

Cada projeto é uma nova oportunidade para aplicar nosso conhecimento e expertise, sempre com o foco em resultados que superem as expectativas.

Além disso, nossa experiência nos permite navegar pelas complexidades do processo burocrático com eficiência, minimizando atrasos e garantindo que os projetos avancem conforme o planejado.

Buscamos constantemente estar atualizados sobre as legislações e tendências do mercado, o que nos coloca à frente na identificação de oportunidades valiosas para nossos parceiros.



CUIDADO MAIS QUE REDOBRADO

Diomar May Cardoso

Sócio da Alfablu, natural de Armazém/SC, assim como seu irmão, traz em sua trajetória uma vasta experiência no mercado imobiliário.

Responsável pela gestão financeira do Grupo Alfablu.



É fundamental mantermos o planejamento e o controle financeiro de nossa empresa, acompanhar de perto a equipe de engenharia e a área comercial para estarmos sempre atentos aos fluxos de obras e de novos empreendimentos.

Nossa solidez depende disso.

ALGUNS DE NOSSOS PARCEIROS



Loteamento Alfablu 31 Bairro Água Verde – Blumenau/SC

Uma palavra que defina a parceria com a Alfablu.

- “Confiança!”

O que você diria para quem está pensando em fazer negócios com a Alfablu?

- “Não precisa se preocupar, empresa séria, de extrema confiança, transparência, que faz as coisas de acordo com as leis.”

Quando o loteamento começou a tomar forma, qual foi o sentimento?

- “De alegria, pois a gente estava vendo que era algo bom para a família.”

Como foram as etapas até a entrega do loteamento?

- “Sempre foram muito transparentes em questão de documentação e nos processos.”



Loteamento Alfablu 49 Bairro Centro – Schroeder/SC

Uma palavra que defina a parceria com a Alfablu.

- “Confiança!”

O que você diria para quem está pensando em fazer negócios com a Alfablu?

- “Eu diria que a nossa experiência com a Alfablu foi muito positiva, o meu pai costumava dizer que, num jargão assim, que ele gostava de fazer negócio com gente, com gente de verdade, que fala e faz aquilo que realmente prometeu né. Eu diria assim, se eu tivesse mais um terreno, com certeza eu faria uma nova parceria.”

Houve alguma coisa que desagradou vocês?

- “Não, os prazos foram dentro daquilo que a gente tinha estipulado, tudo aquilo que a gente tratou a princípio, correu tudo dentro da normalidade.”



**Silvia
Reinicke Kreuz**

Loteamento Alfablu 65 Bairro Araçonguinhos – Timbó/SC

-“Eu, morando na Suíça, encontrei a Alfablu, para executar esse lindo projeto que é o Loteamento Alfablu 65, um sonho realizado.”

Uma palavra que defina a parceria com a Alfablu.

- “Sonho realizado!”

O que foi mais importante na parceria com a Alfablu?

- “A facilidade, a comunicação. Para mim foi a comunicação porque, morando na Suíça, foi uma coisa muito fantástica, as coisas fluíam, a gente conversava, pedia, tinha respostas, e tudo muito eficaz, tudo muito pontual.”



**Sônia
Borchart Stahnke**

Loteamento Alfablu 3 e 3A Bairro Araçonguinhos – Timbó/SC

Uma palavra que defina a parceria com a Alfablu.

- “Uma das palavras é gratidão. Foi uma coisa boa que aconteceu na nossa vida, na nossa família.”

Quais eram os planos para a área de vocês?

- “Estávamos sempre nessa, o que fazer? E ninguém tinha uma solução... E surgiu, por acaso a Alfablu nas nossas vidas, e foi a nossa salvação.”

O que foi mais importante na parceria com a Alfablu?

- “Eles tratavam a gente como família, como se fossemos velhos conhecidos”.

O que você diria para quem está pensando em fazer negócios com a Alfablu?

-“Podem fazer, o que falam, cumprem.”



**Nivaldo
Klutzcke**

Loteamento Alfablu 40 Bairro Fortaleza – Blumenau/SC

Uma palavra que defina a parceria com a Alfablu.

- “A parceria com a Alfablu foi ótima.”

Teve alguma situação que deu errado durante o loteamento?

- “Não, deu tudo certo, não tinha nenhum problema mais grave. E se teve a Alfablu resolveu.”

O que você diria para quem está pensando em fazer negócios com a Alfablu?

-“Podem fazer parceria com a Alfablu, comigo ela foi muito boa.”

Lembra de alguma coisa, que possa achar interessante falar?

-“Na realidade, a Alfablu fez o loteamento, mas a gente acompanhou, porque todo documento eles vinham, mostravam como é que está funcionando o andamento do loteamento, foi muito bom.”

GESTÃO COMERCIAL



Rodrigo Abreu Graizicki

Administrador, especialista em Gestão Comercial e Financeira, atua no ramo imobiliário desde 2008.

Responsável pela captação de novos negócios e relacionamento com o mercado investidor, proprietários de áreas e corretores de imóveis.

Sempre atento às novas tendências para o nosso ramo de negócio.



Acreditamos em parcerias estratégicas. Por isso, optamos por não concorrer com os corretores de imóveis, mas sim, trabalhar lado a lado com eles.

Essa escolha, somada à descentralização das vendas, resulta em maior abertura de mercado e torna nossos empreendimentos mais atrativos e fáceis de comercializar, beneficiando a todos.

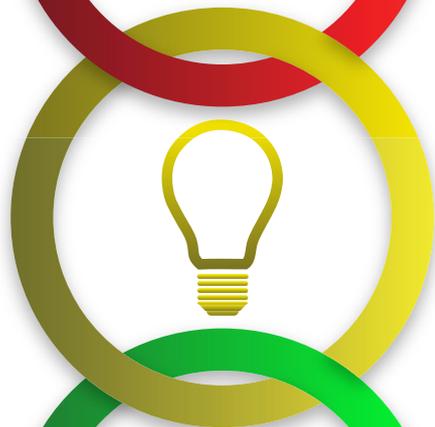
ESTRATÉGIA DE NEGÓCIOS



01

PARCERIAS LOCAIS

A expansão de nossos negócios está relacionado a capacidade de encontramos novos parceiros, tanto para captação de áreas quanto para a venda dos lotes já prontos;



02

TRANSPARÊNCIA E COMUNICAÇÃO CONSTANTE

A experiência nos mostrou a importância de manter nossos parceiros sempre atualizados sobre o andamento de seus projetos.



03

EXECUÇÃO RÁPIDA E COORDENADA

Nosso time todo trabalha de forma coordenada para buscarmos a aprovação dos projetos o mais cedo possível e assim, iniciarmos as obras.



04

REGRAS CONSTRUTIVAS

Em todos os empreendimentos que desenvolvemos, em conjunto com o permutante, definimos regras para as construções, permitindo que haja mais valorização de todos os lotes.

CARACTERÍSTICAS DE LOTEAMENTO

Um loteamento aberto é um empreendimento urbano no qual as áreas, incluindo ruas e calçadas, são de domínio público.

INFRAESTRUTURA PÚBLICA

As vias, calçadas e demais áreas de circulação são abertas ao público e pertencem ao município.

MANUTENÇÃO PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL

A prefeitura é responsável pela manutenção das ruas, calçadas e coleta de lixo, assim como pela iluminação pública e segurança.

Isso significa que qualquer pessoa tem acesso livre às áreas do loteamento, sendo responsabilidade do município realizar a manutenção da infraestrutura e dos serviços.

MENOR CUSTO PARA OS MORADORES

Como a manutenção das áreas comuns é realizada pelo município, os moradores não precisam pagar taxas de condomínio para o cuidado da infraestrutura.

FLEXIBILIDADE PARA PEQUENOS COMÉRCIOS

Em alguns loteamentos, pode-se permitir a presença de comércios em determinadas áreas, o que facilita a conveniência para os moradores e valoriza o empreendimento.



Loteamento Vivenda das Flores - Timbó, SC

CARACTERÍSTICAS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Um condomínio fechado de lotes é um tipo de empreendimento no qual as áreas comuns e a infraestrutura interna pertencem aos próprios condôminos.

ACESSO RESTRITO

O condomínio possui portarias e sistemas de controle de acesso, garantindo mais privacidade e segurança para os moradores.

MANUTENÇÃO PRIVADA

Os condôminos são responsáveis pela manutenção de todas as áreas comuns, como ruas, calçadas, jardins, áreas de lazer e segurança, através do pagamento de taxas de condomínio.

As vias, calçadas, áreas de lazer e segurança são privadas e de responsabilidade dos moradores, o que implica em uma estrutura autônoma de gestão e manutenção.

ÁREAS DE LAZER E SERVIÇOS EXCLUSIVOS

Condomínios fechados geralmente oferecem áreas de lazer exclusivas, como parques, academias, quadras esportivas e espaços de convivência.

SEGURANÇA E PRIVACIDADE

Com acesso controlado e portaria, o condomínio fechado oferece um ambiente mais seguro e reservado.



Condomínio Villagio Treviso - Blumenau, SC

PERGUNTAS FREQUENTES

QUAL É O PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO?

Embora já tenhamos realizado projetos em um prazo excepcional de 18 meses, essa é uma situação incomum (Do contrato inicial até a conclusão de obras). De maneira geral, o prazo estimado entre a assinatura do contrato e a entrega das obras é **de 3 a 5 anos**, dependendo das particularidades do projeto e da área.

COMO É DEFINIDA A QUANTIDADE DE LOTES PARA O PROPRIETÁRIO DA ÁREA?

É baseada em uma avaliação abrangente, que considera fatores como custo e tempo de desenvolvimento de projetos e obtenção de licenças, custo de execução das obras, valor de venda projetada dos lotes, demanda do mercado, projeções econômicas e margem de lucro do empreendimento.

Por conta da complexidade e das variáveis envolvidas, **não há uma fórmula única** que possa ser aplicada a todos os empreendimentos de forma generalizada.

QUEM SERÁ RESPONSÁVEL PELA VENDA DOS LOTES?

A comercialização dos lotes é realizada por meio de nossa **rede de corretores e imobiliárias parceiras da região**, que conhecem bem o mercado e têm a experiência necessária para atingir os clientes locais de forma eficaz. Como atuamos em diversas cidades, preferimos trabalhar com profissionais locais que já compreendem as especificidades e a demanda da área. O proprietário, por sua vez, tem a liberdade de decidir a forma como deseja realizar a venda de seus próprios lotes.

O PERMUTANTE TERÁ ALGUM CUSTO ADICIONAL ALÉM DO TERRENO?

Após a assinatura do contrato de parceria, todas as despesas relacionadas ao desenvolvimento do empreendimento são de responsabilidade da Alfablu. Os únicos custos futuros para o permutante serão aqueles associados à comercialização de seus lotes, os impostos gerados pela receita das vendas e o pagamento do IPTU dos lotes, após o devido registro.



MAS EM RELAÇÃO AO IPTU DA ÁREA QUE ESTÁ NO NOME DO PROPRIETÁRIO, QUEM É O RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO?

Enquanto a área não for incorporada na SPE, a obrigação do pagamento do IPTU é do proprietário, **depois que ela passar para a empresa, aí então é da Alfablu**. Da mesma forma de que quando já houver sido feito a divisão dos lotes e esses já possuírem matrícula individualizada, cada proprietário paga o seu IPTU.

A ALFABLU VAI COMEÇAR A TRABALHAR “NA MINHA ÁREA” QUANDO?

Logo após a assinatura do contrato de parceria, nossos engenheiros, topógrafos, arquitetos, e profissionais das áreas financeira, administrativa e comercial começam a atuar no desenvolvimento do projeto. Com uma equipe própria e dedicada, garantimos o controle e o acompanhamento diário das atividades, assegurando que cada etapa seja conduzida com excelência.

COMO VOU SABER E ACOMPANHAR O ANDAMENTO DOS TRABALHOS?

Após a assinatura do contrato de parceria, **criamos um grupo de mensagens** com a participação dos integrantes indicados pelo permutante e da equipe da Alfablu.

Toda a comunicação ocorre através desse canal, onde reportamos periodicamente o andamento do projeto e respondemos a todas as perguntas. Esse acompanhamento constante permite que o proprietário ajuste suas expectativas de acordo com o progresso das etapas.

HAVERÁ REGRAS CONSTRUTIVAS ESPECÍFICAS PARA O EMPREENDIMENTO?

Sim, em cada empreendimento que realizamos, fazemos questão de registrar na matrícula de cada lote as regras construtivas. Essas diretrizes incluem o tipo de construção permitido, área mínima de edificação, tipo de cobertura, entre outros detalhes essenciais. Dessa forma, garantimos que o padrão do empreendimento seja mantido e que todos os proprietários estejam cientes das especificações desde o início.

COMO SÃO ESCOLHIDOS E DIVIDIDOS OS LOTES ENTRE A ALFABLU E O PROPRIETÁRIO DA ÁREA?

Para garantir transparência e evitar qualquer favorecimento, a escolha dos lotes ocorre após o registro do empreendimento, quando todos os detalhes já estão definidos e não podem mais ser alterados, como número do lote e metragem. Realizamos um sorteio para definir quem inicia a seleção dos lotes de forma sequencial e alternada. **As regras de sequência e divisão são estabelecidas previamente no contrato de parceria**, respeitando o percentual de lotes destinados ao permutante e à Alfablu.

COMO PODEREI TER CERTEZA DE QUE A ALFABLU VAI EXPLORAR ECONOMICAMENTE AO MÁXIMO MINHA ÁREA?

Como trabalhamos exclusivamente com o modelo de permuta, onde o percentual de lotes para o permutante e para a Alfablu é definido previamente, **a valorização máxima da área é vantajosa para ambas as partes.** Ao explorar financeiramente o potencial da área de forma otimizada, tanto o proprietário quanto a Alfablu se beneficiam diretamente, o que nos motiva a garantir o máximo retorno econômico para todos.

SE EU NÃO QUISER VENDER TODOS OS MEUS LOTES, E DEIXAR ALGUNS PARA MEUS FILHOS, É POSSÍVEL?

Sim, isso é perfeitamente possível. Como o proprietário faz parte de uma sociedade (SPE) no empreendimento, podemos estudar em conjunto com as áreas jurídica e contábil a maneira mais econômica e estratégica para que a transferência dos lotes aos herdeiros ocorra de forma vantajosa. Essa análise ajuda a garantir que o processo de sucessão seja feito de maneira planejada e segura.

O QUE FAZER AGORA?

Entre em contato conosco e vamos criar um fantástico
Empreendimento para chamá-lo de seu.

