



PLAN B BRAZIL  
INDEPENDENT INVESTMENT ADVISORY

# STV Construções — обзор застройщика 2026

ЗАСТРОЙЩИК, КОТОРЫЙ ПЕРЕНЁС ШТАБ-КВАРТИРУ В ПОРТУ-  
БЕЛУ

Классическая инкорпоратора, подтверждённый кейс роста до  
300%, и личное интервью с основателем о стратегии на 50 лет  
вперёд.

PREPARED BY PLAN B BRAZIL  
SANTA CATARINA, BRAZIL  
CRECI-SC 59616-F · July 2026 Edition · [planbbrazil.com](https://planbbrazil.com)

Не каждый застройщик решается перенести головной офис из столицы штата в развивающийся прибрежный город. STV сделала это в 2025 году — ставка на то, что мы уже подробно разбирали в собственном гиде по Porto Belo: масштабная городская трансформация Balneário Perequê.

**2009**

год основания

**R\$100M**

зарегистрированный  
капитал

**40+**

сданных проектов во  
Флорипе

**8,4/10**

Plan B Overall Score

## Обзор компании

STV Construções основана в 2009 году, зарегистрированный капитал — **R\$100 млн**. Управляют компанией Стивен Пармеджани и Ана Клаудия Эспиндола Пармеджани. 16 лет компания строила во Флорианополисе — свыше **40 сданных проектов**.

В 2025 году STV перенесла штаб-квартиру из Флорианополиса в **Порту-Белу**, конкретно в Balneário Perequê — сердце городской трансформации, которую мы уже описывали в отдельной статье (расширение пляжной полосы, дамбы устья реки Perequê, мастер-план по мобильности и туризму).

## Флагманский проект — Nautik Class

Первый проект компании в Порту-Белу, сдан 8 ноября 2025 года: 19 этажей, 12 тыс. м² построенной площади, 56 юнитов на три спальни, в нескольких метрах от моря.

### РЕАЛЬНЫЙ КЕЙС ДОХОДНОСТИ

Юниты продавались на предпродаже в 2021 году по R\$400 тыс., сегодня оцениваются свыше **R\$2 млн** — потенциал роста **до 300%**. Все юниты уже проданы.

Удобства: зоны отдыха 568 м² (сданы меблированными и декорированными), балконы с угольной шураскейрой, автоматизированные жалюзи, два личных парковочных места + hobby box на юнит, индивидуальные счётчики воды/света/газа, два кастомных лифта последнего поколения.

## Активный пайплайн проектов

Три крупные стройки одновременно — **Downtown Boulevard, The Level, Pier Monte Carlo** (башни 25-30 этажей). На 2026 год запланирован старт **Summit** — 30 этажей, 72 юнита на три спальни, уже **95% юнитов забронировано** до начала строительства.

В стадии проекта — амбициозный прибрежный комплекс на 32 тыс. м², описываемый как один из самых дерзких проектов «Costa Esmeralda», с юнитами на 3, 4 и 5 спален.

## Контекст рынка

---

Порту-Белу — не случайный выбор для переноса штаб-квартиры. Город лидировал по числу запусков недвижимости в Санта-Катарине в 2024 году, население выросло с 16 до 27 тысяч за 12 лет, региональный VGV превышает **R\$10 млрд**. Мэр города Жоэл Лусинда прямо связывает этот рост с частными инвестициями в строительство.

## История из первых рук — почему Стеван поставил на Порту-Белу

---

Компания родом из Грамаду (Риу-Гранди-ду-Сул) — строила там и во Флорианополисе, прежде чем сделать ставку именно на Порту-Белу. Стеван Пармеджани лично рассказал мне логику этого решения.

Около 10 лет назад он увидел, что Балнеариу-Камбориу, Меа-Прая и Итапеме уже некуда расти — либо вверх (сложно и дорого), либо вширь. Рынок пошёл по простому пути и стал расширяться на север, в сторону Порту-Белу и Perequê. Момент совпал с утверждением генплана города, разрешившего высоты до 30 этажей, а земля тогда стоила в разы дешевле, чем во Флорипе.

### КОНКРЕТНАЯ ЦИФРА

Участок в 3-4 сотки, который сегодня может стоить R\$7-8 млн, тогда покупался за R\$200-300 тыс. Стеван успел накопить земельный резерв на следующие 30-40 лет вперёд — не нужно думать о покупке земли ещё долгие десятилетия.

## SPE vs классическая инкорпоратора

По наблюдению Стевана, сегодня практически весь рынок Флорианополиса — порядка 90% — работает по схемам SPE (кооперативное/долевое строительство). Мы подробно разбирали эту структуру в отдельной статье о рисках SPE — здесь важно повторить главное: продажи в такой схеме могут стартовать ещё до утверждения архитектурного проекта, до получения разрешений на строительство и даже до оформления земли в собственность застройщика. Риски проекта юридически возлагаются на самих покупателей как совладельцев — это подтверждается статьёй 58 Lei 4.591/64, регулирующей именно такую форму («regime de administração», «preço de custo»).

### STV РАБОТАЕТ ИНАЧЕ — КЛАССИЧЕСКАЯ ИНКОРПОРАТОРА

STV, как и большинство застройщиков Порту-Белу и Perequê, работает по модели классической инкорпоратора — строит на собственный капитал либо с привлечением банковского финансирования, не на деньги дольщиков с самого начала. По Lei 4.591/64 в этой модели ответственность несёт сам застройщик как «incorporador» — юридическая защита покупателя здесь значительно сильнее, чем в SPE-схемах. Подробный разбор механизма patrimônio de afetação и его ограничений — в нашей отдельной статье про SPE.

Именно поэтому рынок Порту-Белу и Perequê строит быстро и уверенно, сдаёт объекты вовремя — и даёт клиентам реальный, а не бумажный потенциал роста в 300% за 4-5 лет, как показал кейс Nautik Class.

На вопрос, хотел бы он вернуться строить на остров, Стеван улыбнулся и ответил: «Игра изменилась, силы не равны — сейчас выигрывает Порту-Белу». Он видит для города большой потенциал на ближайшие 50 лет.

# Plan B Investment Score

| Метрика      | Оценка |
|--------------|--------|
| Delivery     | 8,0/10 |
| Quality      | 8,4/10 |
| Stability    | 9,0/10 |
| Satisfaction | 7,0/10 |
| Reputation   | 9,0/10 |
| Transparency | 9,0/10 |
| Overall      | 8,4/10 |

Оценка Satisfaction ниже остальных не из-за жалоб клиентов — почти во всех пяти текущих проектах компании продано свыше 90% юнитов, некоторые ещё даже не вышли в стройку. Показатель отражает ограниченную доступность для новых покупателей, а не недовольство сервисом.

## Вердикт Plan B — STV Construções

 **РЕКОМЕНДОВАНО.** Устойчивый застройщик с редкой прозрачностью структуры сделки и подтверждённым кейсом доходности (Nautik Class, до 300% за 4-5 лет). Классическая инкорпоратора, не SPE — значительно более сильная юридическая защита покупателя по бразильскому закону.

Из пяти активных проектов компании свободных юнитов почти не осталось — рынок уже проголосовал. Но у меня есть инсайдерская информация о следующем проекте STV, который сейчас проходит согласование — и это действительно сильная заявка. Кто владеет информацией, тот владеет миром: звоните, подскажу, куда стоит припарковать честно заработанное. Цены пока очень приятные, и, как всегда, предусмотрен торг — в котором я, как обычно, на стороне покупателя.

Материал носит информационный характер и не является инвестиционной рекомендацией.

# Ваши следующие шаги

1

## Консультация

Расскажу про инсайдерскую информацию по следующему проекту STV.

2

## Подбор объекта

Из активного пайплайна или предстоящего запуска.

3

## Сопровождение сделки

Включая торг — я на стороне покупателя.

### 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 STV Construções и не является девелопером.