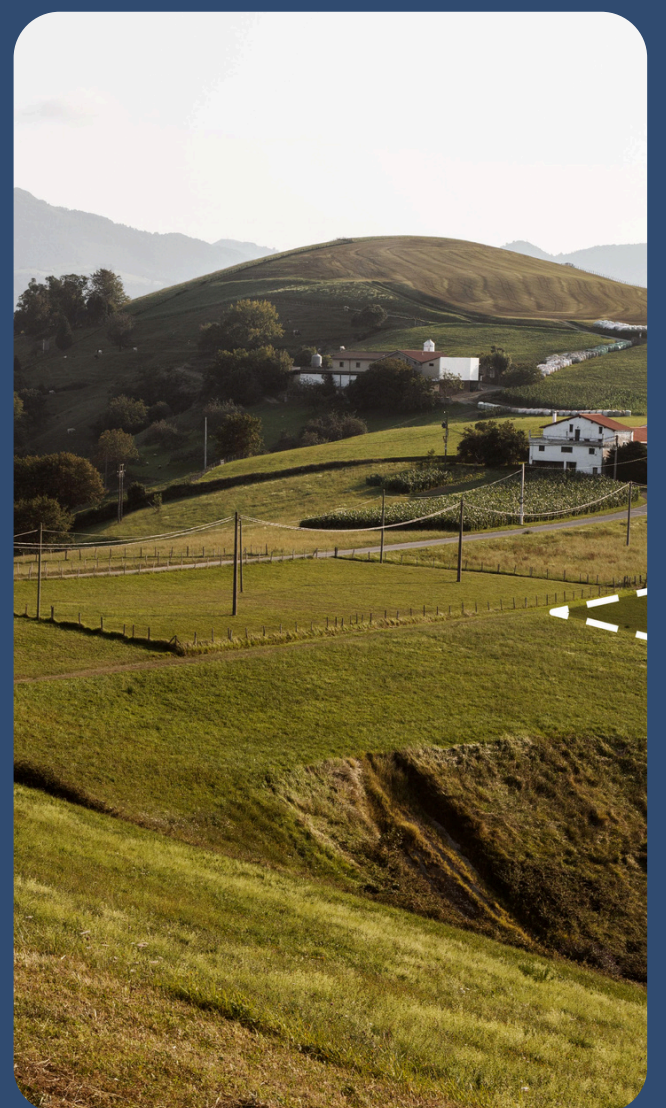
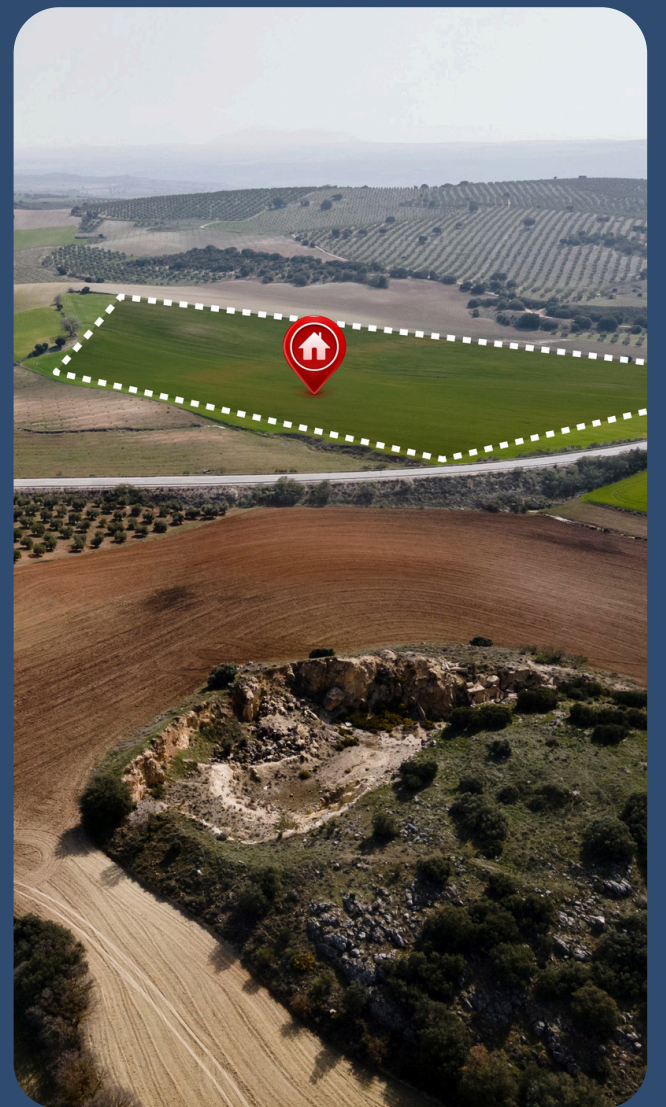
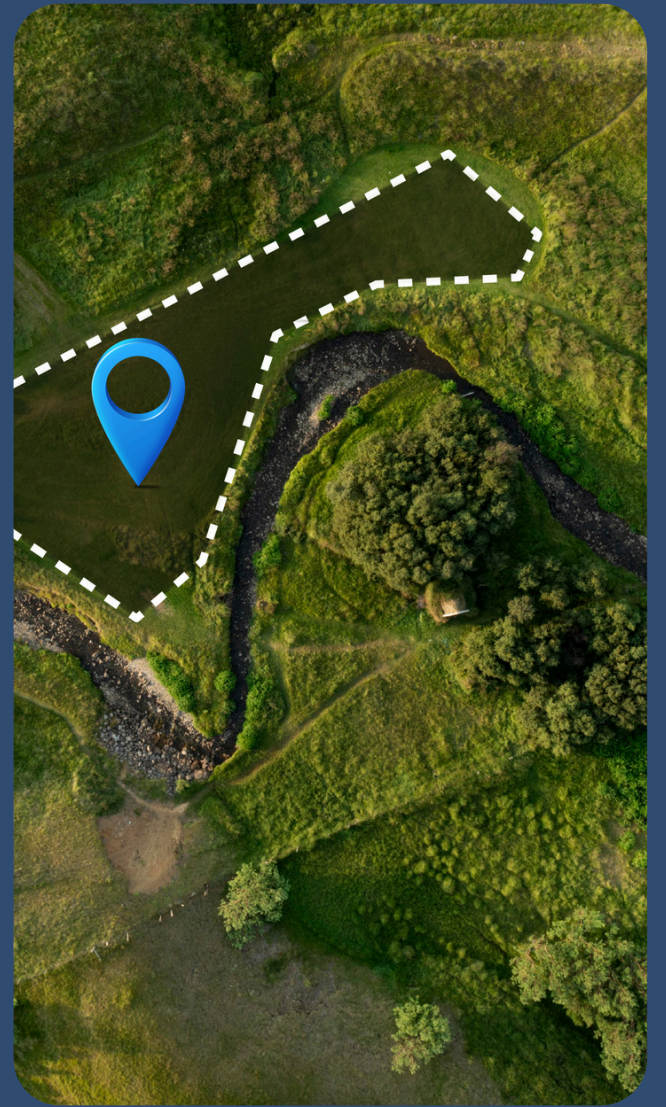


# COMO IDENTIFICAR UMA **ÁREA COM** **POTENCIAL PARA** UM LOTEAMENTO OU CONDOMÍNIO?



Rodrigo  
Abreu Graizicki  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo





01

# LOCALIZAÇÃO



Sem dúvida, um dos fatores mais decisivos para avaliar a viabilidade de um empreendimento é a demanda pelo local onde a área está situada.

A grande questão a ser respondida é:

Existe um público interessado em comprar um imóvel nessa região?

Muitas vezes, recebo propostas de áreas onde esse fator se torna o principal motivo de desistência na análise do potencial do empreendimento.

Nessas situações, faço sempre a mesma pergunta a quem me indicou o terreno:

"Você traria sua família para morar aqui?"

Se a resposta for hesitante, já sabemos que o desafio será grande. Afinal, um bom projeto imobiliário não se sustenta apenas pela localização geográfica, mas sim pelo desejo genuíno das pessoas em viver naquele lugar.



**Rodrigo  
Abreu Graizicki**  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo

02

# TOPOGRAFIA



Ao analisar a topografia de um terreno, o primeiro aspecto a ser considerado é a legislação vigente.

Existem normas que limitam a ocupação de áreas com base no percentual de aclive ou declive, restringindo o uso do solo de acordo com a inclinação do terreno.

No entanto, mesmo quando não há impedimentos legais, é fundamental avaliar o contexto urbano e o perfil da região.

Por exemplo, em uma cidade onde 100% dos lotes são planos, é essencial questionar:

Existe demanda para terrenos com aclives ou declives? Os compradores locais estariam dispostos a investir em lotes com essas características?

Ou seja, a viabilidade de um empreendimento não depende apenas do que a legislação permite, mas também do que o mercado aceita e valoriza.



**Rodrigo  
Abreu Graizicki**  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo

03

# HIDROGRAFIA



As Áreas de Preservação Permanente (APPs) são um dos fatores mais sensíveis na avaliação de um terreno, pois impõem restrições rígidas à ocupação do solo.

Cada município possui regras específicas sobre as margens de APPs, podendo restringir ou flexibilizar a ocupação nessas áreas.

Diferente de outros desafios, como vegetação, que pode ser suprimida mediante compensação ambiental, ou topografia, que pode ser trabalhada com engenharia adequada, APPs e nascentes são intocáveis por lei.

Diante disso, a pergunta essencial é:

O empreendimento pode ser integrado de forma harmoniosa com essas áreas protegidas?

Se a resposta for positiva, a APP pode deixar de ser uma limitação e se tornar um diferencial para o projeto, agregando valor ambiental e urbanístico.



**Rodrigo  
Abreu Graizicki**  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo

04

# VEGETAÇÃO



O tipo e o estágio de crescimento da vegetação são fatores determinantes para definir o grau de supressão permitido e, conseqüentemente, o potencial de ocupação de uma área.

Em alguns casos, a legislação ambiental pode impor restrições severas, tornando a ocupação inviável devido à presença de vegetação nativa protegida ou em estágio avançado de regeneração.

Por isso, ao avaliar um terreno, é essencial identificar essas limitações logo no início, garantindo que a viabilidade do projeto seja analisada de forma realista e estratégica.

Afinal, o desconhecimento dessas restrições pode inviabilizar um empreendimento antes mesmo de sua concepção.



**Rodrigo  
Abreu Graizicki**  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo

05

# SOLO



As características do solo são fatores críticos na viabilidade econômica de um empreendimento urbano.

Solos muito rochosos podem representar desafios significativos, pois uma laje de pedra contínua pode inviabilizar a implantação de redes subterrâneas essenciais, como drenagem, abastecimento de água e esgoto, elevando drasticamente os custos de infraestrutura.

Por outro lado, solos com baixa resistência demandam investimentos elevados em estabilização, exigindo técnicas de compactação, reforço ou fundações especiais para garantir a segurança estrutural das edificações.

Em ambos os cenários, a análise geotécnica detalhada é indispensável para mensurar os custos envolvidos e evitar que o empreendimento se torne economicamente inviável para o urbanizador.



**Rodrigo  
Abreu Graizicki**  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo



06

# ZONEAMENTO



O zoneamento urbano é o conjunto de regras estabelecidas pelo município para garantir a ocupação organizada e sustentável das áreas urbanas.

Para avaliar o potencial de um terreno, é essencial compreender as diretrizes de zoneamento aplicáveis à região, pois elas determinam os usos permitidos, os coeficientes de aproveitamento, a taxa de ocupação e outras restrições que impactam diretamente o desenvolvimento do projeto.

O zoneamento deve estar alinhado ao Plano Diretor da cidade, que estabelece as diretrizes gerais de crescimento urbano, definindo o que pode ou não ser construído em cada área e assegurando que o espaço urbano seja utilizado de maneira equilibrada e funcional.

Portanto, antes de qualquer tomada de decisão, a análise do zoneamento é indispensável para evitar restrições legais que possam inviabilizar o empreendimento.



**Rodrigo  
Abreu Graizicki**  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo

07

# TAMANHO DOS LOTES



Entender o público-alvo é um dos pilares fundamentais para o sucesso de um empreendimento imobiliário.

Sem uma definição clara de quem são os potenciais compradores, como seria possível determinar o melhor produto para atender às suas necessidades?

Infelizmente, não é raro encontrar projetos que demoram para serem comercializados ou não atingem o sucesso esperado. Em muitos casos, isso ocorre porque o tamanho dos lotes não foi devidamente calibrado para o perfil da região, tornando o produto inadequado para a demanda local.

Muitas vezes, menos é mais. Um planejamento estratégico, alinhado ao mercado e às características socioeconômicas do público-alvo, faz toda a diferença para garantir um projeto atrativo, viável e de rápida absorção pelo mercado.



**Rodrigo  
Abreu Graizicki**  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo



08

## QUAL O MELHOR PROJETO?



Optar pela implantação de um Loteamento ou de um Condomínio de Lotes.

Após avaliarmos todos os fatores abordados até aqui, temos a base do que chamamos de viabilidade comercial, que nos permite entender o potencial de mercado do empreendimento. No entanto, para avançarmos com segurança, entra em cena outro aspecto fundamental: a viabilidade econômica. Neste estágio, realizamos cálculos detalhados, confrontando o Valor Geral de Vendas (VGV) com o custo total da obra em ambos os cenários.

Analizamos os impactos financeiros, a rentabilidade, as exigências regulatórias e os custos operacionais de cada modelo.

É com base nesses dados técnicos e projeções financeiras que tomamos, em conjunto com o permutante, a decisão sobre qual formato de empreendimento será adotado, garantindo segurança, rentabilidade e viabilidade para todas as partes envolvidas.



**Rodrigo  
Abreu Graizicki**  
Expansão Comercial Alfablu Urbanismo

**POSSUI UMA ÁREA E DESEJA CONHECER  
MAIS SOBRE ESSE  
MODELO DE PARCERIA?**

**ENTRE EM CONTATO E VAMOS  
CONVERSAR**

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

+55 47 99222-7755

[rodrigo@alfablu.com.br](mailto:rodrigo@alfablu.com.br)



**Rodrigo Abreu Graizicki**

Expansão Comercial Alfablu Urbanismo

<https://www.linkedin.com/in/rodrigo-abreu-graizicki/>