TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:55:32

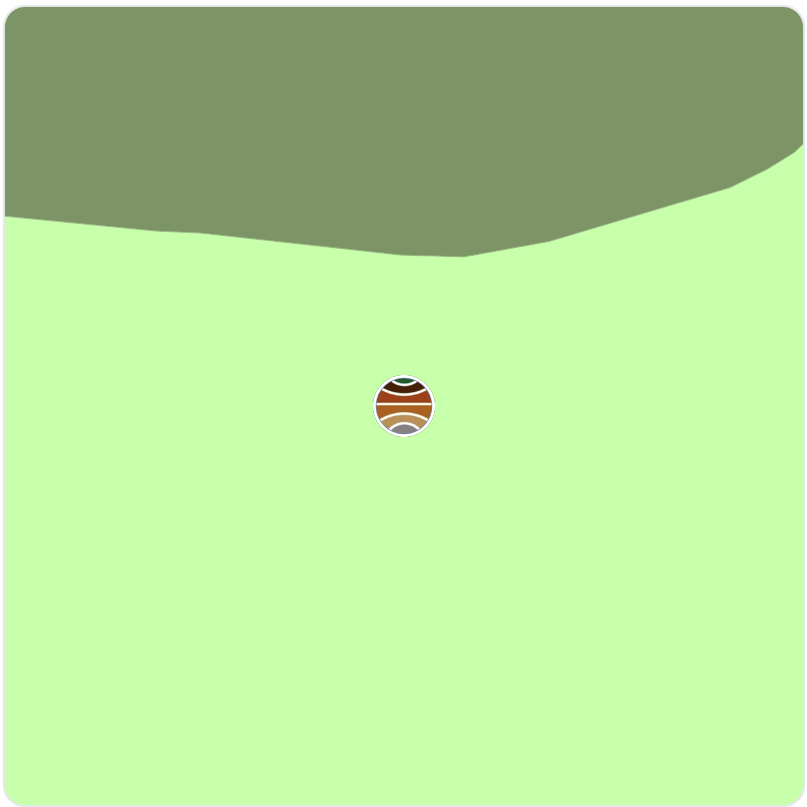
IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 1.239 m²

São Luiz, Pampulha, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.85614, -43.97150

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

PA-3
Preservacao Ambiental - 3



Recorte do zoneamento da PBH ao redor do terreno, com 600 m de lado. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

PARÂMETROS NO PONTO DO ANÚNCIO

Coeficiente de aproveitamento básico
0.8

Área construível básica (estimada)
991 m² (CA básico × 1239 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
30% do terreno

Lote cadastral (CTM)
Lote 140168200240, 1033.92 m²

A área do lote cadastral é bem diferente da área informada no anúncio. Confirme a metragem antes de decidir.

RESUMO

Temas com resultado: 7. Itens encontrados no ponto: 24.

RISCOS NATURAIS

Inundação, alagamento, deslizamento e risco geológico.

LEITURA TÉCNICA

A camada de Risco de Contaminação do Lençol Freático indica a possibilidade de que o lençol freático na área esteja sujeito a contaminação, o que pode impactar a qualidade da água subterrânea. Essa condição pode trazer restrições para o tipo de uso do terreno, especialmente em projetos que envolvam armazenamento de substâncias potencialmente poluentes. É importante verificar com a PBH, especificamente com a SMURB, se há exigências adicionais para a construção, como a necessidade de sistemas de contenção ou monitoramento ambiental. Além disso, recomenda-se consultar órgãos ambientais para avaliar a necessidade de estudos de impacto ambiental, considerando a proximidade de áreas sensíveis. Por fim, a análise de riscos geológicos e de deslizamentos deve ser confirmada com especialistas, garantindo a segurança da obra e do uso do terreno.



Mapa num raio de 1,2 km ao redor do endereço, com o zoneamento e as camadas deste tema. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

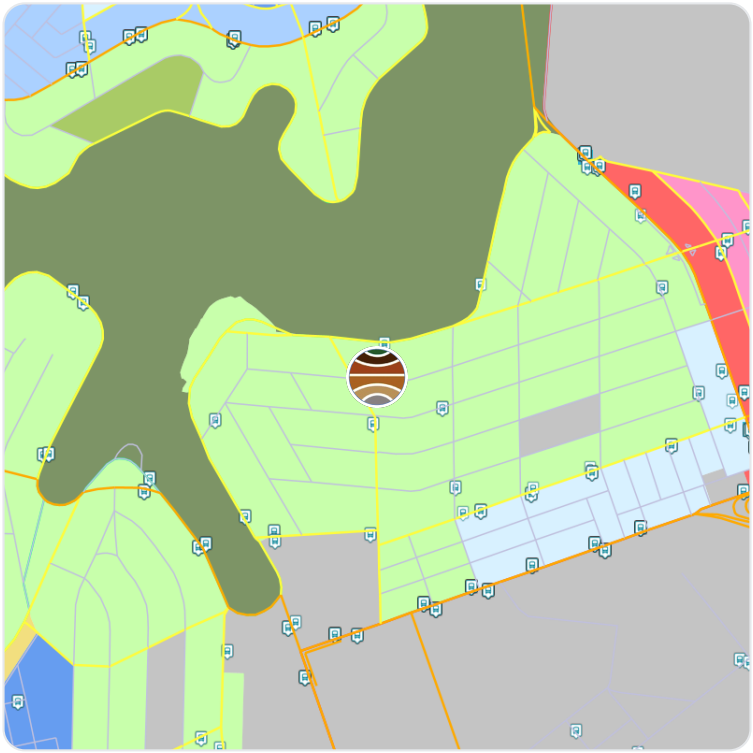
- Risco de contaminação do lençol freático: RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado próximo a uma estação de ônibus, o que proporciona fácil acesso ao transporte público, favorecendo a mobilidade dos usuários. Além disso, existem vários pontos de ônibus nas proximidades, o que pode ser uma oportunidade para projetos que visem atender a demanda de transporte coletivo. A presença de rotas cicloviárias implantadas nas proximidades indica um incentivo ao uso de bicicletas, o que pode ser considerado em projetos de acessibilidade e sustentabilidade. A classificação da via como 'local' sugere que o tráfego é predominantemente residencial, o que pode impactar o tipo de uso permitido e a intensidade do fluxo de veículos. É importante confirmar as exigências e permissões junto à PBH, especialmente em relação ao uso do solo e à infraestrutura de transporte.



Mapa num raio de 1,2 km ao redor do endereço, com o zoneamento e as camadas deste tema. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

- Estação de ônibus: SANTA ROSA — TRANSFERENCIA MOVE (a 973 m do endereço)
- Ponto de ônibus: EST. SAO GABRIEL / ZOOLOGICO VIA EST. PAMPULHA (a 108 m do endereço)
- Ponto de ônibus: SAO LUIZ/DOM CABRAL (a 153 m do endereço)
- Ponto de ônibus: SAO LUIZ/DOM CABRAL (a 153 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE OTACILIO NEGRAO DE LIMA — IMPLANTADA (a 113 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE OTACILIO NEGRAO DE LIMA — IMPLANTADA (a 200 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE OTACILIO NEGRAO DE LIMA — IMPLANTADA (a 294 m do endereço)
- Classificação da via: DO IPE AMARELO — LOCAL (a 10 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A proximidade de equipamentos culturais, como a Casa do Baile e o Museu de Arte da Pampulha, pode agregar valor ao terreno, proporcionando um ambiente mais atrativo e dinâmico. Esses equipamentos podem influenciar positivamente o uso do espaço, permitindo a realização de atividades culturais e sociais, mas também podem trazer restrições quanto ao tipo de construção e uso permitido, que devem ser confirmadas junto à PBH. É importante verificar se há exigências específicas relacionadas ao zoneamento da área, que podem impactar o projeto. Além disso, a presença de equipamentos culturais pode oferecer oportunidades para parcerias e eventos, enriquecendo a comunidade local. Recomenda-se consultar a SMURB/PBH para esclarecer dúvidas sobre permissões e regulamentações específicas relacionadas ao uso do terreno.



Mapa num raio de 1,2 km ao redor do endereço, com o zoneamento e as camadas deste tema. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

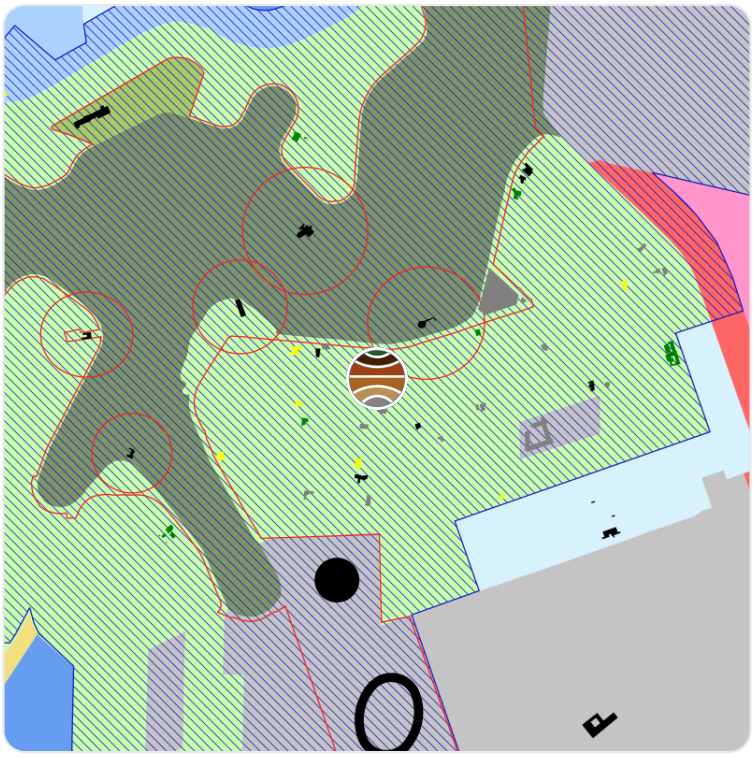
- Equipamento cultural: Casa Do Baile/Centro de Referência de Arquitetura, Urbanismo e Design — CENTRO DE REFERENCIA (a 231 m do endereço)
- Equipamento cultural: Biblioteca do Museu de Arte da Pampulha — BIBLIOTECA (a 553 m do endereço)
- Equipamento cultural: Museu de Arte da Pampulha — MUSEU (a 553 m do endereço)

PATRIMÔNIO E CULTURA

Bens tombados e áreas de proteção cultural do IEPHA e do IPHAN.

LEITURA TÉCNICA

A camada de Proteção Cultural do IEPHA indica que o terreno está localizado no entorno da Lagoa da Pampulha, que é uma área de proteção estadual. Isso significa que qualquer projeto ou obra na região deve respeitar as diretrizes de preservação do patrimônio cultural, podendo haver restrições quanto ao tipo de construção e ao uso do solo. É fundamental que o interessado confirme as exigências específicas junto ao IEPHA, que pode exigir estudos de impacto visual e ambiental, além de aprovações para intervenções. A preservação do caráter histórico e cultural da área pode também oferecer oportunidades para projetos que valorizem a cultura local. Portanto, é essencial consultar a PBH e o IEPHA para entender as limitações e possibilidades que essa camada impõe ao terreno.



Mapa num raio de 1,2 km ao redor do endereço, com o zoneamento e as camadas deste tema. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

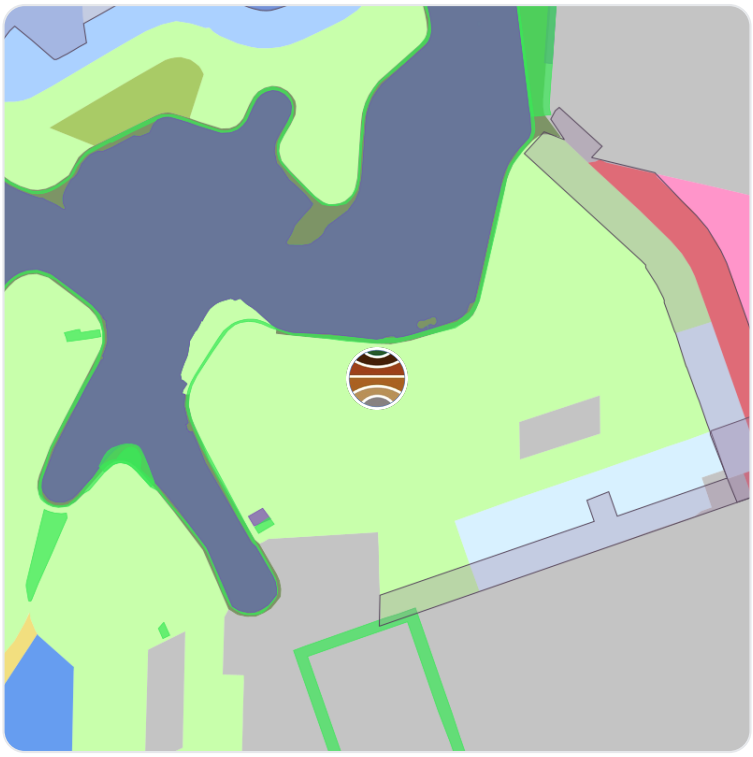
- Proteção cultural (IEPHA): Entorno da Lagoa da Pampulha — Perímetro de Proteção Estadual - IEPHA

PLANEJAMENTO E OBRAS

Projetos viários prioritários, obras da Prefeitura e operações urbanas.

LEITURA TÉCNICA

As camadas de obras da Prefeitura indicam que há intervenções concluídas nas proximidades do terreno, como a iluminação da pista de cooper da Pampulha e o desassoreamento da Lagoa da Pampulha. Essas obras podem trazer melhorias na infraestrutura local, aumentando a valorização do terreno e a qualidade de vida na área. A manutenção da orla e do espelho d'água da Lagoa também sugere um ambiente mais agradável, o que pode ser um atrativo para projetos que visem uso comercial ou residencial. É importante confirmar com a SMURB/PBH se há novas obras planejadas ou exigências específicas para o uso do terreno, além de verificar se há impactos ambientais associados a essas intervenções com o órgão ambiental competente.



Mapa num raio de 1,2 km ao redor do endereço, com o zoneamento e as camadas deste tema. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

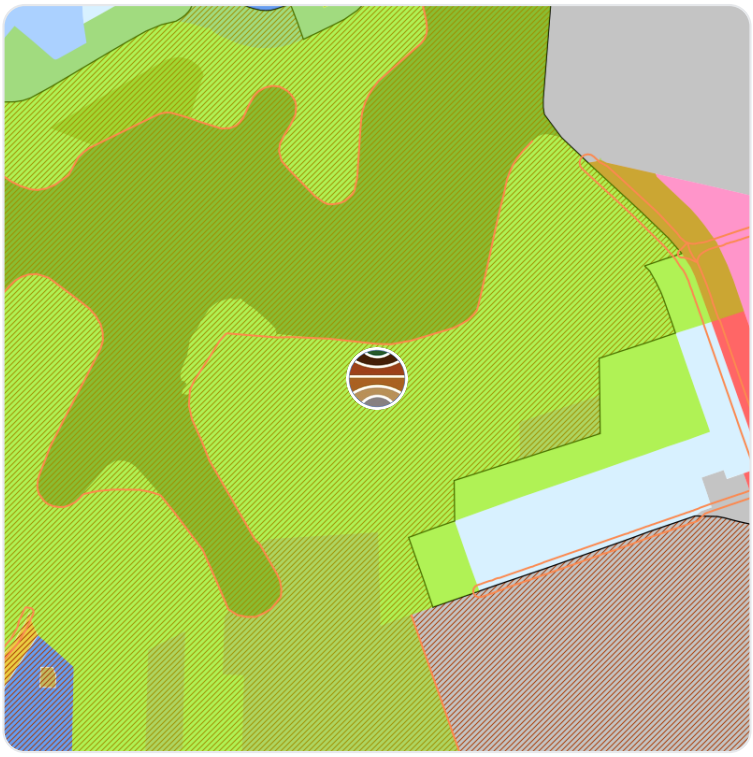
- Obra da Prefeitura (Sudecap): ILUMINACAO DA PISTA DE COOPER DA PAMPULHA — Concluído (a 116 m do endereço)
- Obra da Prefeitura (Sudecap): LAGOA DA PAMPULHA - DESASSOREAMENTO - AJ-049/18 — Concluído (a 128 m do endereço)
- Obra da Prefeitura (Sudecap): MANUTENCAO DA ORLA E ESPELHO DAGUA DA LAGOA DA PAMPULHA - SC-048/11 — Concluído (a 128 m do endereço)

REGRAS DE OCUPAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

AEIS, áreas de diretrizes especiais, centralidades e recuos de alinhamento.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado em áreas de diretrizes especiais (ADE) da Bacia da Pampulha e da Pampulha, o que implica que existem normas específicas para o uso e ocupação do solo nessas regiões. Essas diretrizes podem incluir restrições quanto à altura das edificações, tipos de uso permitidos e exigências de preservação ambiental, que devem ser respeitadas para garantir a integridade da área. É fundamental confirmar com a PBH as especificidades dessas diretrizes, pois elas podem impactar diretamente o projeto e a obra. Além disso, recomenda-se verificar se há exigências adicionais relacionadas ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico, que podem ser aplicáveis na região. Portanto, consulte os órgãos competentes, como a SMURB/PBH e o órgão ambiental, para obter informações detalhadas sobre as restrições e oportunidades que o terreno oferece.



Mapa num raio de 1,2 km ao redor do endereço, com o zoneamento e as camadas deste tema. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

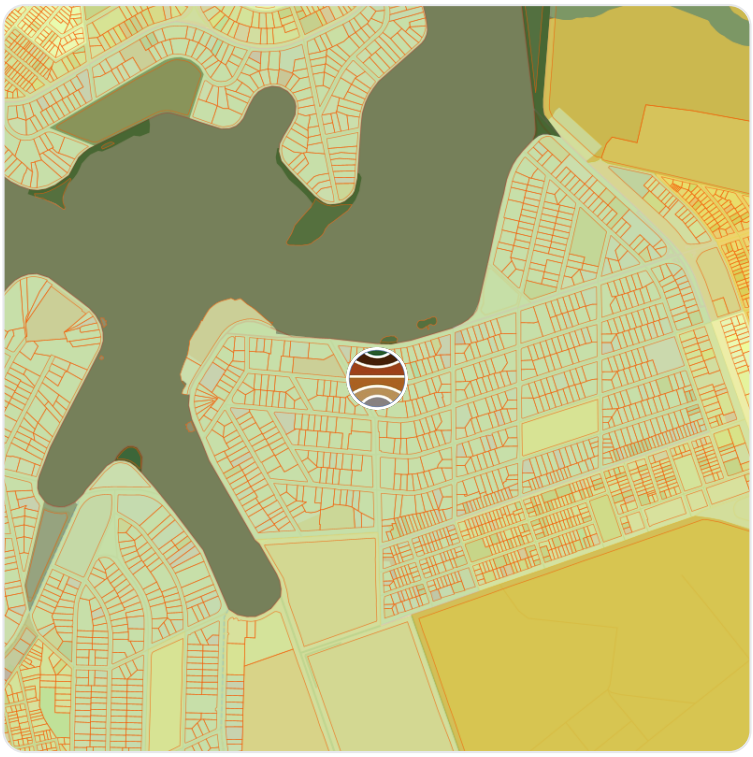
- Áreas de diretrizes especiais (ADE): ADE Bacia da Pampulha
- Áreas de diretrizes especiais (ADE): ADE Pampulha

USO DO SOLO E PARÂMETROS

Uso e ocupação do lote, permissividade de uso das vias, coeficiente básico, permeabilidade e lote cadastral. Taxa de ocupação, altura e outorga não constam destas camadas.

LEITURA TÉCNICA

O uso e ocupação do lote é classificado como residencial, permitindo a construção de casas ou sobrados. A permissividade de uso da via indica que o local está situado em uma área com características específicas, conforme a ALA DO IPE AMARELO, o que pode trazer oportunidades para projetos que respeitem essas diretrizes. O coeficiente de aproveitamento básico de 0,8 sugere que até 80% da área do lote pode ser utilizada para construção, enquanto a taxa de permeabilidade de 30% exige que uma parte do terreno permaneça permeável, o que é importante para a drenagem e sustentabilidade do projeto. É fundamental confirmar as especificidades da permissividade de uso e quaisquer exigências adicionais junto à PBH, assim como verificar se há restrições ambientais ou patrimoniais com órgãos competentes como o IEPHA.



Mapa num raio de 1,2 km ao redor do endereço, com o zoneamento e as camadas deste tema. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

- Uso e ocupação do lote: RESIDENCIAL — CASA/SOBRADO RESIDENCIAL
- Permissividade de uso da via: ALA DO IPE AMARELO — Vias com Permissividade Específica (a 10 m do endereço)
- Regra específica de uso da via: ALA DO IPE AMARELO — vias com permissividade específica Pampulha grau I (a 10 m do endereço)
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 0.8
- Taxa de permeabilidade: 30% do terreno
- Lote cadastral (CTM): lote 140168200240 — 1033.92 m²

VERIFICAÇÕES ANTES DE DECIDIR

- Matrícula atualizada no cartório de registro de imóveis, com ônus, área e confrontações.
- Informação Básica (IBPS/IBED) ou consulta de viabilidade no SIURBE/PBH, com os parâmetros construtivos.
- Certidão de débitos de IPTU e taxas do imóvel.
- Levantamento topográfico do terreno.
- Verificação, com o órgão competente, dos itens de risco, meio ambiente ou patrimônio listados neste documento.

Taxa de ocupação, altura e outorga não constam das camadas públicas. O uso permitido vem da permissividade da via mais próxima e pode não valer para o lote. Confirme-os na PBH antes de decidir.

Este dossiê reúne informações públicas da PBH (BHMAP), consultadas em 01/11/2026, 14:55:32. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

Consulta oficial: https://bhmap.pbh.gov.br/