



Curitiba Mercado Imobiliário

2º Sem. - 2008

Índice

Panorama do Mercado

Regiões Estudadas

Futuros Lançamentos

Estatísticas de Mercado



PANORAMADO MERCADO CORPORATIVO

Histórico

O mercado corporativo de Curitiba foi impulsionado em 2001, com a expansão da telefonia móvel e a inauguração de três indústrias automobilísticas na cidade (Renault, Audi e Chrysler). Nessa época, os edifícios não tinham requisitos técnicos, tais como: ar condicionado central, piso elevado e etc, e possuíam lajes com no máximo 400,00m² de área.

Os primeiros edifícios corporativos foram construídos no Centro, nas proximidades do bairro Batel, onde existiam casarões antigos que ocupavam grandes áreas e onde o zoneamento era mais permissivo.

Atualmente os edifícios comerciais concentram-se nos bairros do Centro, Centro Cívico e Batel, sendo o restante distribuído em regiões de menor expressão no mercado corporativo.

No Centro, onde os edifícios são mais antigos e nem sempre atendem às especificações exigidas para serem classificados como de alto padrão, há também grande concentração de estabelecimentos comerciais de varejo e serviços, trazendo às ruas um grande tráfego de pedestres.

Já nos bairros do Centro Cívico e Batel, as construções são mais recentes e portanto apresentam padrão mais próximo ao considerado alto padrão. Ambos os bairros possuem comércio e serviços de padrão elevado e público segmentado. No que se refere à demanda por espaços de escritórios, podemos dizer que houve aumento significativo, devido à industrialização em crescimento.

Os empreendimentos lançados para atender à demanda de escritórios de alto padrão nos últimos cinco anos obtiveram sucesso em suas ocupações na maioria dos casos.

Essa procura concentrou-se em regiões centrais como Batel e Centro Cívico e teve como fatores determinantes especificações exigidas, como: lajes em vão livre, ar condicionado central, infra-estrutura de piso, elétrica, segurança predial, etc. Cabe ressaltar a pouca quantidade de empreendimentos com lajes acima de 600 m² na cidade.

Hoje o que se verifica é uma falta generalizada de conjuntos comerciais e prédios comerciais na cidade.

Histórico

No caso de edifícios corporativos, há uma grande demanda de empresas que querem instalar ou ampliar seus escritórios em Curitiba, mas não há imóveis disponíveis para locação.

O próximo prédio corporativo em Curitiba, somente ficará pronto no primeiro trimestre do ano que vem e está bem fora da área central. O complexo formado por três torres, possui aproximadamente 48 mil metros quadrados e está sendo construído junto à Via Verde.

Embora a cidade apresente atualmente déficit de unidades comerciais consideradas de alto padrão, principalmente na região central, constatamos o lançamento de dois edifícios neste ano com estas características e localização: o Edifício Rio Branco e o New Concept.

O Edifício Rio Branco ficou pronto em março deste ano e já está totalmente locado, e o New Concept está quase todo locado.

A cidade de Curitiba caracteriza-se pela existência de empreendimentos cujas "incorporadoras" são formadas por grupos de famílias, que contratam construtoras para construírem seus edifícios.

Segundo os principais construtores e incorporadores da cidade, a construção de grandes empreendimentos verticais nas áreas já adensadas da cidade como o Centro, exige altos investimentos na aquisição de terrenos o que, em conjunto ao longo tempo de maturação de projetos, é considerado um risco ainda muito grande. Este fato explica a tendência de queda em novos estoques.

Por este motivo, a previsão do mercado é expandir para os bairros que ainda apresentam ocupação predominantemente residencial, em um raio de 5 km do centro da cidade e para a área do Tecnoparque, cuja Prefeitura oferece incentivos fiscais para a implantação de empreendimentos voltados à área de tecnologia.

Esta solução torna-se viável pelo fato dos terrenos fora do centro comercial (Juvevê, Ecoville e etc) terem preços mais acessíveis, viabilizando os empreendimentos e devido ao fato da cidade contar com excelente infra-estrutura em transportes coletivos.

Análise do Mercado Atual

A construção civil mantém o ritmo de crescimento em 2008. O volume de alvarás para novas construções (residenciais e não residenciais) atingiram até junho de 2008, 1.469.010 m², um aumento de 73% em relação ao mesmo período de 2007 (846.997 m²).

Os alvarás residenciais (1.207.586 m²) aumentaram 101% em relação à igual período de 2007 (599.940 m²).

Os alvarás não residenciais até junho de 2008, mantém uma certa estabilidade em relação aos anos anteriores.

O aquecimento do setor de construção em todo o país e a abertura de capital das empresas, com entrada de investimento estrangeiro em algumas construtoras de São Paulo, deram o sinal verde para que elas saíssem em busca de novos mercados, indo parar em Curitiba.

Boa parte das empresas está escolhendo o caminho das parcerias, fusões e "joint ventures" com empresas locais - que conhecem bem o mercado curitibano, mas não tem, nem de perto, seu poder de iniciativa. Entretanto, algumas empresas estão vindo sozinhas. A Rossi associou-se à Thá, a PDG Realty à LN e a Goldsztein Cyrela ao Grupo Dória. Já a Gafisa e a Abyara, de São Paulo, entraram sozinhas.

O mercado de locação de imóveis voltou a atrair um grande número de investidores de Curitiba. Mas, não é no aluguel que os investidores estão apostando suas fichas para ganhar dinheiro, mas sim na valorização dos imóveis. O alto custo dos condomínios está fazendo com que os preços dos aluguéis sejam reduzidos.

Análise do Mercado Atual

Hoje, o preço do aluguel de um imóvel comercial em Curitiba varia de 0,6% a 1% do valor venal do bem. Ou seja, é mais ou menos o que a cademeta de poupança paga aos aplicadores. O maior ganho do investidor está na valorização do imóvel, que pode alcançar valores bem atrativos.

Segundo dados do Inpespar (Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial) e do Secovi-PR, o índice de locação sobre a oferta de imóveis comerciais no mês de janeiro deste ano registrou 5,89%, contra 4,88%, em 2007 - cerca de um ponto percentual acima do verificado no mesmo período. A média do Índice de Locação sobre Oferta de imóveis comerciais, para os últimos 12 meses, também apresentou aumento quando comparado com os 12 meses anteriores, registrando média de 8,63% de fevereiro de 2007 a janeiro de 2008.

Enquanto o mercado de escritórios de alto padrão em São Paulo e no Rio de Janeiro registra os valores mais altos de locação e de atração de investimentos, é a capital paranaense que desponta como a maior valorização do último ano. O preço do aluguel de escritórios em Curitiba variou entre R\$ 34 e R\$ 62 por metro quadrado - uma valorização de 36% sobre o preço médio daquela praça, de R\$ 24 contra R\$ 38 em 2006. Enquanto isso, São Paulo teve valorização de 6,52% e o Rio de Janeiro registrou 7,69% - quase o dobro da alta registrada em 2006.

A evolução do preço em Curitiba é reflexo do aquecimento de demanda. A taxa de vacância média (relação entre total do estoque e espaços disponíveis) caiu de 42% em 2006 para 7% em 2007. A qualidade de vida em Curitiba é um dos principais atrativos apontados pelas grandes empresas que, ao promoverem o aquecimento da economia local, desencadeiam a entrada de investidores e incorporadores de outros estados.

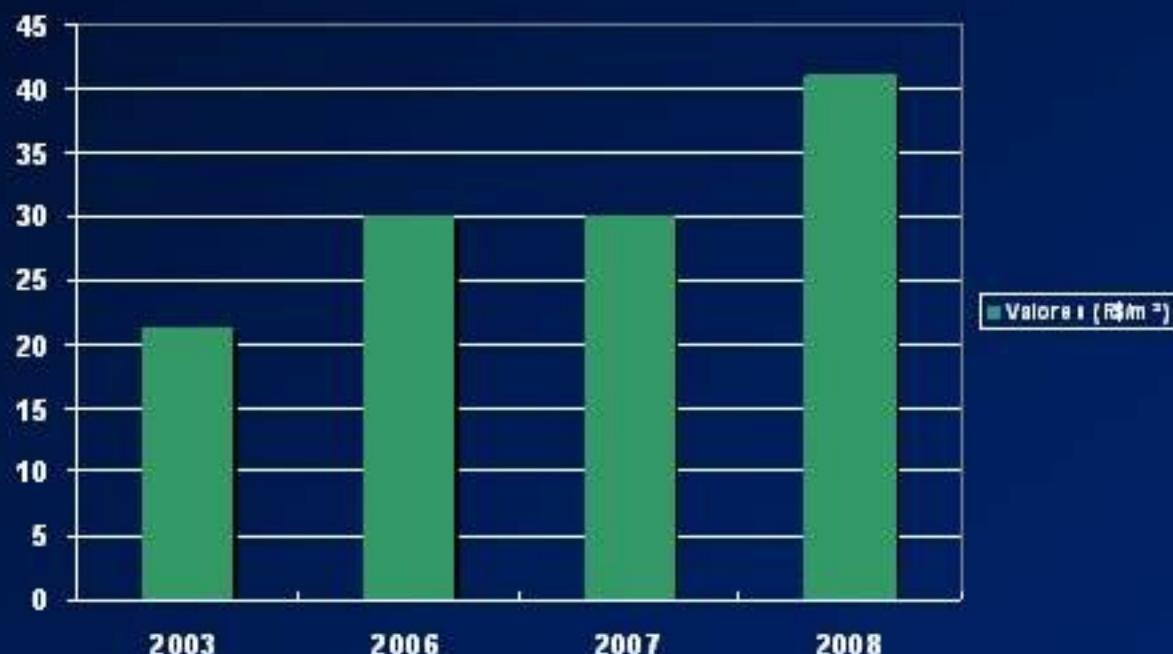
Análise do Mercado Atual

Conforme a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba, cerca de R\$ 2,9 bilhões foram investidos por empresas estrangeiras na capital paranaense em 2006. Do montante, mais de 62% provêm de recursos de empresas americanas.

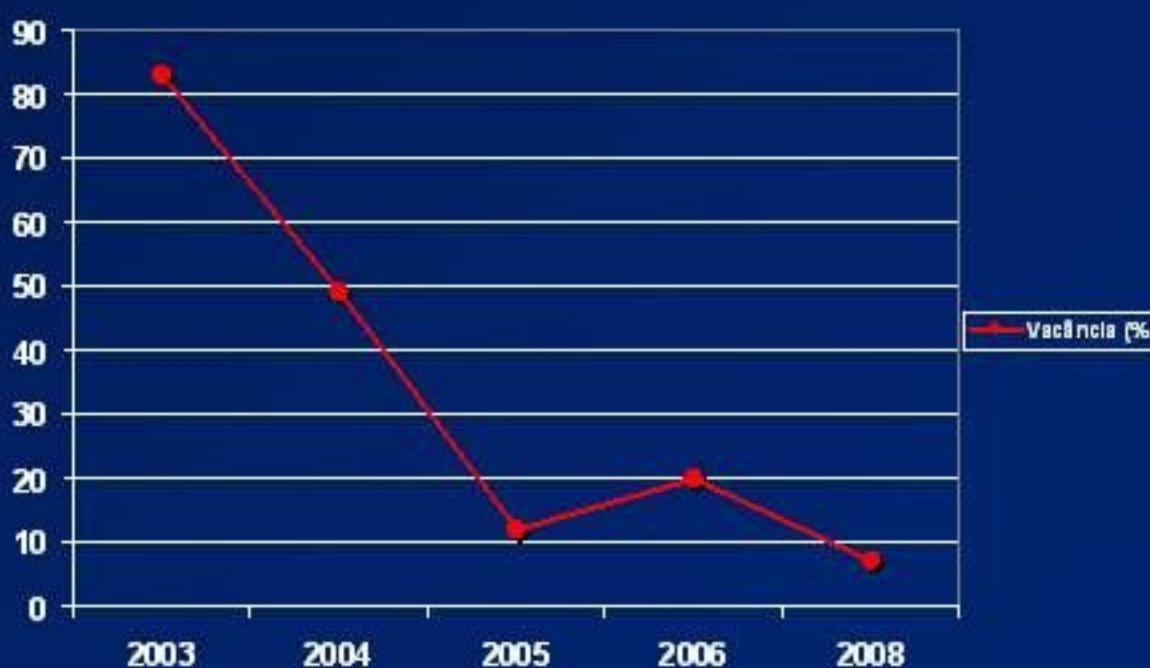
Contribui para a alta de preços a oferta reduzida dos edifícios de classe A, que oferecem lajes corporativas com áreas superiores a 500 m². Em São Paulo, compõem essa categoria 177 edifícios com 2,1 milhões de m² e no Rio estão em 53 edifícios com 837 mil m². Curitiba soma apenas onze edifícios da categoria.

Apesar da evolução, os valores de locação dos edifícios corporativos de Curitiba ainda estão muito aquém dos valores praticados em São Paulo e no Rio de Janeiro. Como se constroem poucos prédios novos na cidade, a locação se baseia em valores de contratos antigos.

Evolução dos Valores Locativos Médios (R\$/m²)



Evolução da Taxa de Vancância



Carência de Edifícios Corporativos

No mercado imobiliário curitibano há carência de prédios corporativos – ou seja, aqueles preparados para abrigar grandes empresas e multinacionais, com instalações amplas, mobilidade e tecnologia de ponta.

Segundo informações obtidas junto à Agência Curitiba, há demanda para edifícios corporativos e as condições são favoráveis, uma vez que a capital paranaense oferece incentivos fiscais que estimulam grandes empresas a se instalarem na cidade, principalmente na área do Tecnoparque, que incentiva a instalação de empresas de alta tecnologia no município, com redução do Imposto sobre Serviços (ISS) e, em algumas áreas, isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) por dez anos.

Hoje, muitas empresas encontram dificuldades para achar um bom imóvel, que atenda às suas necessidades. No caso de multinacionais, os imóveis devem seguir padrões internacionais, comuns a toda a corporação, que incluem a existência de sistemas de segurança e de controle de incêndios, lajes com vão livre, garantia no fornecimento de energia, dentre outros aspectos.

Além disso, faltam prédios com grandes lajes, que abriguem um bom número de funcionários por andar, fazendo com que as empresas tenham que alugar vários andares para conseguir abrigar todos os seus colaboradores. A carência do mercado imobiliário curitibano pode impedir a vinda de grandes multinacionais para a cidade.

Devemos ressaltar ainda que a necessidade de edifícios corporativos está longe de ser uma futilidade, uma vez que hoje existem algumas preocupações que não existiam no passado, como cabeamento para computadores, sistema de ar condicionado, além de excelente estrutura de telecomunicação e sistemas de segurança.

Apesar de tudo, o número de empresas dispostas a pagar por um prédio corporativo, que custa cerca de 65% a mais do que um prédio comercial convencional, é reduzido. Ao mesmo tempo em que existe muita especulação, são poucas as empresas que já confirmaram que precisam de fato de um espaço corporativo.

A construção de um edifício requer no mínimo de 18 a 24 meses e nem todas as empresas têm tempo disponível para esperar. Por outro lado, o investimento num prédio corporativo é milionário, o retorno pode demorar até dez anos e construir sem ter certeza da ocupação é extremamente arriscado.

Linha Verde

A valorização de áreas no entorno do novo eixo urbano está ocorrendo antes mesmo da obra ficar pronta.

As áreas localizadas na abrangência da Linha Verde são a mais nova aposta do mercado imobiliário de Curitiba.

A BR 116 que passa por dentro da cidade, dividia Curitiba em duas partes. O transtorno de cruzar a rodovia dificultava a valorização de áreas nos bairros do lado de lá da via.

Os terrenos que estavam de frente para a BR também não valorizavam porque as atividades que se instalavam ali eram ligadas quase exclusivamente ao setor de transporte.

Agora, Curitiba está unida pela Linha Verde. Além disso, as mudanças no zoneamento da região e a diversidade de usos criada em função da transformação da BR em uma via urbana trazem uma nova visão de cidade.

Segundo informações obtidas junto a operadores do mercado imobiliário local, a movimentação de obras já deflagrou o processo de mudança. A procura por terrenos nos bairros cortados pela Linha Verde aumentou desde o ano passado e esta procura já traz reflexos para os preços.

A valorização é maior em alguns pontos, como os chamados “pólos” – áreas próximas às estações de embarque e desembarque de passageiros do transporte coletivo, onde a altura das edificações é livre e se pode construir até três vezes a área do terreno. Entre os pólos, a estrela é o Tecnoparque, que abrange áreas próximas aos campus da UFPR e PUC e está destinado à instalação de empresas de informática e tecnologia.

Muitas empresas de fora demonstram interesse em se instalar neste ponto da Linha Verde e, por isso, a valorização dos terrenos nesta região é ainda maior.

As mudanças no zoneamento ao longo da antiga rodovia estabelecem uma mistura de usos para revitalizar a área, permitindo construções para comércio, serviços e habitação.

Entre os dados positivos, há ainda o crescimento da economia, a queda de juros e o reaquecimento do mercado imobiliário após anos de estagnação.

Empreendimentos em Construção/Entregues

Edifícios em Construção:

- **Curitiba Office Park** – Localizado no bairro Guabirotuba, trata-se do primeiro empreendimento paranaense a oficializar o registro para obtenção da certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Está sendo construído dentro da área de abrangência do Programa Curitiba Tecnoparque e integrará o cenário da maior e mais estratégica intervenção urbana da capital, a Linha Verde. A previsão de entrega da 1º torre é no 1º Trimestre de 2.009 e a 2º torre em 2.010;
- **Universe** – Edificação de uso misto, localizado no Centro, com frente para as Ruas Comendador Araújo, Visconde do Rio Branco e Vicente Machado, será o edifício mais alto da cidade, com 48 pavimentos e previsão de entrega para Jan/2.012.

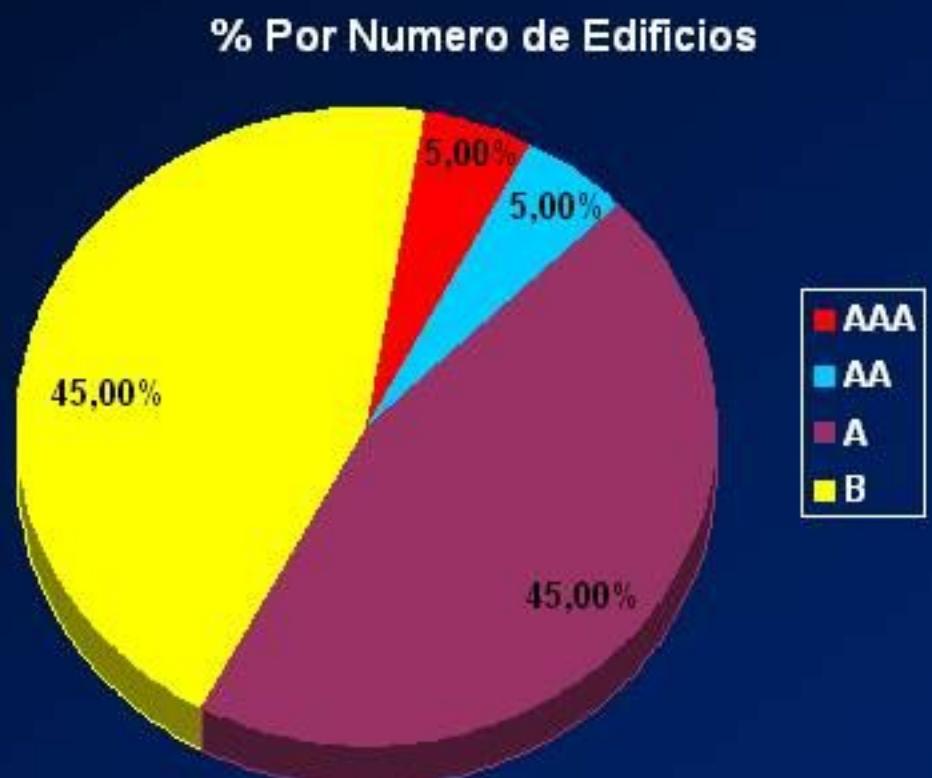
Edifícios entregues em 2008:

- **Edifício Rio Branco** – Centro – Obras concluídas em mar/08 – Foi totalmente locado pelo Tribunal Regional do Trabalho;
- **New Concept** – Centro – Obras concluídas em mar/08 – Ainda existem unidades disponíveis.

Empreendimentos em Construção/Entregues

Atualmente, dos 20 melhores edifícios da cidade, temos a seguinte quantidade/classificação:

- 1 Edifício classificado como AAA
- 1 Edifício classificado como AA
- 9 Edifícios classificados como A
- 9 Edifícios classificados como B

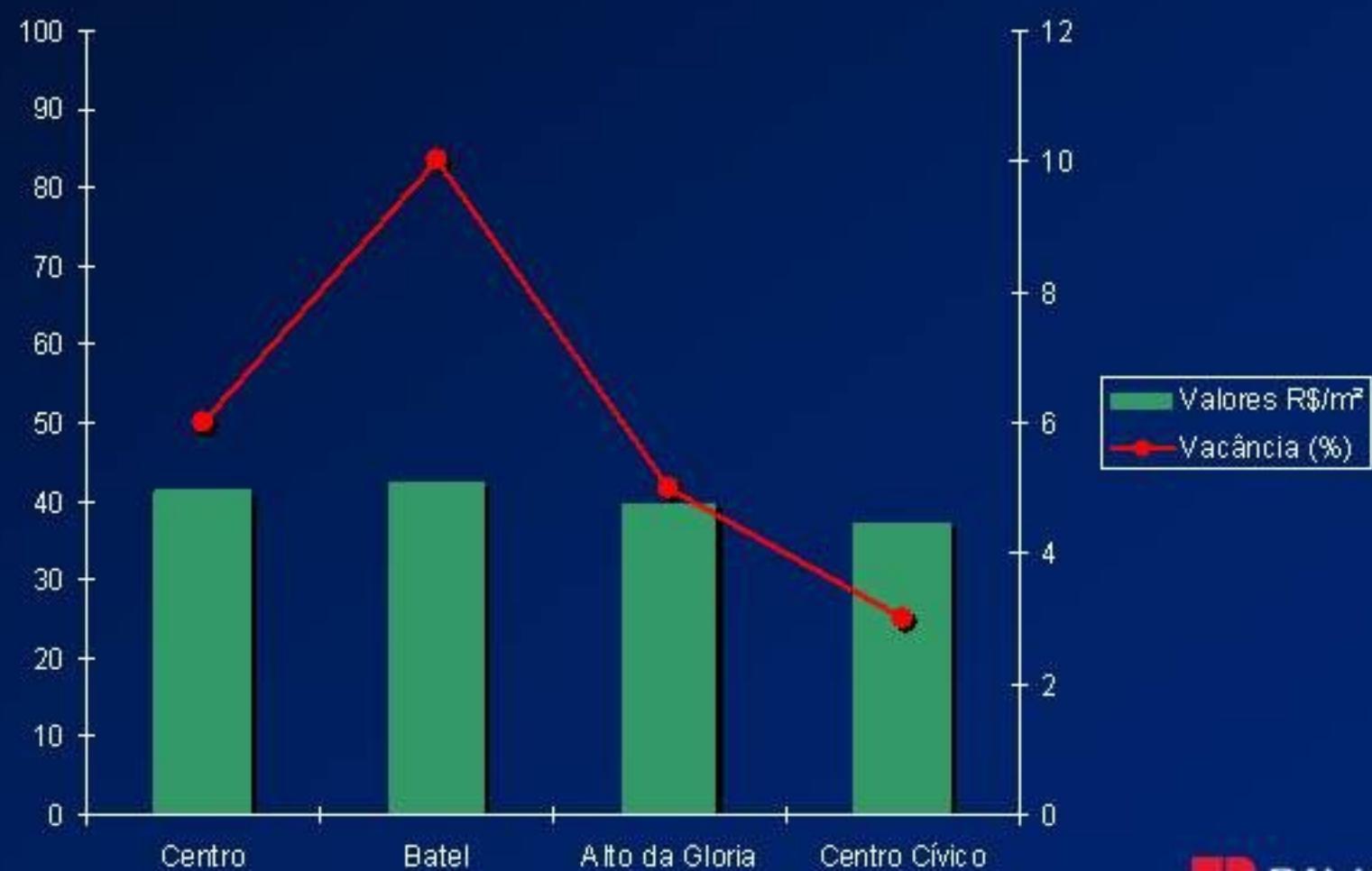


Novo Estoque

Valores Locativos e Taxa de Vacância por bairros:

Atualmente, os preços pedidos para locação apresentam estabilidade, variando entre R\$ 34,00 e R\$ 43,00/ m² de área privativa. A taxa de vacância apresenta-se baixa, com uma média de 7%.

Segue abaixo Gráfico comparativo, para que possamos perceber como, atualmente, se comporta o mercado em cada bairro. Ressaltamos que estes números se referem somente ao universo de prédios levantados na pesquisa.



Regiões em Crescimento

De acordo com os profissionais consultados, o estoque de terrenos do Centro e Batel vem diminuindo enquanto a alta de preços causada por esta escassez desmotiva os construtores, assim sendo, as regiões que apresentam maior perspectiva de crescimento são os bairros do Centro Cívico e Ecoville.

O primeiro trata-se de uma região já consolidada, segura, próxima ao Centro e conta com infra-estrutura de transporte, comercial e de serviços. Grupos investidores já adquiriram terrenos para desenvolver empreendimentos, mas ainda é possível encontrar áreas disponíveis, portanto acreditamos que o Centro Cívico seja promissor em termos de espaços corporativos.

Já o Ecoville, bairro nobre de Curitiba, destaca- se pela qualidade urbana, resultado de parâmetros urbanísticos que limitam o potencial construtivo e a altura dos edifícios, propiciando a criação de espaços verdes. Localizado a poucos quilômetros do Centro, possui também fácil acesso à Cidade Industrial. O bairro já conta com um centro comercial, o Eco Business Center, próximo ao Park Shopping Barigui.



REGIÕES ESTUDADAS

Administrações Regionais

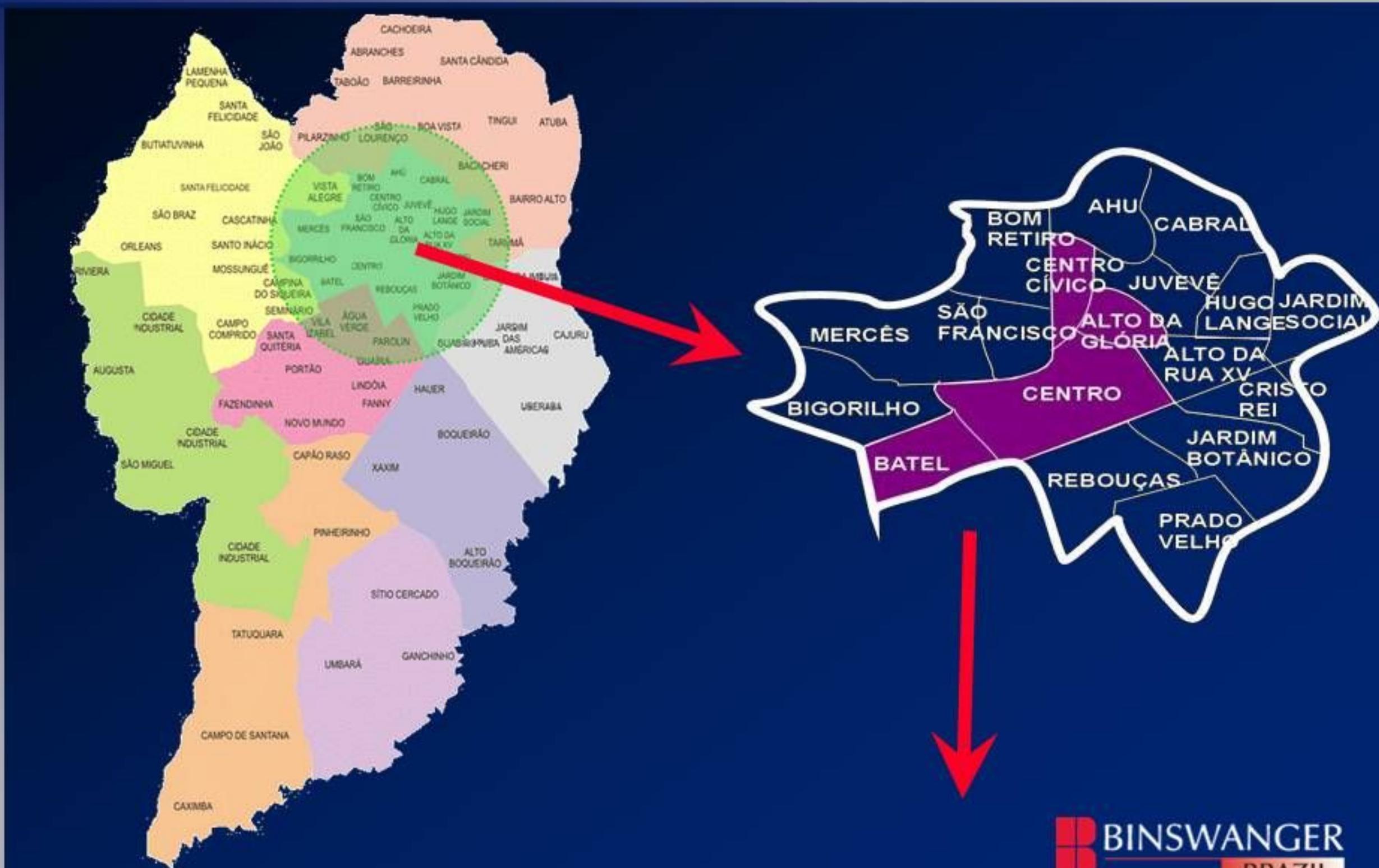


- Matriz
 - Santa Felicidade
 - Boa Vista
 - Cajuru
 - Fazendinha/Portão
 - Boqueirão
 - Pinheirinho
 - Bairro Novo
 - Cidade Industrial

Administrações Regionais

- **Matriz** – 18 bairros: Centro, Centro Cívico, Batel, Bigorrilho, Mercês, São Francisco, Bom Retiro, Ahu, Juvevê, Cabral, Hugo Lange, Jardim Social, Alto da XV, Alto da Glória, Cristo Rei, Jardim Botânico, Prado Velho e Rebouças;
- **Santa Felicidade** – 14 bairros: Santa Felicidade, Lamenha Pequena, Butiatuvinha, São João, Vista Alegre, Cascatinha, São Brás, Santo Inácio, Orleans, Mossunguê, Campina do Siqueira, Seminário, Cidade Industrial (região Norte), e parte de Campo Comprido;
- **Boa Vista** – 13 bairros: Boa Vista, Bacacheri, Bairro Alto, Tarumã, Tingüi, Atuba, Santa Cândida, Cachoeira, Barreirinha, Abranches, Taboão, Pilarzinho e São Lourenço;
- **Cajuru** – 5 bairros: Cajuru, Uberaba, Jardim das Américas, Guabirotuba e Capão da Imbuia;
- **Fazendinha/Portão** – 11 bairros: Portão, Fazendinha, Santa Quitéria, Vila Izabel, Água Verde, Parolin, Guaira, Lindóia, Fanny, Novo Mundo e parte de Campo Comprido;
- **Boqueirão** - 4 bairros: Boqueirão, Xaxim, Hauer e Alto Boqueirão;
- **Pinheirinho** – 5 bairros: Pinheirinho, Capão Raso, Tatuquara, Campo de Santana e Caximba;
- **Bairro Novo** – 3 bairros: Sítio Cercado, Ganchinho, e Umbará;
- **Cidade Industrial de Curitiba** – 4 bairros: Cidade Industrial de Curitiba (região Centro/Sul), Riviera, Augusta e São Miguel.

Bairros Estudados



Principais Edifícios Corporativos de Curitiba





CENTRO

Principais Características

- Nessa região se encontra o marco zero da cidade localizado na Praça Tiradentes, maior densidade de edifícios comerciais, grande quantidade de praças e até um "mini-zoológico", o Passeio Público;
- A maioria da população que vive no centro tem entre 20 a 24 anos de idade;
- A densidade demográfica dessa região é de 98,95 pessoas por quilômetro;
- Moram 13,961 mil homens e 18,662 mil mulheres no centro de Curitiba;
- A população total é de 32,623 mil habitantes;
- Atualmente, a densidade populacional do bairro vem caindo 2,33 por ano, devido o aumento do comércio;
- Existem no centro 105 agências bancárias, 4.848 mil casas comerciais, 12 flats, 68 hotéis, 669 indústrias ou sedes de indústrias, 555 restaurantes, 5 shoppings e no total são 17.489 mil atividades econômicas.

Principais Ruas e Edifícios



FONTE: IPPUC

- *Rua João Negrão*
- *Rua Muricy*
- *Rua XV Novembro*
- *Avenida Guarapuava*
- *Rua Marechal Deodoro*
- *Rua Visconde de Nacar e Cruz Machado*

BINSWANGER
BRAZIL

Principais Ruas e Edifícios



FONTE: IPPUC

Resumo dos Edifícios

Nº	Edifício	Foto	Bairro	Endereço	Características		Preços Pedidos Mês(s) p/ m ² (*)				Padrão
					Área Privativa	Vagas	Aluguel	Cond.	IPTU	TOTAL	
1	CENTRO EMPRE SÁRIAL SÉCULO XXI		Centro	Rua Visconde de Nacar, 1440	733,0 m ²	16/andar	R\$ 23,00	R\$ 6,00	R\$ 2,50	R\$ 26,50	A
2	CORPORATE EVOLUTION		Centro	Rua Comendador Araújo, 499	1250,0 m ²	20/andar	R\$ 50,00	R\$ 9,00	R\$ 3,00	R\$ 62,00	AAA
3	CENTRO EMPRE SÁRIAL AUGUSTO PROLIK		Centro	Rua Comendador Araújo, 565	288,2 m ²	2/andar	R\$ 22,00	R\$ 8,00	R\$ 3,00	R\$ 43,00	B
4	CURITIBA TRADE CENTER		Centro	Al Dr. Carlos de Carvalho, 417	220,0 m ²	1/82,50m ²	R\$ 30,00	R\$ 7,00	R\$ 2,50	R\$ 39,50	B
5	EDIFÍCIO FELIPE ZENEDIN		Centro	Rua Carlos de Carvalho, 379	220,0 m ²	4/andar	R\$ 30,00	R\$ 6,50	R\$ 2,50	R\$ 39,00	B
6	EDIFÍCIO HANNOVER		Centro	Rua Visconde do Rio Branco, 1258	270,0 m ²	3/andar	R\$ 24,00	R\$ 10,37	n/d	R\$ 34,37	B
7	EDIFÍCIO PATRIARCA		Centro	Rua General Camargo, 481	386,0 m ²	6/andar	R\$ 30,00	R\$ 7,00	R\$ 3,00	R\$ 40,00	B
8	CENTRO EMPRE SÁRIAL JOSÉ JOAQUIM		Centro	Rua Carlos de Carvalho, 555	440,0 m ²	5/andar	R\$ 40,00	R\$ 7,50	R\$ 2,50	R\$ 50,00	A

Resumo dos Edifícios

Nº	Edifício	Foto	Bairro	Endereço	Características		Preços Pedidos Mensais p/m ² (*)				Padrão
					Área Privativa	Vagas	Aluguel	Cond.	IPTU	TOTAL	
9	CURITIBA PARK BUSINESS		Centro	Rua Marechal Deodoro, 502	553,0 m ²	0	R\$ 28,00	R\$ 4,00	R\$ 2,00	R\$ 34,00	B
10	RIO BRANCO CENTRO EMPRESARIAL		Centro	Rua Visconde do Rio Branco x Al Dr. Carlos de Carvalho	506,0 m ²	n/d	R\$ 40,00	R\$ 6,00	R\$ 2,50	R\$ 48,50	A
11	MURALHA CENTRO EMPRESARIAL		Centro	Rua Marechal Deodoro 717	436,0 m ²	4/andar	R\$ 26,00	R\$ 10,00	R\$ 2,60	R\$ 38,60	A
12	CENTRO COMERCIAL ITÁLIA		Centro	Rua Marechal Deodoro, 630	437 m ² a 719 m ²	16/andar	R\$ 26,00	R\$ 7,00	R\$ 3,00	R\$ 36,00	A
13	NEW CONCEPT OFFICES		Centro	Rua Emílio Perneta, 390	454,0 m ²	Tercelhizada	R\$ 35,00	R\$ 5,00	R\$ 2,00	R\$ 42,00	B
14	EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL GLASER		Centro	Rua Visconde do Rio Branco, 1630	n/d	151	R\$ 23,43	R\$ 11,87	R\$ 0,85	R\$ 36,15	A
15	EDIFÍCIO MICHELANGELO*		Centro	Rua Vinte e Quatro de Maio, 118	1.054,4 m ²	16	R\$ 19,91	R\$ 3,00	R\$ 2,40	R\$ 25,31	AA

* - Alguns dos Valores acima considerados são "valores médios" e portanto poderão sofrer pequenas alterações



BATEL

Principais Características

- Batel é um bairro nobre da região oeste de Curitiba, pertencente à subprefeitura da Matriz;
- O bairro do Batel é considerado por muitos o segundo centro da cidade de Curitiba. Além de ser um bairro residencial de apartamentos em sua maioria, é dotado ainda de casarões antigos e residências de alto padrão;
- Abriga lojas diferenciadas e grifes internacionais, além de três shoppings centers: Crystal, Novo Batel, e Shopping Curitiba.

Principais Ruas e Edifícios



- *Rua Comendador Araújo*
 - *Avenida do Batel*
 - *Rua Visconde de Garapuava*

Resumo dos Edifícios

Nº	Edifício	Foto	Bairro	Endereço	Características		Preços Pedidos Mensais p/ m ² (*)					Padrão
					Área Privativa	Vagas	Aluguel	Cond.	IPTU	TOTAL		
01	CENTRO EMPRESARIAL JATOBÁ		Centro Cívico	Rua Pasteur, 463	780,0 m ²	1/sala	34	R\$ 6,00	R\$ 2,50	R\$ 42,50	A	

**- Alguns dos Valores acima considerados são "valores médios" e portanto poderão sofrer pequenas alterações*



ALTO DA GLÓRIA

Principais Características

- No Alto da Glória, localiza-se o Estádio Major Antônio Couto Pereira, de propriedade do Coritiba Foot Ball Club;
- É um bairro dotado de bons indicativos sócio-econômicos e é majoritariamente residencial, embora seja bem dotado de comércio, lazer e serviços;
- É também neste bairro que está localizada a Igreja de Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, muito tradicional e popular na cidade;
- A ocupação do bairro iniciou-se por volta de 1856, pelo Barão Holleben. Os primeiros moradores eram da família Leão, que construíram o primeiro teatro de Curitiba e a Capela de Nossa Senhora da Glória (que deu origem ao nome do bairro);
- A capela foi doada aos Padres redentoristas, que mudaram seu nome para Nossa Senhora do Perpétuo Socorro. A devoção popular à Santa cresceu tanto, que começou a criar problemas de tráfego na Avenida João Gualberto (uma das principais ruas do bairro). Assim, foi construída uma nova igreja nas proximidades.

Principais Ruas e Edifícios



Principais Ruas

- *Rua Campos Sales*
 - *Rua João Gualberto*
 - *Rua Mauá*

Resumo dos Edifícios

Nº	Edifício	Foto	Bairro	Endereço	Características		Preços Pedidos Mensais p/ m ² (*)				Padrão
					Área Privativa	Vagas	Aluguel	Cond.	IPTU	TOTAL	
1	CENTRO EMPRESARIAL ESSENFELDER		Alto da Glória	Rua Mauá, 920, Alto da Glória	585,7 m ²	n/d	30	R\$ 6,00	R\$ 2,00	R\$ 38,00	A
2	PLAZA CENTENÁRIO		Alto da Glória	Av. João Gualberto, 717	468,7 m ²	5/andar	35	n/d	n/d	R\$ 35,00	A
3	CENTRO EMPRESARIAL LAIS PERETTI		Alto da Glória	Av. João Gualberto 1259	333,0 m ²	4/andar	35	R\$ 8,00	R\$ 2,50	R\$ 45,50	B



CENTRO CÍVICO

Principais Características

- O nome atual do bairro começou a surgir durante os anos 40, quando o urbanista francês, Alfred Agache, dentro de suas propostas para o novo Plano Urbano de Curitiba propôs a criação de um Centro Cívico.
- O Plano Agache concebia o Centro Cívico como "uma praça de características especiais, dos edifícios destinados aos altos órgãos da administração Estadual que além da função de centro de comando, pudesse bem denominar-se como sendo a "sala de visita da cidade", apresentando um conjunto de arquitetura especial em harmonia com o tratamento paisagístico da ampla praça central".
- Em 1951, iniciaram-se as suas construções. Em 1953, durante as comemorações do Centenário da Emancipação Política do Paraná, o então governador Bento Munhoz da Rocha Neto inaugurou o Centro Cívico e, em 1968, o bairro recebeu oficialmente o seu atual nome.
- O bairro Centro Cívico está localizado na região norte de Curitiba e faz divisa com os bairros do Bom Retiro, São Francisco, Centro, Alto da Glória, Juvevê e Ahu.

Principais Ruas e Edifícios



Principais Ruas

- *Rua Cândido de Abreu*



FUTUROS LANÇAMENTOS



Lançamentos

Curitiba Office Park

Rua Jardim Botânico – Linha Verde

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Classificação (AAA, AA, A, B ou C):	n/d	Tipo do Forro:	Forro Removível
Data da Entrega:	n/d	Calhas de Piso:	n/d
Quantidade de Elevadores:	n/d	Vidros:	n/d
Hall de Entradas:	n/d	Fachada:	n/d
Portaria:	n/d	Heliponto:	Não
Subsólos:	n/d	Auditório - Condomínio:	n/d
Piso Elevado:	Sim	Sala de reuniões:	n/d
Nº de Vagas de Garagem por Andar:	n/d	Sistema de Segurança:	n/d
Sistema de Ar Condicionado:	Sim	Controle de Acesso:	n/d
Detector de Incêndio:	Sim	Brigada de Incêndio:	n/d
Sprinklers:	Sim	Condições Gerais:	n/d

Outras Informações:

ÁREAS

Área Total do Prédio (m ²):	n/d
Área Total por Andar (m ²):	1.465
Área Útil por Andar (m ²):	1.300
Número de Pavimentos:	5,00
Pé-direito (m):	n/d
Área Útil Disponível:	n/d

Outras Informações: Previsão de Entrega:
Março/2009.



*Maquete Eletrônica do
Curitiba Office Park*



*Planta do Pavimento Tipo
S/Escala*

Lançamentos

Universe

Rua Comendador Araújo x Visconde do Rio Branco x Vicente Machado

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Classificação (AAA, AA, A, B ou C):	n/d	Tipo do Forro:	n/d
Data da Entrega:	n/d	Calhas de Piso:	n/d
Quantidade de Elevadores:	n/d	Vidros:	n/d
Hall de Entradas:	n/d	Fachada:	n/d
Portaria:	n/d	Heliponto:	n/d
Subsolos:	n/d	Auditório - Condomínio:	n/d
Piso Elevado:	n/d	Sala de reuniões:	n/d
Nº de Vagas de Garagem por Andar:	n/d	Sistema de Segurança:	n/d
Sistema de Ar Condicionado:	n/d	Controle de Acesso:	n/d
Detector de Incêndio:	n/d	Brigada de Incêndio:	n/d
Sprinklers:	n/d	Condições Gerais:	n/d
Outras Informações:			

ÁREAS

Área Total do Prédio (m ²):	n/d
Área Total por Andar (m ²):	n/d
Área Útil por Andar (m ²):	n/d
Número de Pavimentos:	n/d
Pé-direito (m):	n/d
Área Útil Disponível:	n/d
Outras Informações:	



*Vista Geral da Obra do
Empreendimento “Universe”*



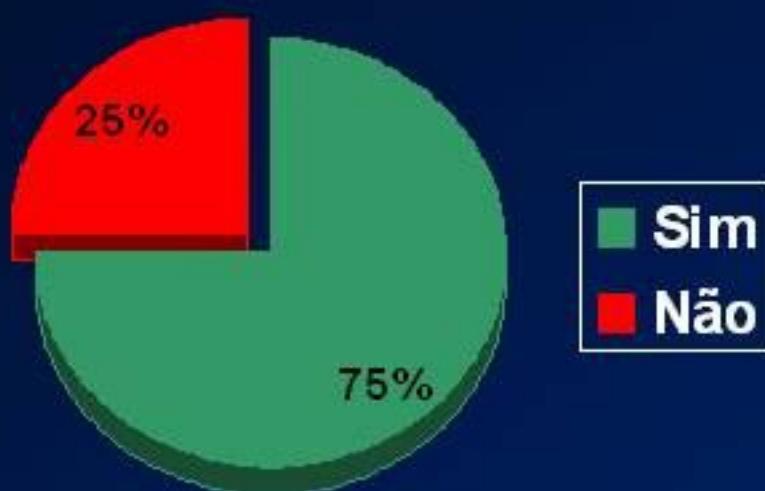
ESTATÍSTICAS DE MERCADO

Principais Características dos Edifícios

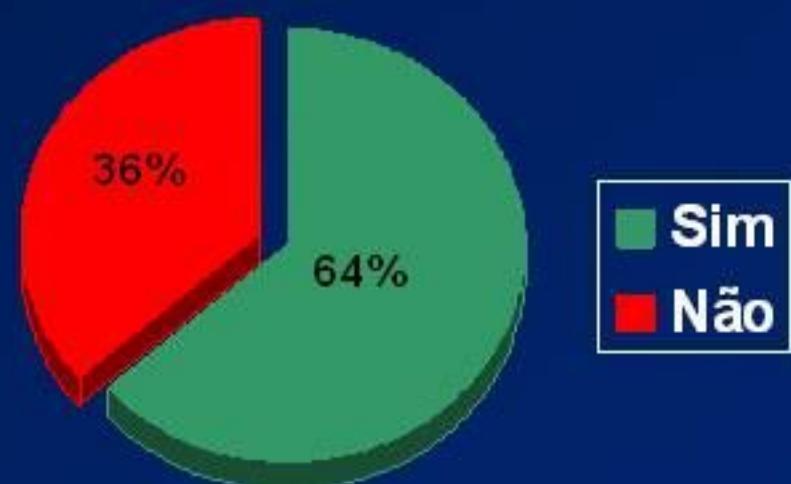
Sistema de Ar Condicionado:

- 15 Edifícios apresentam Sistema de Ar Condicionado Central, equivalente a 105.018,66m² de área útil total.

% de Edifícios dotados de Ar Condicionado Central



% de m² de Estoque dotados de Ar Condicionado Central

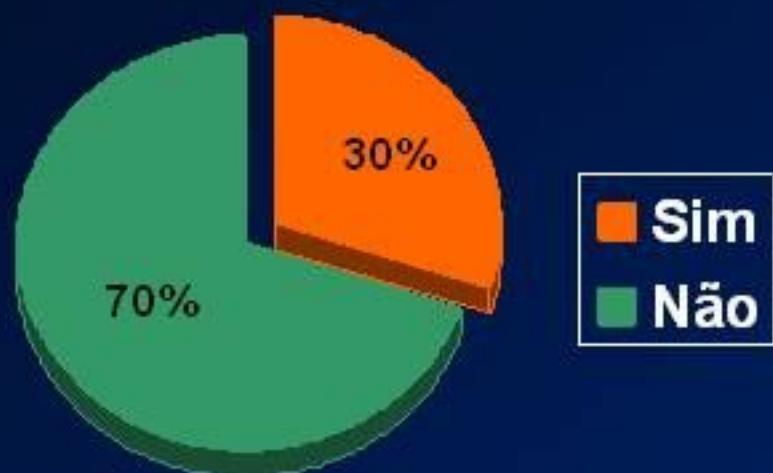


Principais Características dos Edifícios

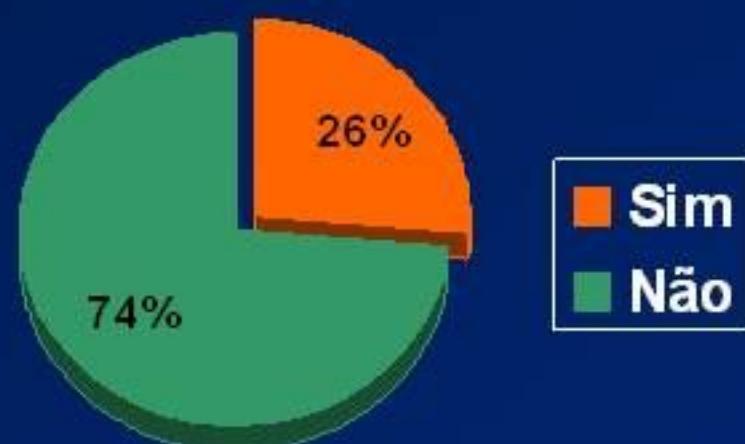
Piso Elevado:

- 06 Edifícios apresentam Piso Elevado, equivalente a 3.183,20m² de área útil total.

% de Edifícios dotados de Piso Elevado



% de m² de Estoque dotado de Piso Elevado

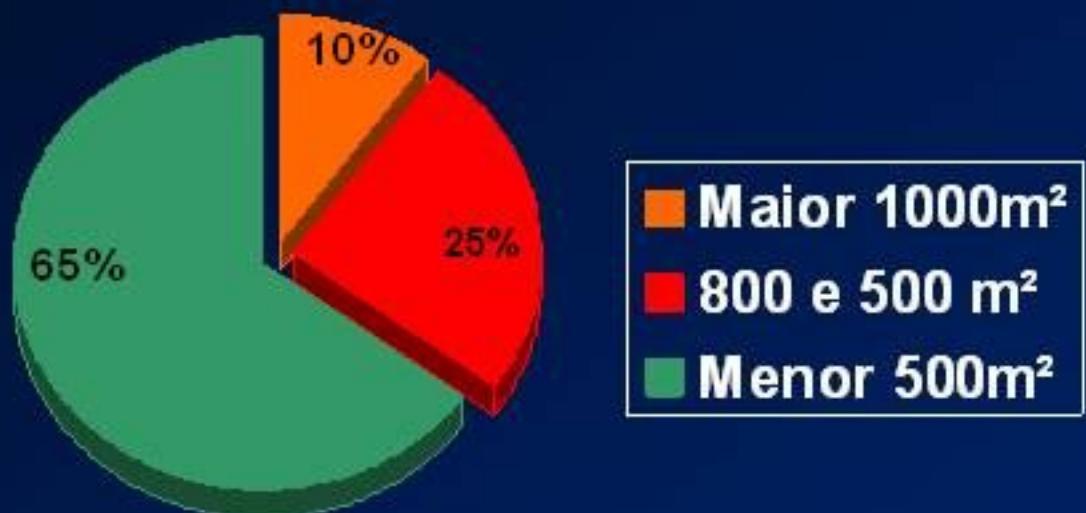


Principais Características dos Edifícios

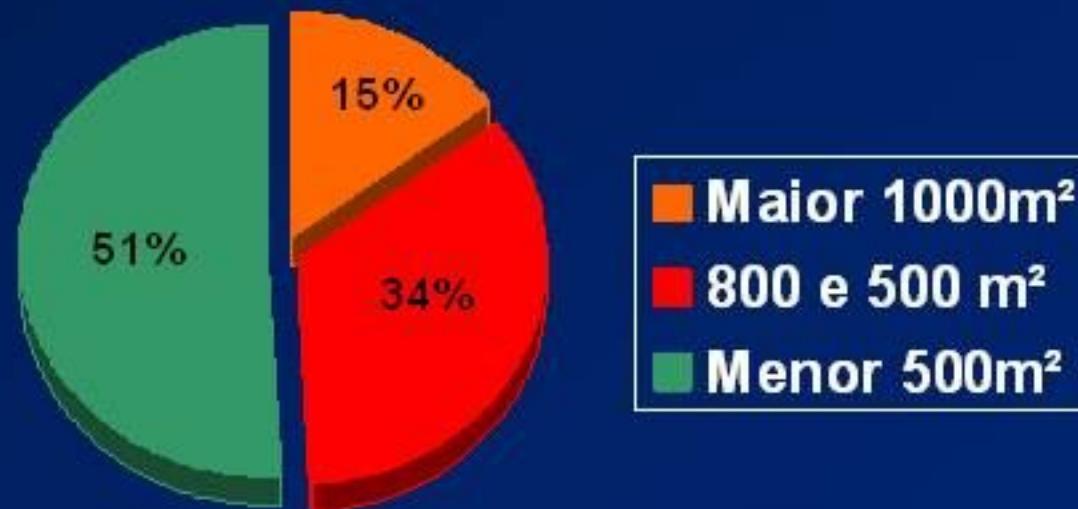
Tamanho de Lajes:

- 2 Edifícios apresentam área de laje maior que 1.000m²;
- 6 Edifícios apresentam área de laje entre 500 e 800m²;
- 11 Edifícios apresentam área de laje menor que 500m².

% de Tamanhos de Laje por Edifício



% de Tamanho de Laje por m² de Estoque

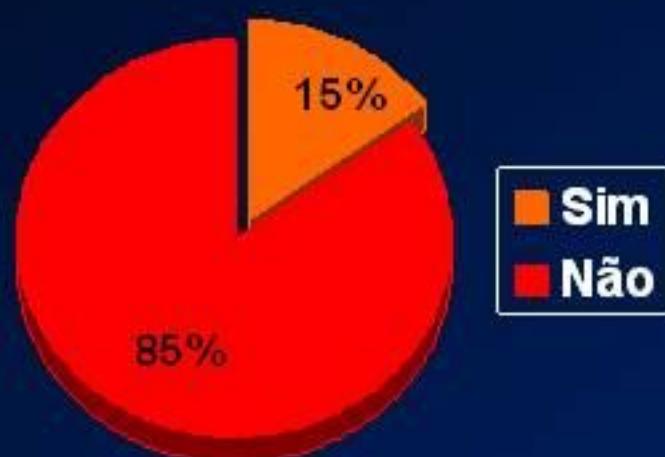


Principais Características dos Edifícios

Heliponto:

- 03 Edifícios são dotados de Heliponto, equivalente a 39.337,77m² de área.

% de Edifícios dotados de Heliponto



% de m² de Estoque dotados de Heliponto

