



Estudo 02

Área ÚNICA à venda

CANELA RS

Rua Gravataí, 460

(apenas 1.200m da Catedral de Pedra)

Área total = 33.731,61m² (3,37hectáres)



Estudo 01

ÁREA 1

Área total
33.731,61m²
(3,37hectáres)

Possibilidades de Negócios:

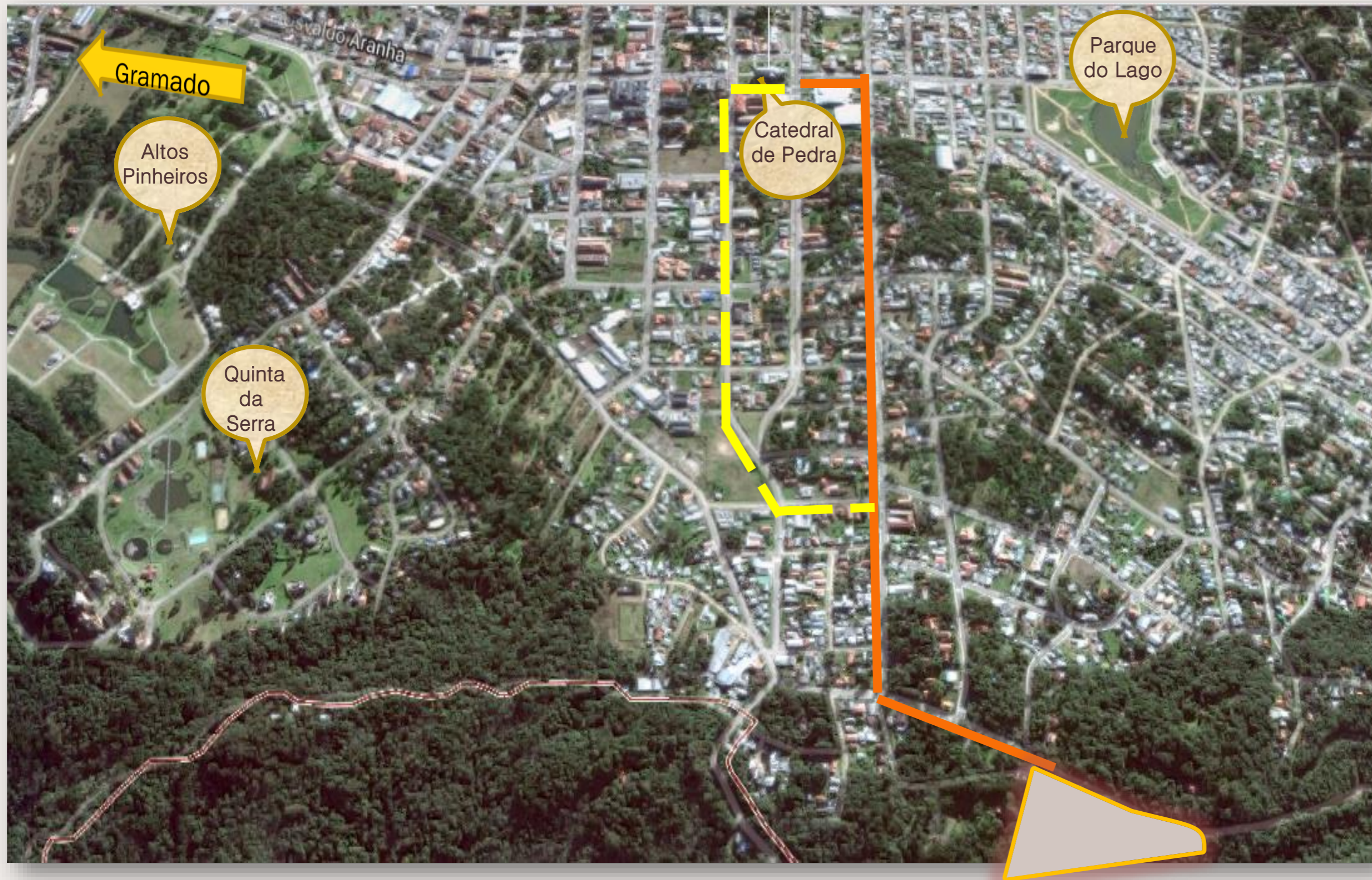
- a) Condomínio Clube de Apartamentos
- b) Condomínio Multipropriedade
- c) Outros: Empreendimento temático, pousada, hotel, casa festas, parque, etc.

Matrículas:

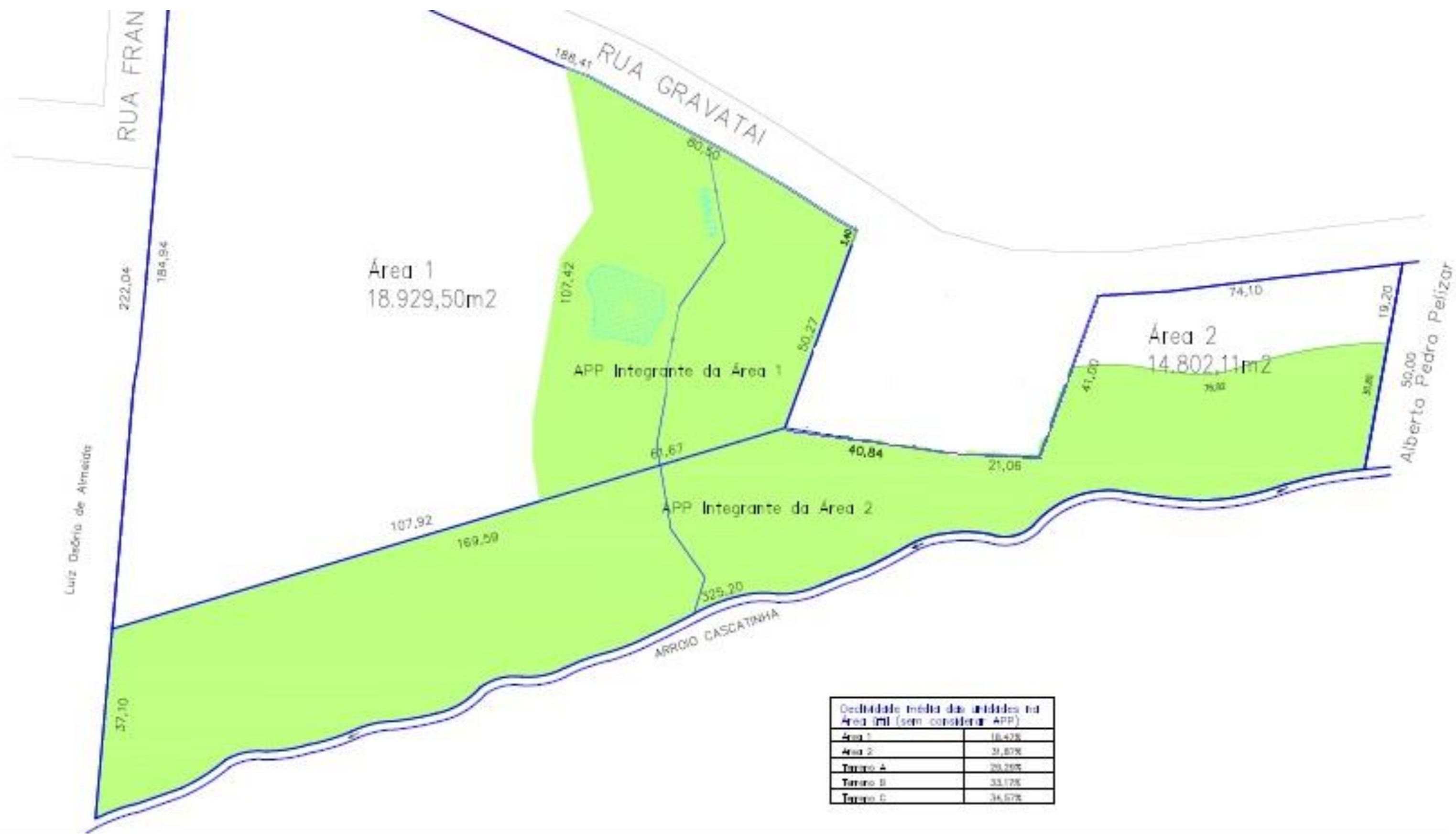
Mat. 20466 = Área de 18.929,50m²*

Mat. 20470 = Área de 14.802,11m²*

*somente as duas em conjunto.



Distante apenas 1.200 m da Catedral de Pedra, 8 km do centro de Gramado
Cercada por uma ampla área de preservação permanente.
Local seguro pela proximidade com o centro da cidade.
Vias de acesso ao empreendimento pavimentadas.



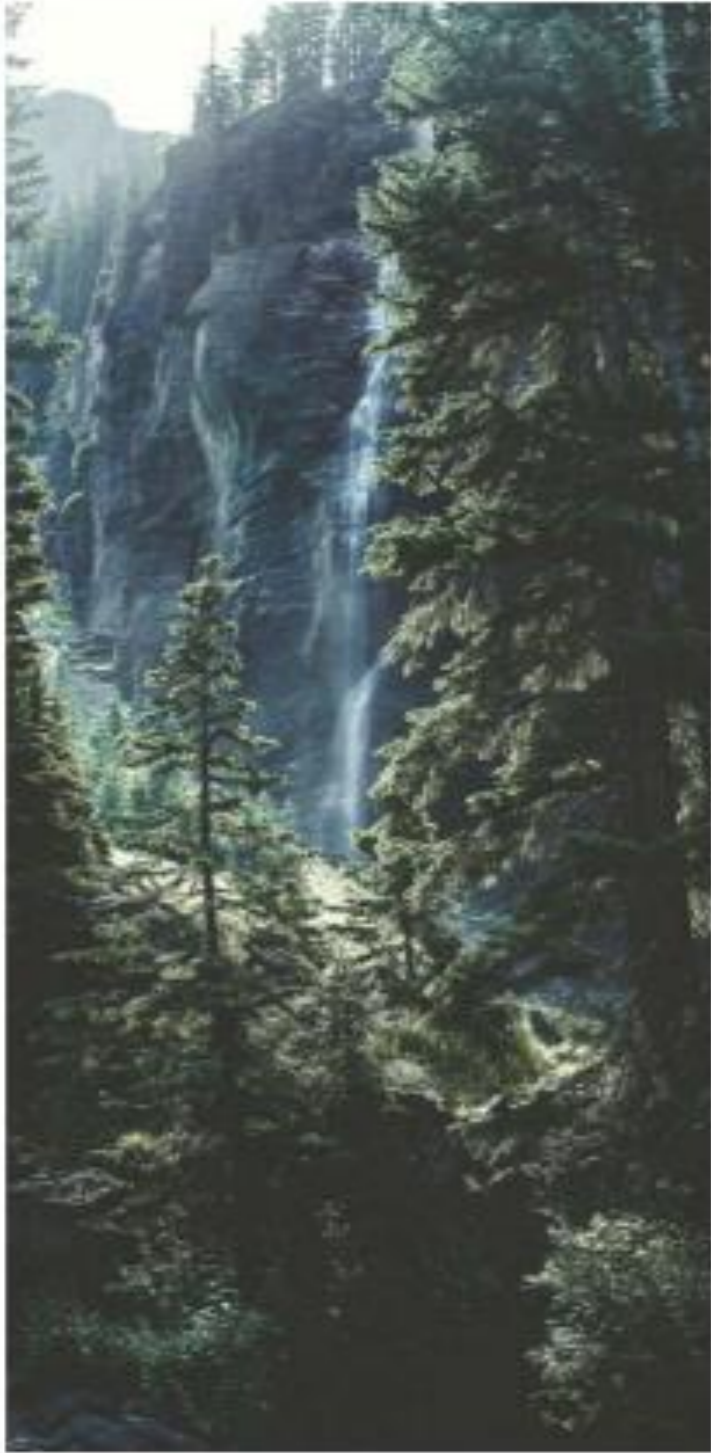
Occlusão média das unidades na Área (m) (sem considerar APP)

Área 1	18,42%
Área 2	31,87%
Terrão A	28,28%
Terrão B	33,17%
Terrão C	34,67%



ESTUDO 1

CONDOMÍNIO CLUBE ou FRACIONADO
TORRETAS – 155 APARTAMENTOS



NATUREZA



CONFORTO



OSPA



EXPERIÊNCIA

OSPA

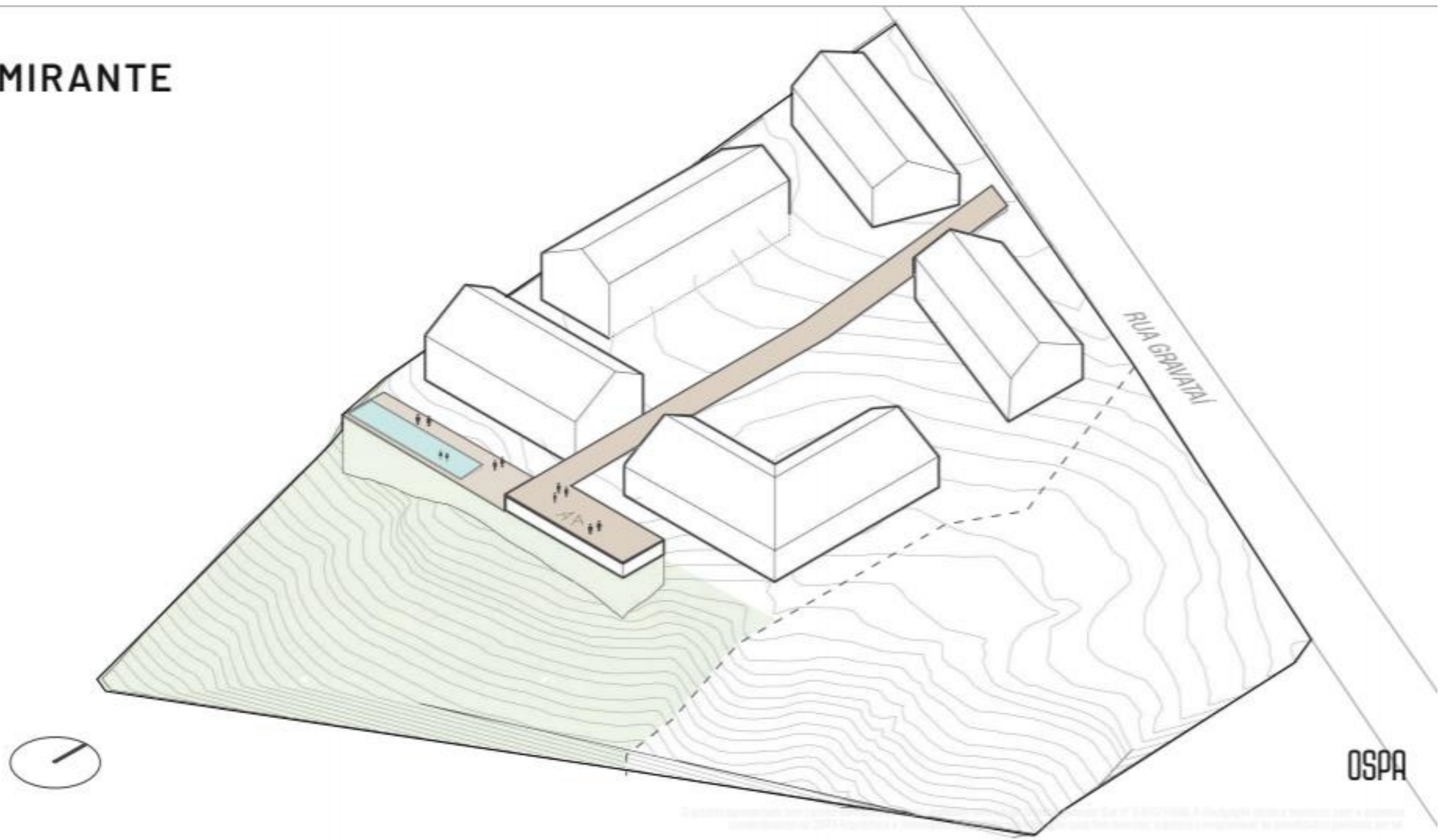


APROVEITAR A VISTA

OSPA

Este conteúdo é meramente informativo e não constitui uma oferta ou recomendação de investimento. O OSPA é uma entidade regulada pela Comissão de Regulação do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) e pelo Banco de Portugal. O OSPA não garante a rentabilidade nem o retorno do investimento. O OSPA não é responsável por danos materiais ou morais decorrentes do uso deste conteúdo.

MIRANTE



RUA GRANATAI

OSPA

Il presente progetto è un'opera di architettura e di ingegneria. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla OSPA. Tutti i diritti sono riservati. © 2014 OSPA. Tutti i diritti sono riservati. La riproduzione è vietata senza permesso scritto dalla OSPA.



REFERÊNCIA

Kroyers Plads - COBE

OSPA

Este documento é uma referência e não deve ser usado para fins de construção sem a aprovação do OSPA. A OSPA não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido deste documento. O OSPA não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido deste documento.



REFERÊNCIA

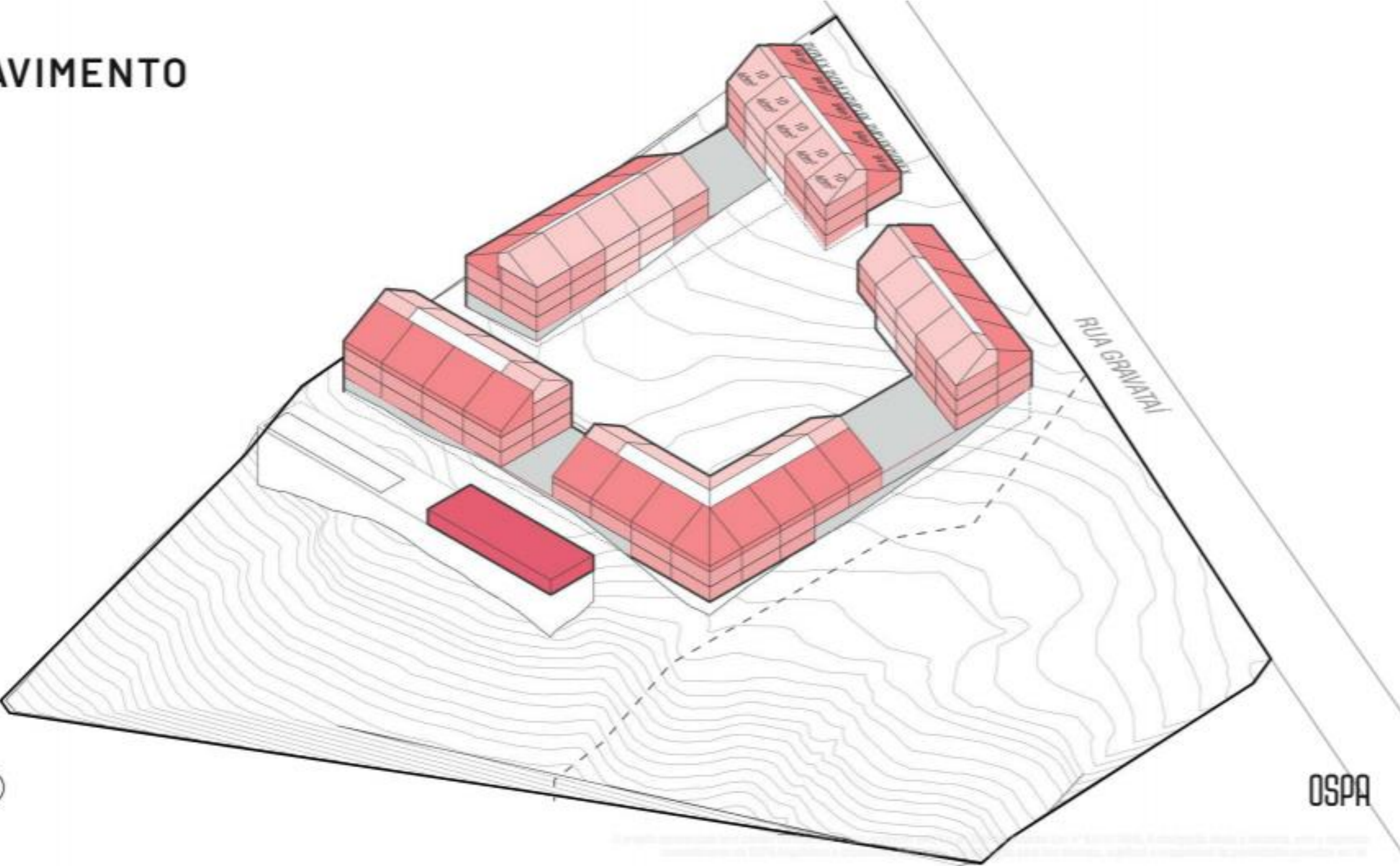
Thurohus - EFFEKT



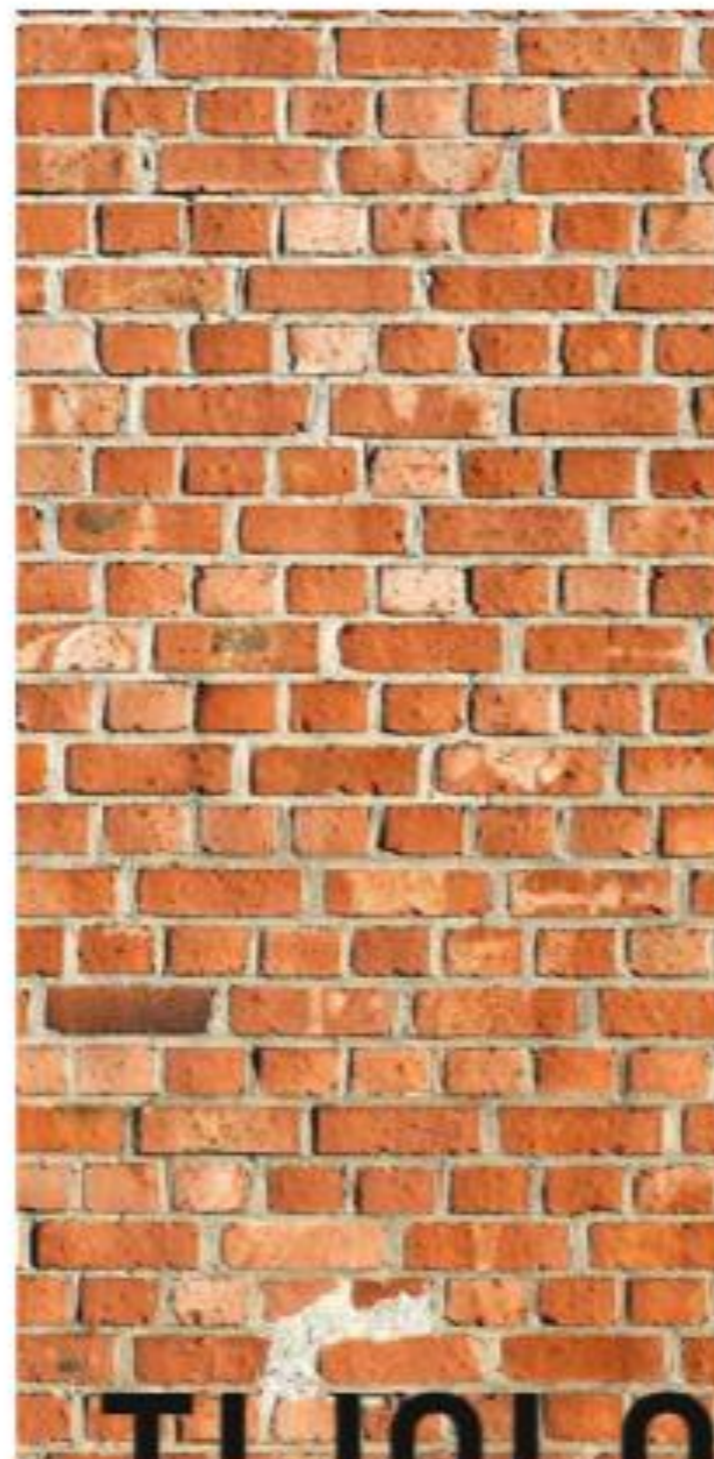
OSPA

Projetos arquitetônicos são apenas referências e não representam uma obra de arte. O projeto é uma obra de arte e não pode ser considerado uma obra de arte. O projeto é uma obra de arte e não pode ser considerado uma obra de arte.

05 PAVIMENTO



OSPA



TIJOLO



OSPA

We
Simplify
City
Development

BR / US / CN



REDES SOCIAIS
[/ospa.com.br](https://ospa.com.br)



www.ospa.com.br

INDICADORES

REGIME URBANÍSTICO							
ÁREA TERRENO	IA	SC	TPC	ÁREA ADENSÁVEL	ÁREA NÃO ADENSÁVEL	TO	TP
18929,50m ²	0,75	0,0m ²	0,0m ²	14197,125m ²	-	35% 6625,3m ²	50% 9464,8m ²

PROJETO							
DESCRIÇÃO	UNIDADES	VAGAS	ÁREA ADENSÁVEL	ÁREA NÃO ADENSÁVEL	ÁREA TOTAL COB.	ÁREA DESCOBERTA	ÁREA PRIM. TOTAL
APTO A - 1D	4	2	46,5m ²		46,5m ²	0,0m ²	46,5m ²
APTO B - 1D L	15	1	42,5m ²		42,5m ²	0,0m ²	42,5m ²
APTO C - 2D	85	1	64,5m ²		64,5m ²	0,0m ²	64,5m ²
APTO D - Duplex	27	2	84,5m ²		84,5m ²	0,0m ²	84,5m ²
APTO E - 1D sótão	24	1	40,0m ²		40,0m ²	0,0m ²	40,0m ²
TOTAL	155	186	9547,5m ²	0,0m ²	9547,5m ²	0,0m ²	9547,5m ²

TOTAL PROJETO							
ÁREA ADENSÁVEL	ÁREA NÃO ADENSÁVEL		ÁREA ISENTA	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	ÁREA TOTAL PRIM. COBERTA	EFICIÊNCIA	EFICIÊNCIA (áreas cob. e desc.)
	PRIVATIVA	CONDOMINIAL					
9547,5m ²	0,0m ²	1763,3m ²	4691,3m ² 25,2m ²	16002,1m ²	9547,5m ²	59,66%	59,66%

OSPA

O projeto apresentado tem caráter confidencial e está protegido pela Lei de Direitos Autorais (Lei nº 9.610/1998). A divulgação deste a terceiros, sem o expresso consentimento da OSPA Arquitetura e Urbanismo, bem como sua utilização para fins diversos, sujeitará o responsável às penalidades previstas em lei.



ESTUDO 2

CONDOMÍNIO CLUBE ou FRACIONADO
TORRETAS – 138 APARTAMENTOS





Distância mínima entre torres - 10m





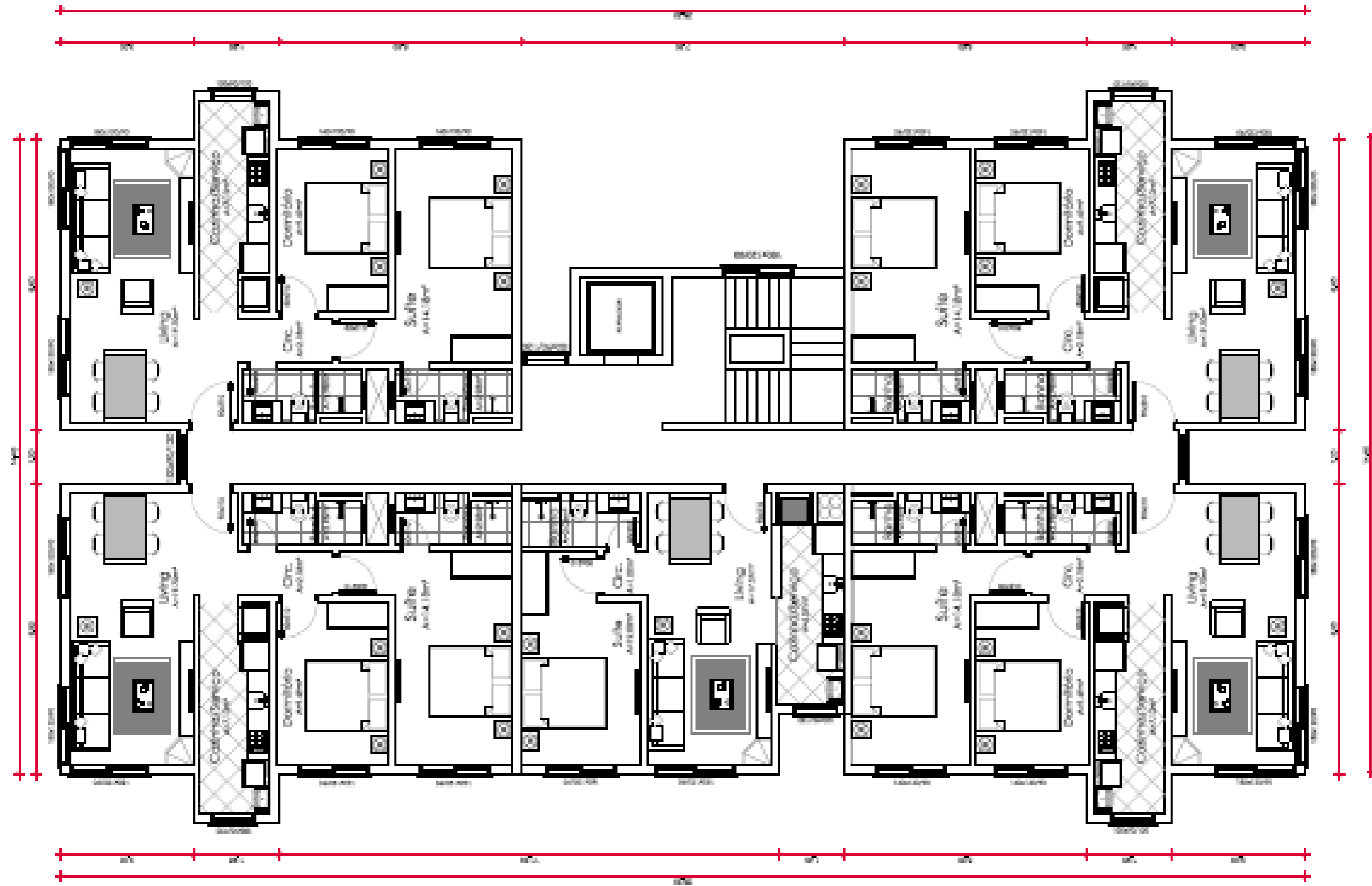
Estudo Torretas de Apartamentos

- ❖ Metragem privativa: 8.468,00m² (pode ser superior)
- ❖ Metragem total: 15.356,78m²
- ❖ Apartamentos 1D: 36 unid. (46,57m²)
- ❖ Apartamentos 2D: 102 unid. (64m² e 70m²)
- ❖ Número Vagas: 198
- ❖ Infraestrutura estilo Condomínio Clube



Jurema Soares da Almeida
 Moema Almeida Schreiner
 Maria Soares de Almeida

Luiz Osório de Almeida



PLANTA BAIXA TÉRREO E 1º PAV.
BLOCOS 03/04/05

ESCALA 1/50
 Área construída: 40481,00m²
 Área computada: 40381,00m²

OBRA: EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
PROPRIETÁRIO:
ENDEREÇO DA OBRA: RUA GRAVATAÍ - CANELA

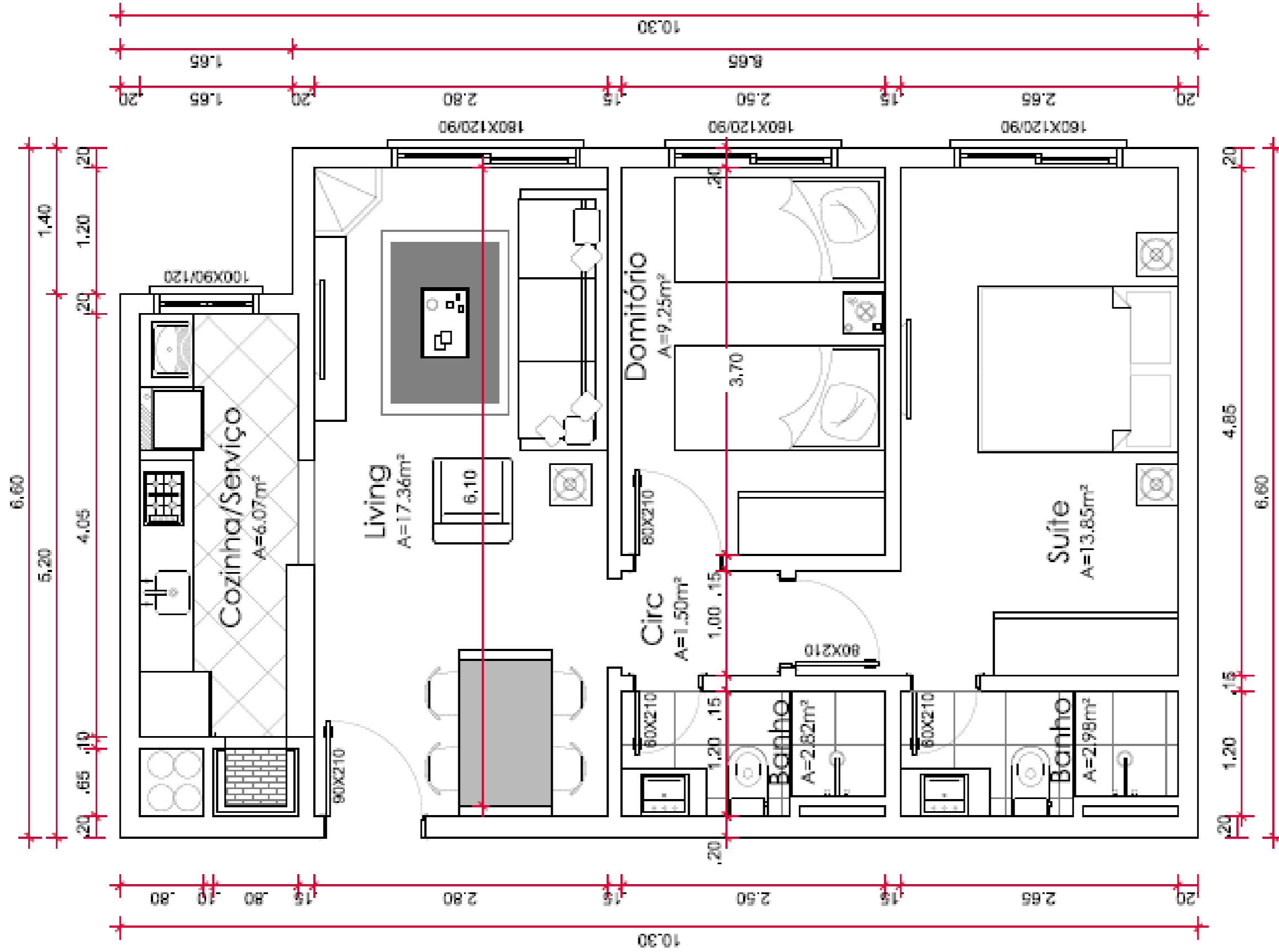
Data: MAIO/2018

ÍNDICES URBANÍSTICOS				
ÁREA TERRENO (m²)	18.929,50		ZONA	ZPR-2
DESCRIÇÃO	PERMITIDO / EXIGIDO		ÁREAS ATINGIDAS PELO PROJETO	
ÍNDICE APROV.	0,75	14.197,13	0,45	8.468,00
TAXA DE OCUPAÇÃO	35,00%	6.625,33	0,00%	
APPA	5,00%	615,21	0,00%	
TP	25,00%	3.076,04	0,00%	

RECUOS	EXIGIDO (m)	PROJETO (m)
FRONTAL	6,00	6,00
FUNDOS	6,00	6,00
LATERAL DIREITO	3,00	3,00
LATERAL ESQUERDO	3,00	3,00

ÁREAS DO PROJETO			
PAVIMENTO	A. CONSTRUÍDA (m²)	DESCONTOS (m²)	OMPUTÁVEL (m²)
SUBSOLO	4.638,78	4.638,78	0,00
TÉRREO	4.149,00	0,00	4.149,00
1° PAVIMENTO	4.149,00	0,00	4.149,00
COBERTURA	2.250,00	2.250,00	0,00
SALÃO DE FESTAS	170,00	0,00	170,00
TOTAL	15.356,78	6.888,78	8.468,00

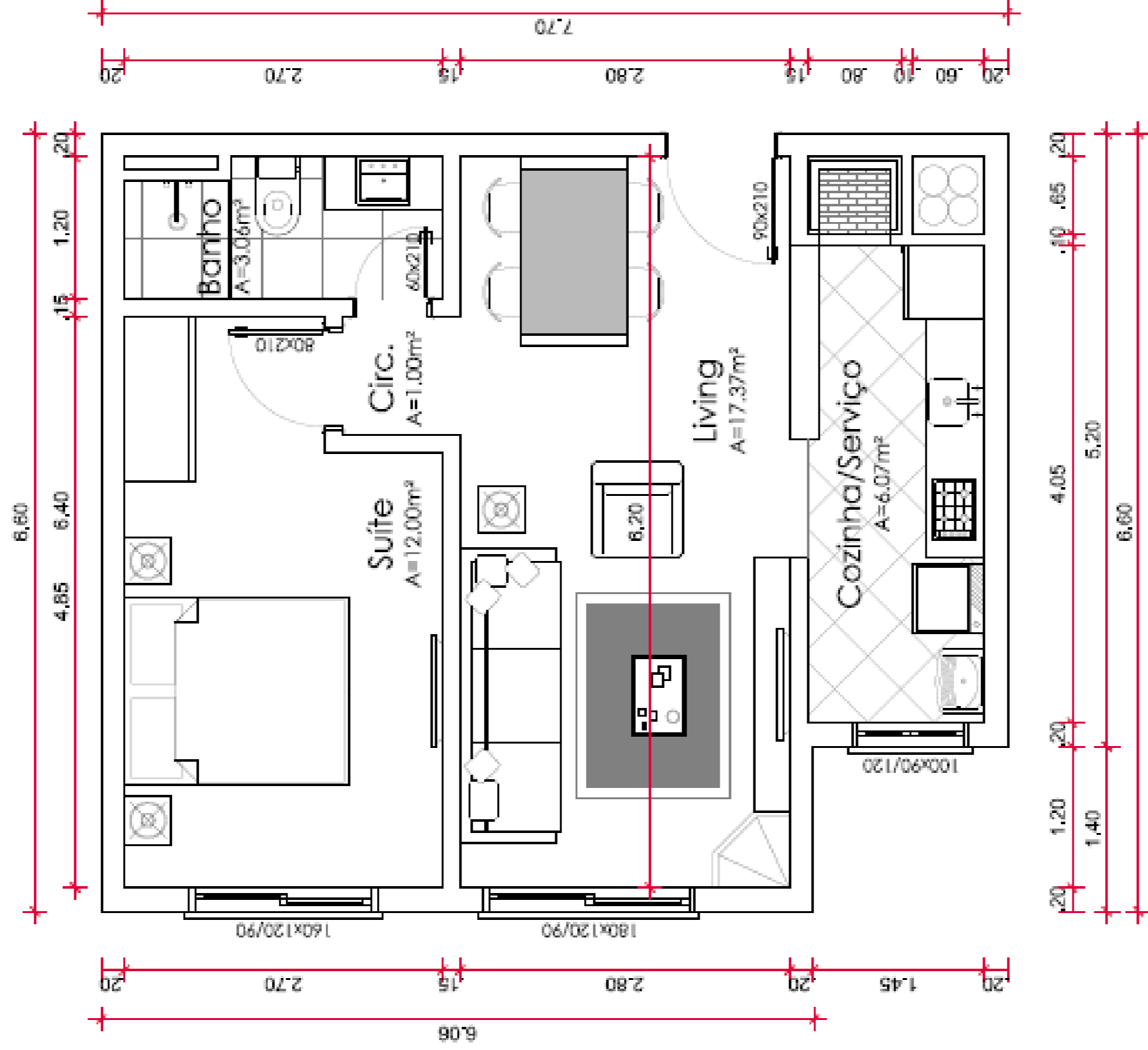
TOTAIS
198 BOXES DE GARAGEM
102 APTOS 02 DORMITÓRIOS
36 APTOS 01 DORMITÓRIO



Apartamento 01

ESCALA: 1/75

Área Privativa A=64,00m²



Apartamento 02

ESCALA: 1/75

Área Privativa A=46,57m²

APENAS PARA INFORMAÇÃO

Projeto já aprovado na área

❖ 16 terrenos
(15 unifamiliares + 1 multifamiliar(8 un.))

❖ Área total:18.929,50m²
(aprox. 1,9 hectares)

❖ Área privativa lotes:
8.475,46m²

❖ Área preservação permanente e verde
7.649,02m

❖ Ruas internas
2.024,85 m²

❖ Área prevista de doação + APP doada
14.802,11m²



... e autentica:

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

20.470 MATRÍCULA -

CANELA, 26 de março de 2015 FL. 1 MATRÍCULA 20.470

IMÓVEL UMA ÁREA DE TERRAS, sem edificação, situada nesta cidade, zona urbana no Bairro Santa Teresinha, com a área de 14.802,11m² com as seguintes dimensões e confrontações: 74,10m de frente ao norte, no alinhamento da Rua GRAVATAÍ, lado dos números pares, distante 250,46m da esquina com a Rua Francisco Alves; 50,00m ao leste, a limitar com imóvel do Município de Canela; 325,20m de fundos ao sul, a limitar com o Arroio Pessegueiro e 37,10m ao oeste, a limitar com imóvel de Jurema Soares de Almeida, Moema Almeida Schereiner e Maria Soares de Almeida; 169,59m ao norte, a limitar com a Área 1; ainda ao norte, limita 40,84m com os terrenos "A" e "B" e 21,06m, também ao norte, com o terreno "C"; e 41,00m novamente a oeste, a limitar com o terreno "C", até encontrar novamente o

REGISTRO ANTERIOR R-12 da matrícula 855, livro 2-RG, folha 03, de 09.09.2013, desta Serventia

PROTOCOLO 44272 de 19.03.2015

REGISTRADORA SUBSTITUTA *Carla de Lima Souza*

Selo: 0093.01.1400002.52168 - R\$0,30 0093.01.1400002.52189 - R\$0,30
0093.03.0700016.24196 - R\$0,55

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

20.466 MATRÍCULA -

CANELA, 26 de março de 2015 FL. 1 MATRÍCULA 20.466

IMÓVEL UMA ÁREA DE TERRAS, sem edificação, situada nesta cidade, zona urbana, no bairro Santa Teresinha, com a área de 18.929,50m² com as seguintes dimensões e confrontações: frente ao norte, com o alinhamento da Rua GRAVATAÍ lado dos números pares, onde mede 188,41m; fundos ao sul, a dividir com a Área 2, na extensão de 169,59m, por um lado, a leste, onde divide com o Terreno A, na extensão de 50,27m, e por outro lado, a oeste, fazendo frente para a Rua FRANCISCO ALVES, lado dos números ímpares, e dividindo com terras de Jurema Soares de Almeida, Moema Almeida Schereiner e Maria Soares de Almeida, na extensão de 184,94m

REGISTRO ANTERIOR R-12 da matrícula 855, livro 2-RG, folha 03, de 09.09.2013, desta Serventia

PROTOCOLO 44272, de 19.03.2015

REGISTRADORA SUBSTITUTA *Carla de Lima Souza*

Selo: 0093.01.1400002.52179 - R\$0,30 0093.01.1400002.52180 - R\$0,30
0093.03.0700016.24203 - R\$0,55

MATRÍCULAS:

ÁREA 18.929,50m²

ÁREA 14.802,11m²

					Custos Estimados		Preço venda/ m ²	
					m ² privativo/ obra	Corret/mkt/imp.	m ² privativo/ venda	
Análise Prévia Cenários:					R\$ 1.850,00	15%	R\$ 5.500,00	
		Aptos	m ² Privativo	m ² total	Custo estimado	Outros Custos	VGV estimado	Resultado estim.
Estudo 01		155	9.547,50	16.002,01	R\$ 29.603.718,50	R\$ 7.876.687,50	R\$ 52.511.250,00	R\$ 15.030.844,00
								.-terreno
	Ticket médio	1D	44	R\$ 242.000,00				
		2D	64	R\$ 352.000,00				
		3D	84	R\$ 462.000,00				
		Aptos	m ² Privativo	m ² total	Custo estimado	Outros Custos	VGV estimado	Resultado estim.
Estudo 02		138	8.450,00	15.356,78	R\$ 28.410.043,00	R\$ 6.971.250,00	R\$ 46.475.000,00	R\$ 11.093.707,00
								.-terreno
	Ticket médio	1D	47	R\$ 258.500,00				
		2D	66	R\$ 363.000,00				
		Aptos	m ² Privativo	m ² total	Custo estimado	Outros Custos	VGV estimado	Resultado estim.
Estudo 03		155	9.547,50	16.002,01	R\$ 32.564.090,35	R\$ 39.893.100,00	R\$ 132.977.000,00	R\$ 60.519.809,65
		FRACIONADO/ COTAS	número unid.	número cotas	valor cota		total estimado	.-terreno
	Ticket médio	1D	43	26	24900		R\$ 27.838.200,00	
		2D	85	26	34900		R\$ 77.129.000,00	
		3D	27	26	39900		R\$ 28.009.800,00	

* Se for fracionado (multipropriedade), pode superar **50M de resultado**.

– Custo terreno **NÃO** está na análise, pois depende do formato de pagto.

ÁREA À VENDA

**RUA GRAVATAÍ, 460
CANELA RS**

IMPRESINDÍVEL
EXPLORAR A ÁREA
(CAMINHAR) PARA
ENTENDER A
DIMENSÃO, RELEVO,
PROXIMIDADE E
BELEZA ÍMPAR DO
LOCAL