

## ***PARECER DE AVALIAÇÃO***



Rua Miguel Caluf, 1367  
Bairro Cajuru  
Curitiba - Paraná

## 1º DENOMINAÇÃO

Informações da SMU - Secretária Municipal do Urbanismo

### Testadas do Lote

|                         |                                                    |                 |                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| Posição do Lote         | Meio de Quadra                                     | Lote / Quadra   | 857-A / 008            |
| Denominação             | Rua Miguel Caluf, 1367                             | Planta          | Cia Territorial Cajuru |
| Bairro                  | Cajuru                                             | Sistema Viário  | Normal                 |
| Área do Terreno         | 675 m²                                             | Testada (m)     | 13,5                   |
| Área Construída Total   | 1026,68 m²                                         | Cod. Logradouro | S909                   |
| Dados de Projeto de Rua | O LOTE É ATINGINDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA. |                 |                        |

## 2º DENOMINAÇÃO

Informações da SMU - Secretária Municipal do Urbanismo

### Testadas do Lote

|                         |  |                 |  |
|-------------------------|--|-----------------|--|
| Posição do Lote         |  | Lote / Quadra   |  |
| Denominação             |  | Planta          |  |
| Bairro                  |  | Sistema Viário  |  |
| Área do Terreno         |  | Testada (m)     |  |
| Área Construída Total   |  | Cod. Logradouro |  |
| Dados de Projeto de Rua |  |                 |  |

**OBS. CONFORME “GUIA AMARELA” POSSUI O ALVARA DE CONSTRUÇÃO Nº326348 – ÁREA LIBERADA DE CONSTRUÇÃO DE 1.026,68 m² - VISTORIA IN LOCO EM FASE DE ACABAMENTO.**

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Lote
Logradouro
Praça
Planta
Projeto
Croqui Foreiro

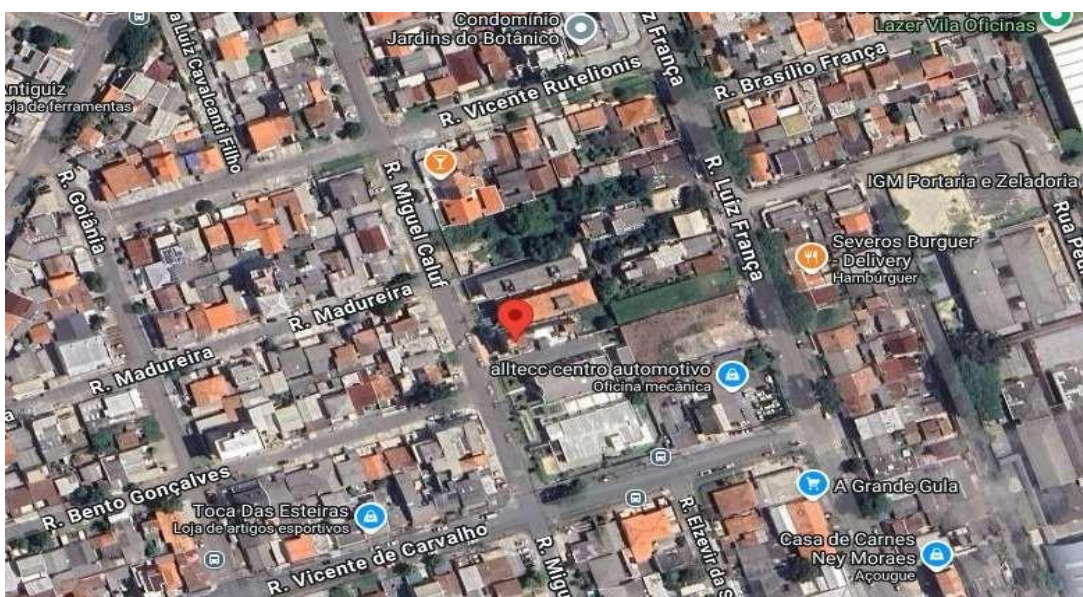
Busca
Dados

Indicação Fiscal: 28083022  
Inscrição Imobiliária: 2160083033400  
Testada Principal: RUA MIGUEL CALUF, 1367  
Bairro: CAJURU  
Regional: Unidade Regional Cajuru  
Zoneamento: ZONA RESIDENCIAL 3  
Área: 675 m²  
Altura Máxima Aeronáutica: 1.029,96 m  
Referência Nível: 911,6 m  
[CONSULTA INFORMATIVA DE LOTE \(GUIA AMARELA\)](#)  
[EXPORTAR PARA KMZ](#)

Endereços
Projeto
Planta
Croqui Foreiro
RN

| Testadas |                  |        |  |
|----------|------------------|--------|--|
| Cód.     | Logradouro       | Número |  |
| S909     | RUA MIGUEL CALUF | 1367   |  |

| Sublotes |                  |                |        |
|----------|------------------|----------------|--------|
| Cód.     | Logradouro       | Número Predial | Compl. |
| 0        | RUA MIGUEL CALUF | 001367         |        |
| 1        | RUA MIGUEL CALUF | 001367         |        |





OBS. IMÓVEL ENCONTRA-SE EM FASE DE CONSTRUÇÃO FINAL, FALTANDO ACABAMENTOS DE PINTURA E DEMAIS.



## COMPARATIVOS DE IMÓVEIS À VENDA NA REGIÃO



**R\$ 179.000**



**Rua Salvador 538**  
Cajuru, Curitiba

27 m² tot. 1 quarto 1 banheiro

Apartamento 21, 92 m². Valores a partir de R\$ 179.000,00 (sem vaga de garagem). Este prédio Terá 03 andares, sendo 18 apartamentos no total, todos de 1 do...



WhatsApp

Contatar



**R\$ 219.000**



**Rua Roraima, 278**  
Cajuru, Curitiba

40 m² tot. 1 quarto 1 banheiro

Apartamento em construção com 01 quarto (separado), sala e cozinha integrada, sacada com churrasqueira e banheiro. Não possui vaga. Detalhe do empre...



Contatar



**R\$ 199.900**



**Rua João Guerino Fabri 69**  
Cajuru, Curitiba

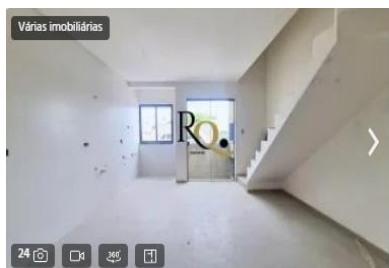
34 m² tot. 1 quarto 1 banheiro

O Prédio terá 3 andares, com 4 apartamentos por andar, totalizando 12 unidades. Todas as unidades serão de 1 dormitório, 31m² a 34m² de área total. Teremo...



WhatsApp

Contatar



**R\$ 380.000**



R\$ 280 Condomínio

**R**  
Cajuru, Curitiba

69 m² tot. 2 quartos 2 ban. 1 vaga

Um incrível apartamento duplex com terraço, algo raro de encontrar. Com preços do mercado subindo, esta pode ser sua melhor chance de garantir um exce...

Super destaque



WhatsApp

Contatar



**R\$ 239.000**



**Antônio Meirelles Sobrinho 270**  
Cajuru, Curitiba

64 m² tot. 1 quarto 1 banheiro

Excelente lançamento no Cajuru, com uma ótima localização, próximo de farmácias, postos de gasolina, lojas, mercados, pontos de ônibus etc. Apartamento ...



WhatsApp

Contatar



## EVOLUÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP

fipezap

Comportamento do Índice FiPeZAP de venda residencial e de outros índices de preço (variações acumuladas em 12 meses)

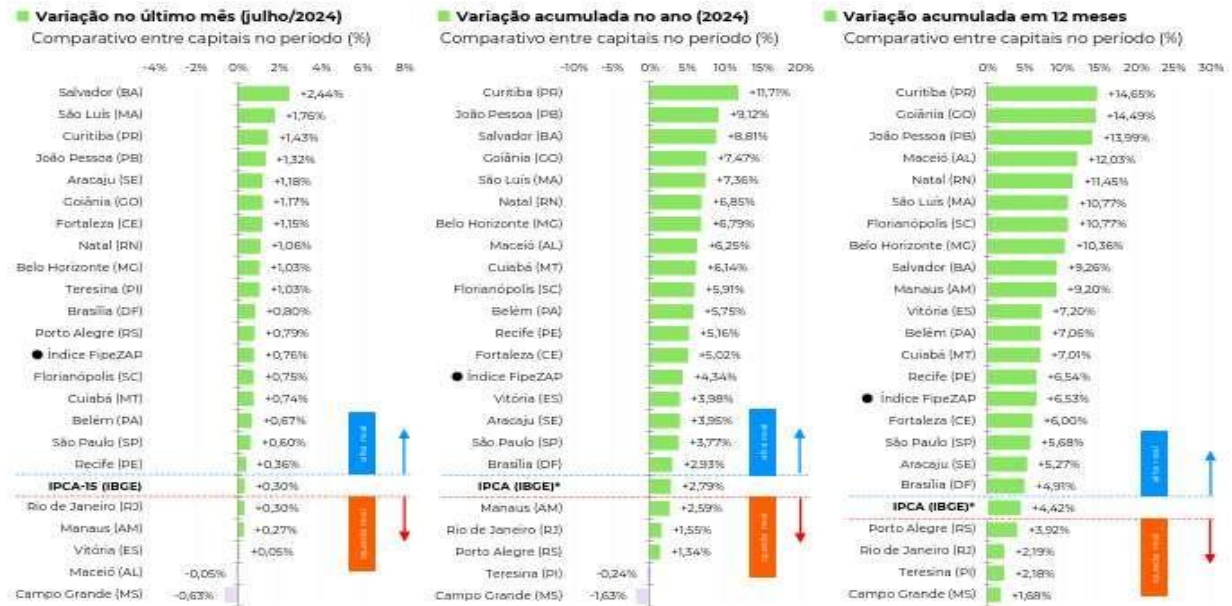


## GRÁFICOS DOS ÍNDICES DE VENDA DE IMÓVEIS NA REGIÃO

## VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP NAS CAPITALS

fipezap

Comparativos das variações do preço de venda residencial entre capitais para diferentes recortes temporais



## PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

| PADRÃO BAIXO |          |       |  | PADRÃO NORMAL |          |       |  | PADRÃO ALTO |          |       |  |
|--------------|----------|-------|--|---------------|----------|-------|--|-------------|----------|-------|--|
| R-1          | 2.406,81 | 0,40% |  | R-1           | 3.004,56 | 0,47% |  | R-1         | 3.671,05 | 0,58% |  |
| PP-4         | 2.206,30 | 0,15% |  | PP-4          | 2.812,11 | 0,44% |  | R-8         | 2.980,75 | 0,49% |  |
| R-8          | 2.095,08 | 0,13% |  | R-8           | 2.450,59 | 0,36% |  | R-16        | 3.024,04 | 0,28% |  |
| PIS          | 1.662,43 | 0,03% |  | R-16          | 2.375,35 | 0,32% |  |             |          |       |  |

**AOTO BUSINESS - Aoto Consultoria e Negócios Ltda**

CNPJ 28.662.034/0001-60 - Cynthia Guimarães Aoto

Creci F.22.402/PR

**JOTA CAPITAL IMÓVEIS LTDA**

Fone (41)99655.2015 – Curitiba – Paraná

CNPJ 53.657.506/0001-34 – INSC. ESTADUAL 10.05.1.142.230-8

Rua Atílio Bório, 1235 – Bairro Alto da Xv

E mail: jota\_capitalimoveis@hotmail.com

**PARECER TÉCNICO  
DE AVALIAÇÃO**

Curitiba, 17 de março de 2025

**A/C**

**Sr. Luciano e/ou**

Apresentamos parecer técnico de avaliação do imóvel abaixo descrito

Situado:

**Rua:** Miguel Caluf, 1367

**Bairro:** Cajuru

**Cidade:** Curitiba

**CRITÉRIOS TÉCNICOS CONSIDERADOS:**

Localização

Zoneamento

Dimensões

Idade e Conservação

**OUTROS CRITÉRIOS:**

Situação do mercado de imóveis

Comparativo com outros imóveis

Malha viária existente

Potencial Comercial

**PARECER DE AVALIAÇÃO PARA VENDA**

**Valor total de venda** R\$ 2.720.000,00 (Dois Milhões Setecentos e Vinte Mil Reais)

**Preço do m² de** R\$ 2.648,00 (Dois Mil Seiscentos e Quarenta e Oito Reais).

**\*Obs. Consideramos o estado atual da construção (faltando os acabamentos finais e demais).**

Nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

---

**AOTO BUSINESS - Aoto Consultoria e Negócios Ltda**

CNPJ 28.662.034/0001-60 - *Cynthia Guimarães Aoto*

Creci F.22.402/PR

---

**JOTA CAPITAL IMÓVEIS LTDA**

CNPJ 53.657.506/0001-34 – INSC. ESTADUAL 10.05.1.142.230-8

*João Everson Koppe*