Luiz Fernando
corretor de imóveis

Captação Exclusiva

CLIQUE NA IMAGEM E VEJA O VÍDEO

OPORTUNIDADE RARA EM GUAXUPÉ

Área ampla com múltiplas vocações:
✅ incorporação residencial vertical
✅ comércio/serviços
✅ investimento estratégico

Um dos poucos terrenos urbanos com metragem elevada, zoneamento favorável e inserção consolidada no eixo de crescimento urbano.

Informações Técnicas do Imóvel

📍 Avenida Paulo Ribeiro do Valle – Bairro Vila Meziara – Guaxupé/MG
📐 Área da matrícula: 11.772,73m²
📜 Matrícula: nº 34.953 – CRI de Guaxupé
💡 Área de App: 2.801,43 m²
🧭 Zoneamentos: ZCS1 (Corredor de Serviço); ZR1 (Residencial 1); ZEIA (Especial Interesse Ambiental)

Diferenciais Competitivos

- Testada do Terreno, segundo Levantamento, de 74,13m
- Localização estratégica com alta visibilidade
- Via de uso misto, com forte vocação comercial
- Fluxo intenso de veículos, ideal para empresas e incorporação
- Um dos últimos terrenos urbanos amplos com disponibilidade imediata
- Potencial para fracionamento ou verticalização (uso misto permitido)
- Enquadramento em zona com instrumentos de incentivo urbano:
- Pré-disposição do proprietário para negócios

Valor **sob consulta**

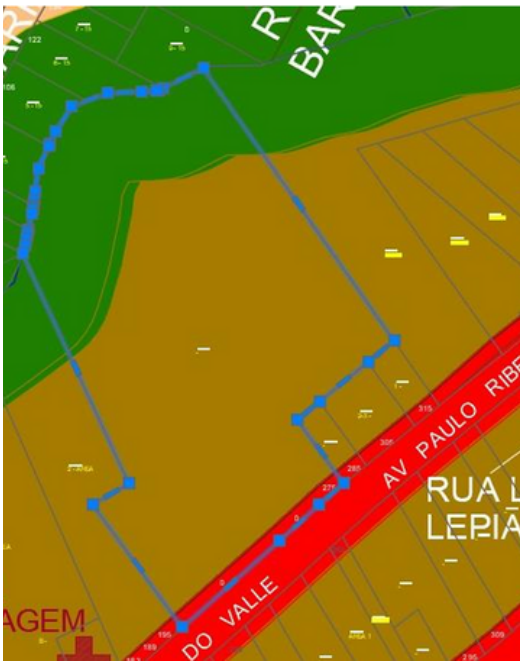
Diagnóstico de Mercado

📈 Visão atual: mercado estável e seletivo
🏗️ Tendência de valorização para grandes áreas
📉 Baixa concorrência: não há terrenos com metragem similar ofertados na região
🎯 Foco ideal: investidores institucionais, incorporadoras, empresas de porte compatível com a área que se interessem em instalar-se em Guaxupé.

*A análise de diretrizes construtivas e a certidão de matrícula, ficam à disposição para consulta do interessado, mediante agendamento pelo telefone/whatsapp indicado.

LUIZ FERNANDO
CRECI/MG- 40.899F | 7013J

(35) 98808-2986



Pré-Análise

DIRETRIZES CONSTRUTIVAS

SUMÁRIO EXECUTIVO

Para a data de **referência fevereiro de 2025**, s.m.j o imóvel situado à **Avenida Paulo Ribeiro do Valle**, conforme Matrícula 34.953, encontra-se situado nas seguintes zonas: ZCS1,ZR1,ZEIA, contudo nesta pré-análise vamos dar enfâse na de melhor potencial construtivo no caso seria a **Zona Corredor de Serviços 1** (ZCS1),que tem como características de acordo com a lei de zoneamento e conforme plano diretor da prefeitura municipal de Guaxupé MG:

Características da ZCS1:
I I - uso misto;
II - permissão de indústrias caseiras com área construída de até 200,00m² (duzentos metros quadrados);
III - área de recepção de potencial construtivo (AR);
IV - área passível do Direito de Preempção;
V - área passível de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento de Dívida Pública;
VI - área passível de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Para este zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Zona: Zona Corredor de Serviço 1 — ZCS1
- Lote Mínimo: — 300,00 m²
- Testada Mínima — 10,00 m
- Gabarito Máximo: — 15 (pav.)
- Área Terreno (M-34953) — 11.772,73m²
- Taxa de Ocupação (TO): 80%
- Taxa de Permeabilidade (TP): 15%

- Coeficiente de Aproveitamento

Mínimo	(0,25)	2.943,18m²
Básico	(2,00)	23.545,46m²
Máximo	(3,50)	41.204,55m²

- Recuo Mínimo

Frontal (m)	1,50m(a)
Lateral(m)	1,50; 2,00; 2,50; 3,00(b)

Notas: a) Não exigido em loteamentos antigos com lotes inferiores a 200,00m². Lotes de esquina menores que 300,00m² poderão ter apenas um afastamento frontal. Recuo frontal mínimo de 15,00m a partir do eixo de estradas vicinais. Lotes de esquina maiores que 300,00m² onde o recuo mínimo frontal é 3,00m, o outro recuo será 1,50m.
b) Não exigido em ambas as laterais para edificações com até 2 pavimentos em lotes com até 15m de testada. Não exigido em uma das laterais para edificações com até 2 pavimentos em lotes com até 20m de testada. Não exigido em uma das laterais para edificações até 3 pavimentos em lotes com até 15m de testada.1,50m para edificações até 2 pavimentos. 2,00m para edificações entre 3 e 4 pavimentos. 2,50m para edificações com 5 ou 6 pavimentos. 3,00m para edificações com 7 ou mais pavimentos.
c) 1,50m para lotes com testada de até 20,00m. 2,00m para os demais lotes.
d) Desde que respeitados os demais parâmetros urbanísticos.
e) No Cone de Aproximação do Aeroporto.

USO DO SOLO

- Usos Permitidos: H1, H2, H3, H5, C1, C2, C3, S1, S2, S3, I1, E1, E2, E3
- Usos Permissíveis: C4, S4, I2, UE

Notas: H1: habitação unifamiliar / H2: habitação multifamiliar vertical / H3: habitação unifamiliar em série / H4: habitação de interesse social / H5: habitação transitória / C1: comércio local / C2: comércio geral de nível primário / C3: comércio geral de nível secundário / C4: comércio especial / S1: serviço local / S2: serviço geral de nível primário / S3: serviço geral de nível secundário / S4: serviço especial / I1: indústria caseira / I2: indústria tolerada / I3: indústria incômoda / I4: indústria perigosa / E1: equipamento comunitário local / CA: condomínio aeronáutico/E2: equipamento comunitário incômodo / E3: equipamento comunitário de impacto / UE: uso especial.
*Nota MI: Para informações mais específicas, solicitar diretrizes construtivas no departamento de obras da cidade de Guaxupé.

APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Direito de Preempção:	Possui
Transferência do Direito de Construir:	Não Possui
IPTU Progressivo no Tempo:	Possui
Outorga Onerosa do Direito de Construir:	Possui
Regularização Fundiária:	Não Possui
Parcelamento Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC):	Possui

Miguel B. Lima
Eng. Civil CREA:MG229301/D
Perito e Avaliador, IBAPE:MG1208
AV. José Pedro Muniz,718,Guaxupé.
Contato: **(35) 99115-8137**