TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 02/11/2026, 15:45:18

IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 360 m²

Santa Mônica, Venda Nova, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil

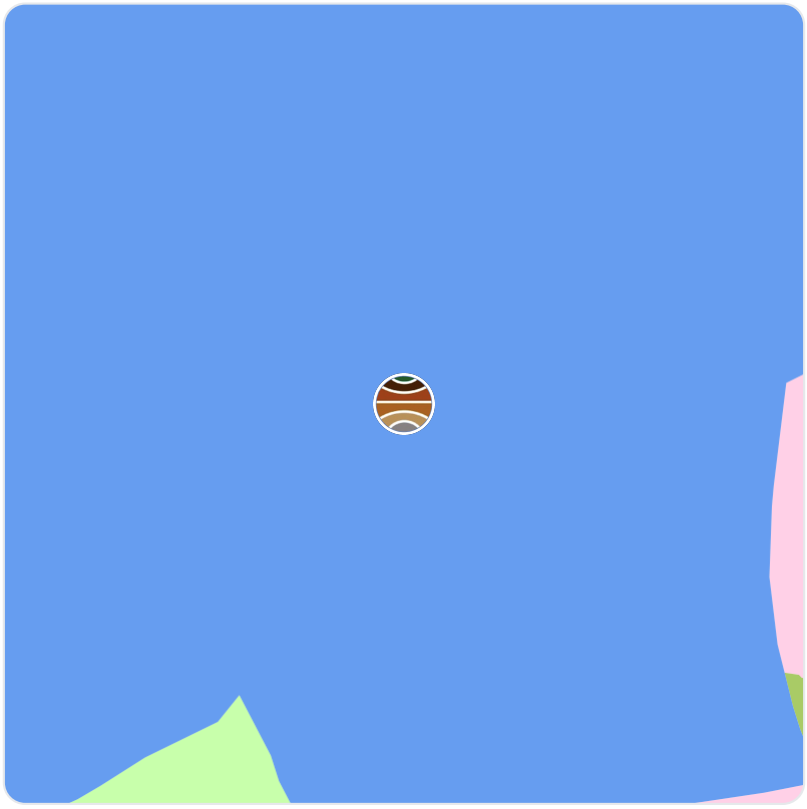
Coordenadas: -19.82975, -43.97415

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

OM-3

Ocupacao Moderada - 3

Área com ocupação contida, por causa da infraestrutura, do terreno ou do bairro tradicional. Construção em nível médio, abaixo das áreas preferenciais (art. 94).



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

VOLUME ESTIMADO NO TERRENO

Volume estimado indisponível para este anúncio.

POTENCIAL CONSTRUTIVO ESTIMADO (PELA LEI, NÃO É CERTIDÃO)

Valores pela tabela do Anexo XII da Lei 11.181/2019, com CA e permeabilidade da camada da PBH no ponto. Não é certidão: confirme na PBH.

Área do terreno
360 m² (informada no anúncio)

Coeficiente básico (CA básico)
1
Camada da PBH no ponto do anúncio.

Área sem outorga (CA básico)
360 m²
Até este valor, a construção não depende de outorga onerosa.

Coeficiente máximo (CA)
1,5
Tabela 10 do Anexo XII da Lei 11.181/2019.

Área computável máxima
540 m²

Coeficiente mínimo (CA mínimo)
0,3

Área mínima computável (CA mínimo)
108 m²

Coeficiente em área de centralidade (CAcent)
2 (720 m²)
Vale somente dentro de área de centralidade.

Projeção máxima (taxa de ocupação)
80% = 288 m²
Tabela 11, a partir da taxa de permeabilidade da camada da PBH.

Taxa de permeabilidade mínima
10% = 36 m²
20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²

Recuo de frente
3 m (via local ou coletora) ou 4 m (via arterial ou de ligação regional)
Depende da classificação da via em que o lote faz frente. Confirme na PBH.

Recuos laterais e de fundos
1,5 m (altura abaixo de 8 m); 2,3 m (de 8 a 12 m); acima de 12 m: 2,3 m + (altura – 12 m) ÷ 4
Fator B = 4. Lote com menos de 12 m de frente pode ter 1,5 m até 12 m de altura, com TO de 50% (nota 9).

Altura na divisa (AMD)
5 m (via local ou coletora, ou arterial de até 15 m de largura); 10,8 m (arterial ou de ligação regional com mais de 15 m)
Tabela 5. Depende da via de frente e da largura dela.

Altura máxima (limite de altimetria)
Sem limite geral na tabela 12
Limites podem existir em ADEs e áreas tombadas.

Sobreposições neste ponto
Operação urbana: Áreas em reestruturação no Vetor Norte de Belo Horizonte; Operação urbana: Entorno de Corredores Viários Prioritários
Os parâmetros da ADE ou da operação urbana prevalecem sobre os do zoneamento. Os números acima podem não valer para este lote.

Lote cadastral (CTM): Lote 210007400100, 200.55 m².

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

RESUMO

Temas com resultado: 6. Itens encontrados no ponto: 29.

RISCOS NATURAIS

Inundação, alagamento, deslizamento e risco geológico.

LEITURA TÉCNICA

A camada de Risco de Contaminação do Lençol Freático indica a possibilidade de que atividades no terreno possam afetar a qualidade da água subterrânea. Essa condição pode trazer restrições para o tipo de uso e atividades permitidas no local, especialmente aquelas que envolvem o armazenamento ou manuseio de substâncias potencialmente poluentes. É fundamental que o projeto e a obra considerem medidas de mitigação para evitar a contaminação. Para mais informações sobre as exigências específicas e a viabilidade do uso do terreno, recomenda-se consultar a PBH, especialmente a SMURB, que pode fornecer orientações sobre a adequação do projeto às normas ambientais vigentes. Além disso, é importante verificar se há outras camadas relacionadas a riscos naturais, como inundação ou deslizamento, que possam impactar o desenvolvimento 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

MEIO AMBIENTE

Áreas de preservação permanente, cursos d'água, áreas contaminadas e unidades de conservação.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado próximo a cursos d'água, sendo que existem três canais revestidos fechados a distâncias de 75 m, 84 m e 100 m. A proximidade com esses cursos d'água pode implicar em restrições de uso e construção, como a necessidade de respeitar faixas de proteção e realizar estudos de impacto ambiental. Além disso, há uma área contaminada reabilitada a 258 m do endereço, o que pode trazer oportunidades para projetos que visem a revitalização e uso sustentável do espaço. É fundamental confirmar as exigências específicas relacionadas a essas áreas com a SMURB/PBH, além de verificar a necessidade de licenças ambientais com o órgão ambiental competente. A permissividade da via onde o terreno se encontra também deve ser confirmada na PBH para entender os usos permitidos no local.



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.

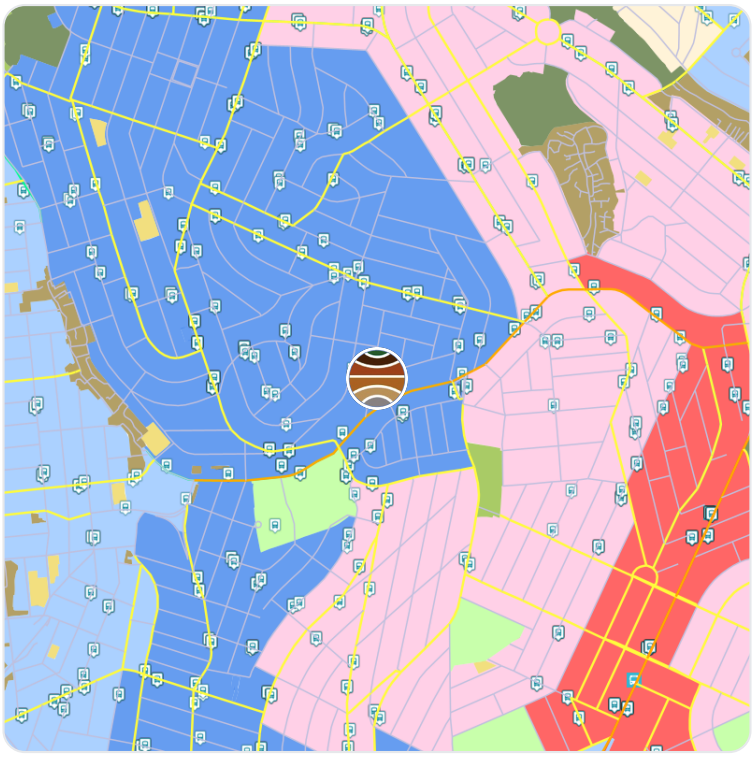
- Curso d'água: BORGES — CANAL REVESTIDO FECHADO (a 75 m do endereço)
- Curso d'água: BORGES — CANAL REVESTIDO FECHADO (a 84 m do endereço)
- Curso d'água: CANAL REVESTIDO FECHADO (a 100 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 258 m do endereço)

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está situado próximo a diversos pontos de ônibus, o que indica uma boa acessibilidade ao transporte público, facilitando o deslocamento dos usuários. Além disso, a presença de rotas cicloviárias implantadas nas proximidades sugere uma oportunidade para promover a mobilidade sustentável e o uso de bicicletas na região. A classificação das vias como 'local' implica que o tráfego é predominantemente residencial, o que pode influenciar o tipo de uso permitido e a intensidade do tráfego no local. É importante confirmar junto à PBH as especificidades sobre o uso permitido e as exigências para o projeto, além de verificar se há regulamentações adicionais relacionadas ao transporte e mobilidade na área. Também pode ser relevante consultar órgãos de transporte para entender melhor as implicações da infraestrutura existente.



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.

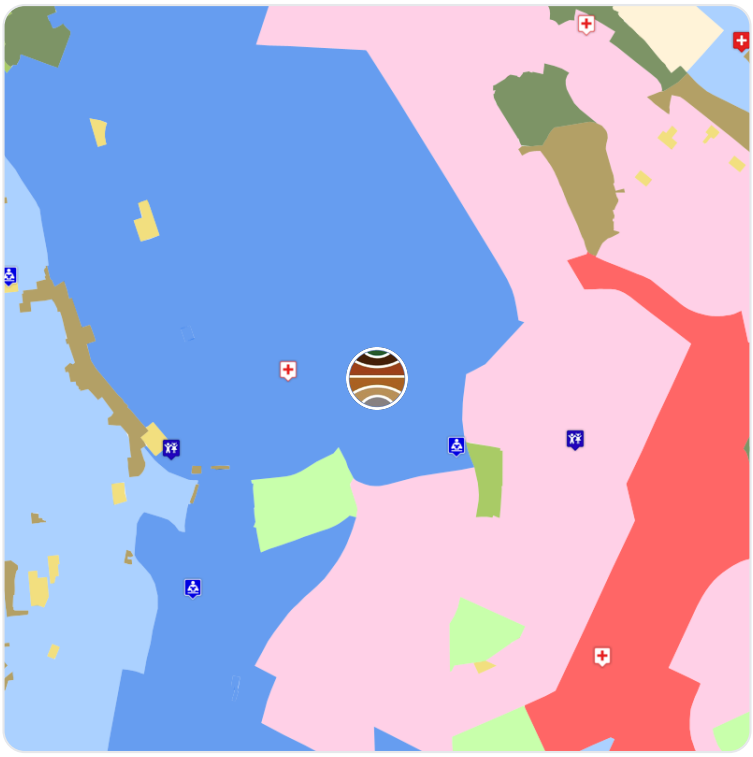
- Ponto de ônibus: SANTA MONICA / ESTACAO PAMPULHA VIA SANTA BRANCA (a 84 m do endereço)
- Ponto de ônibus: EST. VENDA NOVA/NOVA PAMPULHA VIA EST. VILARINHO (a 137 m do endereço)
- Ponto de ônibus: SANTA MONICA / ESTACAO PAMPULHA VIA SANTA AMELIA (a 137 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE DESEMBARGADOR FELIPPE IMMESI — IMPLANTADA (a 79 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE DESEMBARGADOR FELIPPE IMMESI — IMPLANTADA (a 79 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE DESEMBARGADOR FELIPPE IMMESI — IMPLANTADA (a 128 m do endereço)
- Classificação da via: FRANCISCO BORGIA VALLE — LOCAL (a 11 m do endereço)
- Classificação da via: PADRE QUINTILIANO BORGES — LOCAL (a 14 m do endereço)
- Classificação da via: PADRE QUINTILIANO BORGES — LOCAL (a 15 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A presença de escolas municipais de educação infantil e de ensino fundamental nas proximidades do terreno, como a EMEI Santa Branca e a Escola Municipal Professor Amilcar Martins, indica que a área é adequada para famílias com crianças, o que pode valorizar o imóvel. Além disso, a proximidade do Centro de Saúde Santa Mônica sugere facilidade no acesso a serviços de saúde, um fator positivo para a qualidade de vida dos moradores. Essas características podem influenciar o tipo de uso permitido, que deve ser confirmado junto à PBH, considerando a permissividade da via. É importante verificar também se há exigências específicas relacionadas a infraestrutura e acessibilidade, que podem ser determinadas pela SMURB ou outros órgãos competentes. Por fim, a presença de equipamentos culturais e parques nas redondezas pode ser um diferencial para o projeto, promovendo um ambiente mais atrativo e dinâmico.



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.

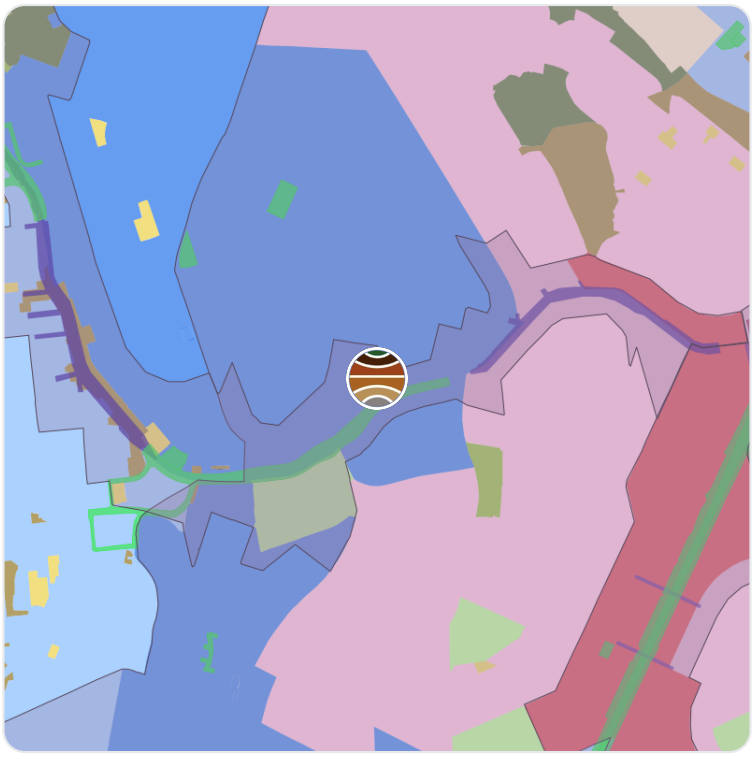
- Escola municipal de educação infantil: EMEI SANTA BRANCA (a 666 m do endereço)
- Escola municipal de educação infantil: EMEI ITAMARATI (a 698 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL PROFESSOR AMILCAR MARTINS (a 334 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL JOSE MADUREIRA HORTA (a 897 m do endereço)
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE SANTA MONICA (a 285 m do endereço)

PLANEJAMENTO E OBRAS

Projetos viários prioritários, obras da Prefeitura e operações urbanas.

LEITURA TÉCNICA

A camada de 'Obra da Prefeitura (Sudecap)' indica que há uma obra concluída na AV. VARZEA DA PALMA, a 57 metros do endereço, o que pode trazer melhorias na infraestrutura local e potencial valorização do terreno. As 'Operações urbanas' na área do Vetor Norte de Belo Horizonte, que estão previstas, sugerem que o local pode passar por reestruturações que podem impactar o uso e a ocupação do terreno, trazendo oportunidades de desenvolvimento. Além disso, a presença de 'Corredores Viários Prioritários' nas proximidades também é uma operação urbana prevista, o que pode influenciar a acessibilidade e o fluxo de pessoas na região. É importante confirmar as especificidades dessas operações e obras junto à SMURB/PBH, para entender as exigências e restrições que podem ser aplicáveis ao projeto. Também é recomendável verificar com órgãos ambientais se há alguma exigência adicional relacionada 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.

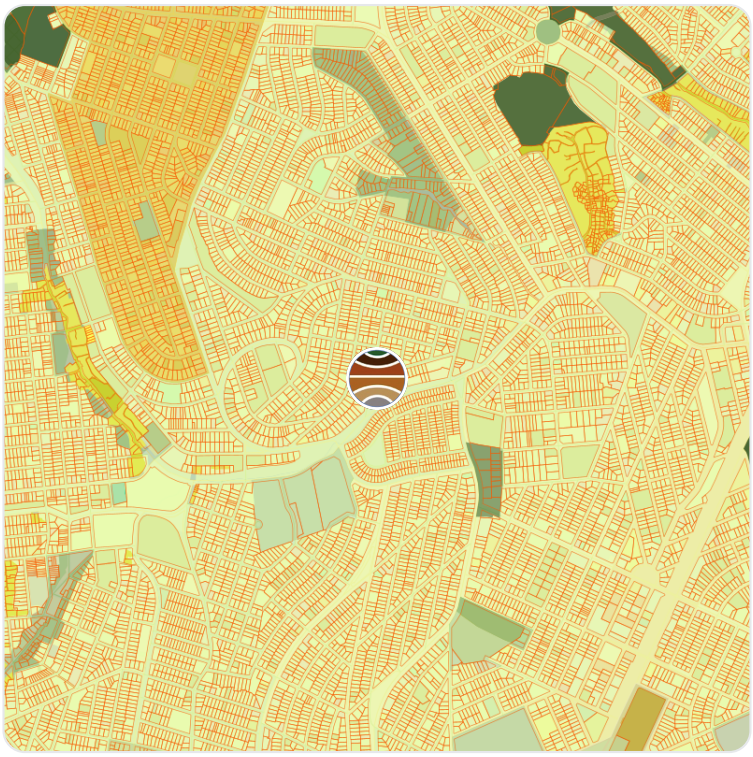
- Obra da Prefeitura (Sudecap): AV. VARZEA DA PALMA - 2A ETAPA — Concluído (a 57 m do endereço)
- Operações urbanas: Áreas em reestruturação no Vetor Norte de Belo Horizonte — PREVISTA
- Operações urbanas: Entorno de Corredores Viários Prioritários — PREVISTA

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

O uso e ocupação do lote é classificado como residencial, permitindo a construção de casas ou sobrados. As vias adjacentes, Rua Francisco Borgia Valle e Rua Padre Quintiliano Borges, são consideradas preferencialmente residenciais, o que sugere que o uso do solo deve ser compatível com atividades residenciais, devendo ser confirmado na PBH. O coeficiente de aproveitamento básico é de 1, o que indica que a área construída pode ser igual à área do lote, mas é importante verificar se há restrições adicionais. A taxa de permeabilidade exige que 20% do terreno seja permeável, o que deve ser considerado no projeto de drenagem e paisagismo. Para mais informações sobre as exigências e restrições, recomenda-se consultar a SMURB/PBH e verificar a legislação específica aplicável ao lote cadastral 210007400100.



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: RUA FRANCISCO BORGIA VALLE — Vias Preferencialmente Residenciais (a 11 m do endereço)
- Permissividade de uso da via: RUA PADRE QUINTILIANO BORGES — Vias Preferencialmente Residenciais (a 14 m do endereço)
- Permissividade de uso da via: RUA PADRE QUINTILIANO BORGES — Vias Preferencialmente Residenciais (a 15 m do endereço)
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 1
- 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 210007400100 — 200.55 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.

Os parâmetros do potencial vêm da Lei 11.181/2019 (Anexo XII), com CA e permeabilidade da camada da PBH no ponto. O uso permitido vem da permissividade da via mais próxima e pode não valer para o lote. Confirme na PBH antes de decidir.

Este dossiê reúne informações públicas da PBH (BHMAP), consultadas em 02/11/2026, 15:45:18. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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