



**Oportunidade de Investimento**

**TERRENO**

**Oportunidade:** Terreno Setor Estrutural Centro

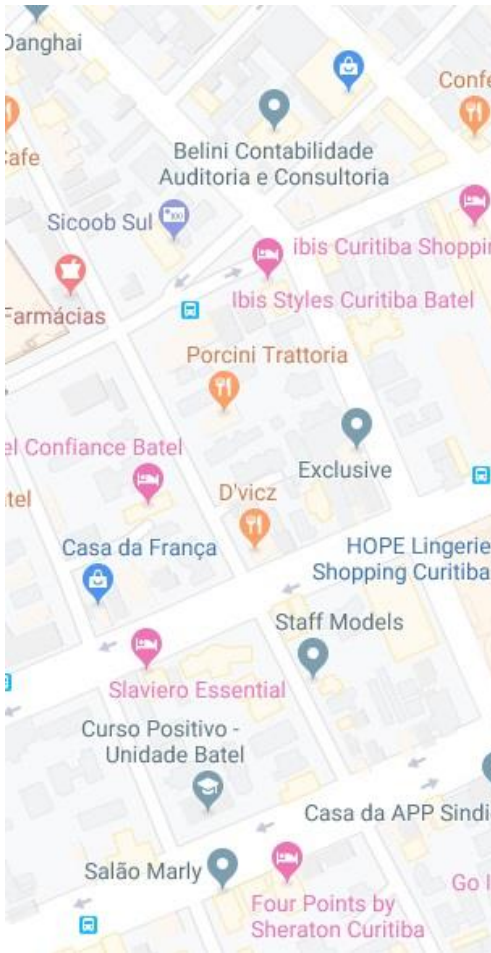
**Tamanho do terreno:** 1.720,00 m<sup>2</sup> (ref. 3 lotes)

**Frente 1:** 49,00 m – Av. Sete Setembro

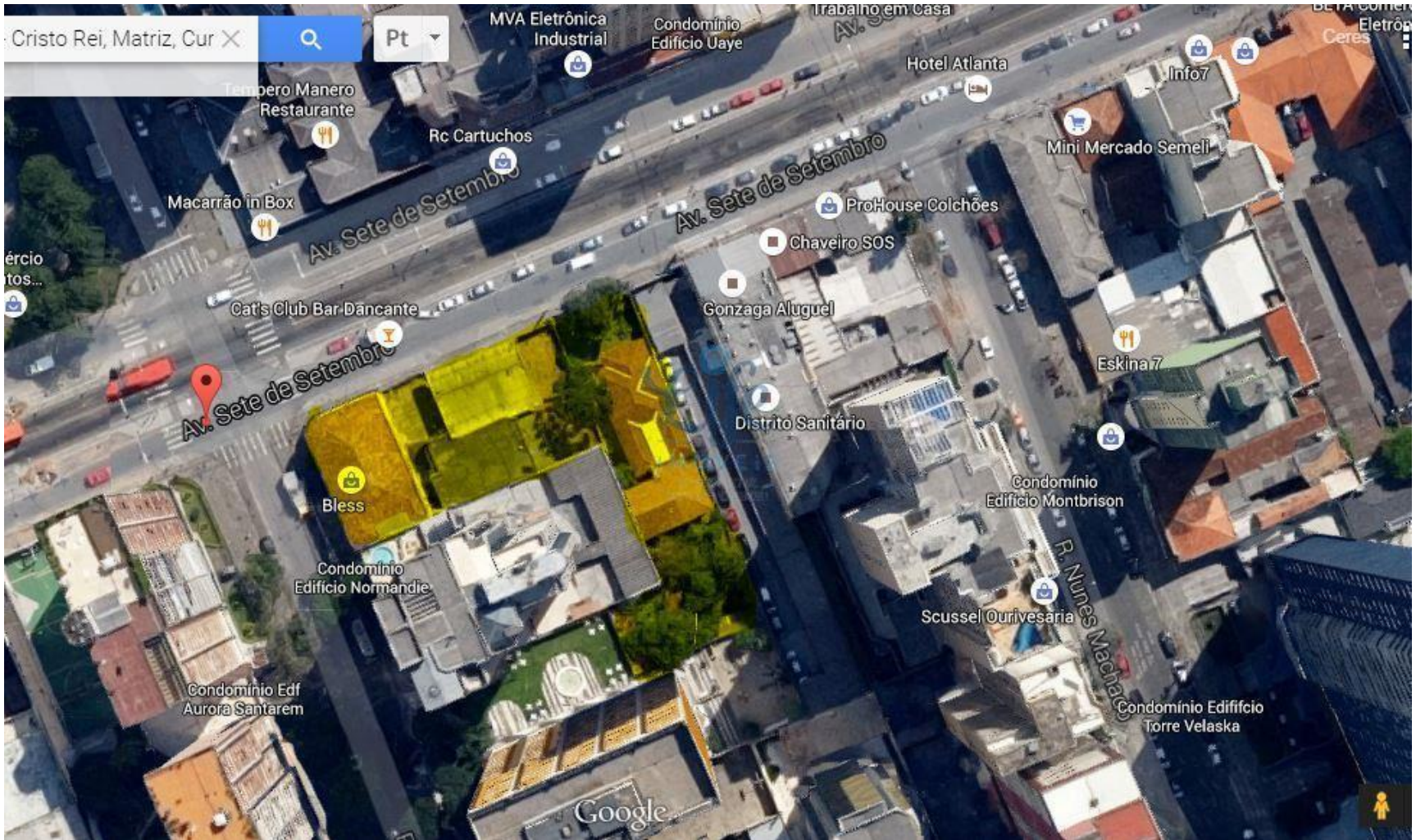
**Frente 2:** 21,10 m – Lamenha Lins

**Zoneamento:** SE. Setor Estrutural Centro

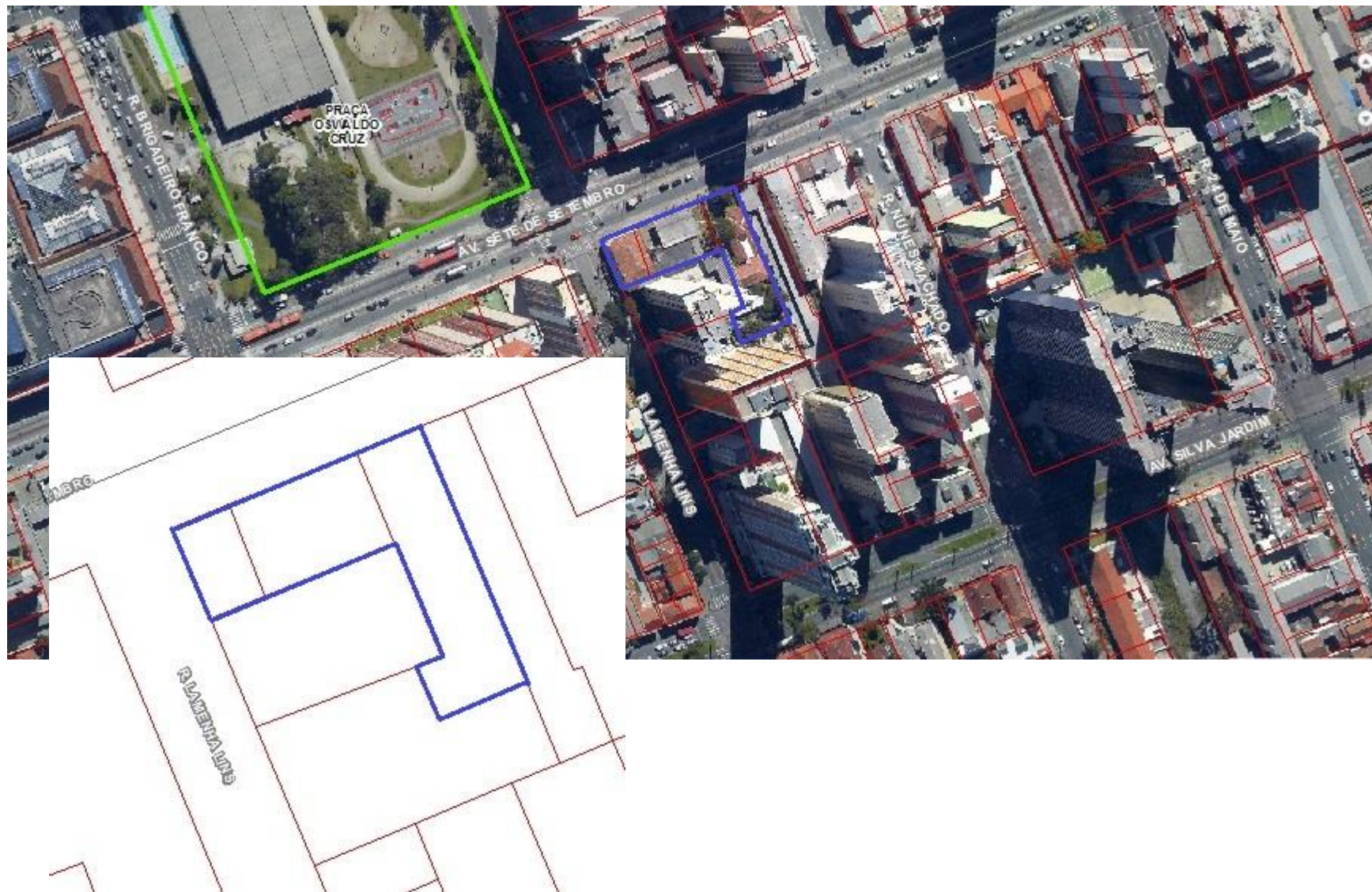
**Taxa ocupação:** 100% subsolo, térreo, primeiro pavimento / 50 %  
nos demais pavimentos



**AV SETE DE SETEMBRO**  
300 metros Shopping Curitiba







**ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA**
**ÁREAS POR PAVIMENTOS**

TÉRREO	QUANTIDADE	ÁREA COMPUTAVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
		UNID. P/M <sup>2</sup>	UNID. P/M <sup>2</sup>	UNID. P/M <sup>2</sup>
MEZANINO		0,00	261,33	261,33
COMÉRCIO/SERVIÇO		0,00	784,00	784,00
BOULEVARD		0,00	0,00	0,00
HALL DE ENTRADA - RESID.		0,00	45,00	45,00
CIRCULAÇÃO - RESID.		0,00	173,00	173,00
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>1263,33</b>	<b>1263,33</b>
,				
SOBRE LOJAS / 2º PAVIMENTO	QUANTIDADE	ÁREA COMPUTAVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
		UNID. P/M <sup>2</sup>	UNID. P/M <sup>2</sup>	UNID. P/M <sup>2</sup>
ESTACIONAMENTO	58 (ajustável)	0,00	1471,00	1471,00
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>1471,00</b>	<b>1471,00</b>
TERRAÇO / 3º PAVIMENTO	QUANTIDADE	ÁREA COMPUTAVEL	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
		UNID. P/M <sup>2</sup>	UNID. P/M <sup>2</sup>	UNID. P/M <sup>2</sup>
RECREAÇÃO DESCOBERTA		0,00	0,00	0,00
RECREAÇÃO COBERTA		0,00	235,00	235,00
CIRCULAÇÃO		0,00	53,00	53,00
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>288,00</b>	<b>288,00</b>

PAVIMENTO TIPO				QUANTIDA DE	ÁREA COMPUTAVEL UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA UNID. P/M <sup>2</sup>
APARTAMENTO 01				1	30,00	10,00	40,00
APARTAMENTO 02				1	30,00	10,00	40,00
APARTAMENTO 03				1	30,00	10,00	40,00
APARTAMENTO 04				1	30,00	10,00	40,00
APARTAMENTO 05				1	30,00	10,00	40,00
APARTAMENTO 06				1	30,00	10,00	40,00
APARTAMENTO 07				1	30,00	10,00	40,00
APARTAMENTO 08				1	30,00	10,00	40,00
CIRCULAÇÃO					48,00	53,00	101,00
<b>TOTAL</b>					<b>288,00</b>	<b>133,00</b>	<b>421,00</b>
PAVIMENTO TÉCNICO				QUANTIDA DE	ÁREA COMPUTAVEL UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA UNID. P/M <sup>2</sup>
CAIXA D'ÁGUA E BARRILETE					0,00	26,50	26,50
CASA DE MÁQUINAS					0,00	26,50	26,50
<b>TOTAL</b>					<b>0,00</b>	<b>53,00</b>	<b>53,00</b>



## QUADRO RESUMO DE ÁREAS

PAVIMENTOS					ÁREA COMPUTAVEL UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA UNID. P/M <sup>2</sup>
TÉRREO / GALERIA					0,00	1263,33	1263,33
SOBRE LOJAS - ESTACION.					0,00	1471,00	1471,00
TERRAÇO					0,00	288,00	288,00
PAVIMENTO TIPO					6624,00	3059,00	9683,00
PAV. TÉCNICO					0,00	53,00	53,00
<b>TOTAL</b>					<b>6624,00</b>	<b>6134,33</b>	<b>12758,33</b>

## RELAÇÃO DE PRODUTOS

PRODUTOS	QUANT.	ÁREA COMP. UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA NÃO COMP. UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA COMUM UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA VAGAS UNID.	ÁREA TOTAL PRIVATIVA UNID. P/M <sup>2</sup>	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA UNID. P/M <sup>2</sup>
APARTAMENTO PADRÃO	184	30,00	10,00	15,66	120m <sup>2</sup> = 1 VAGA	40,00	10242,00
COMÉRCIO/SERVIÇO	---	---	1045,33	---	---	1045,33	1045,33
ESTACIONAMENTO	46	---	1471,00	---	---	---	1471,00
<b>TOTAL</b>		<b>5520,00</b>	<b>2526,33</b>	<b>360,25</b>	<b>0,00</b>	<b>8405,33</b>	<b>12758,33</b>

**INCORPORAÇÃO**

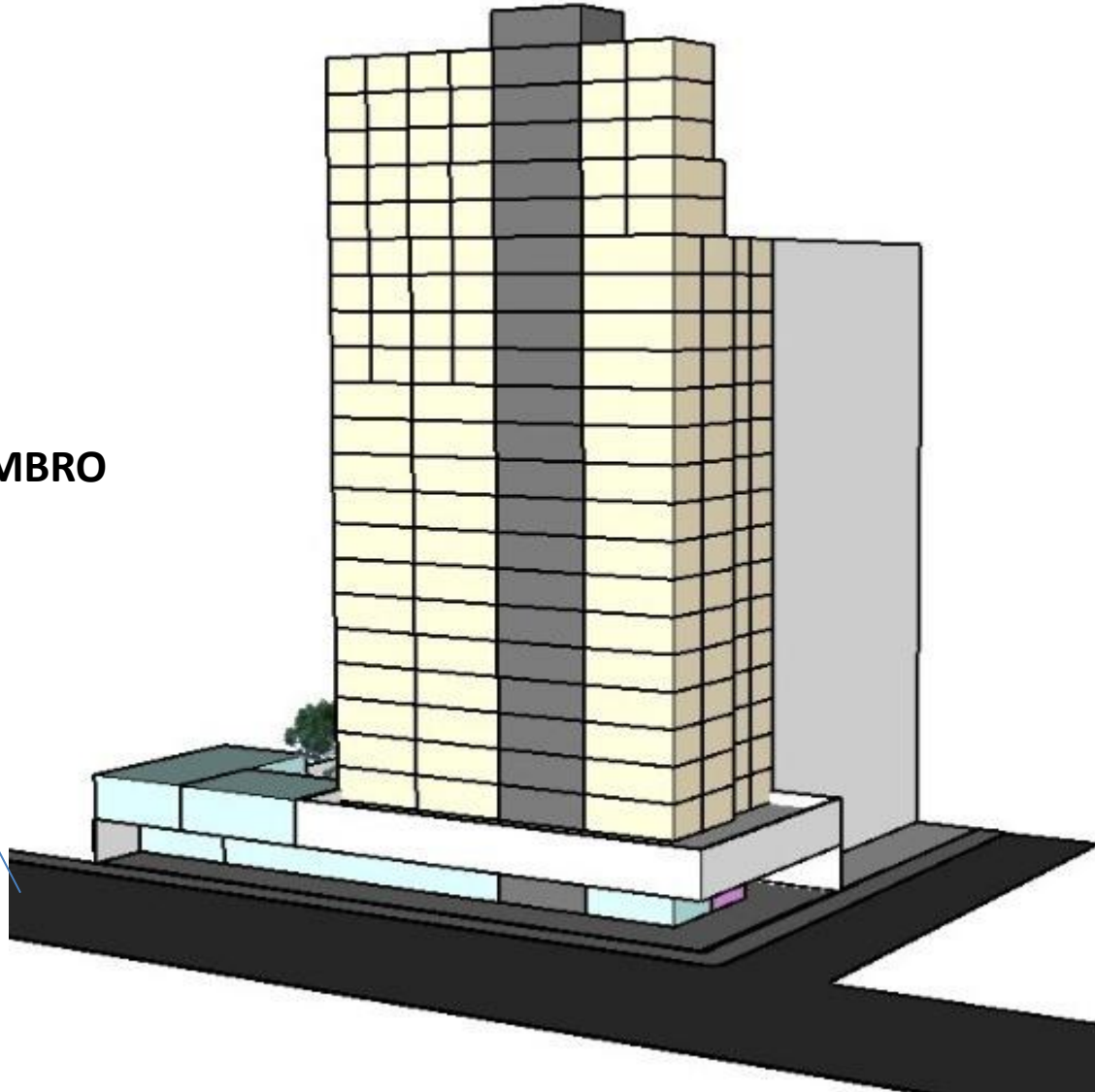
<b>VG</b>	<b>R\$</b>	<b>8.500,00</b>	<b>R\$</b>	<b>71.445.333,33</b>
CONSTRUÇÃO	R\$	1.833,86	R\$	23.396.997,17
BDI	30%		R\$	7.019.099,15
IMOBILIÁRIO	4%		R\$	2.857.813,33
PUBLICIDADE E MARKETING	1%		R\$	714.453,33
PROJETOS	2%		R\$	1.428.906,67
TERRENO	15%		R\$	10.716.800,00
IMPOSTOS	4%		R\$	2.857.813,33
<b>RESULTADO</b>			<b>R\$</b>	<b>22.453.450,35</b>

**LUCRO (R.O.I.)**
**46%**

	ANÁLISE
ÁREA DO TERRENO	1720,00
C.A. 4,0	6880,00
COMPRA DE PONTENCIAL C.	---
TAXA DE OCUPAÇÃO	860,00
TAXA DE PER.	430,00
ÁREA DE RECREAÇÃO	0,00

*Todos os valores mencionados neste documento são estimativos, calculados de acordo com potencial da área.*

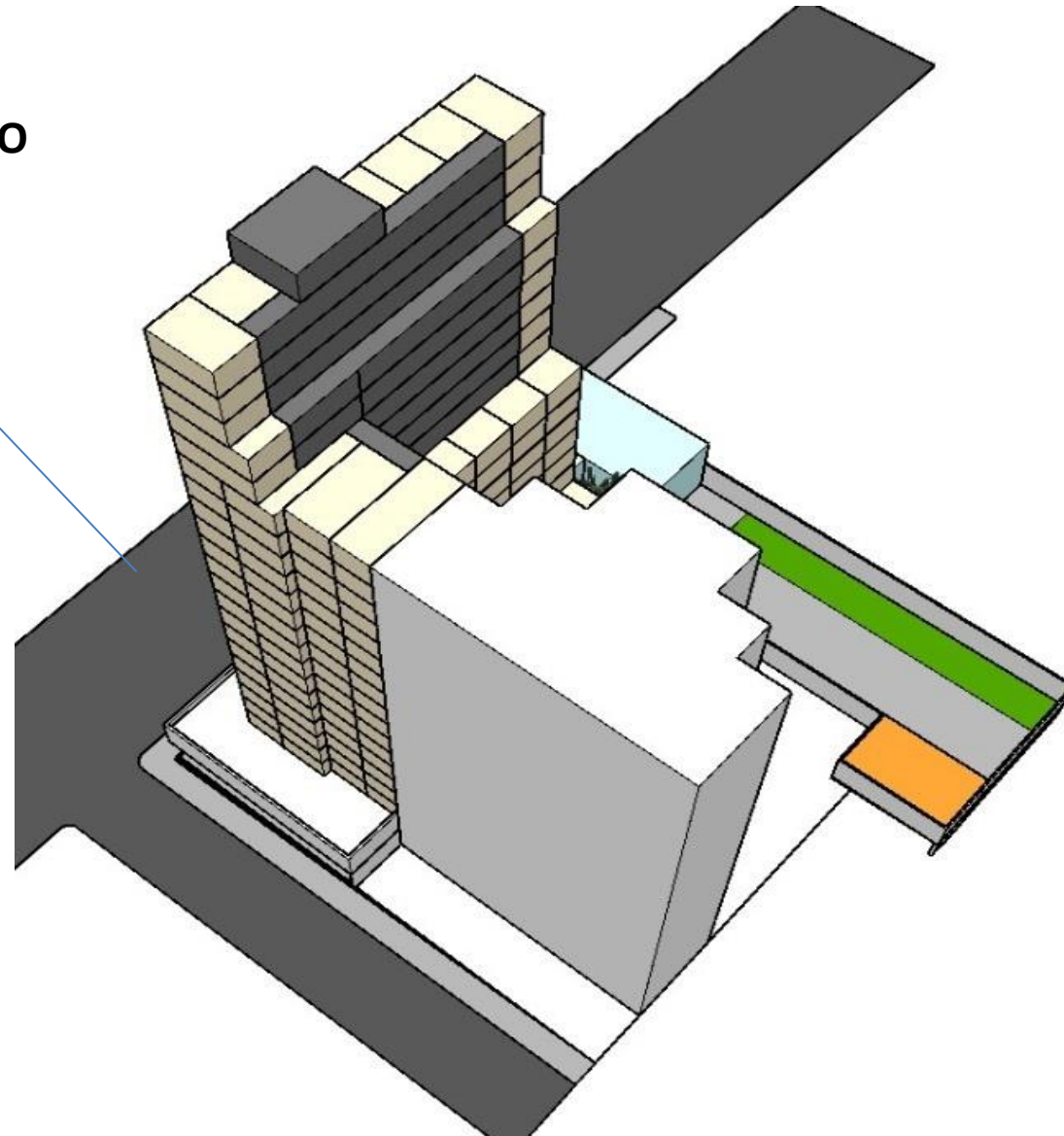
AV SETE DE SETEMBRO



FACHADA

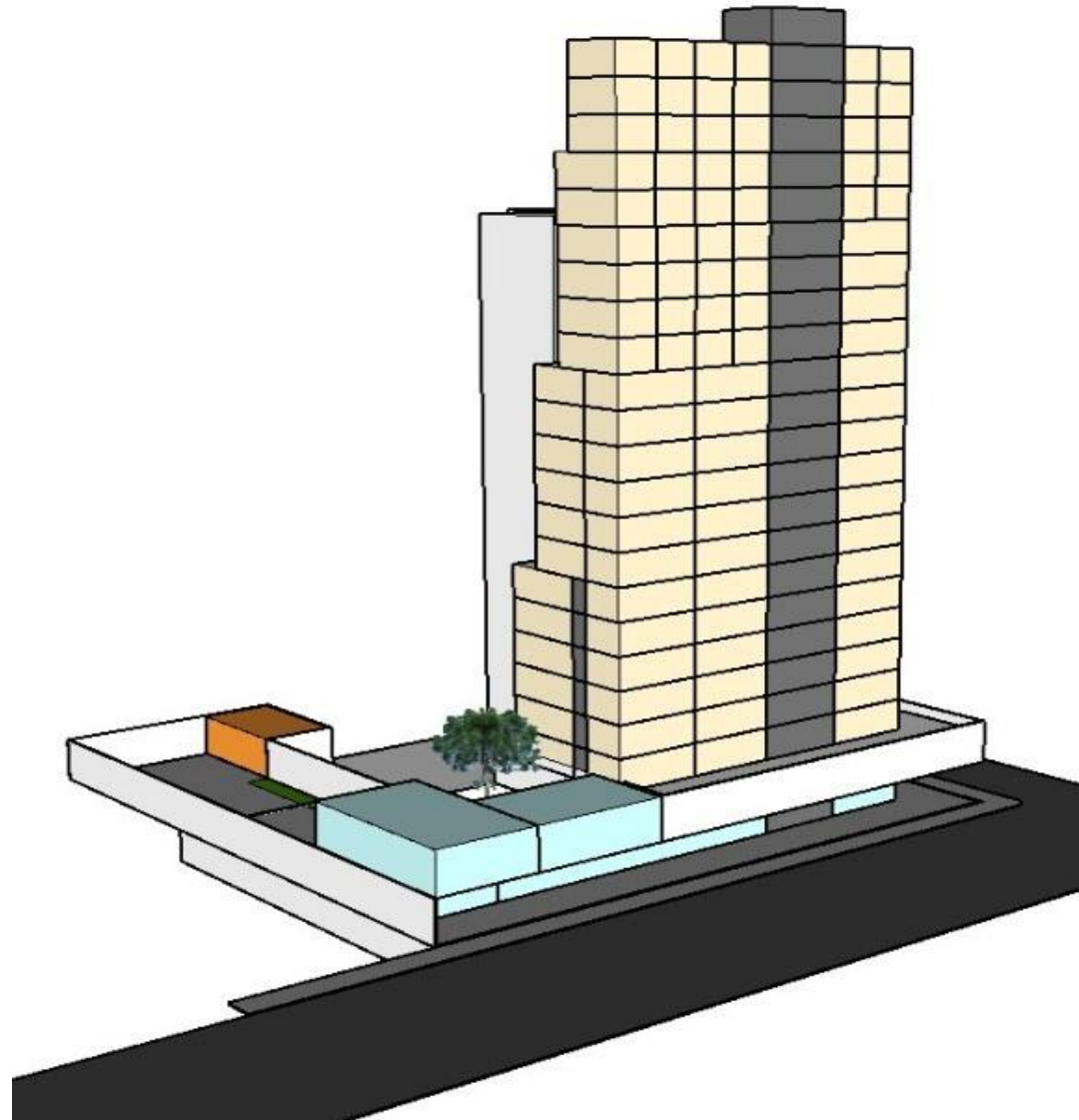


AV SETE DE SETEMBRO

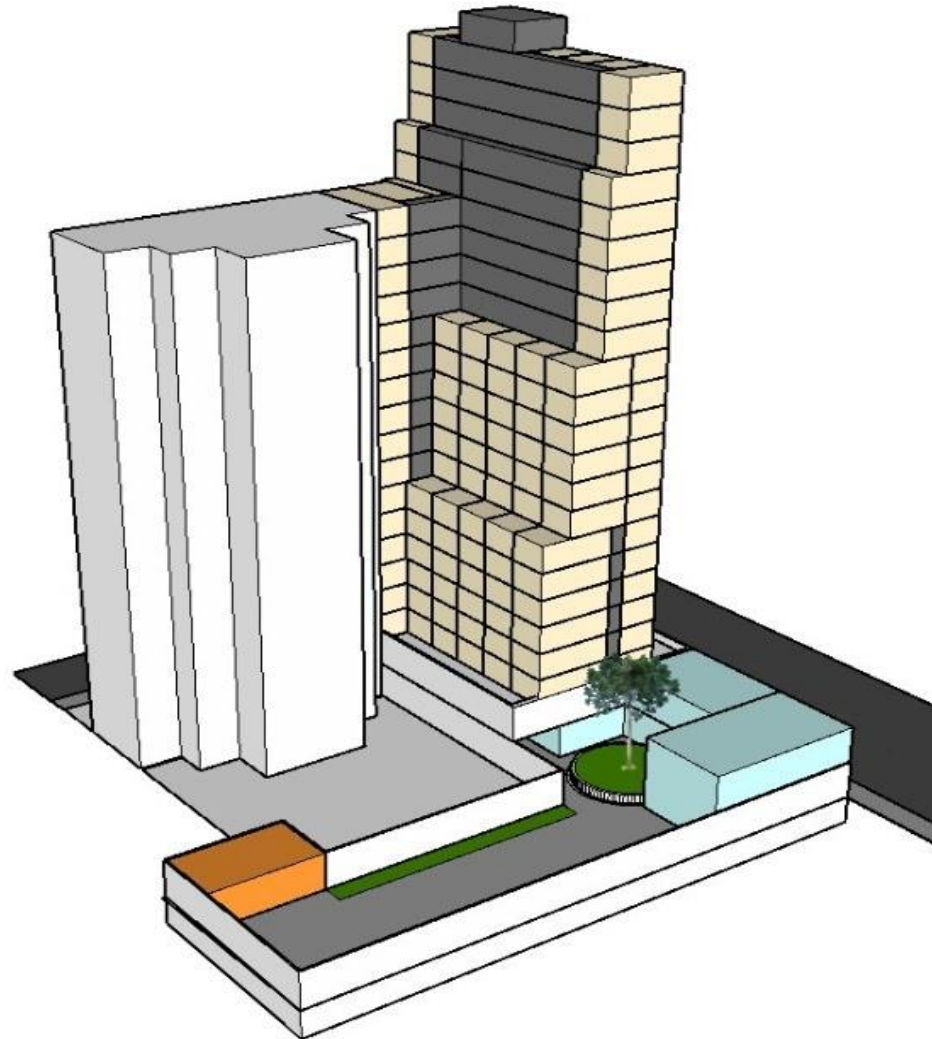


**LONA**  
arquitetos

FACHADA



FACHADA



**LONA**  
arquitetos

**FACHADA**



**JULIANO CAVALHEIRO**

[juliano@youinvest.com.br](mailto:juliano@youinvest.com.br)

+55 (41) 9 9652-2200