TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:55:35

IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 300 m²

União, Regional Nordeste, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.87754, -43.92239

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

AEIS_2

Area Especial de Interesse Social - 2



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

Taxa de permeabilidade
20% do terreno

Lote cadastral (CTM)
Lote 160095000220, 388.74 m²

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

RESUMO

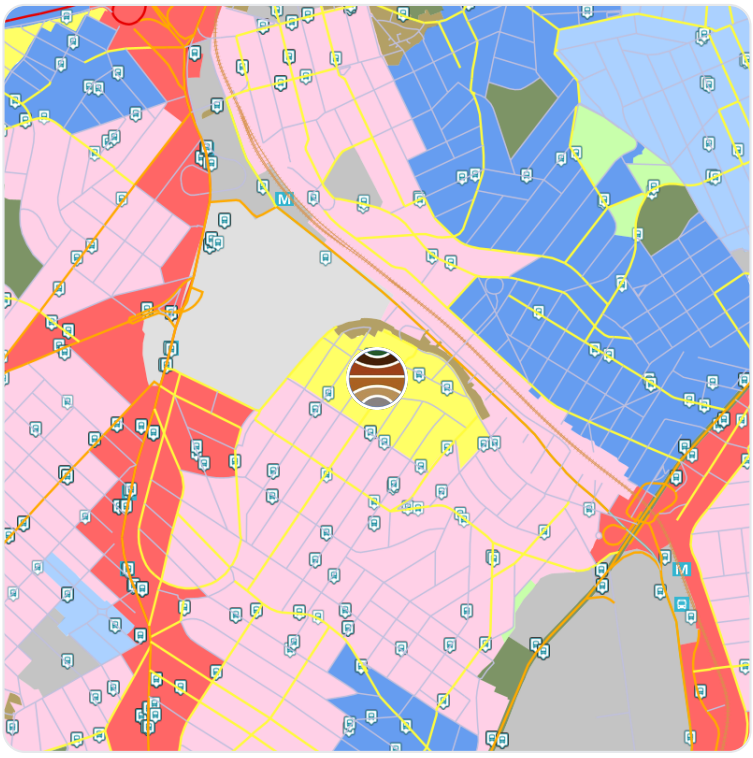
Temas com resultado: 4. Itens encontrados no ponto: 27.

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado próximo a uma estação de metrô (MINAS SHOPPING), a 647 metros, e várias linhas de metrô, que podem facilitar o acesso e a mobilidade dos futuros usuários. A presença de estações de ônibus, como OURO MINAS e UNIÃO, a até 876 metros, também indica uma boa conectividade com o transporte público, o que pode ser um atrativo para projetos residenciais ou comerciais. Além disso, a proximidade de pontos de ônibus a apenas 76 metros oferece uma alternativa de transporte ainda mais acessível. A rota cicloviária implantada na AVE PASTOR ANSELMO SILVESTRE, a 216 metros, sugere oportunidades para projetos que promovam a mobilidade sustentável. É importante confirmar com a PBH as permissões de uso do solo e as exigências específicas relacionadas ao transporte e mobilidade na área, além de verificar a adequação do projeto às normas de acessibilidade e infraestrutura de transporte. Para questões ambientais, consulte o órgão responsável para garantir que não haja restrições adicionais 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.

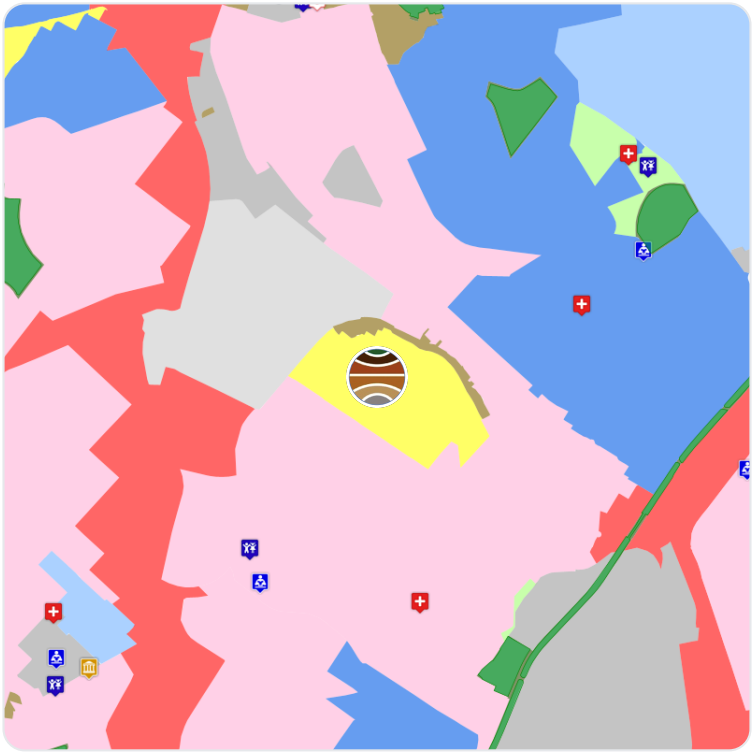
- Estação de metrô: MINAS SHOPPING — IMPLANTADA (a 647 m do endereço)
- Linha de metrô: Presente na camada oficial da PBH (a 271 m do endereço)
- Linha de metrô: Presente na camada oficial da PBH (a 276 m do endereço)
- Linha de metrô: Presente na camada oficial da PBH (a 288 m do endereço)
- Estação de ônibus: OURO MINAS — TRANSFERENCIA MOVE (a 668 m do endereço)
- Estação de ônibus: UNIÃO — TRANSFERENCIA MOVE (a 876 m do endereço)
- Estação de ônibus: MINAS SHOPPING — TRANSFERENCIA MOVE (a 914 m do endereço)
- Ponto de ônibus: CIDADE NOVA/SAVASSI VIA RUA DA BAHIA (a 76 m do endereço)
- Ponto de ônibus: CIDADE NOVA/SAVASSI VIA RUA DA BAHIA (a 76 m do endereço)
- Ponto de ônibus: CIDADE NOVA/SAVASSI VIA RUA DA BAHIA (a 76 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE PASTOR ANSELMO SILVESTRE — IMPLANTADA (a 216 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE PASTOR ANSELMO SILVESTRE — IMPLANTADA (a 216 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE PASTOR ANSELMO SILVESTRE — IMPLANTADA (a 243 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A proximidade de serviços públicos, como escolas e centros de saúde, é um fator positivo para o terreno, pois pode valorizar a área e facilitar a vida dos futuros moradores. A presença de três escolas municipais de ensino fundamental e uma escola de educação infantil nas proximidades indica uma boa oferta educacional, o que pode ser um atrativo para famílias. Além disso, a existência de dois centros de saúde próximos garante acesso a serviços de saúde, essencial para a qualidade de vida. Os parques municipais nas redondezas oferecem opções de lazer e convivência, contribuindo para um ambiente mais saudável e agradável. É importante confirmar a adequação do uso do terreno e a possibilidade de construção com a PBH, especialmente em relação a eventuais exigências de infraestrutura e acessibilidade aos serviços mencionados.



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.

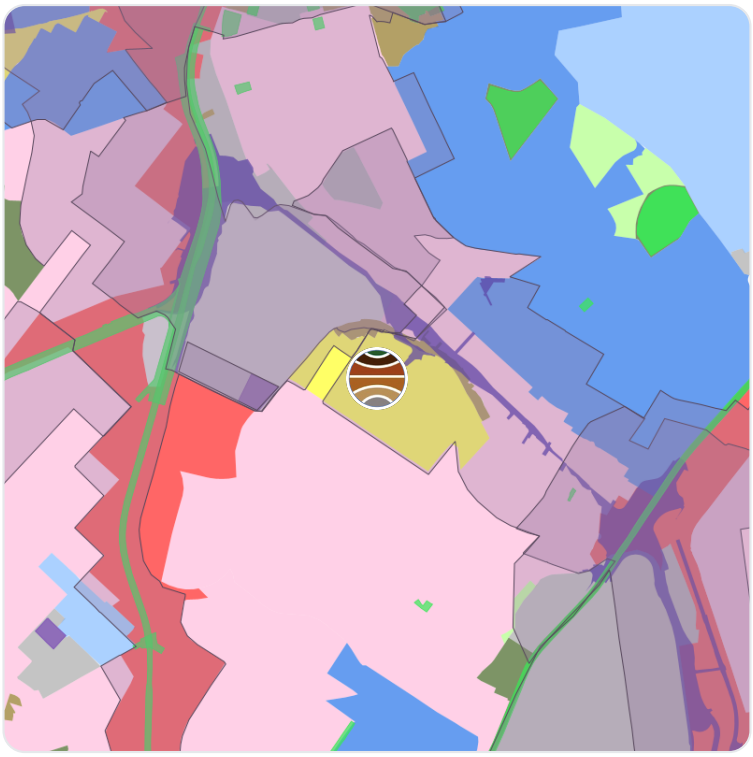
- Escola municipal de educação infantil: EMEI FRANCISCO AZEVEDO (a 687 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL ANISIO TEIXEIRA (a 761 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL HENRIQUETA LISBOA (a 944 m do endereço)
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE DOM JOAQUIM (a 696 m do endereço)
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE VILAS REUNIDAS - LEOPOLDO CRISOSTOMO DE CASTRO (a 738 m do endereço)
- Parque municipal: Fernão Dias Parque Sol (a 830 m do endereço)
- Parque municipal: Parque da Matinha (a 932 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Linear Avenida José Cândido da Silveira (a 949 m do endereço)

PLANEJAMENTO E OBRAS

Projetos viários prioritários, obras da Prefeitura e operações urbanas.

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Obra da Prefeitura (Sudecap)' indica que há uma obra em execução, a Casa da Mulher Brasileira, localizada a 318 metros do terreno. Isso pode trazer oportunidades de valorização da área, mas também pode gerar restrições temporárias de acesso e ruído durante a execução da obra. A camada 'Operações urbanas' aponta que o terreno está em um entorno de Corredores Viários Prioritários, o que pode facilitar o acesso e a mobilidade, mas também pode implicar em exigências específicas para o projeto, como adequações de infraestrutura. É importante confirmar as diretrizes e exigências específicas junto à SMURB/PBH, especialmente em relação ao uso permitido e às condições de projeto que podem ser aplicáveis devido à proximidade das obras e operações urbanas.



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.

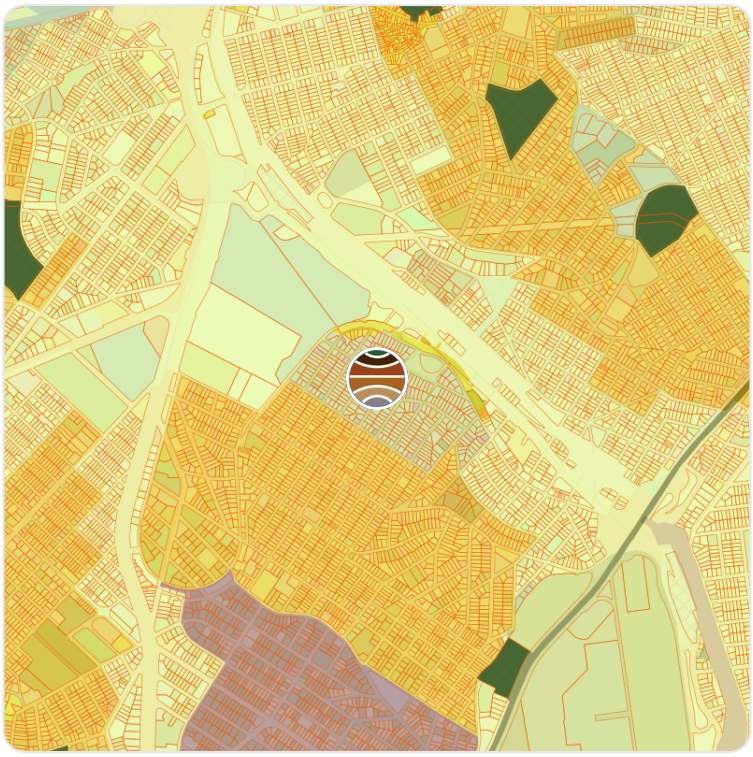
- Obra da Prefeitura (Sudecap): CASA DA MULHER BRASILEIRA - EMENDA PARLAMENTAR — Em Execução de Obra (a 318 m do endereço)
- Operações urbanas: Entorno de Corredores Viários Prioritários — PREVISTA

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

A camada de uso e ocupação do lote indica que o terreno é destinado a uso residencial, permitindo a construção de casas ou sobrados. O coeficiente de aproveitamento básico, presente na camada oficial da PBH, deve ser verificado para entender a densidade permitida na construção. A taxa de permeabilidade exige que 20% do terreno seja permeável, o que é crucial para a gestão das águas pluviais e deve ser respeitado no projeto. O lote cadastral, com uma área de 388,74 m², deve ser considerado para o dimensionamento da obra. É importante confirmar as permissões de uso e os parâmetros construtivos junto à PBH, assim como verificar eventuais exigências ambientais que possam se aplicar 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.

- Uso e ocupação do lote: RESIDENCIAL — CASA/SOBRADO RESIDENCIAL
- Coeficiente de aproveitamento básico: Presente na camada oficial da PBH
- Taxa de permeabilidade: 20% do terreno — 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²
- Lote cadastral (CTM): lote 160095000220 — 388.74 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, 14:55:35. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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