TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 15:39:38

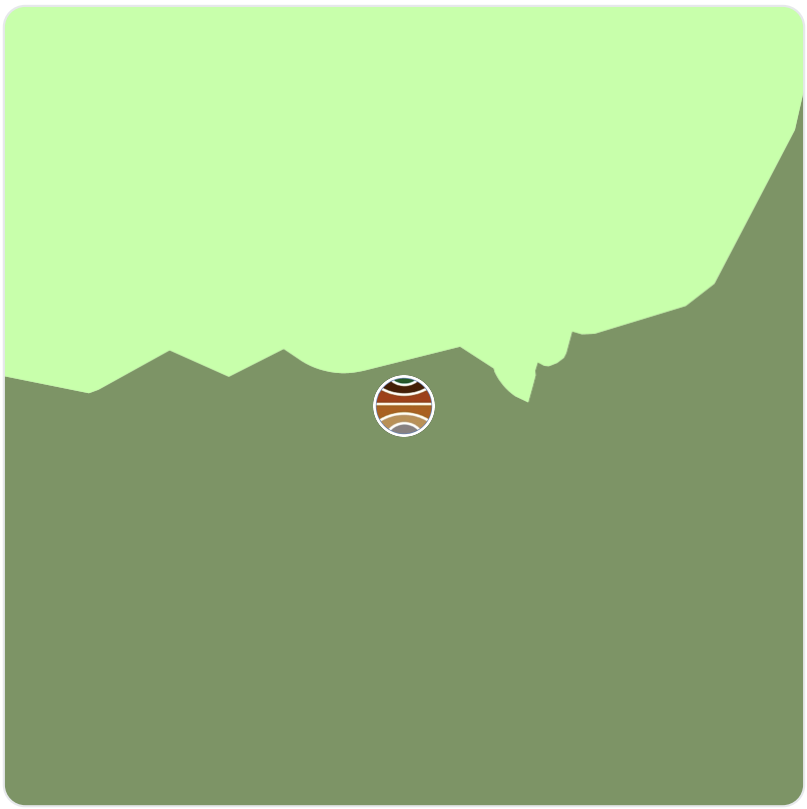
IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 456 m²

Comiteco, Regional Centro-Sul, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.95626, -43.92167

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

PA-1
Preservacao Ambiental - 1



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
0.05

Área construível básica (estimada)
23 m² (CA básico × 456 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
95% do terreno

Lote cadastral (CTM)
Lote 070623603725, 57184.3 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: 23.

RISCOS NATURAIS

Inundação, alagamento, deslizamento e risco geológico.

LEITURA TÉCNICA

A camada de Risco de Escorregamento indica áreas suscetíveis a deslizamentos de terra, o que pode exigir medidas de contenção e drenagem adequadas no projeto. O Risco de Contaminação do Lençol Freático sugere que a construção deve considerar a proteção das fontes de água subterrânea, podendo haver exigências de monitoramento e controle de poluentes. Já o Risco Associado a Escavações alerta para a necessidade de cuidados especiais durante a fase de escavação, que pode impactar a estabilidade do terreno e a segurança das obras. É fundamental confirmar essas informações junto à SMURB/PBH e órgãos ambientais competentes, para garantir que todas as exigências e restrições sejam atendidas antes do início da 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.

- Risco de escorregamento: RISCO DE ESCORREGAMENTO
- Risco de contaminação do lençol freático: RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO
- Risco associado a escavações: RISCO ASSOCIADO A ESCAVAÇÕES

MEIO AMBIENTE

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

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado em uma área que abrange Unidades de Conservação, especificamente o Corredor Ecológico Espinhaço-Serra do Curral e a Área de Proteção Ambiental (APA) Sul da RMBH. Essas áreas têm como objetivo proteger a biodiversidade e os recursos naturais, o que pode trazer restrições significativas para o uso do solo, como limitações na construção e na exploração de recursos. É fundamental confirmar com a PBH as exigências específicas para o projeto, incluindo a necessidade de estudos de impacto ambiental e a compatibilidade do uso pretendido com as diretrizes de proteção ambiental. Além disso, a presença de áreas de preservação permanente e cursos d'água nas proximidades pode exigir cuidados adicionais na execução de obras, que devem ser validados junto ao órgão ambiental competente. Portanto, recomenda-se consultar a SMURB/PBH e o órgão ambiental para obter informações detalhadas sobre as restrições e oportunidades que essas camadas podem trazer para o seu 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.

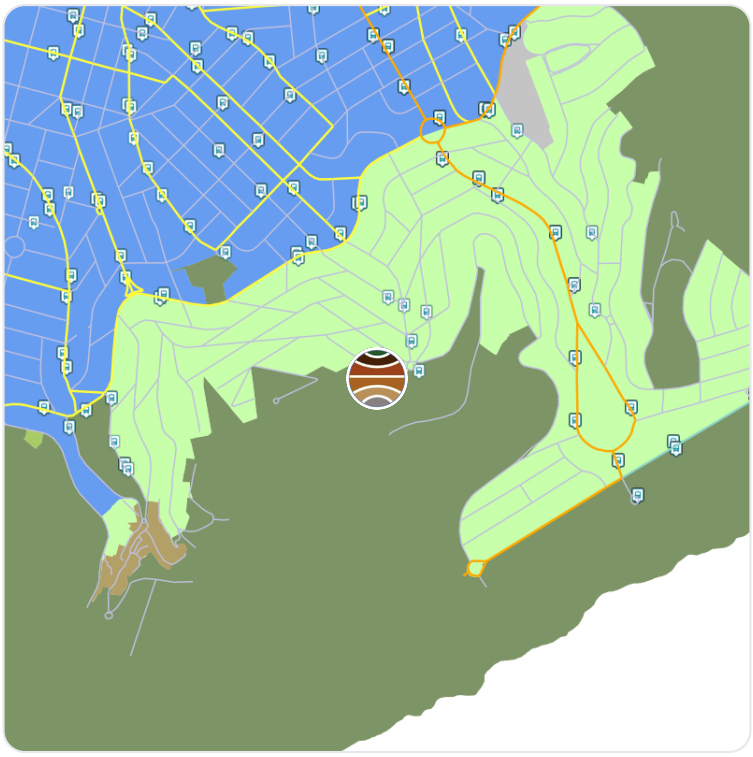
- Unidades de conservação: Corredor Ecológico Espinhaço-Serra do Curral — Corredor Ecológico
- Unidades de conservação: APA Sul RMBH — Área de Proteção Ambiental

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

A presença de pontos de ônibus nas proximidades do terreno, como os localizados a 139 m e 163 m, indica uma boa acessibilidade ao transporte público, o que pode valorizar o imóvel e facilitar o deslocamento dos usuários. Essa infraestrutura de transporte pode influenciar positivamente no uso do terreno, permitindo a viabilidade de projetos que priorizem a mobilidade urbana. É importante confirmar com a PBH a classificação das vias adjacentes, pois isso pode impactar nas permissões de uso e nas exigências de projeto. Além disso, verificar a adequação do projeto às diretrizes de mobilidade urbana pode ser essencial para atender às normas vigentes e garantir a funcionalidade do espaço. Recomenda-se também consultar órgãos relacionados à mobilidade para entender melhor as oportunidades e restrições que podem surgir.



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: DOM CABRAL/ANCHIETA (a 139 m do endereço)
- Ponto de ônibus: DOM CABRAL/ANCHIETA (a 163 m do endereço)
- Ponto de ônibus: DOM CABRAL/ANCHIETA (a 163 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A proximidade de serviços públicos, como centros de saúde e hospitais, é um fator positivo para o terreno, pois indica a disponibilidade de atendimento médico e suporte à saúde da comunidade. No caso, o terreno está a 866 m do Centro de Saúde Nossa Senhora de Fátima e a cerca de 870 m de várias clínicas, o que pode ser um atrativo para projetos residenciais ou comerciais que visem atender a demanda local. Além disso, a presença de parques municipais, como o Parque Fort Lauderdale a 193 m e outros a distâncias variáveis, oferece oportunidades para lazer e bem-estar, podendo influenciar positivamente o valor do imóvel. É importante confirmar a acessibilidade a esses serviços e a possibilidade de uso do terreno junto à PBH, especialmente em relação a regulamentações de uso do solo e zoneamento. Também é recomendável verificar se há exigências específicas relacionadas à infraestrutura urbana na área, como saneamento e transporte público, junto aos órgãos competentes.



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.

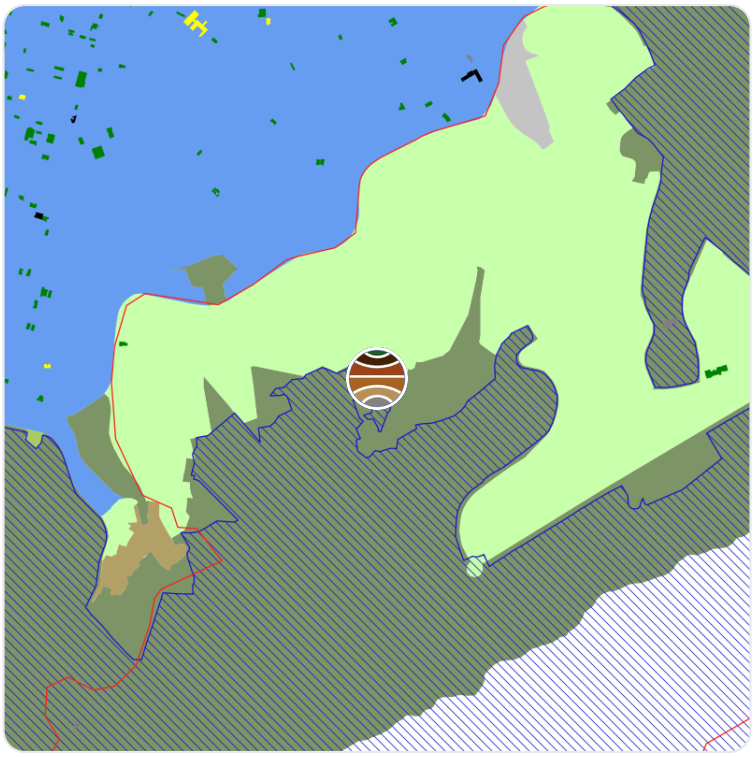
- Centro de saúde: ANEXO DO CENTRO DE SAUDE NS DE FÁTIMA - ACABA MUNDO (a 866 m do endereço)
- Hospital: CLINICA MANGABEIRAS - CUIDADOS EM PSIQUIATRIA (a 870 m do endereço)
- Hospital: FUNDACAO HILTON ROCHA (a 969 m do endereço)
- Hospital: INSTITUTO ORIZONTI (a 969 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Fort Lauderdale (a 193 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Municipal Monsenhor Expedito D'Ávila (a 556 m do endereço)
- Parque municipal: Parque da Serra do Curral (a 662 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 IPHAN indica que o terreno está localizado em uma área envoltória de bens tombados, o que implica em restrições para intervenções que possam impactar a integridade desses bens. Isso significa que qualquer projeto ou obra deve ser cuidadosamente planejado para respeitar as diretrizes de preservação cultural, podendo exigir a aprovação do IPHAN. É importante verificar quais tipos de intervenções são permitidas e quais exigências específicas devem ser atendidas, além de consultar a SMURB/PBH para confirmar a compatibilidade do uso pretendido com a legislação local. A presença dessa camada pode também representar uma oportunidade para projetos que valorizem a cultura local, desde que respeitadas as normas de proteção.



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 (IPHAN): Área envoltória de bens protegidos pelo IPHAN — Perímetro de Proteção Federal - IPHAN

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), que incluem a ADE Serra do Curral, ADE Mirantes e ADE Mangabeiras. Essas áreas possuem regulamentações específicas que visam proteger o patrimônio natural e cultural, podendo restringir a altura das edificações e exigir recuos de alinhamento. É fundamental verificar as exigências de uso e ocupação do solo junto à PBH, especialmente em relação à compatibilidade com as diretrizes das ADEs. Além disso, recomenda-se consultar o órgão ambiental para entender possíveis restrições relacionadas à preservação ambiental. A confirmação das diretrizes e suas implicações para o projeto deve ser feita junto à SMURB/PBH.



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 Serra do Curral
- Áreas de diretrizes especiais (ADE): ADE Mirantes
- Áreas de diretrizes especiais (ADE): ADE Mangabeiras

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. O coeficiente de aproveitamento básico é de 0,05, o que indica que a área construída deve ser proporcional a essa fração do terreno, limitando a densidade da edificação. A taxa de permeabilidade é de 95%, o que significa que a maior parte do terreno deve ser mantida permeável, mas pode ser flexibilizada até 70% com a anuência prévia do COMAM, especialmente para projetos que envolvam equipamentos de cultura, lazer e esportes. É importante confirmar a permissividade de uso das vias junto à PBH, assim como verificar se há necessidade de licenciamento ambiental ou outras autorizações específicas. Além disso, o lote cadastral possui uma área de 57.184,3 m², o que pode influenciar no planejamento 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.

- Uso e ocupação do lote: RESIDENCIAL — CASA/SOBRADO RESIDENCIAL
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 0.05
- Taxa de permeabilidade: 95% do terreno — flexibilizável até 70%, condicionado a anuência prévia do COMAM, para terrenos de propriedade privada ou terrenos públicos voltados para implantação e instalação de equipamentos de cultura, lazer e esportes e instalações de apoio e manutenção
- Lote cadastral (CTM): lote 070623603725 — 57184.3 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, 15:39:38. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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