

ANO 25



Urbanismo com propósito

TRANSFORME SUA PROPRIEDADE EM OPORTUNIDADE
COM A ALFABLU URBANISMO.

www.alfablu.com.br

sumário

04.....	Apresentação
05.....	Missão, Valores, Negócio
06.....	Linha do Tempo
08.....	Palavras do Fundador
09.....	Condomínio ou Loteamento
10.....	Linha do Tempo - Entregas
12.....	Alfablu 80
14.....	Etapas de um projeto
16.....	Detalhes
17.....	Cuidado mais que redobrado
18.....	Modelo de Parceria
19.....	Motivação
20.....	Área de atuação
21.....	Palavras do Gestor Comercial
22.....	Diferencial
23.....	Palavras do Gestor de operações
24.....	Equipe
26.....	Dúvidas
28.....	Contato

MUITO PRAZER, *Alfablu Urbanismo.*

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

Com uma trajetória de mais de 46 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.



Missão

Desenvolver empreendimentos que valorizem de forma ética, inteligente e duradoura o legado das comunidades, respeitando suas histórias e promovendo maior qualidade de vida para todos os envolvidos.

Valores

Ética, valorização do legado, excelência técnica e comunicação transparente.

Negócio

Desenvolver projetos urbanos em parceria via SPE, maximizando o valor das propriedades com um modelo seguro, rentável e transparente.

Nossa história
conta nossa

SOLI
DEZ

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.

19
79

Fundação da empresa:

Alfablu Empreendimentos Imobiliários Ltda, operando exclusivamente como imobiliária.

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

19
92

20
10

Após dezenas de loteamentos entregues, realizamos a nossa **primeira Incorporação Imobiliária.**

Ênfase exclusiva na operação de loteamento.
Atuando como Alfablu Loteadora.

20
15

20
24

Nova fase, passando a atuar como **Alfablu Urbanismo.**

A portrait of José Carlos May Cardoso, a middle-aged man with dark hair and a goatee, wearing a black t-shirt. The background is a plain, light-colored wall.

Palavras *do fundador*

José Carlos May Cardoso

Sócio 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 agora com 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."



*Condomínio Villagio Treviso
Blumenau-SC*

CONDOMÍNIO FECHADO OU LOTEAMENTO?

ENTENDA AS DIFERENÇAS ANTES DE ESCOLHER.

Ao buscar um novo lugar para morar ou investir, surgem muitas dúvidas entre elas, a diferença entre condomínio fechado e loteamento. Esses modelos possuem características distintas que impactam diretamente no estilo de vida, responsabilidades e custos de quem vive ali ou de quem irá investir.

LOTEAMENTO

Regido pela Lei Federal 6.766/79 e legislação municipal, o loteamento possui acesso livre pelas vias internas, que são públicas. A manutenção dessas vias e demais áreas comuns é responsabilidade do poder público.

Os moradores arcam apenas com o IPTU. Outro diferencial é a flexibilidade para a instalação de pequenos comércios, o que contribui para um ambiente mais prático e dinâmico.

CONDOMÍNIO FECHADO

Possui acesso restrito, geralmente com portaria e controle de entrada. Regulamentado por legislação própria.

A manutenção das áreas comuns é de responsabilidade dos próprios moradores, por meio do pagamento de uma taxa condominial, além do IPTU. Em troca, oferece uma estrutura mais completa, com áreas de lazer e serviços exclusivos, pensados para proporcionar mais conforto, segurança e qualidade de vida aos residentes.

POR QUE ISSO IMPORTA?

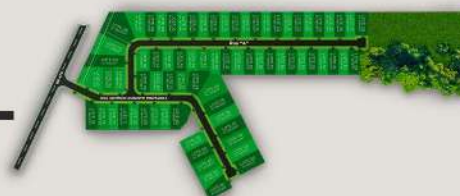
A escolha entre um e outro deve considerar o estilo de vida desejado e o nível de privacidade e segurança buscado. Mais do que isso, exige planejamento técnico e urbanístico cuidadoso para garantir a valorização do investimento.

ÚLTIMAS *entregas*



2021

Alfablu 44
Bairro Padre Martinho
Stein, em Timbó.



2022

Alfablu 46
Às margens da BR-470, em
frente a parada Beija Flor, em
Ascurra.



2022

Alfablu 65
Bairro Araponguinhas, em
Timbó.



2023

Alfablu 68
Bairro Araponguinhas, em
Timbó.



2024

Alfablu 80

Bairro Quintino, em Timbó.



2024

Alfablu 61

Bairro Itoupava Central,
em Blumenau.



2025

Erwin Wolter

Bairro Vila Germer, em Timbó.



2025

Alfablu 63

Bairro Itoupava Central, em
Blumenau.



2025

**Vivenda das
Flores**

Bairro das Capitais, em
Blumenau.



2026

Alfablu 75

Bairro Araponguinhas, em Timbó.



alfablu

Timbó - SC

80

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, garantindo que cada projeto seja conduzido com excelência desde o início até a conclusão.

• CRONOGRAMA DE *implantação*

ABRIL DE 2022

Assinatura do contrato de parceria com o proprietário da área.

JUNHO DE 2022

Pré-projeto do loteamento pronto, aguardando a conclusão da abertura da SPE – Sociedade de Propósito Específico, onde a Alfablu e o proprietário se tornavam sócios.

OUTUBRO DE 2022

Obtenção da LAP – Licença Ambiental Prévia.

DEZEMBRO DE 2022

Aprovação da LAI – Licença Ambiental de Implantação.

JANEIRO DE 2023

Obtenção do Alvará de Implantação de Obras.

JULHO DE 2023

Registro do empreendimento e individualização de todas as matrículas.

SETEMBRO DE 2023

Conclusão Física das obras do empreendimento.

DEZEMBRO DE 2023

Certificação final – LAO, atestando a conclusão do loteamento Alfablu 80, emitido pelo município de Timbó.



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 pré-projeto 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 validar ou retificar as medições corretas da matrícula do imóvel.

4 **ABERTURA DA SPE**
Integralização do imóvel como forma de capital social.
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.

7 **FASE DE OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

Supressão 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 passam a ter 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.

PENSAMOS EM TODOS OS *detalhes*

Na Alfablu Urbanismo, sabemos que a viabilidade de um projeto depende de diversos fatores, desde a localização até questões técnicas como topografia, infraestrutura e documentação. Mais do que números e mapas, enxergamos o potencial de cada terreno com olhar estratégico.

FATORES PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE DE UM LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO FECHADO

01. 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?

02. Topografia

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

03. Hidrografia

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

04. 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 impossíveis de serem suprimidos.

05. Solo

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

06. 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.

07. Tamanho dos Lotes

Entender o público 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.

08. Modelo de Negócio

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

A portrait of Diomar May Cardoso, a middle-aged man with short grey hair, wearing a dark blue t-shirt. He is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a plain, light-colored wall.

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.”



MODELO DE *parceria*

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

Para cada empreendimento, é constituída uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), da qual o proprietário do terreno passa a ser sócio, participando diretamente dos resultados do projeto.

Toda a parte técnica, legal e operacional é conduzida pela AlfaBlu, garantindo segurança, transparência e solidez em cada etapa.

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.

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 negócio.

Tributariamente, falando de forma simples, podemos dizer que é a melhor e mais barata opção no mercado atual.

ENTENDEMOS SUA MOTIVAÇÃO

HONRA À HERANÇA FAMILIAR

Herdar um terreno é mais do que uma conquista patrimonial — é preservar um legado familiar. Na Alfablu Urbanismo, valorizamos esse vínculo emocional e atuamos com respeito e escuta ativa para transformar essas áreas em empreendimentos que honrem o passado e inspirem o futuro. Cada projeto é pensado em parceria com os proprietários, conciliando tradição, sonhos e desenvolvimento responsável.

RENTABILIDADE

Para proprietários que buscam rentabilidade, a parceria com a Alfablu oferece um modelo de negócio comprovado, capaz de gerar valorização média de 2,5 vezes comparado com o valor de venda do terreno sem a infraestrutura de um loteamento/condomínio.

PENSAR NO LEGADO

Mais do que acumular bens, muitos proprietários desejam deixar um legado duradouro. Ao investir em um projeto, contribuem para a criação de espaços que beneficiam não só suas famílias, mas também a comunidade e as futuras gerações, promovendo bem-estar e qualidade de vida.

DIVERSIFICAR O CAPITAL

Transformar terrenos em empreendimentos é uma forma inteligente de diversificar o capital familiar. Ao investir no desenvolvimento imobiliário, os proprietários ampliam seus ativos e fortalecem sua segurança financeira para o futuro.

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.



ÁREA DE *atuação*

Atuamos em diversos municípios do estado de Santa Catarina, onde esses projetos transformaram regiões, levando infraestrutura, segurança e valorização econômica para milhares de famílias e parceiros.

A todo momento, novas parcerias criam novas conexões e oportunidades.

Cidades que estamos presentes:

- SÃO BENTO DO SUL
- BARRA VELHA
- BLUMENAU
- GAROPABA
- POMERODE
- ASCURRA
- SHROEDER
- GASPAR
- ITAJAÍ
- TIMBÓ
- APIÚNA
- INDAIAL



Palavras do *Gestor 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.

"A escolha de não vendermos diretamente os nossos lotes nos trouxe um diferencial competitivo muito importante. Dessa forma, os corretores de imóveis nos percebem não como concorrentes, mas como parceiros estratégicos. Além disso, a descentralização das vendas nos permite uma maior abertura de mercado, tornando nossos produtos muito mais atrativos e fáceis de comercializar."

+46 anos de experiência

— que fazem a 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 história nos permite navegar pelas complexidades do processo burocrático com eficiência, minimizando atrasos e garantindo que os projetos avancem conforme o planejado.

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

A portrait of Peterson Jacomini May Cardoso, a man with a beard and mustache, wearing a dark t-shirt. The background is a light grey wall. The text is overlaid on the right side of the image.

Palavras do *gestor de operações*

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."*

Quem faz *acontecer*

Nossa equipe reúne profissionais experientes de diversas áreas, que atuam com paixão, sinergia e compromisso para oferecer soluções inovadoras e de excelência.

Administração e financeiro



Juliana Carla Barbosa
Administradora

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



Lorraine Blanco
Financeiro

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

Marketing



Dhenifer Vitória Kurek
Publicitária

Coordena o marketing da Alfablu e auxilia em questões comerciais.

Arquitetura e Urbanismo



Ana Gabriela Barth
Arquiteta e Urbanista

Estudo e desenvolvimento
arquitetônico de novos
projetos.

Engenharia



Muriel Barthel Cardoso
Engenheira Civil

Regularização de áreas e
desenvolvimento de
projetos.



Steff Lima de Souza
Engenheira Civil

Orçamento de obras,
cotação e compra de
materiais.



Brenda Verdi
Engenheira Civil

Infraestrutura de
loteamentos e
condomínios.



Diogo Velho Kirchner
Engenheiro Civil

Desenvolvimento e aprovação
de projetos, documentação e
acompanhamento de obras.

PERGUNTAS *frequentes*

QUAL É O PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO?

O prazo estimado entre a assinatura do contrato e a entrega das obras é de 3 a 5 anos, variando conforme o projeto e a área. Casos concluídos em 18 meses são exceções.

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

É definida com base em uma avaliação completa que considera custos, tempo, valor de venda, demanda e lucro do empreendimento. Não existe uma fórmula única, pois cada projeto tem suas particularidades.

QUEM SERÁ RESPONSÁVEL PELA VENDA DOS LOTES?

A comercialização é feita por corretores e imobiliárias parceiras locais, com experiência no mercado da região. O proprietário também pode escolher como deseja vender seus próprios lotes.

O PERMUTANTE TERÁ ALGUM CUSTO ADICIONAL ALÉM DO TERRENO?

A Alfablu assume todos os custos do desenvolvimento. O permutante arca apenas com despesas de comercialização - impostos sobre vendas e IPTU dos lotes após o registro.

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

Enquanto o terreno estiver no nome do proprietário, ele é o responsável pelo IPTU. Após a transferência para a SPE, a obrigação passa a ser da Alfablu. Quando os lotes tiverem matrícula individualizada, o proprietário arca com os custos dos lotes que lhe couberem.

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?

Um grupo de mensagens é criado com o proprietário e a equipe da Alfablu, onde são enviadas informações periódicas permitindo acompanhamento em tempo real.

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

Como trabalhamos exclusivamente com o modelo de permuta, a valorização máxima da área é vantajosa para ambas as partes. Isso nos motiva a ter o máximo de retorno a todos.

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

Sim, é possível transferir os lotes para herdeiros. A Alfablu, junto às áreas jurídica e contábil, analisa a forma mais estratégica e vantajosa para garantir

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.

Entre em *contato!*

*Vamos criar um empreendimento
para chama-lo de seu.*



Comercial (47) 9 9222-7755



www.alfablu.com.br



Rua Theodoro Holtrup nº 447 Vila
Nova | Blumenau-SC



www.alfablu.com.br

Todos os direitos autorais da revista são de propriedade exclusiva da Alfablu Urbanismo.