

APRESENTAÇÃO



VITÓRIA DA UNIÃO

Sete Lagoas II


**GRUPO VITÓRIA
DA UNIÃO**

GRUPO VITÓRIA DA UNIÃO

DESDE 1979



Diretoria e parte da equipe do GUV
e da Cook Brasil

Com mais de 45 anos de mercado, o GUV foi fundado pelos irmãos e sócios Jeferson Nassif, Jader Nassif e Jair Bastos, e tem forte atuação no mercado brasileiro, comercializando lotes em condomínios e residenciais com financiamento próprio. Nosso diferencial é compromisso, garantia de entrega e qualidade.





VITÓRIA DA UNIÃO SETE LAGOAS

- LANÇADO EM NOVEMBRO DE 2020
- SUCESSO ABSOLUTO DE VENDAS
- 100% VENDIDO EM TEMPO RECORDE
- OBRAS 100% FINALIZADAS
- PRONTO PARA CONSTRUIR E MORAR
(já existe casas em construção)











**GRUPO VITÓRIA
DA UNIÃO**



INFORMAÇÕES GERAIS

VITÓRIA DA UNIÃO SETE LAGOAS II

FICHA TÉCNICA

VITÓRIA DA UNIÃO SETE LAGOAS II

Bairro Planejado com Associação de Moradores
Lotes Residenciais, Multifamiliares e Comerciais

Localização: Sete Lagoas - MG

Metragem dos Lotes: a partir de 360m²

Número de lotes residenciais/comerciais: 752

Número de quadras: 32

Área Total: 519.467,56m²

Área Verde: 49.306,61m²



ASSOCIAÇÃO DE MORADORES



BENEFÍCIOS:

- Promove a união entre os residentes fazendo com que eles resolvam problemas comuns, como melhorias na infraestrutura do bairro, segurança e manutenções.
- Representatividade. A associação funciona como uma voz coletiva, facilitando a comunicação com a Prefeitura ou outros órgãos públicos, para reivindicar direitos e melhorias, como pavimentação de ruas, iluminação ou coleta de lixo mais eficiente.

PORQUE INVESTIR NO VITÓRIA DA UNIÃO SETE LAGOAS II?

- LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA
- Acesso pelo Vitória da União Sete Lagoas 1, com ruas largas, amplas e asfaltadas
- Acesso facilitado pela BR 040 e perimetral
- Ao lado do Bairro Iporanga
- Bairro com avenida de lotes comerciais
- Topografia excelente com lotes planos
- Vista para o campo e para cidade





PERFIL DOS CLIENTES

1

CLASSE A E B

2

INVESTIDOR

3

PRIMEIRA MORADIA

4

CONSTRUTORES

5

COMERCIANTES

QG SETE LAGOAS

Teremos um super QG com 5 containers acoplados, localizado dentro do empreendimento (além da tenda padrão GVU por 30 dias), com:

Salas individuais para Atendimento ao Cliente

Ar condicionado

Banheiro

Copa

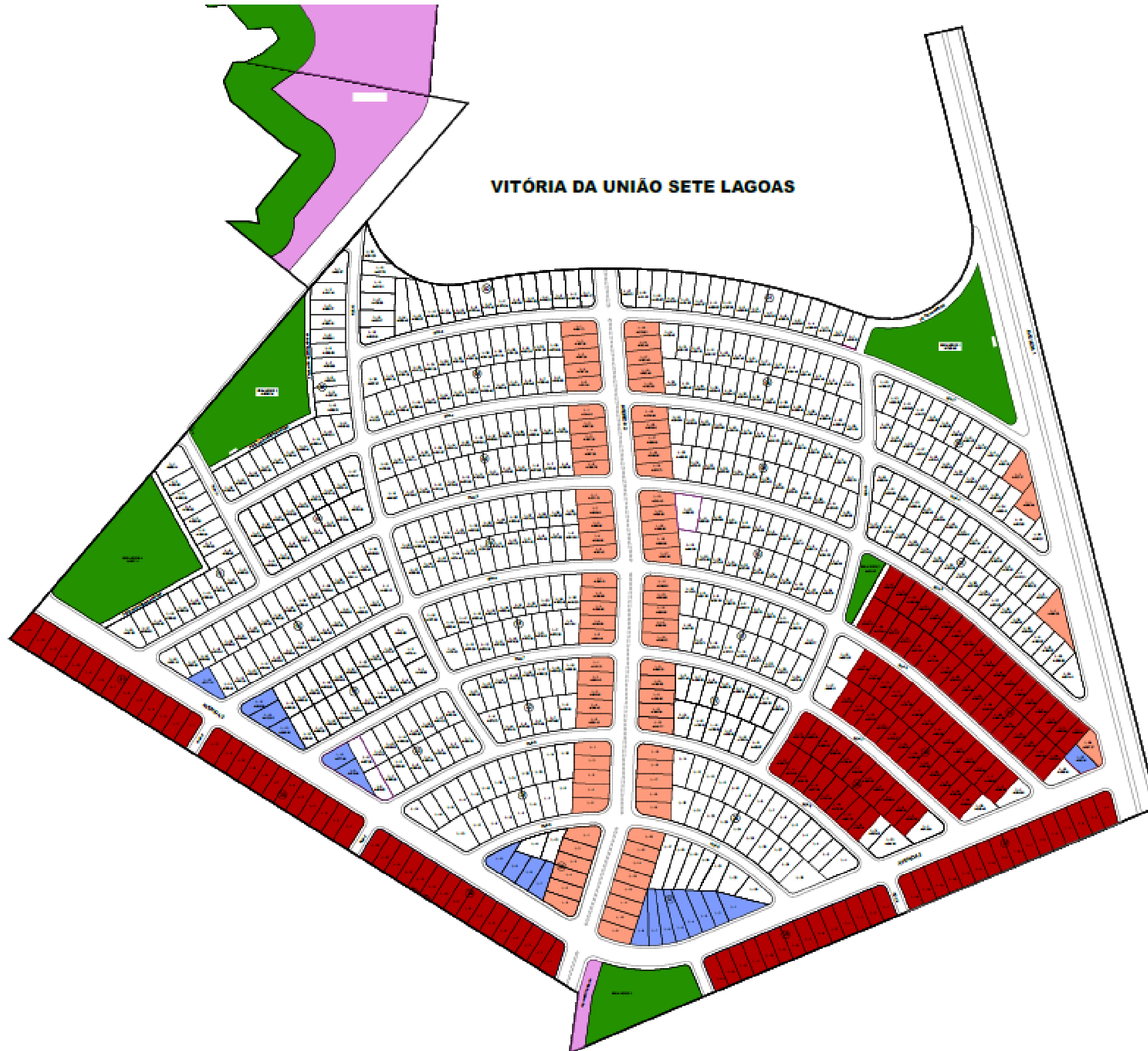
**ENDEREÇO: Av. Pref. Alberto Moura, 2420 - Vitoria da união,
Sete Lagoas - MG, Cep: 35701-659**









INFORMAÇÕES LEGAIS

VITÓRIA DA UNIÃO SETE LAGOAS II

VITÓRIA DA UNIÃO SETE LAGOAS



-  **ZUR 3 - ZONA DE USO PREFERENCIAL RESIDENCIAL 3**
-  **ZAE 2 - ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS 2 (AVENIDAS 1 E 2)**
-  **ZAE 1 - ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS 1 (AVENIDA 3)**
-  **LOTES CAUCIONADOS**
-  **ÁREAS VERDES**
-  **ÁREAS INSTITUCIONAIS**

ZUR 3 - ZONA DE USO PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL 3 (LOTES DAS RUAS LOCAIS)

O QUE É PERMITIDO CONSTRUIR:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (UR1)

CASAS GEMINADAS (UR2)

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL (UR3)

RESIDENCIAL E COMERCIO/SERVIÇO (URM1 e 2)

COMERCIO PEQUENO PORTE (CV1, CV2)

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PEQUENO E MÉDIO PORTE (PS1 e PS2)

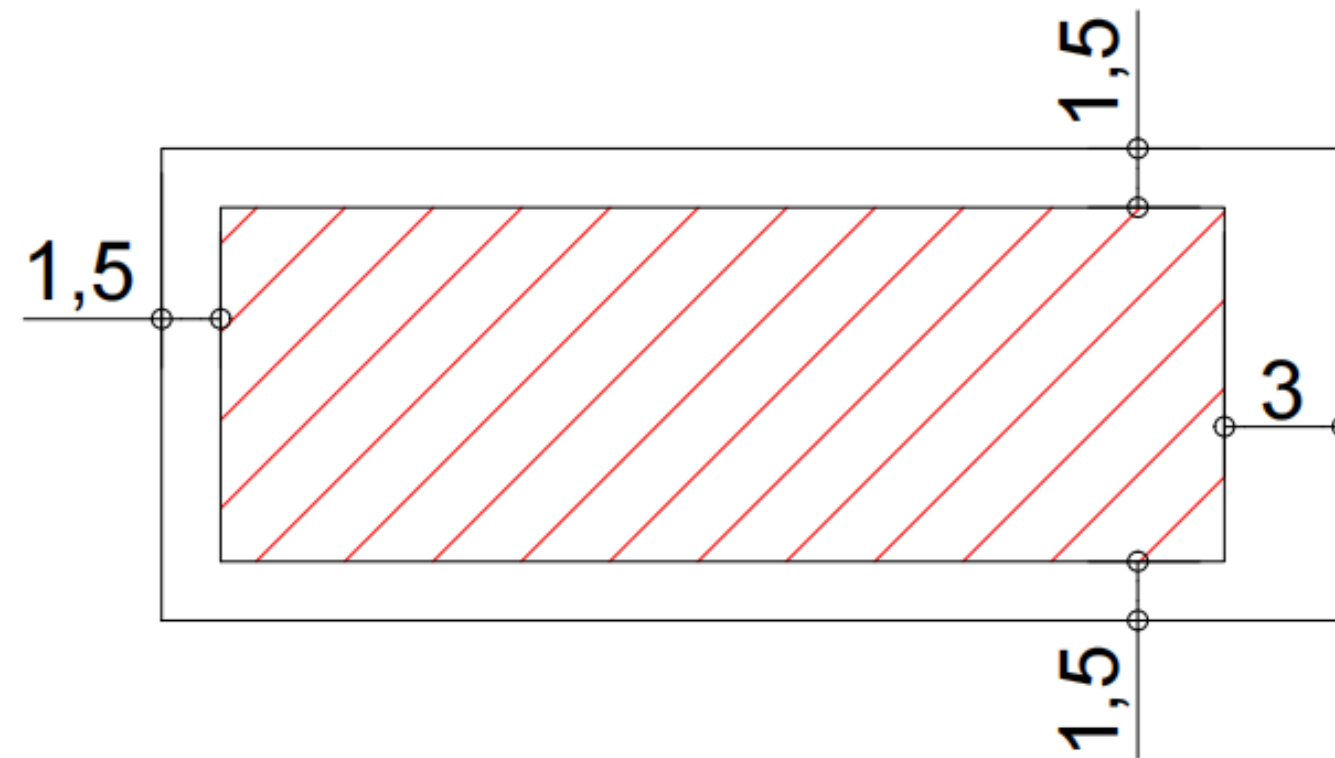
INSTITUCIONAL (SAÚDE, EDUCAÇÃO, RELIGIOSO, ASSOCIATIVO E COMUNITÁRIO) (UI1)

LEI 209/2017 e 222/2019 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SETE LAGOAS

ZUR 3 - ZONA DE USO PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL 3

(LOTES DAS RUAS LOCAIS)

AFAST. MÍNIMOS ZUR 3:



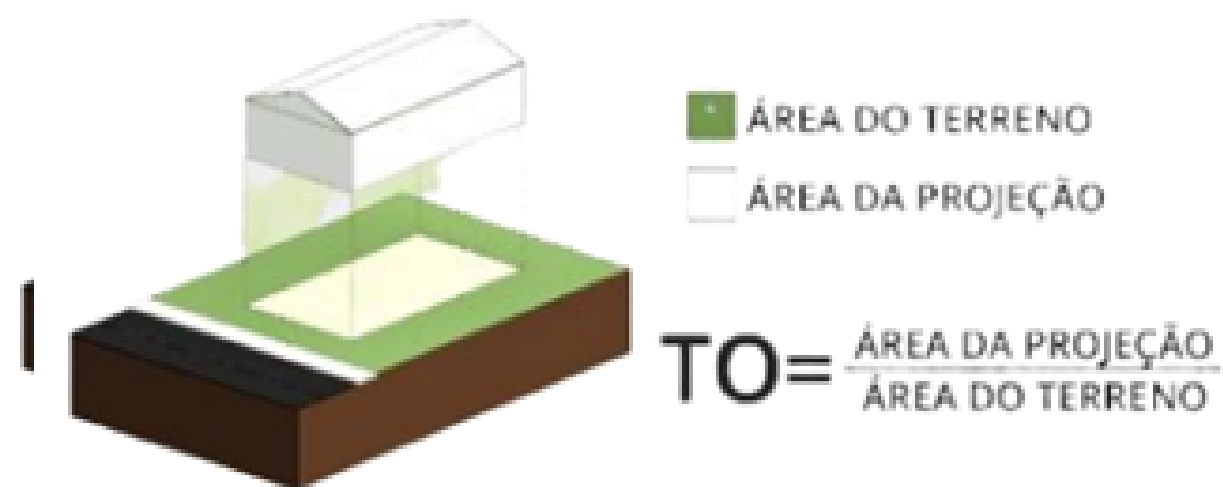
REGRAS CONSTRUTIVAS:

ZONEAMENTO	USOS	C.A.	T.O.	ALT. DIVISA	AFAST. FRONTAL	AFAST. LATERAL	AFAST. FUNDO	TX. PERMEABILIDADE
ZUR-3	UR1, UR2, URM1, URM2, CV1, CV2, PS1, PS2	1,2	60%	6,5M	3,0M	1,5M (ATÉ 02 PAV.) OU CONFORME ART.18 DESTA LEI	1,5M (UR1, UR2) 3,0M DEMAIS	20%
	UI1		60% TODOS OS PAVIMENTOS OU 70% TÉRREO E 1º PAV. E 50% PARA OS DEMAIS					
	UR3	1,8						
	URM3	2,0						

ZUR 3 - ZONA DE USO PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL 3 (LOTES DAS RUAS LOCAIS)

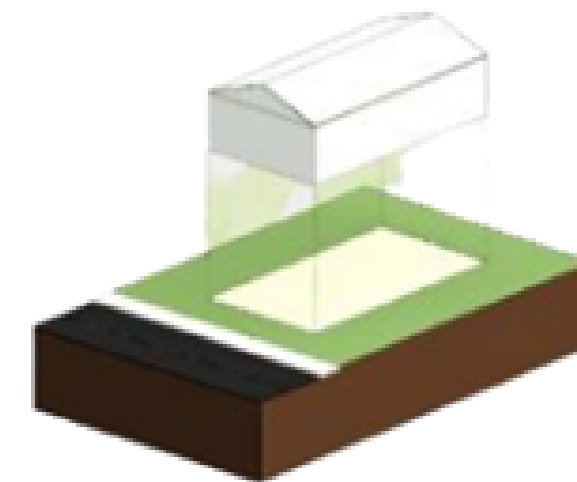
TAXA DE OCUPAÇÃO: 60 %

Ou seja, 60% da área do lote
(Lote 360m² - pode ocupar 216m²)



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 1,2

Ou seja, 1,2 vezes a área do lote
(Lote 360m² - pode construir até 432m²)



$$CA = \frac{\text{ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$$

PODE CONSTRUIR:

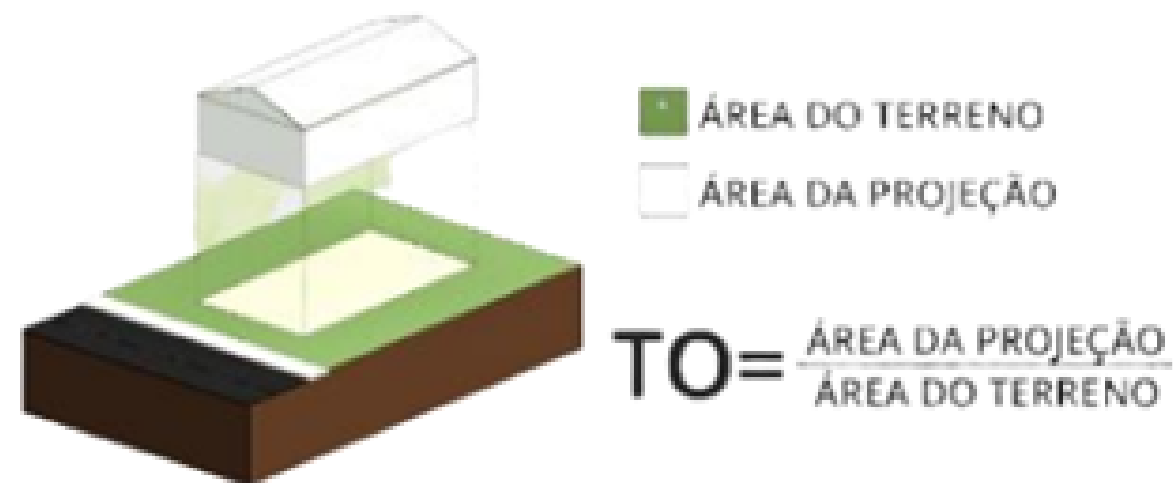
1 residência,
2 residências de 2 pavtos,
Residência com lojas,
Conjunto de lojas, etc.

ALTURA NA DIVISA: 6,50 M

ZUR 3 - ZONA DE USO PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL 3 (LOTES DAS RUAS LOCAIS)

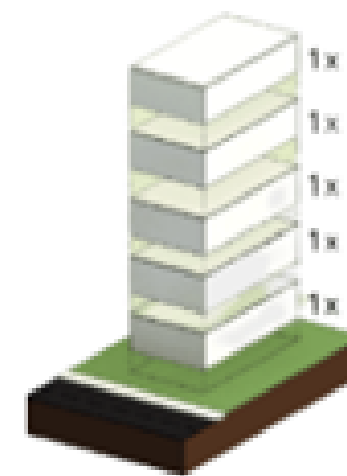
TAXA DE OCUPAÇÃO: 60 %

Ou seja, 60% da área do lote
(Lote 360m² - pode ocupar 216m²)



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 1,8

Ou seja, 1,8 vezes a área do lote
(Lote 360m² - pode construir até 648m²)
(Ex. 4 pavtos, 2 unid de 80m² por andar)



$$CA = \frac{\text{ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$$

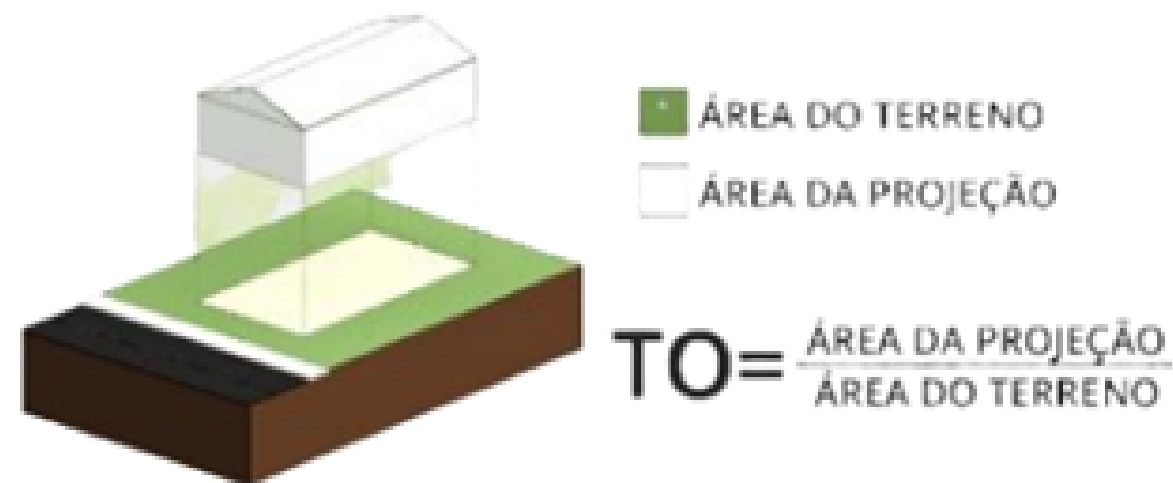
PODE CONSTRUIR:
Edifício residencial com
mais de 2 pavimentos

*** ALTURA NA DIVISA: 6,50 M / *** AFASTAMENTOS CONFORME ART. 18 DA LEI 209/2017 e 222/2019

ZUR 3 - ZONA DE USO PREFERENCIALMENTE RESIDENCIAL 3 (LOTES DAS RUAS LOCAIS)

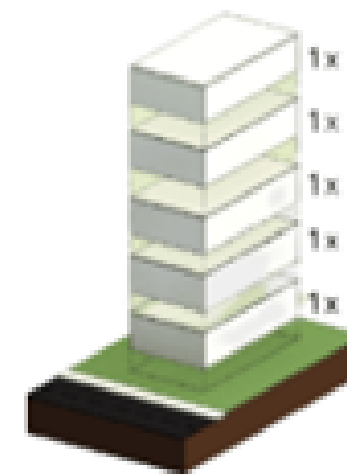
TAXA DE OCUPAÇÃO: 60 %

Ou seja, 60% da área do lote
(Lote 360m² - pode ocupar 216m²)



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 2,0

Ou seja, 2,0 vezes a área do lote
(Lote 360m² - pode construir até 720m²)
(Ex. 3 pavtos residenciais e 1 pavto comercial com 2 lojas)



$$CA = \frac{\text{ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$$

PODE CONSTRUIR:
Edifício MISTO com mais de
2 pavimentos

***** ALTURA NA DIVISA: 6,50 M / *** AFASTAMENTOS CONFORME ART. 18 DA LEI 209/2017 e 222/2019**

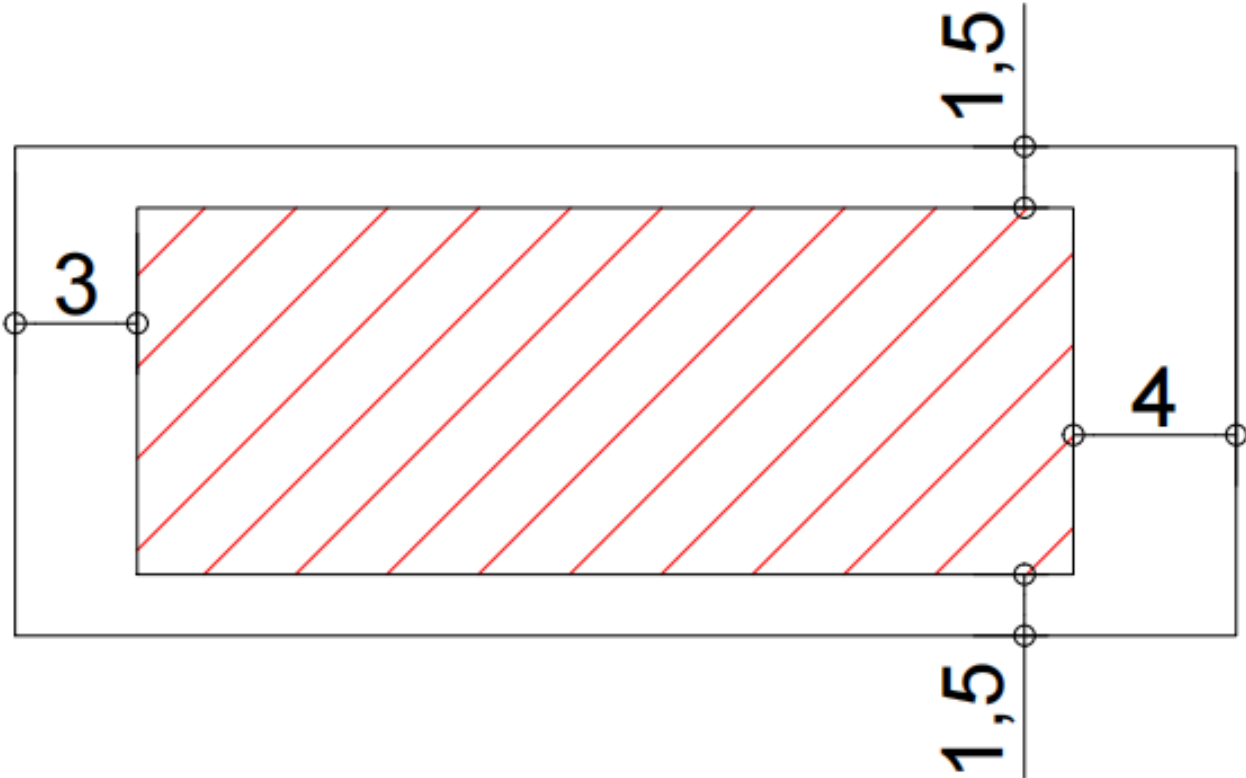
ZAE 1 - ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS 1 (LOTES DA AVENIDA 3)

O QUE É PERMITIDO CONSTRUIR:

TODOS OS USOS DESCRITOS NO ZUR 3
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MÉDIO E GRANDE PORTE (PS3 e PS4)
MISTO - COMERCIAL E SERVIÇOS (UMCS)

ZONEAMENTO ZAE 1 (LOTES DA AVENIDA 3)

AFAST. MÍNIMOS ZAE 1 e 2:



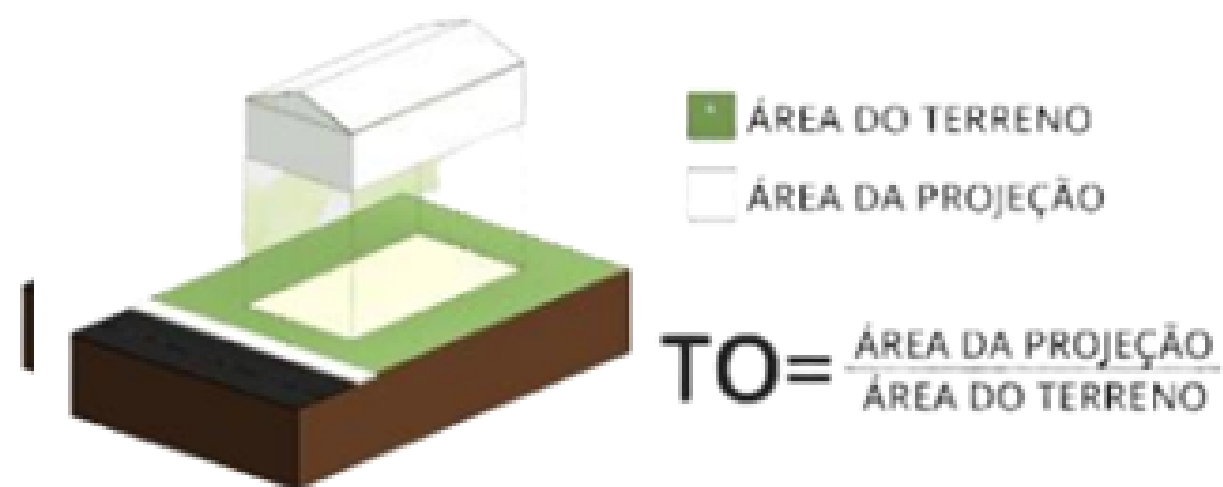
REGRAS CONSTRUTIVAS:

ZONEAMENTO	USOS	C.A.	T.O.	ALT. DIVISA	AFAST. FRONTAL	AFAST. LATERAL	AFAST. FUNDO	TX. PERMEABILIDADE
ZAE 1	UR1, UR2, URM1, URM2, CV1, CV2, CV3, PS1, PS2, PS3, PS4	1,2	60%	6,5M	4,0M	1,5M (ATÉ 02 PAV.) OU CONFORME ART.18 DESTA LEI	1,5M (UR1, UR2) 3,0M DEMAIS	20%
	UR3, URM3, UMCS, UI1	1,5	60% TODOS OS PAVIMENTOS OU 70% TÉRREO E 1º PAV. E 50% PARA OS DEMAIS					

ZAE 1 - ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS 1 (LOTES DA AVENIDA 3)

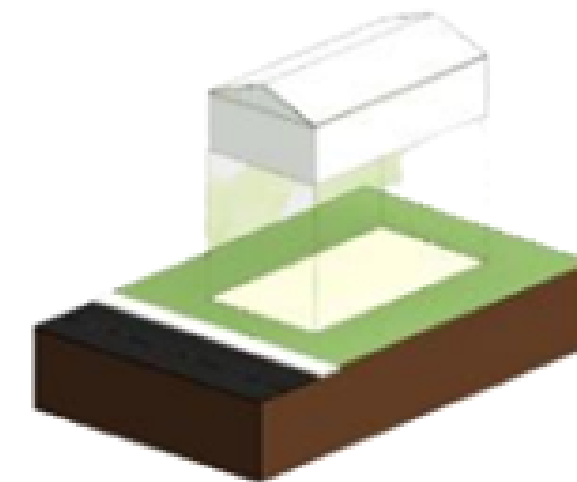
TAXA DE OCUPAÇÃO: 60 %

Ou seja, 60% da área do lote
(Lote 360m² - pode ocupar 216m²)



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 1,2

Ou seja, 1,2 vezes a área do lote
(Lote 360m² - pode construir até 432m²)



$$CA = \frac{\text{ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$$

PODE CONSTRUIR:

1 residência,
2 residências de 2 pavtos,
Residência com lojas,
Conjunto de lojas, Galpões,
etc.

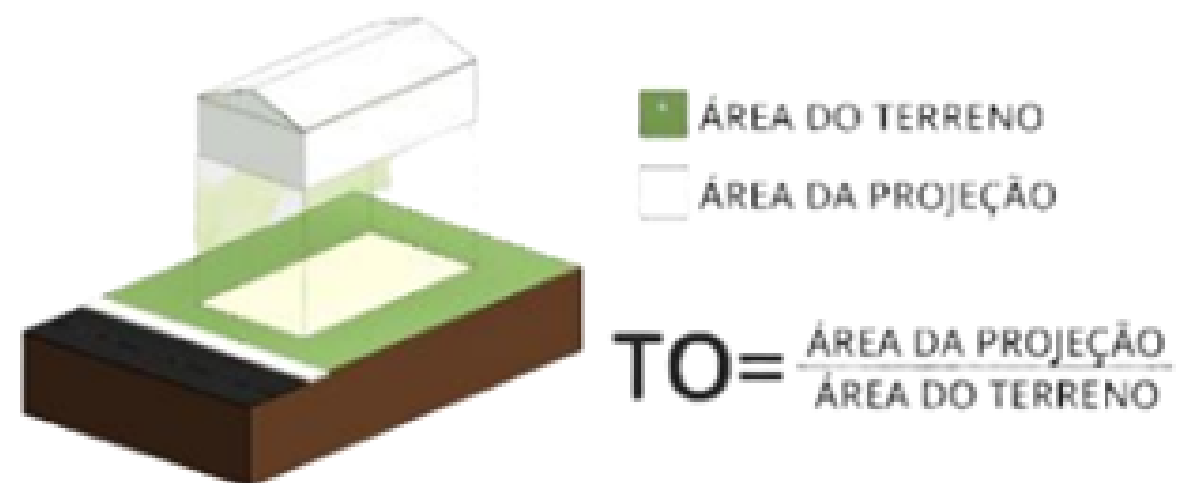
ALTURA NA DIVISA: 6,50 M

ZAE 1 - ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS 1 (LOTES DA AVENIDA 3)

- USOS: UR3, URM3, UMCS, UI1 -

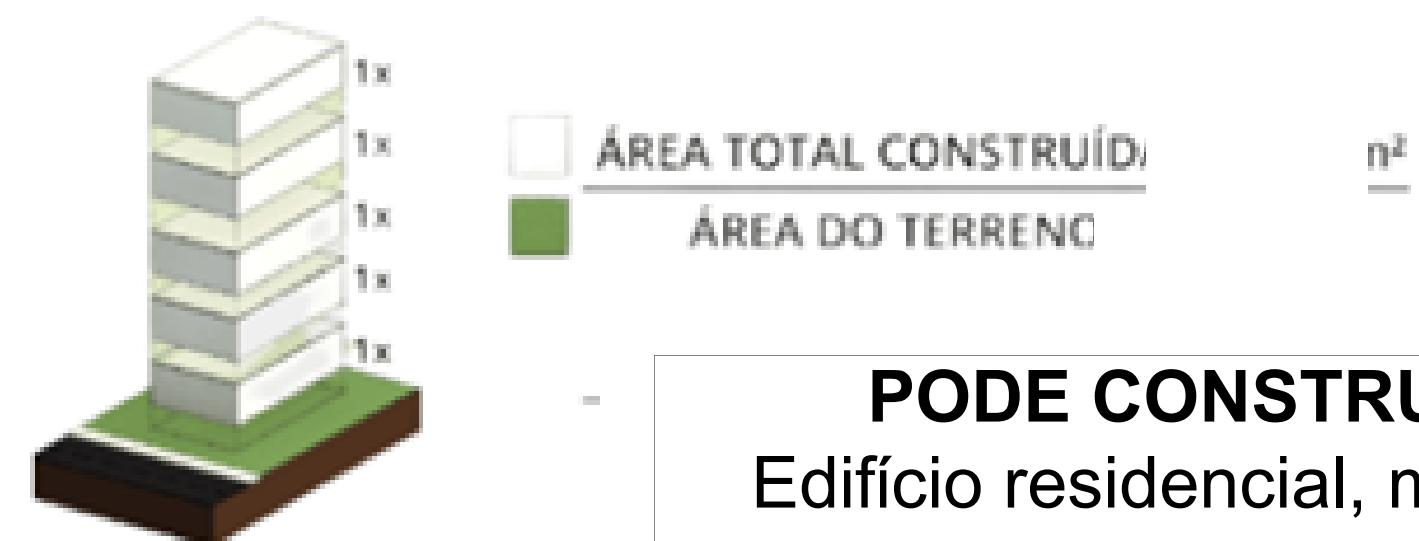
TAXA DE OCUPAÇÃO: 60 %

Ou seja, 60% da área do lote
(Lote 360m² - pode ocupar 216m²)



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 1,5

Ou seja, 1,5 vezes a área do lote
(Lote 360m² - pode construir até 540m²)
(Ex. 3 pavtos residenciais e 1 pavto comercial com 2 lojas)



PODE CONSTRUIR:
Edifício residencial, misto ou comercial com mais de 2 pavtos

*** ALTURA NA DIVISA: 6,50 M / *** AFASTAMENTOS CONFORME ART. 18 DA LEI 209/2017 e 222/2019

ZAE 2 - ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS 21 (LOTES DAS AVENIDAS 1 e 2)

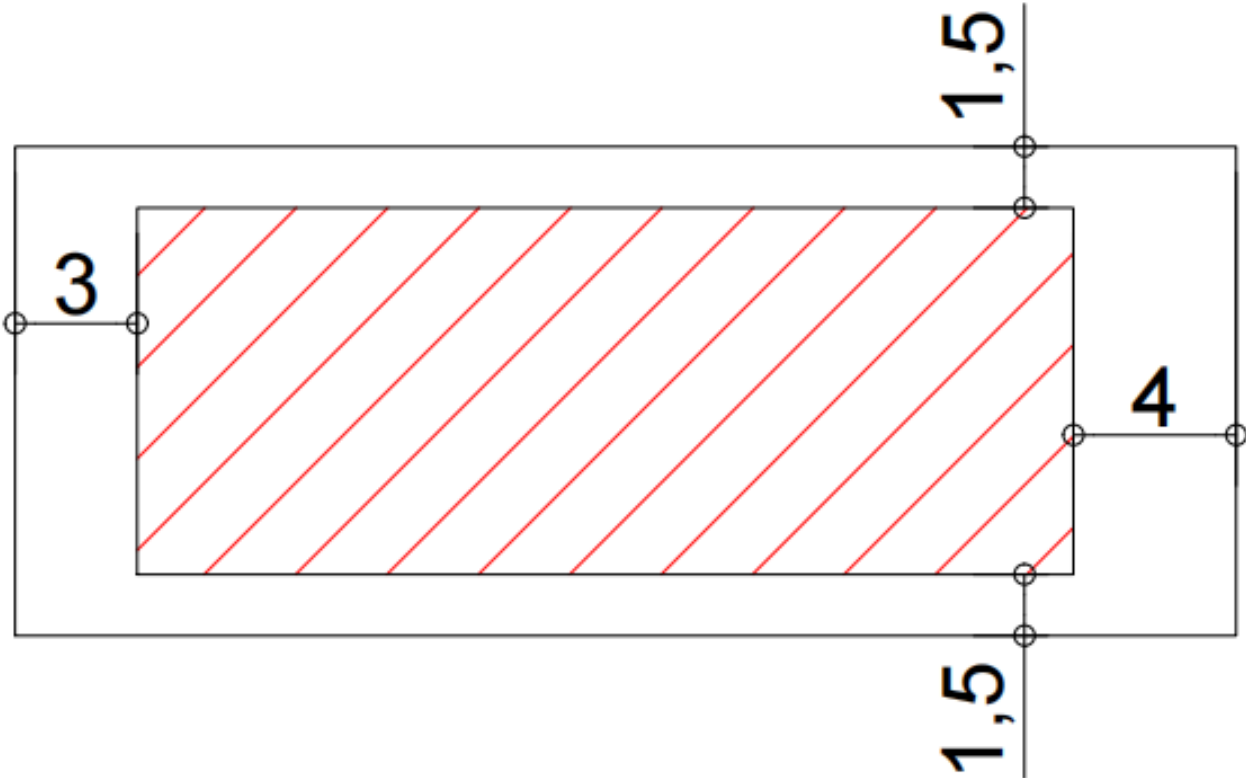
O QUE É PERMITIDO CONSTRUIR:

TODOS OS USOS DESCRITOS NO ZUR 3
MISTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL (URM4)
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MÉDIO E GRANDE PORTE (PS3 e PS4)
MISTO - COMERCIAL E SERVIÇOS (UMCS)

LEI 209/2017 e 222/2019 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE SETE LAGOAS

ZONEAMENTO ZAE 2 (LOTES DAS AVENIDAS 1 e 2)

AFAST. MÍNIMOS ZAE 1 e 2:



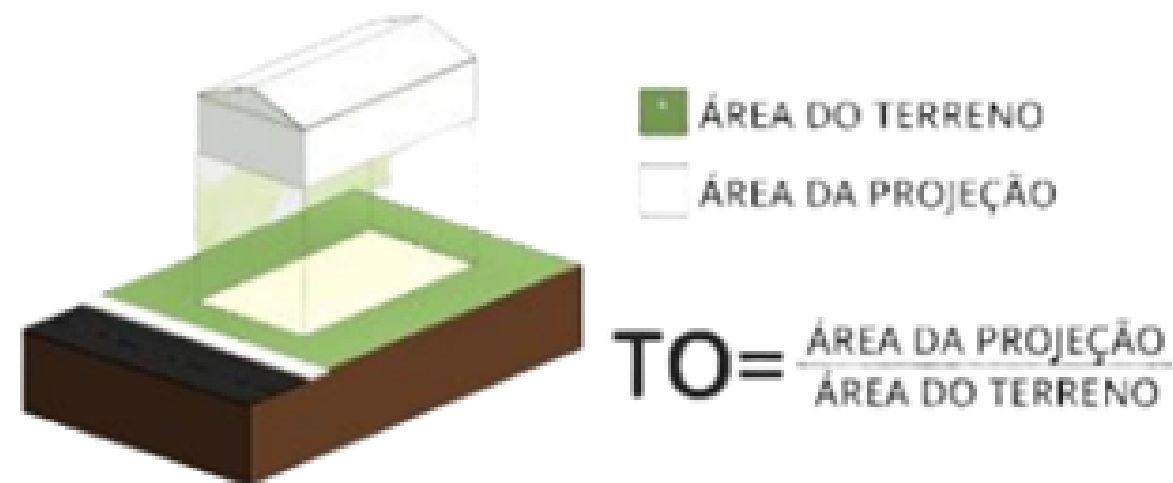
REGRAS CONSTRUTIVAS:

ZONEAMENTO	USOS	C.A.	T.O.	ALT. DIVISA	AFAST. FRONTAL	AFAST. LATERAL	AFAST. FUNDO	TX. PERMEABILIDADE
ZAE 2	UR1, UR2, URM1, URM2, CV1, CV2, CV3, PS1, PS2, PS3, PS4	1,2	60%	6,5M	4,0M	1,5M (ATÉ 02 PAV.) OU CONFORME ART.18 DESTA LEI	1,5M (UR1, UR2) 3,0M DEMAIS	20%
	UR3, URM3, URM4, UMCS, UI1	1,5	60% TODOS OS PAVIMENTOS OU 70% TÉRREO E 1º PAV. E 50% PARA OS DEMAIS					

ZAE 2 - ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS 21 (LOTES DAS AVENIDAS 1 e 2)

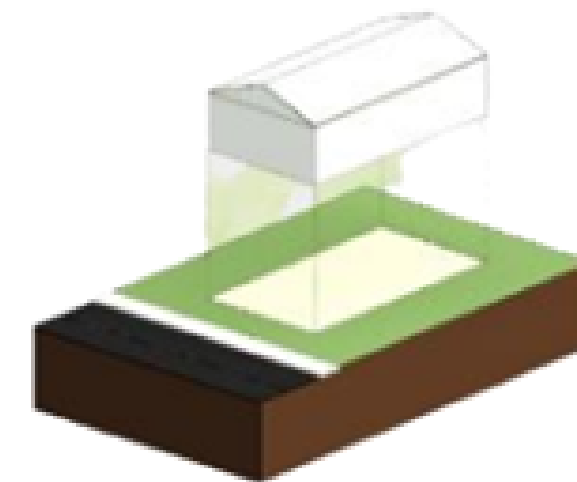
TAXA DE OCUPAÇÃO: 60 %

Ou seja, 60% da área do lote
(Lote 360m² - pode ocupar 216m²)



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 1,2 OU 1,5*

Ou seja, 1,2 vezes a área do lote
(Lote 360m² - pode construir até 432m²)



CA= $\frac{\text{ÁREA TOTAL CONSTRUIDA}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$

PODE CONSTRUIR:

1 residência,
2 residências de 2 pavtos,
Residência com lojas,
Conjunto de lojas, Galpões,
tc.

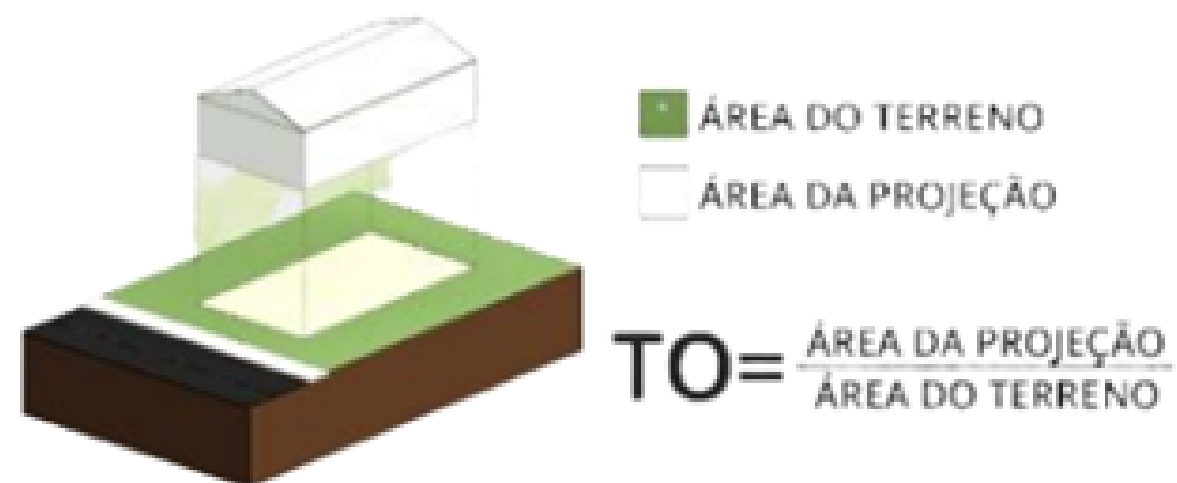
ALTURA NA DIVISA: 6,50 M

ZAE 2 - ZONA DE ATIVIDADES ECONÔMICAS 21 (LOTES DAS AVENIDAS 1 e 2)

- USOS: UR3, URM3, URM4, UMCS, UI1 -

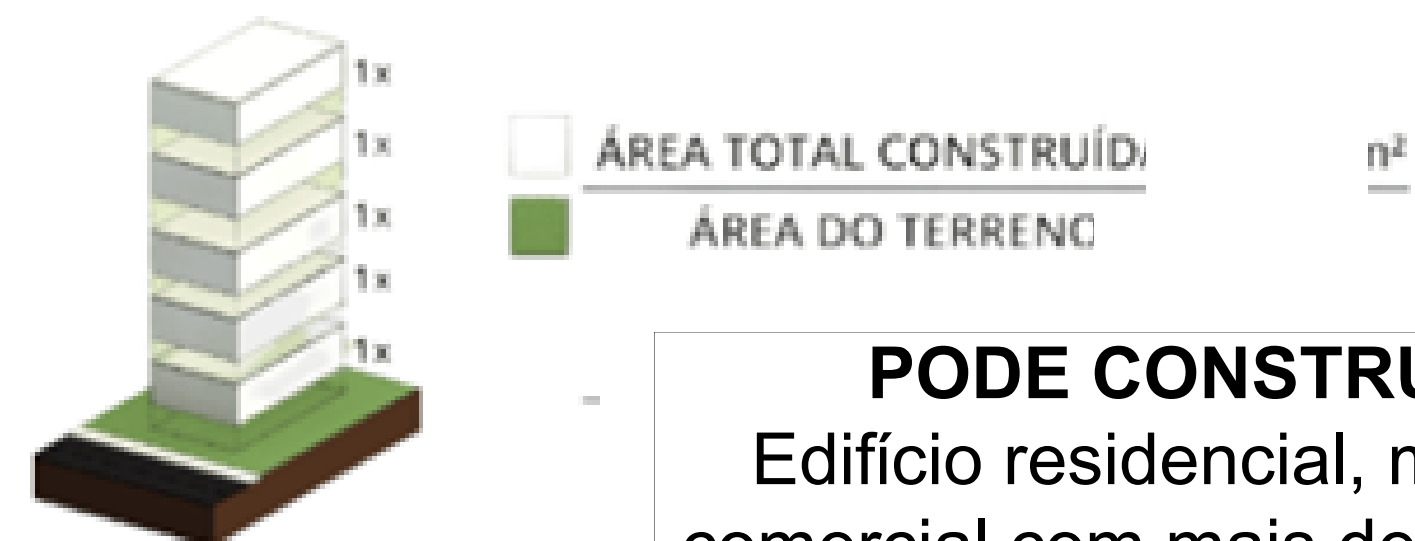
TAXA DE OCUPAÇÃO: 60 %

Ou seja, 60% da área do lote
(Lote 360m² - pode ocupar 216m²)



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 1,5

Ou seja, 1,5 vezes a área do lote
(Lote 360m² - pode construir até 540m²)
(Ex. 3 pavtos residenciais e 1 pavto comercial com 2 lojas)



PODE CONSTRUIR:
Edifício residencial, misto ou comercial com mais de 2 pavtos

*** ALTURA NA DIVISA: 6,50 M / *** AFASTAMENTOS CONFORME ART. 18 DA LEI 209/2017 e 222/2019

ATUALIZAÇÃO DA OBRA

O QUE JÁ ESTÁ PRONTO?

- Locação Topográfica - 100%
- Supressão Vegetal - 70%
- Abertura das Ruas - 70%

An aerial photograph of a lush green landscape, likely a park or a rural area. In the foreground, there's a road with a few vehicles. The middle ground shows a large, open green field. In the background, there are rolling hills and more greenery. A large, semi-transparent green rectangle with rounded corners is overlaid on the center of the image, containing the text "FOTOS ATUAIS" in white, bold, sans-serif capital letters.

FOTOS ATUAIS









VÍDEO DO EMPREENDIMENTO



UMA DAS MELHORES LOTEADORAS DO BRASIL