



PLAN B BRAZIL
INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

Modulare Empreendimentos — обзор застройщика 2026

МОДЕЛЬ «PREÇO DE CUSTO» И РАННЕЕ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ В
РАНЧО-КЕЙМАДУ

Профессиональная оценка застройщика с гибкими планировками,
кооперативной моделью SPE и первым вертикальным проектом в
Серра-Катариненсе.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL
SANTA CATARINA, BRAZIL
CRECI-SC 59616-F · July 2026 Edition · planbbrazil.com

Коротко о главном

Modulare Empreendimentos — застройщик с 10-летней историей во Флорианополисе, основанный в 2015 году. Название компании часто вызывает путаницу с технологией сборного строительства — на деле речь о гибких, «модульных» планировках внутри квартир и кооперативной модели SPE («preço de custo»), а не о заводском производстве зданий.

2015

год основания

10

лет на рынке
Флорианополиса

R\$1,5Bn

заявлено в проектах
Ранчо-Кеймаду (весь
регион)

#1

первый вертикальный
проект в истории Ранчо-
Кеймаду

Обзор компании и методологическая сноска

В исходных материалах по рынку Modulare иногда описывают как «инновационное модульное/ сборное строительство». Это не подтверждается — по данным официального сайта компании и независимых источников, реальная специализация Modulare это **гибкие модульные планировки** (перепланируемые студии, лофты, дуплексы) в сочетании с кооперативной моделью **SPE «preço de custo»** — той же структурой, которую мы подробно разбирали в отдельной статье про риски и механику SPE.

ПОРТФОЛИО — КОНКРЕТНЫЕ ПРОЕКТЫ, НЕ ОБЩИЕ ФОРМУЛИРОВКИ

Maxxi Garden (Cachoeira do Bom Jesus) — концепция «Home Club», рядом с Sapiens Parque, 80 юнитов, от R\$289 тыс., сдача 2-е полугодие 2027. **Maxxi View** (Jurerê/Canajurê) — вид на океан, архитектор **Робсон Насименто** (отмеченный наградами, публикуется в международных изданиях), юниты 1-4 спальни от 25 до 262 м², SPE-модель, сдача 2027-2028.

Крупный катализатор: Maxxi Valley в Ранчо-Кеймаду

Modulare одной из первых крупных компаний обратила внимание на потенциал Ранчо-Кеймаду — и теперь строит там **первый в истории города вертикальный жилой проект**, Maxxi Valley Residence.

ТОЧНОЕ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ — НЕ СЛУЧАЙНОСТЬ

Проект расположен именно на новом въезде в город — там, где строится виадук на трассе BR-282 (км 59, R\$19 млн федеральных инвестиций, сдача июль 2026). Архитектура в стиле «mountain contemporary». CEO компании Жоржи Фалкан: «Modulare приходит не просто вслед за ростом города, а чтобы стать частью этого нового момента для Ранчо-Кеймаду». Компания выпустила англоязычное видео специально для международных инвесторов — сознательная стратегия выхода на глобальную аудиторию.

Маххи Valley и уже описанный нами в отдельном гиде по Ранчо-Кеймаду проект Alpes Catarina (горнолыжный курорт, R\$1,5 млрд) вместе называются ключевыми сигналами того, состоится ли инвестиционный цикл в регионе.

Послужной список и качество

Plan B Developer Score

Метрика	Оценка
Delivery	7,0/10
Quality	7,0/10
Stability	6,5/10
Satisfaction	7,0/10
Reputation	6,5/10
Transparency	6,5/10
Overall	6,8/10

Экспертная оценка Plan B — субъективная оценка на основе анализа рынка. Не является финансовой консультацией.

Modulare — более молодая компания с формирующимся послужным списком по сравнению с застройщиками, работающими 20-30 лет. Ранние проекты показывают хорошие результаты по скорости строительства и качеству, но компании потребуется ещё несколько лет завершённых поставок, чтобы сформировать полноценную историю.

Сильные стороны

✓ Гибкие, модульные планировки

Конкретный механизм: купив юнит с базовой планировкой, покупатель может выбрать одну из 2-3 альтернативных планировок — окно для изменения открыто, пока архитектурный проект не утверждён окончательно перед стройкой.

✓ Модель SPE «preço de custo»

Прозрачная структура цены по себестоимости — та же модель, что мы разбирали отдельно; требует понимания механики, но даёт реальную стоимость без наценки посредника.

✓ Раннее рыночное видение

Одни из первых крупных застройщиков, разглядевших потенциал Ранчо-Кеймаду — до того, как это стало очевидным.

✓ Именная архитектура

Робсон Насименто на Maхhi View — признанный, публикуемый в международных изданиях архитектор.

На что обратить внимание

! Более молодой послужной список

10 лет на рынке — меньше, чем у устоявшихся игроков вроде CFL (с 2006). Меньше завершённых объектов для полной статистики.

! Модель SPE требует понимания

«Preço de custo» — не фиксированная цена, итоговая стоимость зависит от структуры кооператива; важно разобраться в механике перед покупкой.

! Ранчо-Кеймаду — неподтверждённый цикл

Первый вертикальный проект в новом для компании регионе — это одновременно и возможность, и неопределённость: рынок ещё не прошёл полный цикл.

Вердикт Plan B — Modulare Empreendimentos

⚠ **CONSIDER** — для инновационного подхода к планировкам, следите за **послужным списком**. Modulare — растущий застройщик с гибкими, «модульными» планировками и прозрачной SPE-моделью «preço de custo» (не путать с технологией сборного строительства зданий — это про конфигурацию квартир, не про заводское производство). Более молодой послужной список означает больше неопределённости, но и возможность для ранних покупателей получить конкурентную цену.

Лучше всего подходит инвесторам, готовым работать с более новым застройщиком и заинтересованным в гибких форматах жилья. Стоит наблюдать за послужным списком в течение следующих 2-3 лет по мере завершения проектов — особенно за Maaxi Valley, первым вертикальным проектом в Ранчо-Кеймаду: модель раннего позиционирования многообещающая, но ещё не проверена полным циклом на этом рынке.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Оценка основана на общедоступной информации, рыночных данных и обратной связи покупателей.

Ваши следующие шаги

1

Консультация

Обсудим, подходит ли Modulare и модель SPE вашим целям.

2

Подбор объекта

Maxxi Garden, Maxxi View или ранняя ставка на Maxxi Valley.

3

Сопровождение сделки

Разбор механики SPE, due diligence, регистрация.

YOUR PERSONAL ADVISOR



Konstantin Bievskikh

CRECI-SC 59616-F

+55 (48) 98811-7424

@KBIEVSKIKH · Telegram

kbievskikh@planbbrazil.com

planbbrazil.com

LIVE. INVEST. BELONG.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией. Plan B Brazil выступает независимым советником, не аффилирован с Modulare Empreendimentos и не является девелопером.