TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:55:28

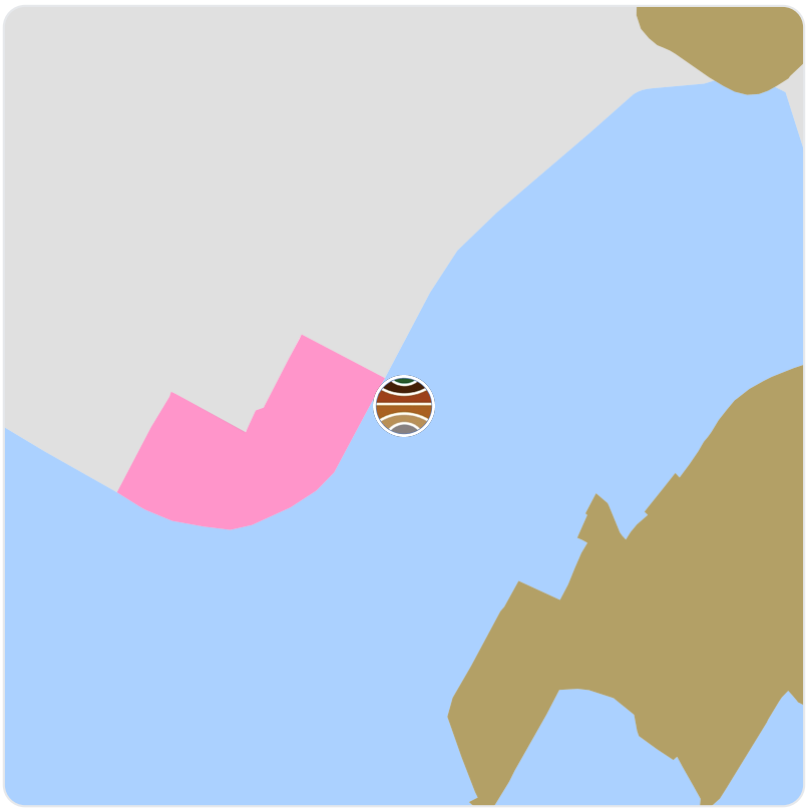
IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 360 m²

Nova Cachoeirinha, Regional Noroeste, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, 31250-330, Brasil
Coordenadas: -19.88280, -43.95495

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

OM-2
Ocupacao Moderada - 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

Coeficiente de aproveitamento básico
1

Área construível básica (estimada)
360 m² (CA básico × 360 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
20% do terreno

Lote cadastral (CTM)
Lote 030300700205, 350.96 m²

RESUMO

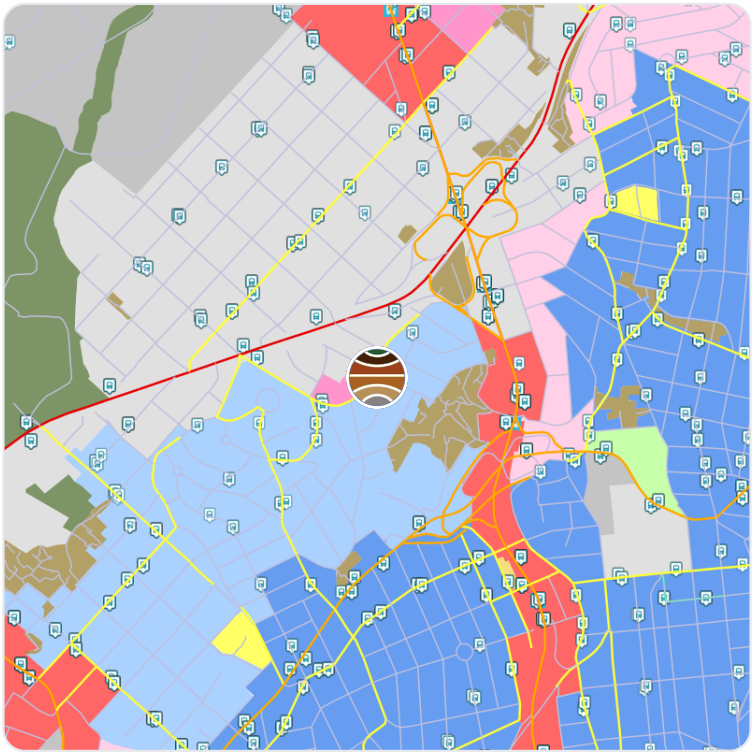
Temas com resultado: 4. Itens encontrados no ponto: 26.

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está bem servido por transporte público, com várias estações de ônibus próximas, como CACHOEIRINHA, AMÉRICO VESPÚCIO e SÃO FRANCISCO, que podem facilitar o acesso e a mobilidade dos usuários. A presença de pontos de ônibus a apenas 29 metros do endereço oferece uma oportunidade para projetos que visem atender a demanda por transporte coletivo. A classificação das vias indica que FREI ANTONIO DO DESTERRO é uma via local, enquanto HENRIQUE DINIZ é uma coletora, o que pode influenciar o tipo de uso permitido e a intensidade do tráfego na área. É importante confirmar com a PBH as permissões de uso e as exigências específicas para o projeto, além de verificar se há diretrizes adicionais relacionadas ao transporte e mobilidade que possam impactar a obra.



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.

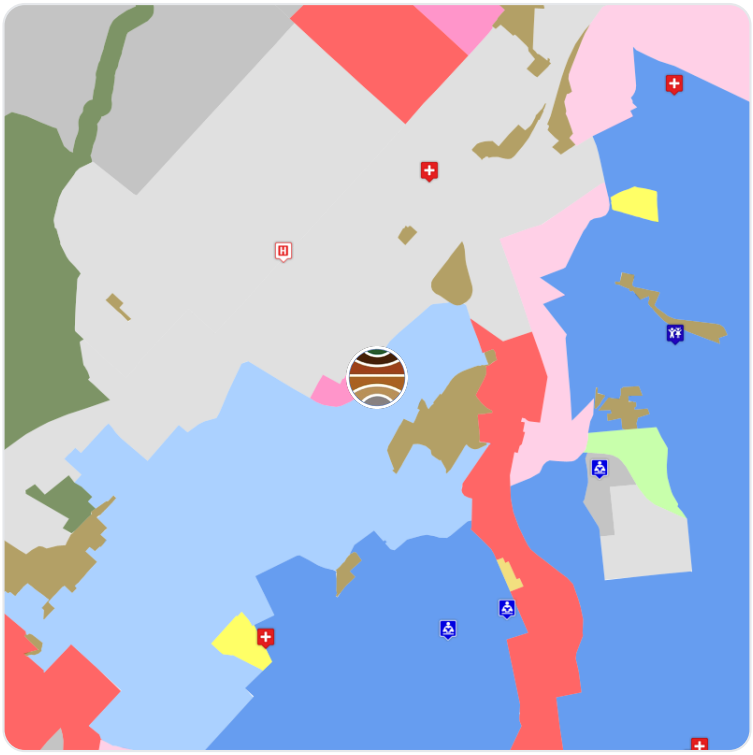
- Estação de ônibus: CACHOEIRINHA — TRANSFERENCIA MOVE (a 453 m do endereço)
- Estação de ônibus: AMÉRICO VESPÚCIO — TRANSFERENCIA MOVE (a 463 m do endereço)
- Estação de ônibus: SÃO FRANCISCO — TRANSFERENCIA MOVE (a 633 m do endereço)
- Ponto de ônibus: ERMELINDA/SALGADO FILHO VIA PRADO (a 29 m do endereço)
- Ponto de ônibus: ERMELINDA/SALGADO FILHO VIA PRADO (a 29 m do endereço)
- Ponto de ônibus: ERMELINDA/SALGADO FILHO VIA PRADO (a 29 m do endereço)
- Classificação da via: FREI ANTONIO DO DESTERRO — LOCAL (a 12 m do endereço)
- Classificação da via: HENRIQUE DINIZ — COLETORA (a 23 m do endereço)
- Classificação da via: FREI ANTONIO DO DESTERRO — LOCAL (a 25 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A presença de escolas municipais de educação infantil e ensino fundamental nas proximidades do terreno, como a EMEI Pacajá e as escolas municipais, indica uma boa infraestrutura educacional, que pode valorizar a área e atrair famílias. Além disso, a proximidade de centros de saúde, como o Centro de Saúde São Francisco e o Hospital Infantil Padre Anchieta, oferece acesso facilitado a serviços de saúde, o que é um ponto positivo para a qualidade de vida dos futuros moradores. Essas características podem influenciar positivamente o uso do terreno, especialmente para empreendimentos residenciais. É importante confirmar com a PBH a permissividade da via em relação ao uso do solo e verificar se há exigências específicas relacionadas à construção, como recuos ou acessibilidade. Além disso, recomenda-se consultar órgãos de saúde para garantir que a infraestrutura existente atenda às necessidades do 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.

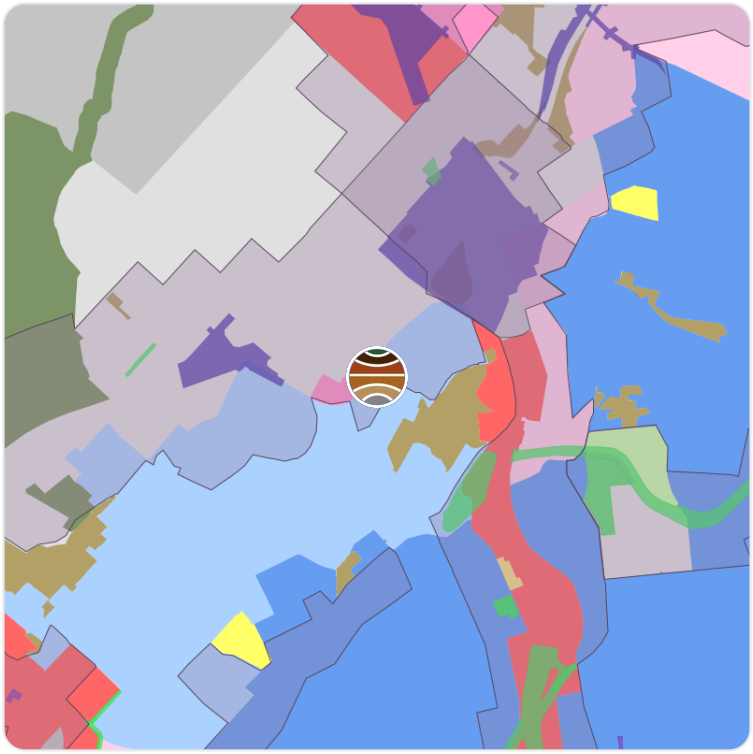
- Escola municipal de educação infantil: EMEI PACAJÁ (a 966 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL PROFESSORA ELEONORA PIERUCCETTI (a 771 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL PROFESSOR CLAUDIO BRANDAO (a 840 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL NOSSA SENHORA DO AMPARO (a 850 m do endereço)
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE SAO FRANCISCO (a 681 m do endereço)
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE ERMELINDA (a 909 m do endereço)
- Hospital: HOSPITAL INFANTIL PADRE ANCHIETA (a 503 m do endereço)

PLANEJAMENTO E OBRAS

Projetos viários prioritários, obras da Prefeitura e operações urbanas.

LEITURA TÉCNICA

As camadas de planejamento e obras indicam que o terreno está próximo de obras concluídas, como a pista de caminhada na Avenida Américo Vespúcio e na Avenida Bernardo de Vasconcelos, ambas a menos de 500 metros do local. Essas obras podem trazer melhorias na infraestrutura e acessibilidade, potencializando o uso do terreno. Além disso, a presença de operações urbanas previstas em corredores viários prioritários sugere que o local pode ser beneficiado por futuras intervenções urbanísticas que visam a valorização da área. É importante confirmar com a SMURB/PBH as permissões de uso e as diretrizes específicas para o projeto, bem como verificar se há exigências adicionais relacionadas às operações urbanas planejadas. A consulta a órgãos ambientais também pode ser necessária, dependendo da natureza do projeto a ser desenvolvido.



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.

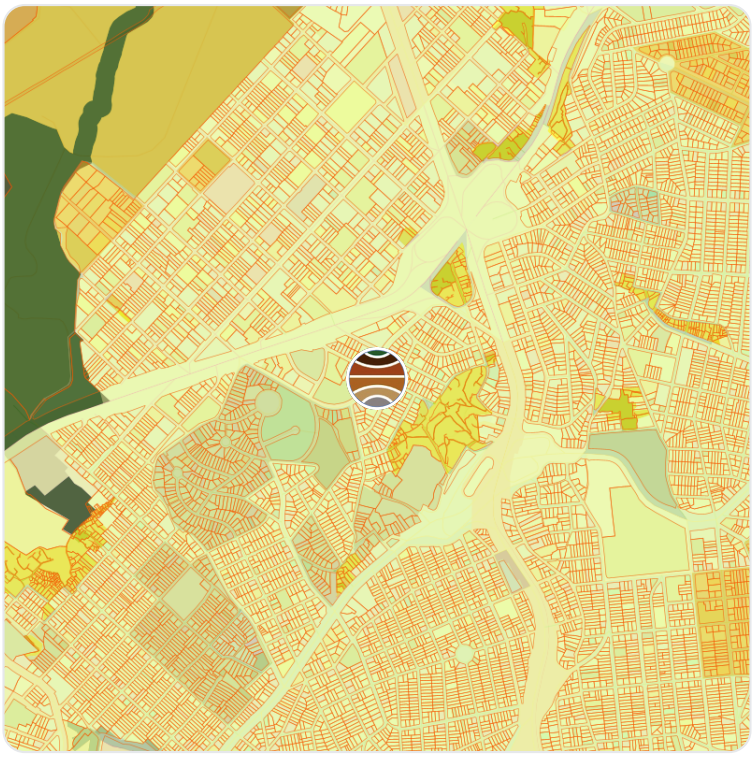
- Obra da Prefeitura (Sudecap): AVENIDA AMERICO VESPUCIO - PISTA DE CAMINHADA - O.P. DIGITAL 2013 — Concluído (a 415 m do endereço)
- Obra da Prefeitura (Sudecap): AVENIDA BERNARDO DE VASCONCELOS - PISTA DE CAMINHADA - O.P. DIGITAL 2013 — Concluído (a 497 m do endereço)
- Operações urbanas: Entorno de 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

O uso e ocupação do lote é classificado como residencial, permitindo a construção de casas ou sobrados residenciais. As vias próximas, Rua Frei Antonio do Desterro e Rua Henrique Diniz, têm permissividade de uso misto, o que pode permitir atividades comerciais ou serviços, mas isso deve ser confirmado junto à PBH. O coeficiente de aproveitamento básico é de 1, o que significa que a área construída pode ser igual à área do lote, ou seja, até 350,96 m². A taxa de permeabilidade exige que 20% do terreno seja permeável, o que deve ser considerado no projeto para garantir a drenagem adequada. É importante verificar com a SMURB/PBH as exigências específicas para o projeto e confirmar a permissividade de uso das vias.



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 FREI ANTONIO DO DESTERRO — Vias de Caráter Misto (a 12 m do endereço)
- Permissividade de uso da via: RUA HENRIQUE DINIZ — Vias de Caráter Misto (a 23 m do endereço)
- Permissividade de uso da via: RUA FREI ANTONIO DO DESTERRO — Vias de Caráter Misto (a 25 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 030300700205 — 350.96 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, 14:55:28. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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