

Prédio Comercial/Residencial

Estrada Gramado/Canela, 400m após o Mundo a Vapor em Canela.

Terreno: 800m² (20 x 40)

Área útil: 423m².

Sobrado com 127m², duas suítes, living com lareira, lavabo, sala de jantar com churrasqueira, forno e fogão a lenha, cozinha e área de serviço.

Piso térreo com 127m², ampla garagem e área para depósito.

Loja com 169m², sobrado aos fundos, amplo ambiente comercial com vitrines e estantes, lavabo e estacionamento próprio, no subsolo conta com depósito, lavabo, estar dormitório, cozinha e banheiro social.

OBS.

O prédio comercial que perfazem 169m² está averbado.

O sobrado tem o projeto aprovado e não foi averbado.

VALOR: R\$ 2.400.000,00



Fachada Loja e Sobrado



Loja (vista 1)



Loja (vista 2)



Ateliê



Depósito



Fachada Sobrado



Sala de Jantar (vista 1)



Sala de Jantar (vista 2)



Living



Churrasqueira • Forno a Lenha • Fogão a Lenha



Cozinha



Área de Serviço



Circulação



Lavabo



Suíte 1



Suíte 2



Banheiro Suíte 1



Banheiro Suíte 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Papa João XXIII - CANELA -RS

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CANELA, 06 de novembro de 2001

FLS	MATRICULA
1v	12473

ros, domiciliados e residentes em Porto Alegre,RS, na rua Walter Kaufmann, 348, Bairro Jardim Planalto. ADQUIRENTE: PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CPF803 992 900-87, CI-RG5048999329 SSP/RS, domiciliado e residente em Uruaiana,RS, na rua Tiradentes, 2951. VALOR: R\$84.000,00 - Avaliação R\$ 99.800,00. Registradora: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u> R\$357,70
Av-4-12473 de 17 de junho de 2011 Prot.37203 Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado por Pedro Augusto Gonçalves Alves, datado de 10.06.2011, para fazer constar que no ano de 2003, concluiu uma edificação em alvenaria, compreendendo suas dependências, instalações e benfeitorias com 169,25m² de área construída, sendo 55,35m² com destinação residencial e 113,90m² com destinação comercial, situada na Avenida DON LUIZ GUANELLA, número 925, tudo em conformidade com a certidão da Prefeitura Municipal desta cidade nº 311/11, datada de 08.06.2011 e CND da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 048472011-19022020, emitida em 10.06.2011. Atribuído à edificação o valor estimativo de R\$ 70.000,00. REGISTRADORA SUBSTITUTA: <u>Caixa de Lima Doe</u> R\$ 166,70. Selo: 0093.01.1000002.45964 - R\$ 0,20; 0093.01.1000002.45965 - R\$ 0,20; 0093.07.0700016.02637 - R\$ 6,00
R-5-12473 de 29 de julho de 2011 Prot.37468 TÍTULO: Alienação Fiduciária. DEVEDOR FIDUCIANTE: PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador RG nº 5048999329 SJS/RS e do CPF 803.992.900-87, residente e domiciliado na Avenida Don Luiz Guanella, 925, Bairro São José, nesta cidade. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, assinado nesta cidade, em 22.07.2011. VALOR DO EMPRÉSTIMO: R\$ 145.600,00. JUROS: A taxa de juros é representada pela TR - Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 18,9600 ao ano, proporcional a 1,5800% ao mês. PRAZO: 180 prestações mensais e sucessivas. GARANTIA FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do empréstimo, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante aliena à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. CONDIÇÕES: Todas as demais cláusulas e condições constam do texto do referido Instrumento. REGISTRADORA SUBSTITUTA: <u>Caixa de Lima Doe</u> R\$ 649,90. Selo: 0093.01.1000002.52925 - R\$0,20; 0093.01.1000002.52926 - R\$0,20; 0093.07.0700016.02972 - R\$6,00

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

ESCREVENTE AUTORIZADA: Janice Ione Kjewel Canela, 18 de janeiro de 2017

Emolumentos: R\$ 25,55. Selo: 0093.01.1600004.34955 - R\$ 0,45; 0093.01.1600004.34956 - R\$ 0,45; 0093.03.0700016.35924 - R\$ 0,85

Janice Ione Kjewel
 Escrevente Autorizada





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA - Registradora
 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Papa João XXIII - CANELA - RS



CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FLS.	MATRICULA
CANELA, 06 de novembro de 2001		1	12473
<p>IMÓVEL: TERRENO sem edificação, situado nesta cidade, Bairro São José, zona urbana, com a área de 800,00m², medindo e confrontando: 20,00m de frente, ao norte, no alinhamento da Avenida DON LUIZ GUANELLA, lado dos números ímpares, 20,00m no fundo, ao sul, com imóvel de propriedade de Rivar Becker e Reni Berti, anteriormente de Edvino Conte, 40,00m pelo lado leste, da frente ao fundo, com imóvel de Ari Pascho Canto, também anteriormente de Edvino Conte e 40,00m pelo lado oeste, da frente ao fundo, com imóvel de propriedade de Hortência Foss, antes de Edvino Conte, distante 77,25m da rua Primeiro de Janeiro. Quarteirão parcialmente: Avenida Don Luiz Guanella e ruas Primeiro de Janeiro e Campo da Esperança.</p> <p>PROPRIETÁRIO: ALOYSIO MOLTER, brasileiro, solteiro, maior, inspetor de seguros, domiciliado e residente na cidade de Taquara.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: 4005, L.3-G, fl.68, de 19.01.1960, d/Serventia.</p> <p>Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> R\$ 5,70</p>			
R-1-12473 de 06 de novembro de 2001		Prot.25658	
<p>COMPRA E VENDA: Escritura Pública lavrada no Tabelionato d/Comarca, no livro 169, sob nº 15954, fls.141/142, em 05.11.2001, pelo Tabelião, Ricardo Spindler.</p> <p>TRANSMITENTE: O espólio de ALOYSIO MOLTER, nos termos do Alvará Judicial expedido pelo Cartório do 2º Juizado de Direito da 4ª Vara Cível de Novo Hamburgo, RS, aos 25 de outubro de 2001.</p> <p>ADQUIRENTE: ANDRÉ LUIZ DA SILVA GLÜHER, economista, CPF256 635 260-72, CI-RG2004247322 SSP/RS, casado com HELENA LUCI GLÜHER, comerciante, CPF286 086 660-49, CI-RG9033484561 SSP/RS, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros, domiciliados e residentes em Porto Alegre, RS, na rua Walter Kaufmann, 348, Bairro Jardim Planalto.</p> <p>VALOR: R\$43.000,00</p> <p>Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> R\$173,70</p>			
Av-2-12473 de 17 de julho de 2003		Prot.27577	
<p>FACTO ANTENUPICIAL: Conforme se verifica do Registro nº 6201, do Livro 3-Registro Auxiliar, datado de 02.07.2003, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre-RS, foi registrado o pacto antenupcial, no qual André Luiz da Silva Glüher e Helena Luci Glüher, convencionaram o regime da comunhão universal de bens, para vigorar na constância do seu casamento, cujos documentos, ficam arquivados nesta Serventia.</p> <p>Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> R\$14,80</p>			
R-3-12473 de 17 de julho de 2003		Prot.27577	
<p>COMPRA E VENDA: Escritura Pública lavrada no Tabelionato desta Comarca, no livro 181, sob nº 16933, fls.001/002, em 14.06.2003, pelo Tabelião, Ricardo Spindler.</p> <p>TRANSMITENTES: ANDRÉ LUIZ DA SILVA GLÜHER, economista, CPF256 635260 72, CI-RG2004247322 SSP/RS e sua mulher HELENA LUCI GLÜHER, comerciante, CPF286 086 660-49, CI-RG9033484561 SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, brasileiros</p>			

CONTINUA NO VERSO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANELA
Estado do Rio Grande do Sul



CERTIDÃO DE ZONEAMENTO TERRITORIAL Nº 978/2017

Certifico para os devidos fins, que o imóvel em nome de **PEDRO AUGUSTO GONÇALVES ALVES**, conforme a matrícula Nº **12.473** do Registro de Imóveis da Comarca de Canela, de acordo com o Plano Diretor em vigência (Lei Complementar Nº 32, de 19 de junho de 2012), enquadra-se na **"ZM-2" (Zona Mista Dois)**, com as seguintes normas gerais do regime urbanístico:

USOS PERMITIDOS (anexo 3)		ZM-2	
1.1	Residencial unifamiliar	7.2	Comércio de médio porte varejista e atacadista.
1.2	Residencial multifamiliar	7.3	Comércio de médio a grande porte varejista e atacadista (supermercado, centro comercial, venda de veículos e loja de departamentos)
1.3	Hotéis e similares		
2.2	Horto e parques	8.3	Serviços de alimentação (padarias, casas de chá, confeitarias e café colonial)
3.1	Laboratórios e Similares	8.4	Serviços de alimentação (lanchonetes, restaurantes, etc.)
3.2	Hospitais, clínicas e similares	8.5	Serviços profissionais (escritórios, consultórios de profissionais autônomos ou liberais), agências de viagens, operadoras de turismo, serviços de reservas
3.3	Lar de idosos, repouso e centros de convivência	8.6	Serviços financeiros (financeiras, bancos, escritórios de administração pública ou privada e etc.)
5.1	Centros culturais, museus, galerias bibliotecas	8.7	Serviços de manutenção/conserto (eletroeletrônicos e similares).
5.2	Centro de convenções, feiras, teatros, cinemas e similares		
5.3	Artes cênicas, espetáculos e eventos ao ar livre		
7.1	Pequeno comércio (armazém, açougue, etc.)		
USOS CONDICIONADOS (anexo 3)			
2.1	Circo, parque de diversão e zoo	7.10	Feiras e eventos
2.3	Clubes, quadras esportivas, ginásios cobertos e similares.	8.1	Serviços vizinhos (oficinas de pequenos reparos, encanadores, eletricitistas, etc.)
2.4	Academias de dança, ginástica, musculação e similares	8.2	Serviços pessoais (cabeleireiro, alfaiate, massagista, sapateiro, etc.)
2.5	Lazer noturno com música		
2.6	Boates	8.10	Postos de combustíveis
4.1	Escola de educação infantil	8.11	Estacionamentos e edifícios garagens comerciais, transporte, armazenagem e correio.
4.2	Ensino fundamental, médio e superior		
4.3	Cursos em geral	9.1	Indústrias
7.6	Varejista de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	10.2	Agroindústrias
7.9	Atacadistas e depósito de produtos perigosos (explosivos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos e radioativos)	10.3	Parques (temáticos, turísticos e similares)
REGIME TERRITORIAL (anexo 4)			
IA – Índice de Aproveitamento	1,5	TP – Taxa de Permeabilidade	15%
TO – Taxa de Ocupação	50%	APA – Área de Preservação Ambiental	5%
Altura máxima	18m		
		Recuos	Frontal
			1 a 4 pavtº
			10,00 m
			Laterais
			1 pavtº
			2,00 e 3,00m
			2 pavtº
			3,50 e 3,50m
			3 pavtº
			5,50 e 5,50m
			4 pavtº
			7,00 e 7,00m
			Fundos
			1 a 4 pavtº
			4,00m
PADRÕES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (anexo 5)			
Lote mínimo	800,00 m²	Testada mínima	Meio de quadra
			20,00m
			Esquina
			25,00m

Nota: Nos lotes de esquina, a frente para a rua secundária poderá ter seu recuo reduzido em 25%. Em caso de dúvida de qual seria a via secundária, esta será dirimida pelo CMP.

Para aprovação de projetos, em terrenos com arborização, deverá ser apresentado junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente Trânsito e Urbanismo LAUDO DE COBERTURA VEGETAL com assinatura de responsável técnico (caso não se enquadre no art. 6º da LM 1652/1999).

Com relação a cursos d'água na área do referido imóvel, os mesmos deverão ser indicados em projeto, observado o artigo 25 da Lei supracitada e leis federais nº6766/1979 e nº12651/2012).

Para verificar atividades que requerem Licenciamento Ambiental, consultar LM 3696/2015, Resolução CONSEMA 288/2014 e Resolução COMDEMA 06/2017.

Elisabeth Scheele Queiroga
Elisabeth Scheele Queiroga

Arquiteta - CAU A41931-1
Prefeitura Municipal de Canela

Canela, 29 de dezembro de 2017

Processo 2017/12406