

## 01) APARTAMENTO Nº 102 – RESIDENCIAL IMPACTO

**APARTAMENTO nº 102**, Residencial Impacto, localizado na Rua Gardêneas, nº 408, bairro Sanvitto II, Caxias do Sul – RS, com a área privativa de 57,67m<sup>2</sup>.

### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

- 2 dormitórios;
- Box nº 48 **simples**;
- Posição solar norte;
- **Terraço com 44,00m<sup>2</sup>**;
- Churrasqueira;
- Espera para ar-condicionado;
- Espera para água quente;
- Valor aproximado de condomínio: R\$ 300,00.
  - O prédio possui elevador e salão de festas.

Matrículas: nºs 206.708 e 206.673 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS

**Valor: R\$ 718.800,00**

**R\$ 590.000,00 (desconto de 17,9% para pagamento à vista)**



## 02) APARTAMENTO Nº 202 – RESIDENCIAL IMPACTO

**APARTAMENTO nº 202**, Residencial Impacto, localizado na Rua Gardênias, nº 408, bairro Sanvitto II, Caxias do Sul – RS, com a área privativa de 57,67m<sup>2</sup>.

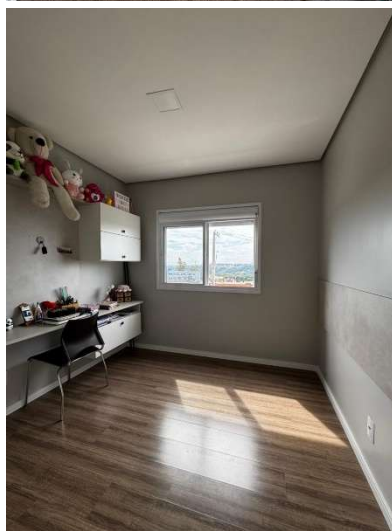
### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

- Semi mobiliado;
- 2 dormitórios;
- Box nº 36 **simples**;
- Posição solar norte;
- Sacada na sala;
- Churrasqueira;
- Espera para ar-condicionado;
- Espera para água quente;
- Valor aproximado de condomínio: R\$ 300,00.
  - O prédio possui elevador e salão de festas.

Matrículas: nºs 206.711 e 206.661 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS

**Valor: R\$ 504.100,00**

**R\$ 420.000,00 (desconto de 16,6% para pagamento à vista)**



### 03) APARTAMENTO Nº 501 – RESIDENCIAL IMPACTO

**APARTAMENTO nº 501**, Residencial Impacto, localizado na Rua Gardêneas, nº 408, bairro Sanvitto II, Caxias do Sul – RS, com a área privativa de 62,86m<sup>2</sup>.

#### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

- Semi mobiliado;
- 2 dormitórios, sendo uma suíte;
- Box nº 07 **simples**;
- Posição solar norte/leste;
- Sacada na sala;
- Churrasqueira;
- Espera para ar-condicionado;
- Espera para água quente;
- Valor aproximado de condomínio: R\$ 300,00.
  - O prédio possui elevador e salão de festas.

Matrículas: nºs 206.725 e 206.686 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS

**Valor: R\$ 521.600,00**

**R\$ 440.000,00 (desconto de 15,6% para pagamento à vista)**



#### 04) EDIFÍCIO VANGUARD – TORRES/RS

**APARTAMENTO nº 1601**, em construção, com área privativa de 196,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Leonardo Truda, Torres - RS. **Box nº 21 duplo** e **Box nº 48 simples**.

##### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

- Apartamento com 4 suítes, sendo uma suíte master;
- Elevadores: 1 social + 1 serviço;
- Medidores de água e gás individuais;
- Alto padrão de acabamento;
- Tomadas USB nos apartamentos;
- Living dos apartamentos com Vidro Habitat: Bloqueiam até 99% dos raios UV e reduzem até 70% do calor nos ambientes, garantindo economia de energia.
- ÁREA DE LAZER: Hall de entrada mobiliado, Bicicletário, Espaço Gourmet com Piscina Externa, Playground, Brinquedoteca, Sala de Jogos, Delivery Room, Espaço Fitness, Espaço Pilates e Yoga, Sauna e SPA, Piscina aquecida coberta.
- Previsão de conclusão da obra: 12/2026

**Valor: R\$ 5.000.000,00**



## 05) APARTAMENTO 1001 DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ATRIUM – CAXIAS DO SUL/RS

**APARTAMENTO 1001**, em construção, localizado no décimo andar, do edifício denominado RESIDENCIAL ATRIUM, sito na Rua Visconde de Mauá, nº 353, bairro São Pelegrino, Caxias do Sul – RS, com acesso pela referida rua, de frente. Área privativa real total de 101,2314m<sup>2</sup>. **Vagas de estacionamento nº 51 e 52**, com capacidade para 1 veículo cada.

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Apartamento com 2 Dormitórios, sendo 1 suíte;
- 02 Banheiros;
- Espera para lareira a lenha;
- Espera para água quente;
- Churrasqueira;
- Rebaixo em gesso;
- Esquadrias de PVC, c/ espera para vidro duplo;
- ÁREA DE LAZER: Sistema de monitoramento por câmeras, Bicletário, 02 Elevadores, Coworking, Academia, Salão de Festas, Espaço Kids.
- Obra concluída.

**Valor: R\$ 1.270.000,00**



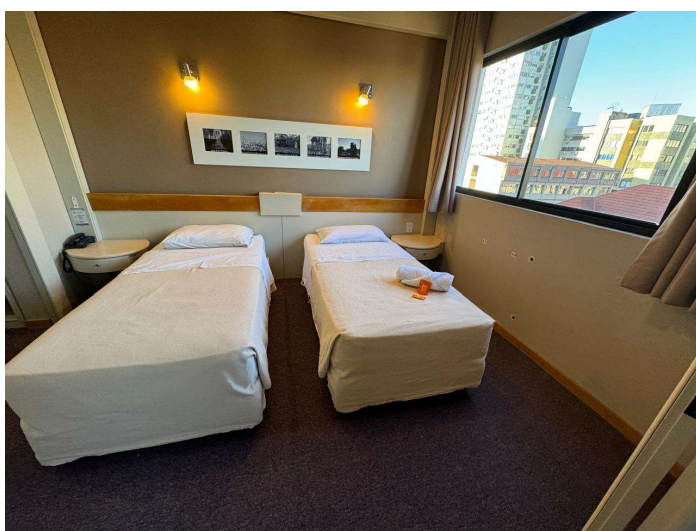
## 06) APARTAMENTO N° 505 – CAXIAS DO SUL/RS

**APARTAMENTO n° 505**, com área privativa de 36,80m<sup>2</sup>, posição solar leste, localizado no prédio denominado CONDOMÍNIO BERGSON EXECUTIVE FLAT, na Rua Os Dezoito do Forte, n° 1818, Centro, Caxias do Sul – RS. Na área de uso comum dos apartamentos está incluída a área do 1º subsolo destinado a estacionamento de veículos.

### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

- Imóvel para investimento.
- Alugado por R\$ 1.000,00 mensais.

**Valor: R\$ 215.000,00**

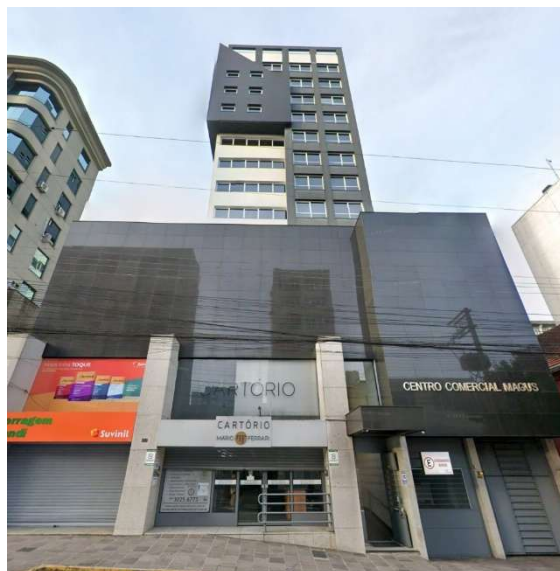


### 07) SALA COMERCIAL Nº 1201 - CENTRO COMERCIAL MAGUS

Sala aérea com 39,53m<sup>2</sup> de área privativa, localizada no décimo terceiro pavimento do prédio denominado CENTRO COMERCIAL MAGUS, com acesso pela Rua Pinheiro Machado, nº 2020, localizada na parte da frente, no lado oeste do pavimento. Box nº 51 com 14,06m<sup>2</sup> de área privativa.

**Matrículas:** nº 139.070 e 139.029 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul.

**Valor: R\$ 380.000,00**

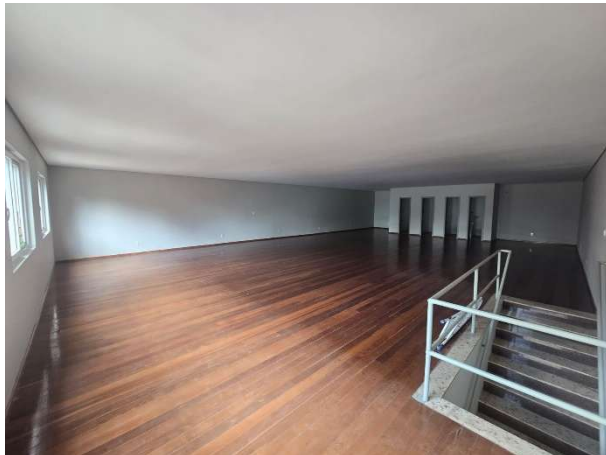


**08) SALA COMERCIAL Nº 3 - SOBRELOJA**

Sala comercial com 196,58m<sup>2</sup>, localizada na Rua Irma Valiera, nº 48. Posição solar norte.

**Matrícula:** nº 88.356 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul.

**Valor: R\$ 780.000,00**



**09) SALA COMERCIAL Nº 2 - TÉRREA**

Sala comercial com 88,08m<sup>2</sup>, localizada na Rua Irma Valiera, nº 48. Posição solar norte.

**Matrículas:** nº 88.355 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul.

**Valor: R\$ 380.000,00**



## 10) TERRENO NO BAIRRO PETRÓPOLIS – CAXIAS DO SUL/RS

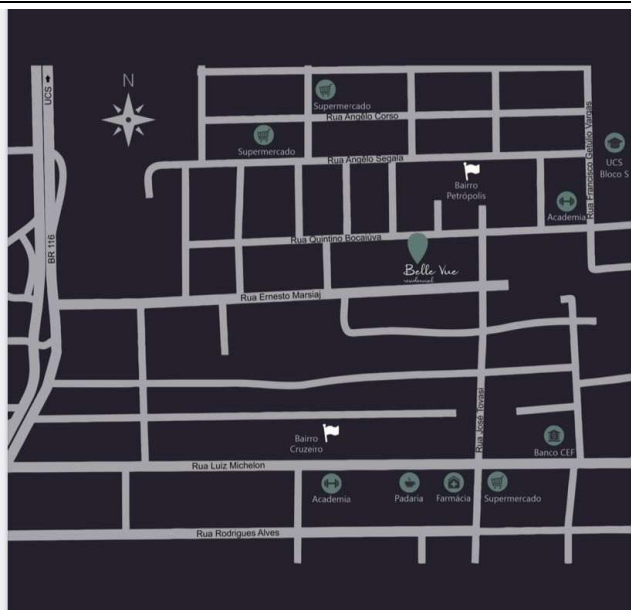
**UM TERRENO URBANO**, localizado na Rua Ernesto Marsiaj, nº 357, bairro Petrópolis, Caxias do Sul – RS, com área de 950,71 m<sup>2</sup>. Matrícula 55.368 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

**PROJETO:** O terreno possui um projeto arquitetônico aprovado pelo plano diretor antigo e licença para construir. Empreendimento com 6.797,70 m<sup>2</sup> de área a ser construída, com 14 pavimentos, sendo 2 subsolos, térreo, 10 pavimentos tipo com 4 apartamentos por pavimento, de aproximadamente 78m<sup>2</sup> cada apartamento, e um pavimento de cobertura.

Atualmente a altura para construir nessa localização é de 10 metros.

**Valor do terreno: R\$ 3.500.000,00**

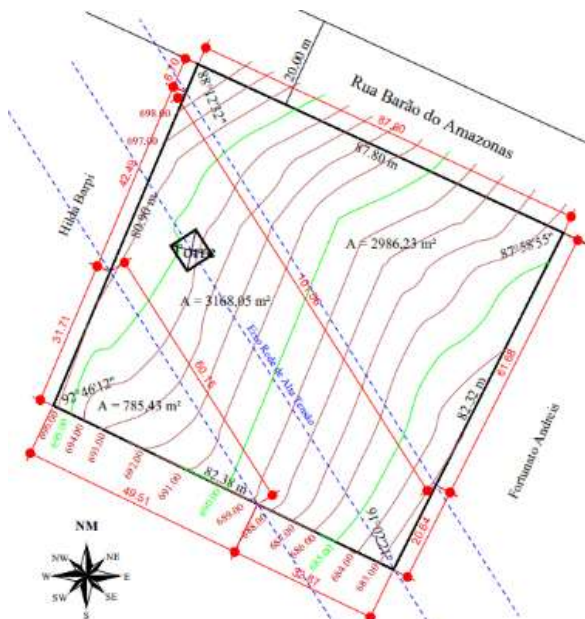
**\* Estuda-se permuta no local pelo percentual de 17,26%.**



## 11) TERRENO NO BAIRRO DIAMANTINO – CAXIAS DO SUL/RS

UM TERRENO URBANO, com a área total de 7.481,61m<sup>2</sup>, localizado na rua Barão do Amazonas, bairro Diamantino, Caxias do Sul – RS.

**Valor: R\$ 2.700.000,00**



Área Total do Lote= 7.481,61 m<sup>2</sup>  
Área Total com o recuo descontado= 6.939,71 m<sup>2</sup>  
Área Útil para construção = 3.771,66 m<sup>2</sup>  
Área projeção rede alta tensão = 3.168,05 m<sup>2</sup>



### 13) TERRENOS BAIRRO SALGADO FILHO – CAXIAS DO SUL/RS

**TRÊS TERRENOS URBANOS**, com área total de 1.100,78m<sup>2</sup>, com frente para as Ruas Flávio Francisco Belini e Luizinha Bonatto Bertoni, bairro Salgado Filho, Caxias do Sul – RS, lotes n<sup>os</sup> 08, 09 e 18 da quadra 5631, Loteamento Orestes Agnelo Soares.

**Matrículas:** n<sup>o</sup> 70.154, 70.145 e 70.144 do Registro de Imóveis 2<sup>a</sup> Zona de Caxias do Sul.

**ESTUDO:** Pode ser construído um limite de 3.962,808m<sup>2</sup>, com compra de índice, conforme estudo abaixo.

**Valor: R\$ 1.100.000,00**

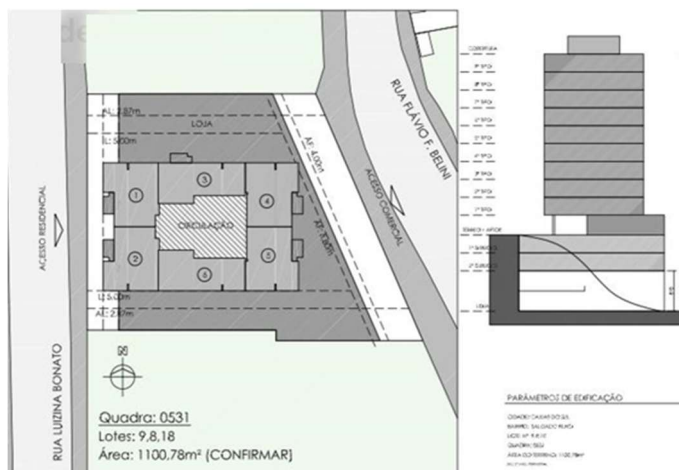
IA	ÁREA DE MATRÍCULA	LIMITE SEM COMPRA	LIMITE COM COMPRA
1.100,78	2,4	2641,872	3962,808
T.O. 60%		T.O. 80%	
660,468		880,624	
		T.O. 20%	
		220,156	

PARÂMETROS P.D.M.			
VIA 1 <sup>a</sup>	Flávio F. Belini	L	20
ALTURA DA EDIFICAÇÃO - H (EDIFÍCIOS) <sup>1</sup>	38,7		
ALTURA DA EDIFICAÇÃO - H (MEIO-FLO) <sup>2</sup>	38,7		
H	1,5*(L+AF)	5,8	
L	1,5 + (H/5)	9,24	
AL	2*(H-L/5)	5,74	

QUADRO DE ÁREAS - PAVIMENTO TIPO				
ÁREA DO PAVIMENTO TIPO	AC	ANC/PRIV	ANC	TOTAL
APTO 01	50	5	0	55
APTO 02	50	5	0	55
APTO 03	50	5	0	55
APTO 04	50	0	0	50
APTO 05	50	5	0	55
APTO 06	50	5	0	55
USO COMUM	0	0	50	50
<b>TOTAL</b>	<b>300</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>375</b>

QUADRA DE ÁREAS - EDIFICAÇÃO					
PAVIMENTO	DESCRIÇÃO	AC	ANC/PRIV	ANC	TOTAL
1	LOJA	800	0	0	800
2	MEZANINO	200	0	0	200
3	SUBSOLO 02	0	0	800	800
4	SUBSOLO 01	0	0	800	800
5	TÉRREO	250	100	150	500
6	TIPO 01	300	25	50	375
7	TIPO 02	300	25	50	375
8	TIPO 03	300	25	50	375
9	TIPO 04	300	25	50	375
10	TIPO 05	300	25	50	375
11	TIPO 06	300	25	50	375
12	TIPO 07	300	25	50	375
13	TIPO 08	300	25	50	375
14	TIPO 09	300	25	50	375
17	CASA DE MÁQUINAS	0	0	100	100
<b>TOTAL</b>		<b>3950</b>	<b>325</b>	<b>2300</b>	<b>6575</b>

\*COMPRA DE 1308,128 EM ÍNDICES CONSTRUTIVOS.  
\*SOBRA DE 12,808 EM ÍNDICES CONSTRUTIVOS.  
EFICIÊNCIA (ANC / AP) 0,65019



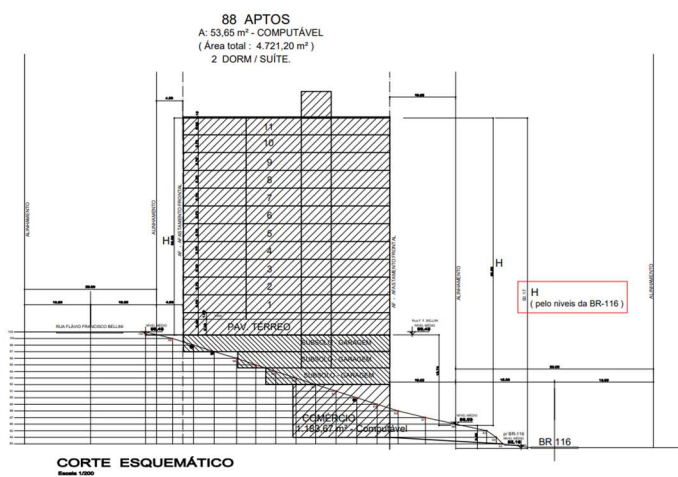
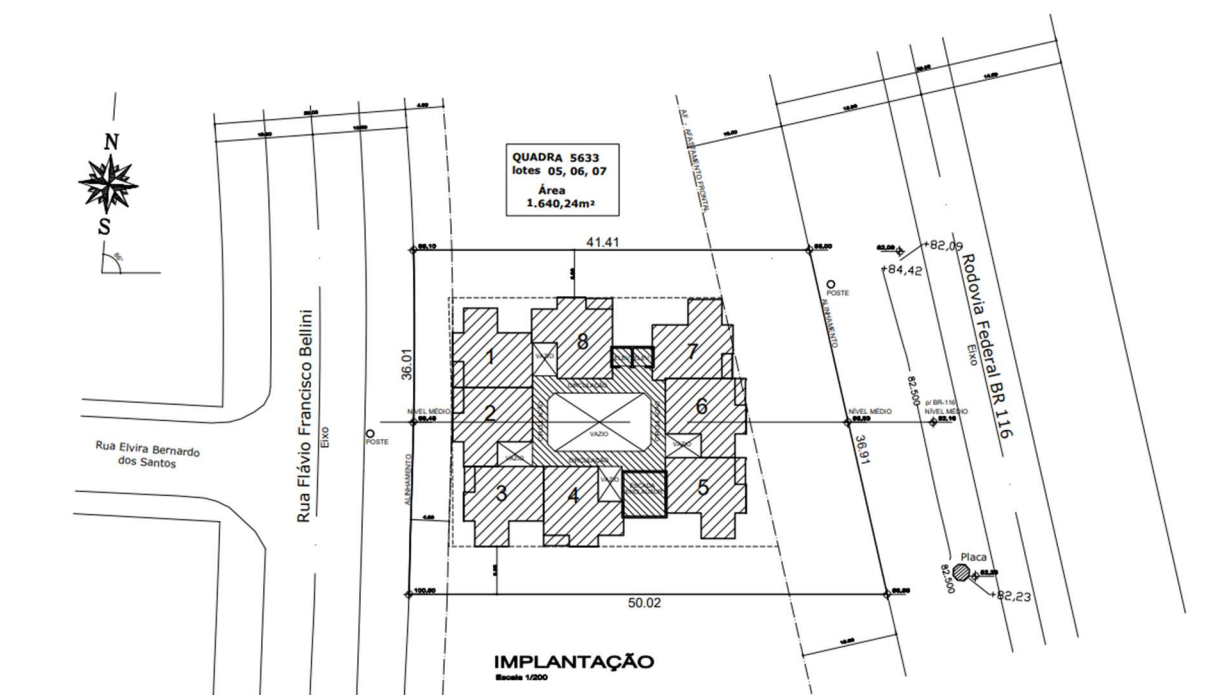
## 14) TERRENOS BAIRRO SALGADO FILHO FRENTE PARA BR-116 – CAXIAS DO SUL/RS

TRÊS TERRENOS URBANOS, com área total de 1.640,24m<sup>2</sup>, com frente para a Rodovia BR-116 e a Rua Flávio Francisco Bellini, bairro Salgado Filho, Caxias do Sul – RS, lotes n<sup>os</sup> 05, 06 e 07 da quadra 5633, Loteamento Orestes Agnelo Soares.

Matrículas: n<sup>o</sup> 70.170, 70.171 e 70.172 do Registro de Imóveis 2<sup>a</sup> Zona de Caxias do Sul.

ESTUDO para a construção de 88 apartamentos de aproximadamente 53,65m<sup>2</sup>, conforme estudo abaixo.

Valor: R\$ 3.500.000,00



## 15) TERRENOS PINHEIRO MACHADO – CAXIAS DO SUL/RS

**DOIS TERRENOS URBANOS**, localizados na Rua Pinheiro Machado, nº 1112, bairro Nossa Senhora de Lourdes, Caxias do Sul – RS, lotes nºs 22 e 23, quadra 0076, com a área total de 941,60m².

**Matrículas:** nº 42.432 e 105.680 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

**Valor: R\$ 3.500.000,00**



**16) TERRENO BAIRRO SERRANO – CAXIAS DO SUL/RS**

**UMA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO**, com 2.184m<sup>2</sup>, localizado na Rua Garibaldi Borges Atti, bairro Serrano, Caxias do Sul – RS, sem benfeitorias.

**MATRÍCULA:** nº 31.094 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

**Valor: R\$ 1.100.000,00**



## 17) TERRENO BAIRRO CENTRO – CAXIAS DO SUL/RS

**UM TERRENO URBANO**, com frente para a Rua Vereador Mario Pezzi, lado ímpar, lote nº 09, da quadra nº 17, com área de 495,00m<sup>2</sup>.

**Valor: R\$ 1.500.000,00**



## 18) TERRENOS RUA SAPUCAIA – CAXIAS DO SUL/RS

**DOIS TERRENOS URBANOS** localizados na Rua Sapucaia, bairro Rio Branco, lotes 09 e 13 da quadra 857, com área total de 737m<sup>2</sup>.

**Matrículas:** n° 15.557 e 13.009 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul.

**Valor: R\$ 800.000,00**



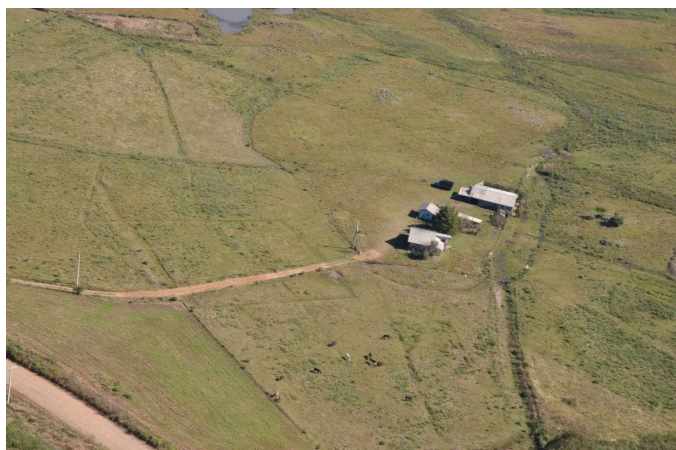
## 19) FAZENDA COM 13 HECTARES – LAJEADO GRANDE/RS

Com área de campo e matos, com duas casa de madeira e um galpão, situada no lugar denominado Fazenda do Barroão, antigo distrito de Cazuza Ferreira, atualmente no distrito de Lajeado Grande, Município de São Francisco de Paula, dentro/das seguintes confrontações: ao norte, por um corredor, limitando-se com campos de Lauro Machado de Lucena ou de seus sucessores; ao sul, pela estrada estadual Canela a Bom Jesus, limitando com campos de sucessores de Orvalino Alexandre da Silva; ao leste, com terras do casal de Alídio Merck, que foram de Alfredo Francisco da Silveira, onde é atravessada pela estrada estadual Canela a Bom Jesus; e a oeste, com a Estrada Velha da Boa Vista, limitando com campos de Aryaldo Cândido dos Reis e herdeiros de João Moreira Terres, que foram de sucessores de Anselmo/Alexandre da Silva.

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- Total de 13 Hectares, sendo 8 hectares que podem ser aproveitados para plantio
- 2 Casas
- 1 Galpão
- 1 Açude

Valor: R\$ 1.100.000,00



**20) TERRENO NO BAIRRO BELA VISTA - CAXIAS DO SUL/RS**

Terreno localizado na Rua Olimpio Biasus, lote 20 com 360m<sup>2</sup>, bairro Bela Vista, Caxias do Sul - RS.

**Valor: R\$ 230.000,00**

