TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:54:52

IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 296 m²

Dona Clara, Pampulha, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.85940, -43.94550

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

OM-3
Ocupacao Moderada - 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
1.5

Área construível básica (estimada)
444 m² (CA básico × 296 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
20% do terreno

Lote cadastral (CTM)
Lote 150569900125, 370.35 m²

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

RESUMO

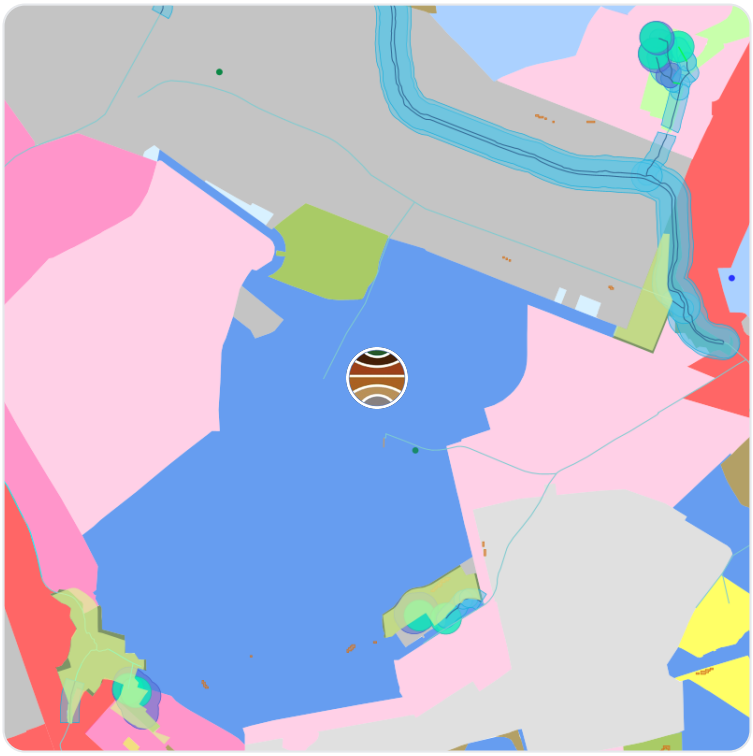
Temas com resultado: 4. Itens encontrados no ponto: 20.

MEIO AMBIENTE

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

LEITURA TÉCNICA

O terreno está próximo a cursos d'água, incluindo canais revestidos fechados, o que pode implicar em restrições para a construção e exigências de preservação de áreas ao redor, conforme a legislação ambiental. A presença de áreas contaminadas reabilitadas nas proximidades indica que o local pode ter passado por intervenções de remediação, mas é essencial verificar se há exigências adicionais para o uso do solo, especialmente se o projeto for comercial. É recomendável confirmar as condições de uso e as exigências ambientais junto à SMURB/PBH e ao órgão ambiental competente. Além disso, a proximidade com áreas de preservação permanente pode trazer oportunidades para projetos que valorizem a sustentabilidade e a conservação ambiental. A consulta ao IEPHA pode ser necessária caso haja interesse em preservar ou integrar elementos históricos ou culturais no projeto.



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.

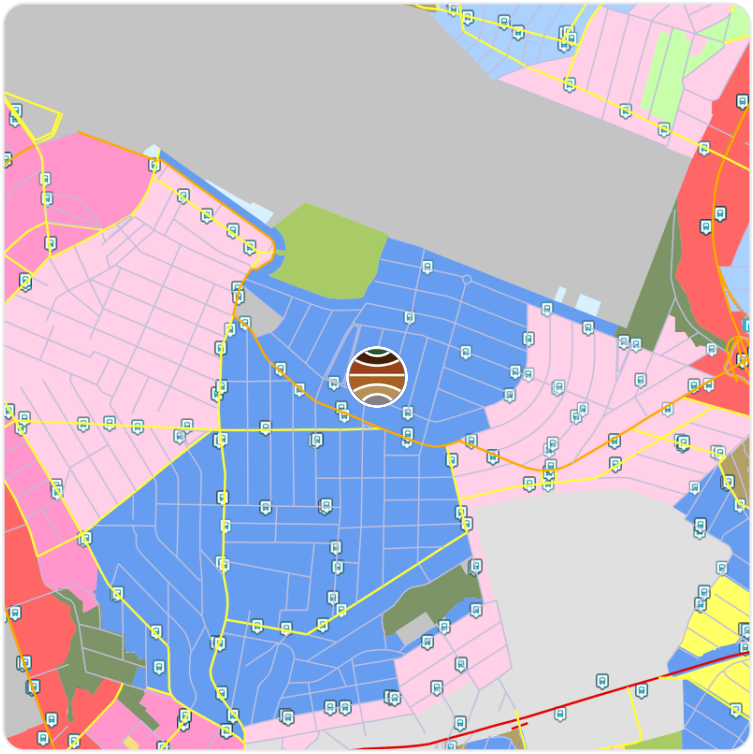
- Curso d'água: SEM NOME — CANAL REVESTIDO FECHADO (a 152 m do endereço)
- Curso d'água: BREJO DO MATO OU SUZANA — CANAL REVESTIDO FECHADO (a 181 m do endereço)
- Curso d'água: BREJO DO MATO OU SUZANA — OUTRO (a 193 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 248 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 438 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 438 m do endereço)

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

A presença de pontos de ônibus próximos ao terreno, como o TAQUARIL/JARAGUA a 141 m, indica uma boa acessibilidade ao transporte público, o que pode valorizar o imóvel e facilitar o deslocamento dos futuros usuários. A classificação da via como LOCAL sugere que a rua é destinada principalmente ao tráfego local, o que pode limitar o fluxo de veículos e proporcionar um ambiente mais tranquilo. É importante verificar com a PBH as exigências específicas para o uso do terreno, considerando a proximidade do transporte público e a classificação da via, que podem influenciar no tipo de atividade permitida. Além disso, recomenda-se consultar a SMURB para entender possíveis restrições ou oportunidades relacionadas ao projeto e à obra, especialmente em relação à mobilidade e acessibilidade.



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.

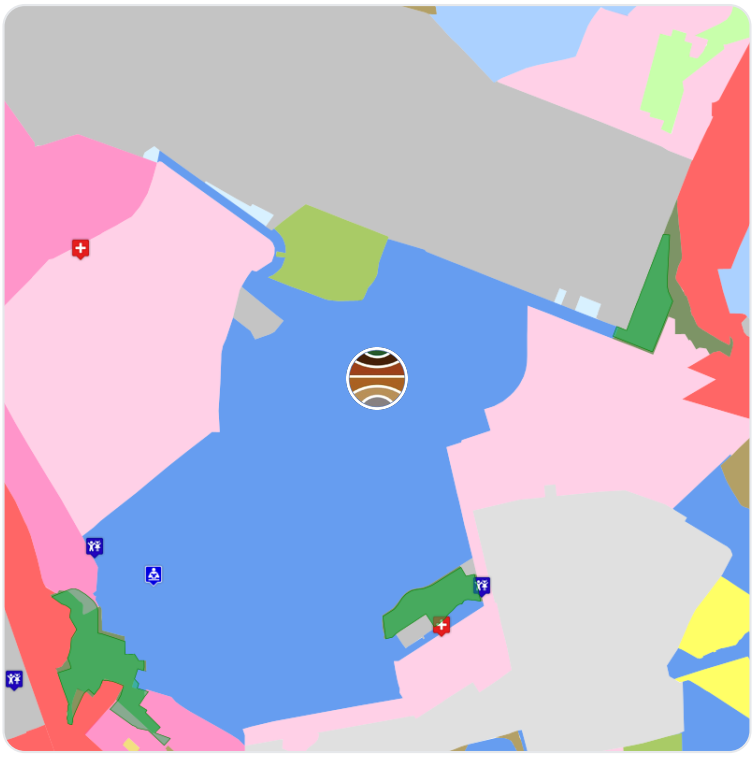
- Ponto de ônibus: TAQUARIL/JARAGUA (a 141 m do endereço)
- Ponto de ônibus: TAQUARIL/JARAGUA (a 141 m do endereço)
- Ponto de ônibus: TAQUARIL/JARAGUA (a 141 m do endereço)
- Classificação da via: MARIA VAZ DE MELO — LOCAL (a 21 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A presença de escolas municipais de educação infantil e fundamental nas proximidades do terreno, como a EMEI Universitário e a Escola Municipal Aurélio Pires, indica uma boa infraestrutura educacional, o que pode valorizar a área e atrair famílias. A proximidade do Centro de Saúde Santa Rosa é um ponto positivo para a saúde pública, oferecendo acesso a serviços médicos essenciais. Além disso, a existência de parques municipais, como o Parque Ecológico do Bairro Universitário e o Parque Dona Clara, proporciona áreas de lazer e preservação ambiental, contribuindo para a qualidade de vida. É importante confirmar com a PBH a permissividade da via em relação ao uso do terreno, bem como verificar se há exigências específicas relacionadas à infraestrutura e serviços públicos. Também deve-se considerar a consulta a órgãos ambientais para garantir que não haja restrições adicionais relacionadas ao uso do solo.



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.

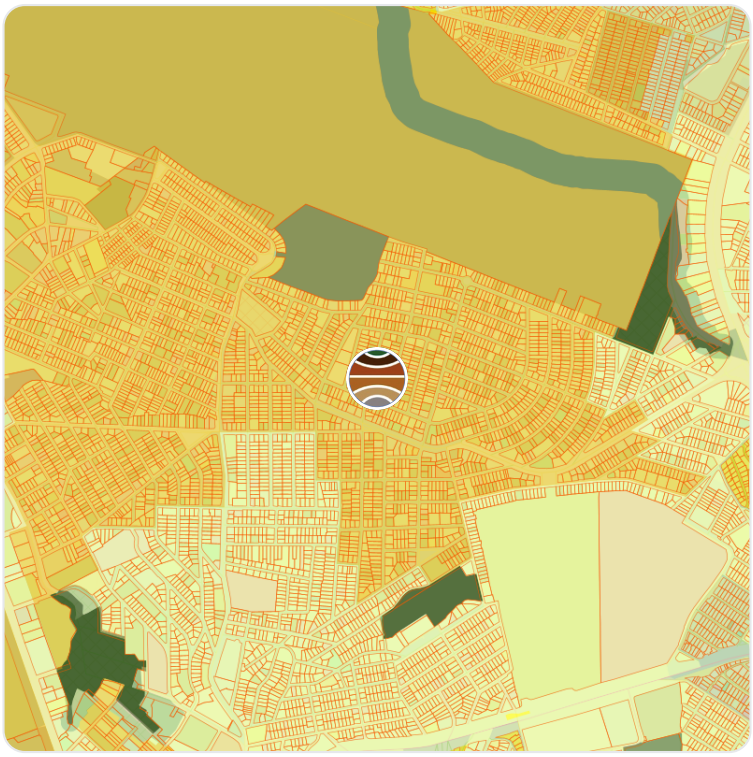
- Escola municipal de educação infantil: EMEI UNIVERSITÁRIO (a 748 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL AURELIO PIRES (a 954 m do endereço)
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE SANTA ROSA (a 819 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Ecológico do Bairro Universitário (a 662 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Dona Clara (a 770 m do endereço)

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 a Rua Maria Vaz de Melo é preferencialmente residencial, o que reforça a vocação do local para habitação, mas deve ser confirmado na PBH. O coeficiente de aproveitamento básico é de 1.5, o que significa que é possível construir até 1.5 vezes a área do terreno em área construída, respeitando as normas locais. A taxa de permeabilidade exige que 20% do terreno seja mantido permeável, o que é crucial para a drenagem e sustentabilidade do projeto. É importante confirmar todas essas informações e eventuais restrições com a SMURB/PBH e verificar se há exigências adicionais de órgãos ambientais ou do IEPHA, se aplicável.



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 MARIA VAZ DE MELO — Vias Preferencialmente Residenciais (a 21 m do endereço)
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 1.5
- 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 150569900125 — 370.35 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, 14:54:52. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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