



HOME

LOTE IVO ZANLORENZI, 165

Análise de Propriedade

Curitiba - PR



G.HOME
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

1 Visão Geral da Propriedade

- Localização e Destaques
- Deslocamentos
- Zoneamento
- Propriedade e Destaques
- Análise do Lote
- Análise Legal

2 Análise de Mercado

- Visão Geral
- Tipologias Predominantes

3 Viabilidade

- Diretriz
- Resumo

Localização e Destaques

O lote situado na R. Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 165, possui indicação fiscal 25.067.038 e área total de 6.237,52 m², de acordo com o Registro de Imóveis e 6.237,52 m² na Guia Amarela da Prefeitura Municipal de Curitiba.

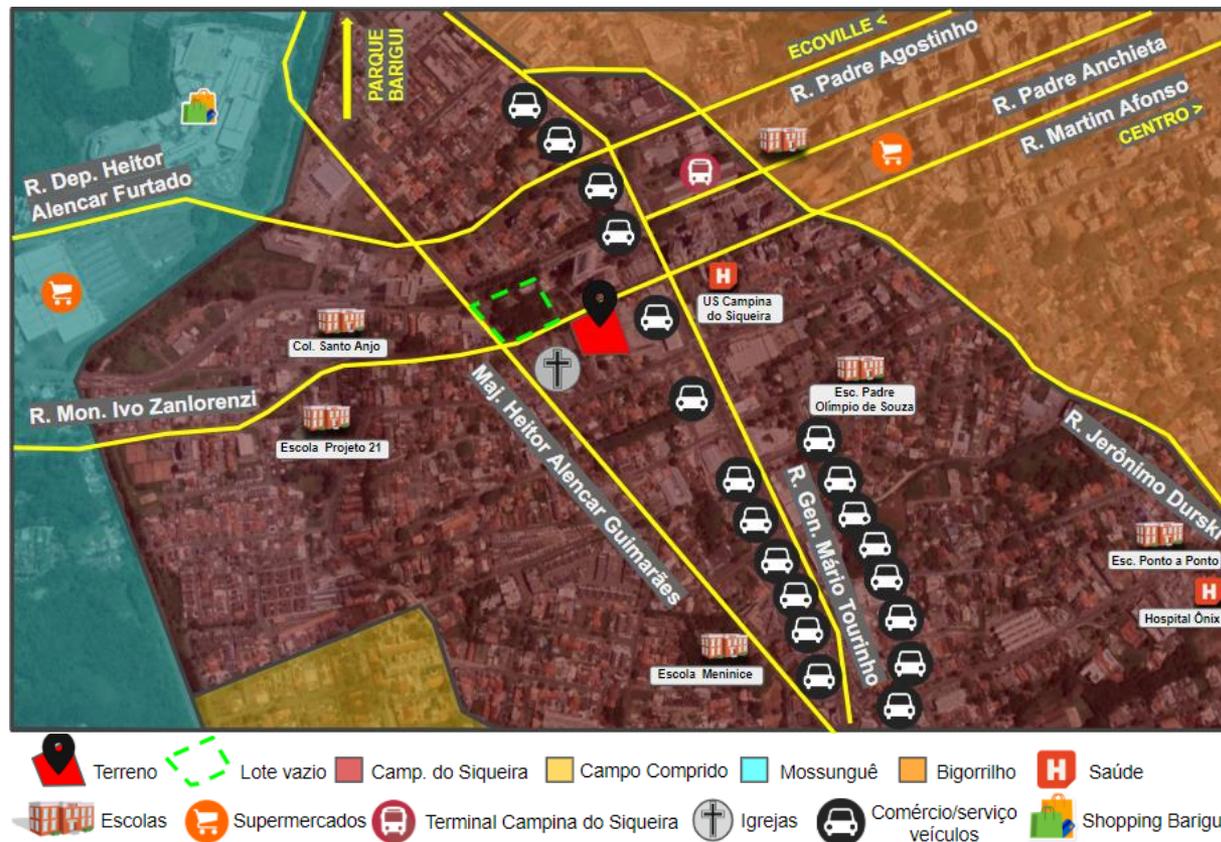
Destaca-se nesse lote o potencial visual do futuro edifício, e a excelente insolação que o local permite.

A localização é nobre, tem fácil acesso a diversos bairros de alto poder aquisitivo na cidade. O zoneamento acaba por determinar a vocação residencial do terreno. No entorno os apartamentos em oferta são de metragem variada, mas de padrão alto.

Acesso por transporte também é excelente e a estrutura viária da região é uma das melhores da cidade.

Próximo ao terreno existem vários supermercados, escolas, e comércio local.

- Excelente localização, próxima a serviços e comércios diversificados.
- Lote com vocação residencial.
- Localização nobre



Deslocamentos

Transporte

	Nome	Distância
Via Principal	R. Gen. Mário Tourinho	280 m (1 min) 
Via Principal	Contorno Norte	6.3 km (6 min) 
Parada de ônibus	R. Monsenhor Ivo Zanlorenzi	120 m (2 min) 
Terminal de Ônibus	Campina do Siqueira	450 m (3 min) 
Centro	Praça Osório	3.8 Km (14 min)  (11 min) 
Aeroporto	Afonso Pena	21.3 Km (33 min) 

Serviços, Educação e Trabalho

	Nome	Distância
Ponto de Referência	Terminal Campina do Siqueira	450 m (2 min)  280 m (3 min) 
Ponto de Referência	Park Shopping Barigui	3,5 km m (7 min) 
Saúde	Hospital Ônix	1.5 km (20 min) (4 min)  
Saúde	Unidade de Saúde Campina do Siqueira	220 m (3 min) 
Comércio	Supermercado Condor	600 m (2 min) 
Comércio	Hipermercado Carrefour	650 m (8 min) (3 min)  
Comércio	Supermercado Angeloni	2,1 km (6 min) 
Lazer	Parque Barigui	2,3 Km (29 min)  4,1 Km (7 min) 
Shopping	Park Shopping Barigui	3,5 Km (7 min) 
Universidade	UTFPR- Campus Ecoville	5.3 Km (30 min) (10 min)  
Faculdade	Evangélica	700 m (8 min) 
Universidade	Positivo- Campus Ecoville	5.6 Km (31 min) (12 min)  
Colégio	Col. Santo Anjo	1,2 km (11 min) (4 min)  
Colégio	Projeto 21	1,3 km (5min) 
Colégio	Positivo Júnior	2,6 km (7 min) (11 min)  
Educação Infantil	Escola Meninice	1,5 km (11 min) (5 min)  

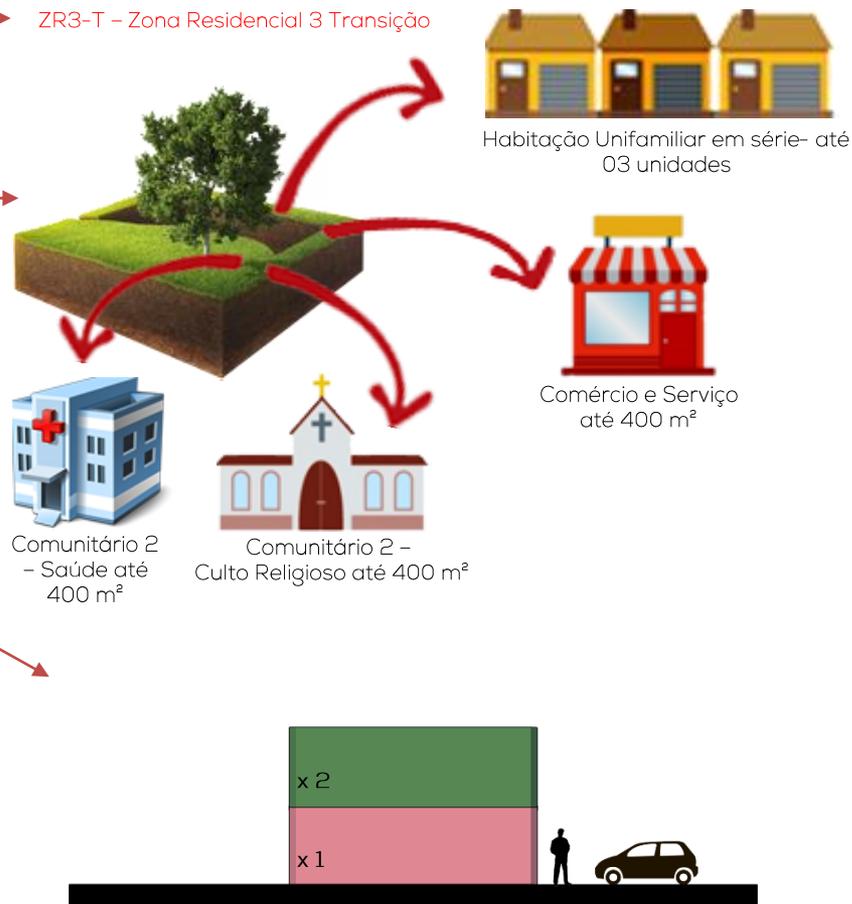


Zoneamento

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

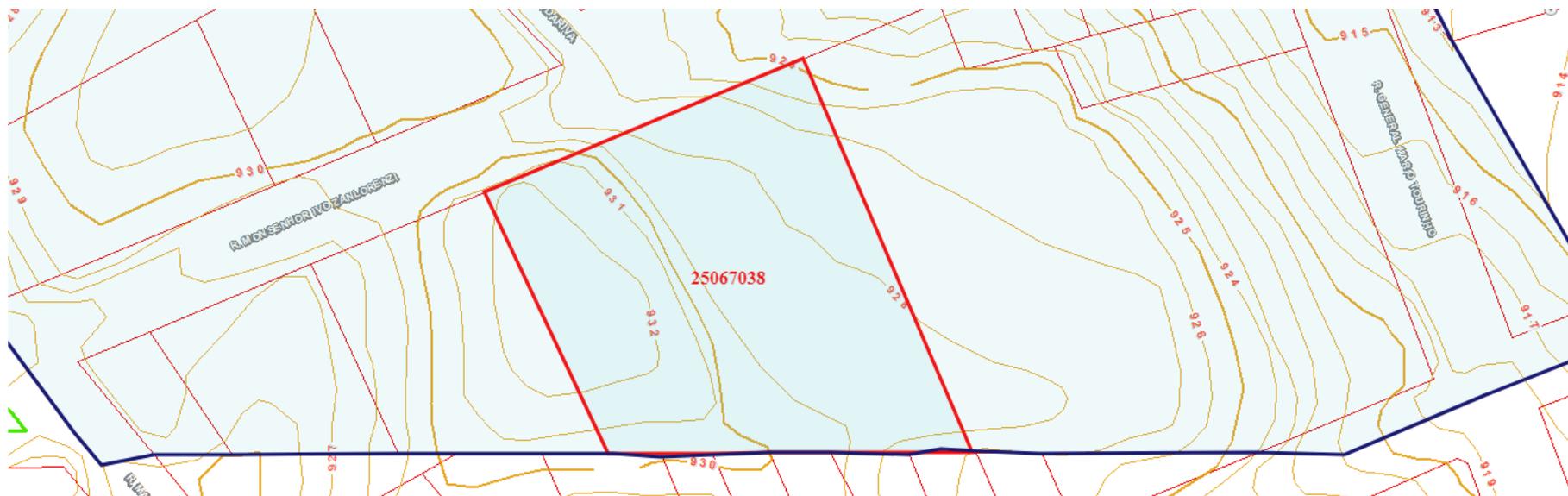
Zoneamento	ZT-NC – Zona de Transição Nova Curitiba
Sistema Viário Principal	Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi – Externa
Usos Permitidos	Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 Habitação Institucional Comércio e Serviço Vítinal com até 100 m ² (1) Comunitário 1 com até 100 m ² Posto de Abastecimento e Serviços
Usos Permissíveis	Habitação Unifamiliar Habitações Unifamiliares em Série
Número de Pavimentos	Habitação Transitória e Institucional 6 pavimentos Habitação Coletiva 7 pavimentos (8 com aquisição de potencial) Demais usos: 2 pavimentos
Coefficiente de Aproveitamento	1,0 (1,8 com compra de potencial)
Recuo Frontal	5m
Afastamentos	Facultado até 2 pavimentos, demais pavimentos H/6 atendido o mínimo de 2,5 m
Taxa de Permeabilidade	25 %
Taxa de Ocupação	50%

Novo Zoneamento



- Habitação Coletiva
- Aquisição de potencial





Propriedade e Destaques

- Localização nobre;
- Vocação residencial devido o zoneamento;
- Vista potencial dos edifícios ampla, o que valoriza ainda mais o imóvel;
- Grande testada, o que destaca um futuro empreendimento;
- Área e formato do terreno adequados para o empreendimento proposto;
- Proposta do novo zoneamento aumenta os fatores dos parâmetros construtivos;

Análise do Lote

- Indicação Fiscal : 25.067.038
- Área Total do lote= 6.237,52 m²
- Nenhuma questão ambiental a ser tratada;
- Testada adequada ao uso residencial;
- Vocação para conjunto de prédios;
- Formato que possibilita diversas configurações de implantação;
- Necessidade de retificar a área do lote devido a divergência entre Registro e Guia Amarela.



Análise Legal

- Não existe atingimento de rua;
- Faixa de drenagem não edificável não informado;
- Lote não é atingido por qualquer área de preservação ou proteção;
- Área de Registro de Imóveis e Guia Amarela divergentes;
- Não foi disponibilizado levantamento planialtimétrico.

Documentações Disponíveis

Consulta amarela	260362/2019	01/07/2019
Registro de Imóvel	54.606	07/12/2018
Levantamento Topográfico	--	--

Aprovações a serem feitas previamente à aprovação do projeto

Retificação área	Prefeitura Municipal de Curitiba e Cartório de Registro de Imóveis
Consulta para edificar mais do que dois blocos	IPPUC





1 Visão Geral da Propriedade

- Localização e Destaques
- Deslocamentos
- Zoneamento
- Propriedade e Destaques
- Análise do Lote
- Análise Legal

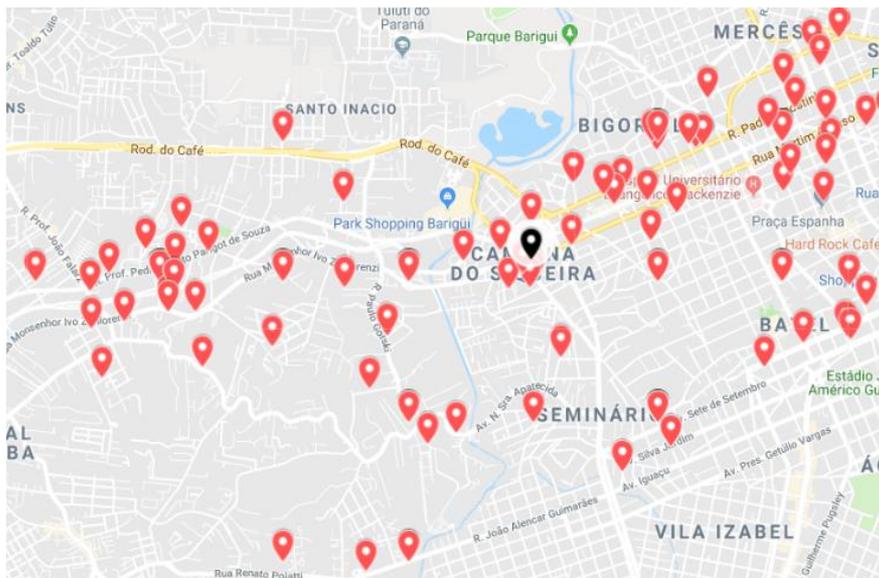
2 Análise de Mercado

- Visão Geral - Residencial
- Tipologias Predominantes
- Concorrência
- Futuros Lançamentos

3 Viabilidade

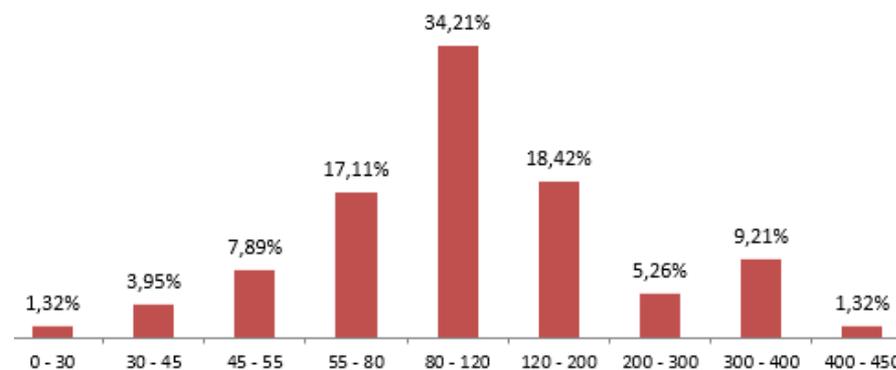
- Diretriz
- Resumo

Visão Geral – Alvarás de Construção (2010 – mai/2019)

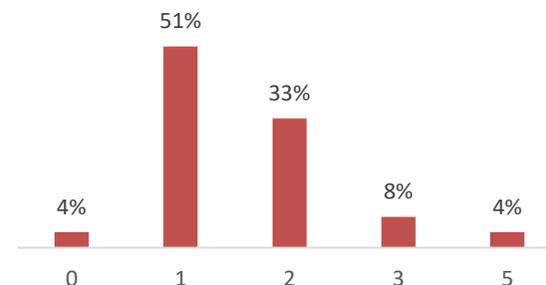


📍 Alvarás emitidos

% de Empreendimentos
por faixa de m² útil



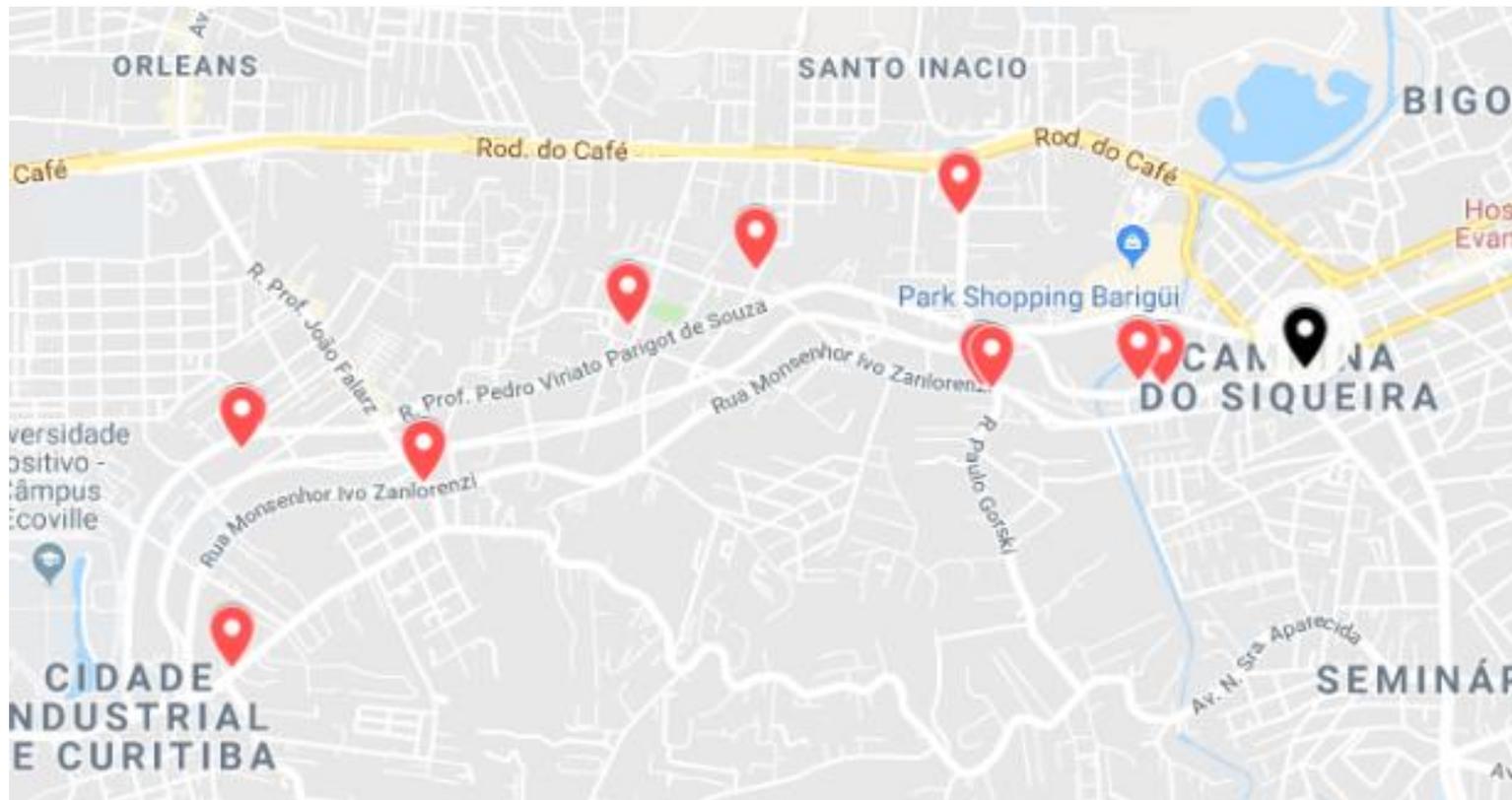
% Empreendimentos
por n^o de subsolos



439 unidades a serem lançadas nas proximidades do terreno (distância de 2 km)



Visão Geral - Terrenos



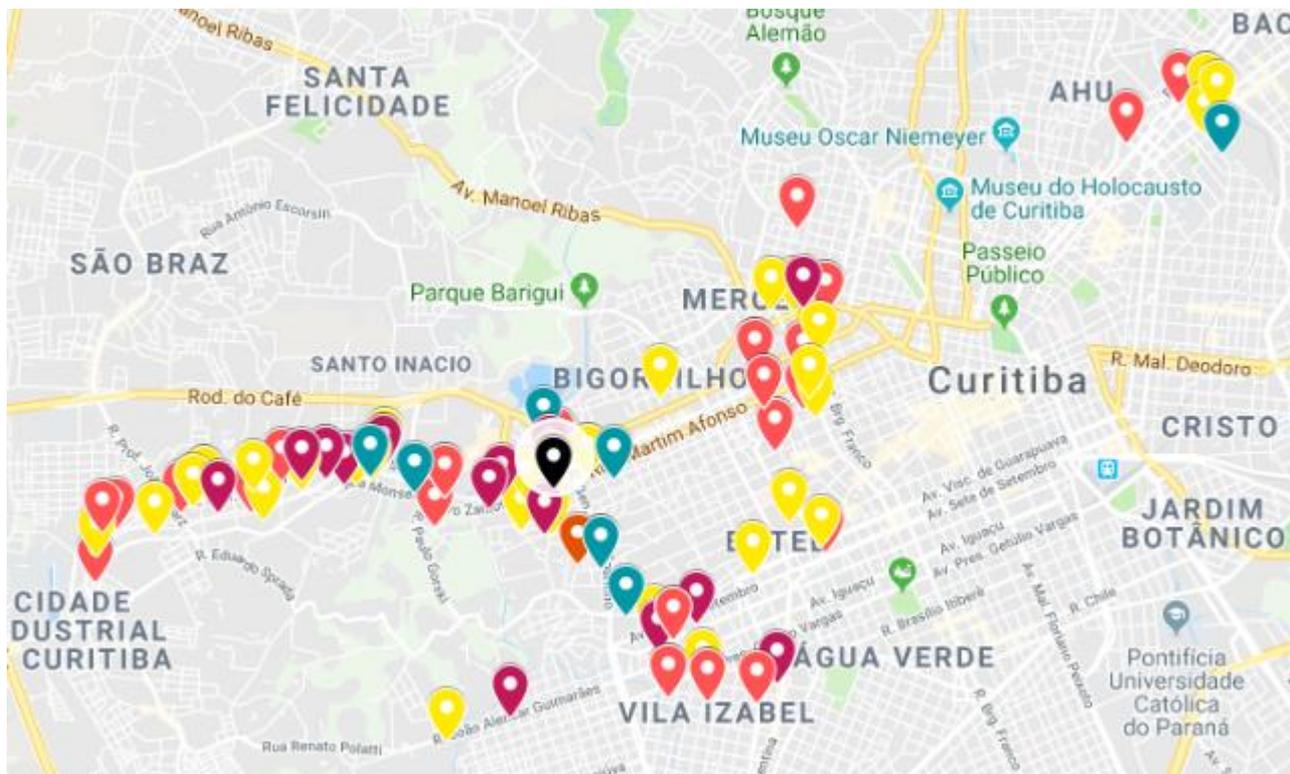
Preços de Mercado

Terrenos

R\$ 1.842 /m²



Visão Geral - Apartamentos



- 📍 Em construção
- 📍 Novo
- 📍 Usado
- 📍 Antigo
- 📍 Futuro Lançamento

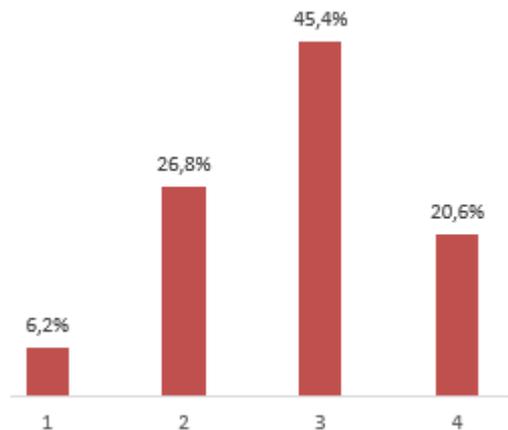
Preços de Mercado de Apartamentos

Futuro Lançamento	Em Construção	Novos	Usados	Antigos
R\$ 7.550 /m ²	R\$ 8.904 /m ²	R\$ 8.603 /m ²	R\$ 6.756 /m ²	R\$ 5.174 /m ²

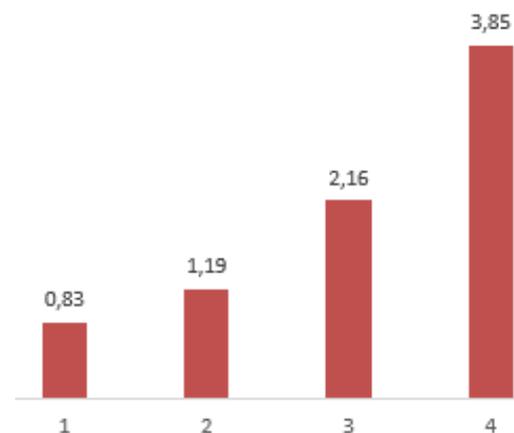


Tipologias Predominantes

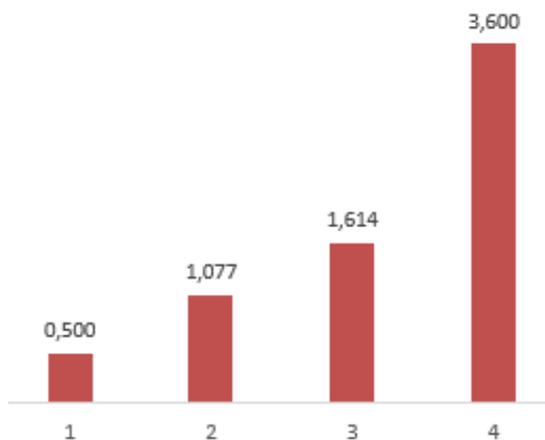
% de Imóveis por tipo e nº de Dormitórios



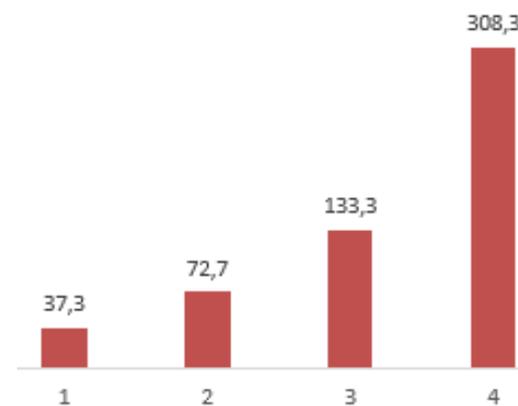
Nº de Vagas de Garagem por nº de Dormitórios



Nº de Suítes por nº de Dormitórios

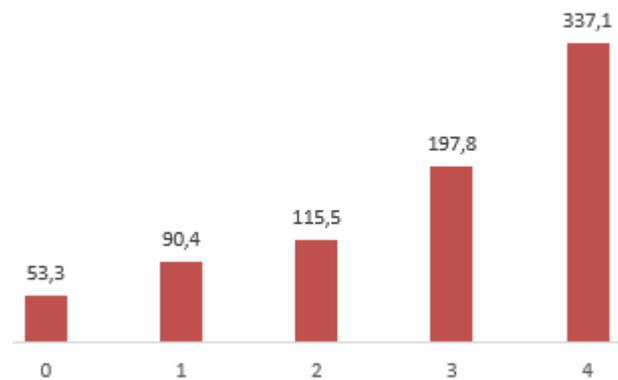


Metragem média por nº de Dormitórios

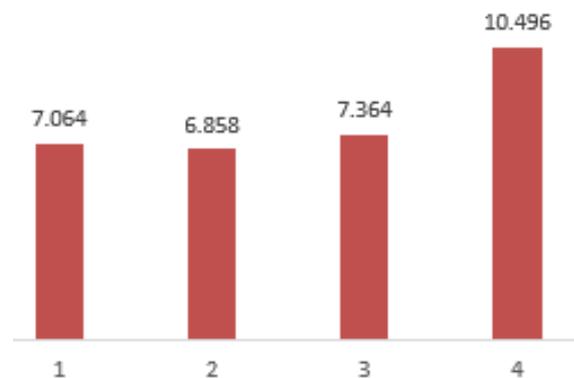


Tipologias Predominantes

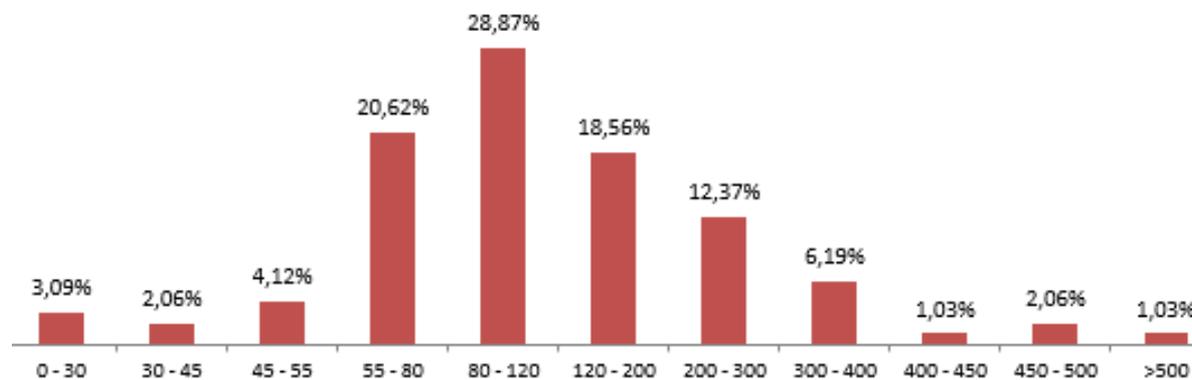
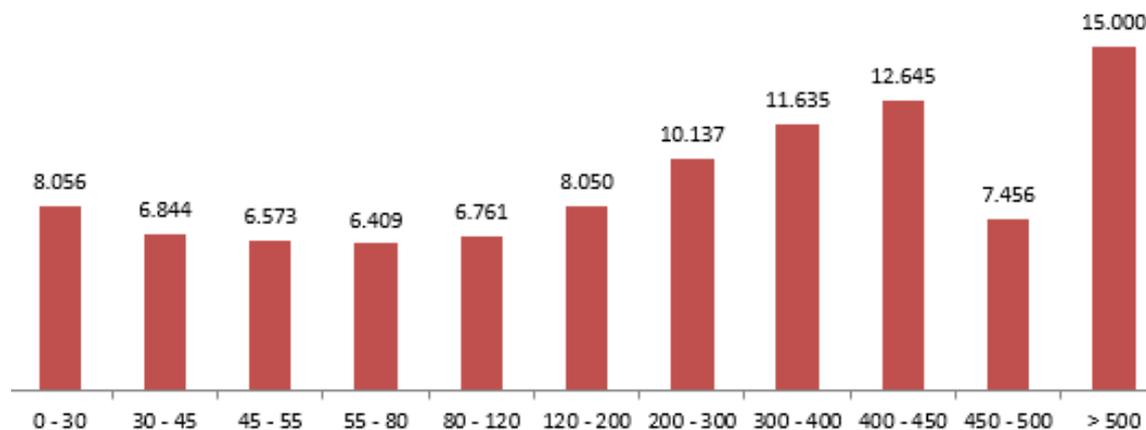
Metragem média por nº de Suítes



Preço por m² e por nº de Dormitórios

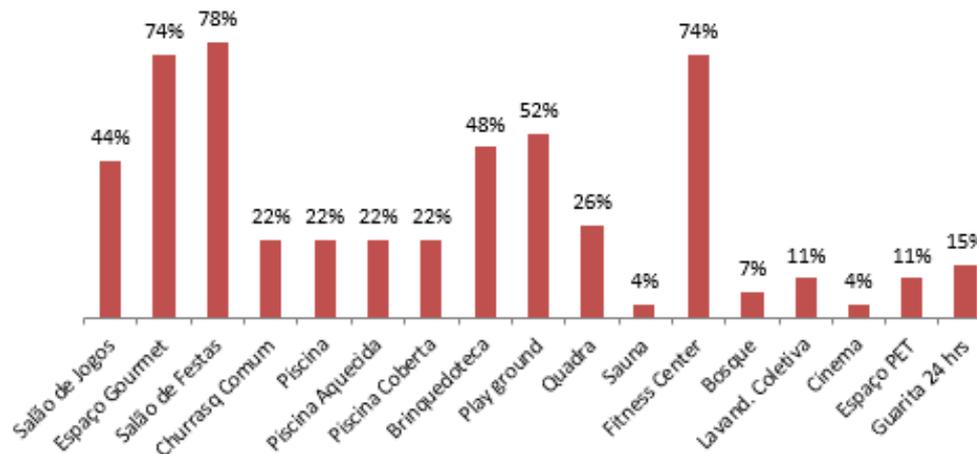


Tipologias Predominantes

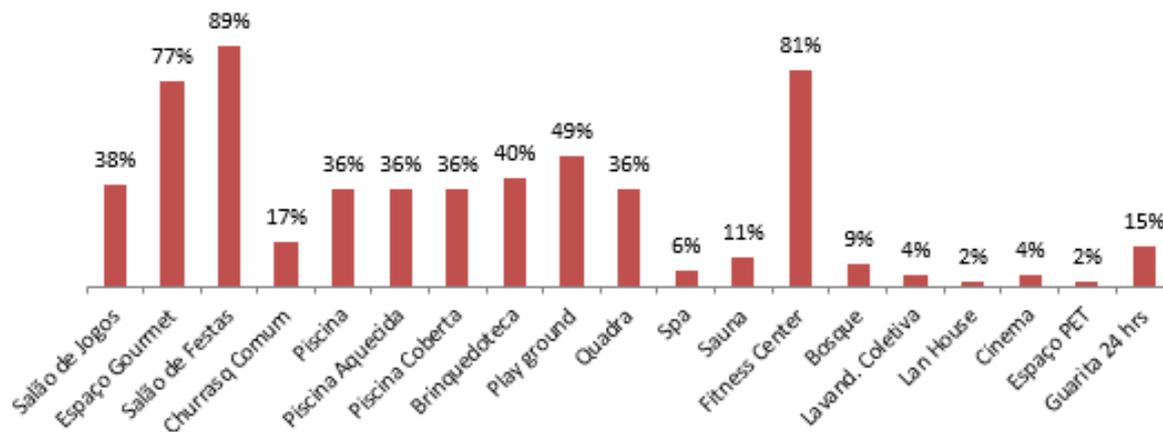
% de Imóveis por Faixa de m²Preço do m² por Faixa de m²

Tipologias Predominantes

Tipologia - % Equipamentos por Imóveis de 2Q



Tipologia - % Equipamentos por Imóveis de 3Q



Dreams



Características

74 Unidades

2 a 3 vagas por apartamento

126 a 130 m²

R\$ 8.153 /m²

Previsão de entrega junho / 2022

Plaenge

Reservato Garden Residence



Características

58 Unidades

2 a 3 vagas por apartamento

70 a 125 m²

R\$ 7.550 /m²

Previsão de entrega janeiro/ 2022

Piemonte



BLUH



Características

30 Unidades

4 a 5 vagas por apartamento

288 a 343 m²

R\$ 11.310/m²

Previsão de entrega julho / 2021

Avantti

View Ecoville



Características

112 Unidades

2 a 3 vagas por apartamento

109 a 112 m²

R\$ 6.741 / m²

Previsão de entrega julho / 2020

Plaenge



Queen Victoria



Características

24 Unidades

5 a 7 vagas por apartamento

525 m²

R\$ 15.000/ m²

Previsão de entrega 2020

San Remo

Mai Terraces



Características

38 Unidades

4 a 5 vagas por apartamento

245 a 550 m²

R\$ 11.544 /m²

Previsão de entrega junho/ 2022

Laguna



Landscape Ecoville



Características

54 Unidades

4 a 6 vagas por apartamento

255 - 473 m²

R\$ 9.804 / m²

Previsão de entrega setembro/ 2021

Helbor Incorporadora

Icon Living



Características

44 Unidades

2 a 3 vagas por apartamento

127- 344 m²

R\$ 8.977/ m²

Previsão de entrega maio/ 2021

Adriática



Maison Heritage



Características

33 Unidades

5 a 7 vagas por apartamento

431 m²

R\$ 12.645/ m²

Previsão de entrega julho/ 2019

A. Yoshii

Maison Legend



Características

31 Unidades

3 a 4 vagas por apartamento

272 m²

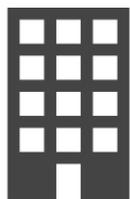
R\$ 11.508/ m²

Previsão de entrega maio/ 2021

A. Yoshii



ESCOPO DE PROJETO



ÁREA
ÚTIL:
130 M²



2 - 4
VAGAS



R\$ 9.000/M²

TICKET MÉDIO
R\$ 1.170.000,00

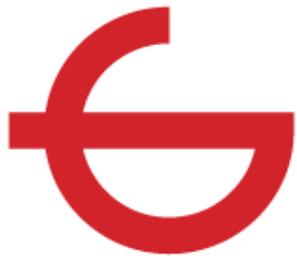


3
QUARTOS
1 SUITE OU
+
SACADA
AMPLA



SALAO DE
FESTAS
PLAYGROUN
D
ACADEMIA





G.HOME
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

1 Visão Geral da Propriedade

Localização e Destaques
Deslocamentos
Zoneamento
Propriedade e Destaques
Análise do Lote
Análise Legal

2 Análise de Mercado

Visão Geral - Residencial
Tipologias Predominantes
Lançamentos

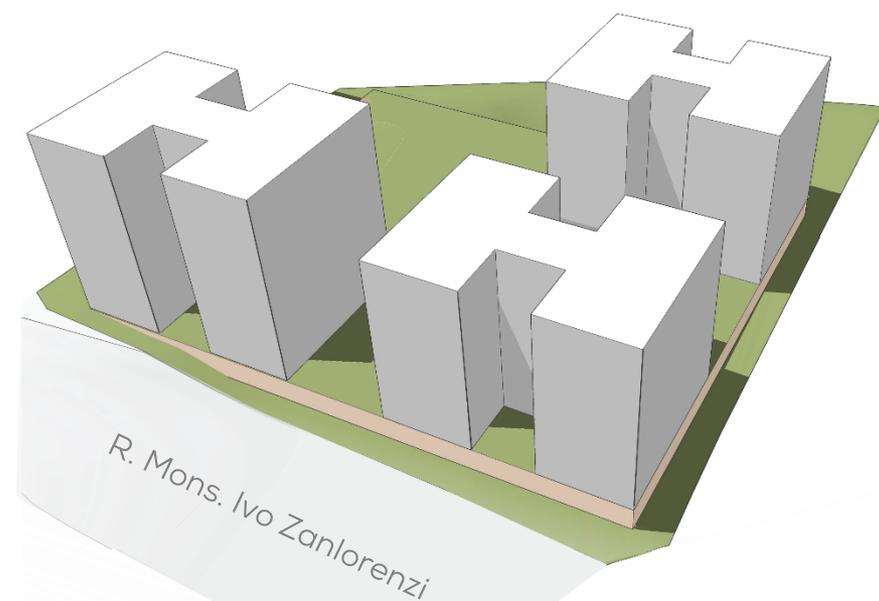
3 Viabilidade

Diretriz
Resumo

1 Diretriz

Uso - Residencial - Habitação Coletiva

Area Lote	6.237,52 m ²
Area Total Construída Aprox.	18.286,51 m ²
Padrão Construtivo	Médio/Alto
Número de Pavimentos	8
Unidades	96 aptos
Metragem	135 m ²
Tipologia	3 Quartos com suíte
Vagas de Garagem	2
Valor Médio de venda	9.000 R\$/m ²



Sobre a G Home

Somos uma equipe que pensa como um desenvolvedor. Nossos profissionais possuem + de 15 anos de experiência em investimentos, gestão de ativos imobiliários e desenvolvimento urbano, controlando e executando todo o espectro do processo.

Mais Sobre os Nossos Serviços

Nos procure. Acreditamos que uma estratégia única para cada cliente resulta na melhor solução.

Contato:

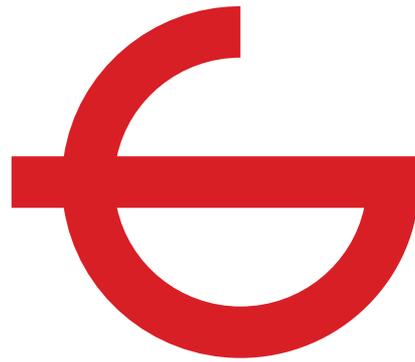
www.ghome.com.br

+ 55 41 3308 7178

@G Home Ltda. Todos os direitos reservados. Não pode ser reproduzido ou distribuído, em partes ou inteiro, por qualquer propósito, sem a permissão.

Toda a informação apresentada envolveram a montagem de fontes de dados que consideramos ser confiáveis.





G.HOME

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS