TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:55:15

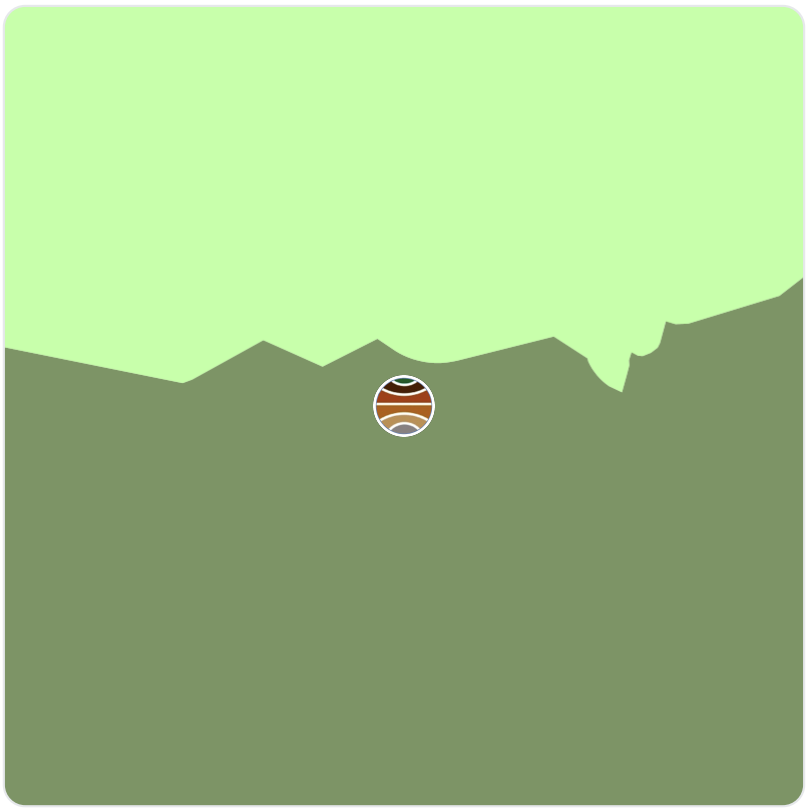
IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 614 m²

Comiteco, Regional Centro-Sul, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.95633, -43.92234

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)
31 m² (CA básico × 614 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
95% do terreno

Lote cadastral (CTM)
Lote 070623602700, 20950.02 m²

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

RESUMO

Temas com resultado: 8. 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 ou drenagem durante a construção. O Risco de Contaminação do Lençol Freático alerta para a possibilidade de poluição das águas subterrâneas, o que pode demandar estudos adicionais e a adoção de práticas de construção sustentáveis. Já o Risco Associado a Escavações sugere que escavações profundas podem ser problemáticas, exigindo um planejamento cuidadoso para evitar instabilidades. É fundamental confirmar essas informações com a SMURB/PBH e, se necessário, consultar órgãos ambientais para garantir a conformidade com as normas vigentes e a segurança 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.

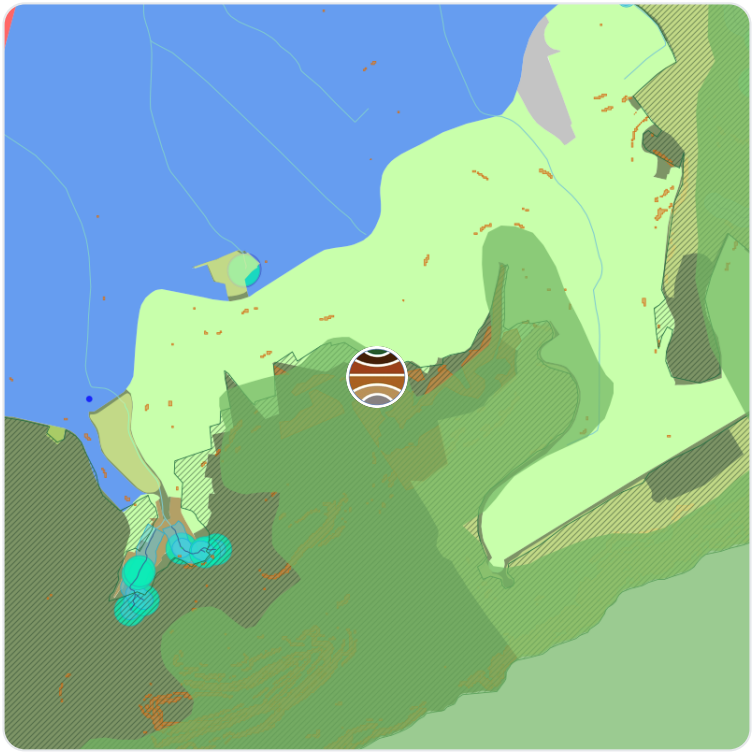
- Risco de escorregamento: RISCO DE ESCORREGAMENTO
- Risco de contaminação do lençol freático: RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO
- Risco associado a escavações: RISCO ASSOCIADO A ESCAVAÇÕES

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 o Corredor Ecológico Espinhaço-Serra do Curral, o que implica em restrições relacionadas à preservação da biodiversidade e à manutenção de corredores ecológicos. Além disso, a presença da Área de Proteção Ambiental (APA Sul RMBH) indica que o uso do solo deve ser compatível com a conservação ambiental, podendo haver limitações em atividades que impactem negativamente o meio ambiente. É essencial confirmar com a PBH as exigências específicas para o uso do terreno, bem como verificar se há áreas de preservação permanente ou cursos d'água nas proximidades que possam influenciar o projeto. Também é recomendável consultar órgãos ambientais para assegurar que todas as normas de proteção ambiental sejam atendidas.



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.

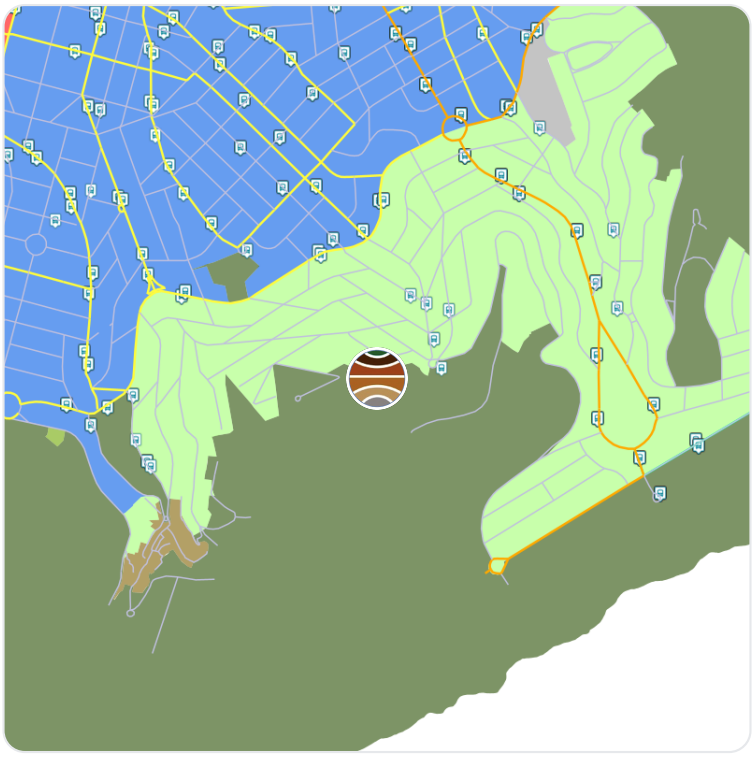
- Unidades de conservação: Corredor Ecológico Espinhaço-Serra do Curral — Corredor Ecológico
- Unidades de conservação: APA Sul RMBH — Área de Proteção Ambiental

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está situado próximo a três pontos de ônibus na Avenida Dom Cabral, a uma distância de até 222 metros. Essa proximidade pode ser uma oportunidade para projetos que visem atender a demanda por transporte público, facilitando o acesso de usuários e aumentando a atratividade do empreendimento. É importante verificar com a PBH a classificação da via em que o terreno se encontra, pois isso pode influenciar nas permissões de uso e nas exigências de acessibilidade. Além disso, recomenda-se consultar o órgão responsável pelo planejamento de transporte para entender melhor as diretrizes que podem impactar o projeto, como a integração com ciclovias e outros modais de transporte. A análise dessas informações é crucial para garantir que o projeto esteja alinhado com as políticas de mobilidade urbana da cidade.



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 209 m do endereço)
- Ponto de ônibus: DOM CABRAL/ANCHIETA (a 222 m do endereço)
- Ponto de ônibus: DOM CABRAL/ANCHIETA (a 222 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 acesso facilitado a cuidados médicos, como o Centro de Saúde NS de Fátima e a Clínica Mangabeiras, ambos localizados a menos de 900 metros. A presença de parques municipais, como o Parque Fort Lauderdale, o Parque Municipal Monsenhor Expedito D'Ávila e o Parque da Serra do Curral, oferece oportunidades para lazer e convivência, contribuindo para a qualidade de vida dos futuros moradores. É importante verificar com a PBH a permissividade da via em relação ao uso do terreno, pois isso pode influenciar o tipo de projeto a ser desenvolvido. Além disso, recomenda-se confirmar a infraestrutura disponível e eventuais exigências de acessibilidade junto aos órgãos competentes, como a SMURB/PBH, para garantir que o projeto atenda às normas urbanísticas e de saúde pública.



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.

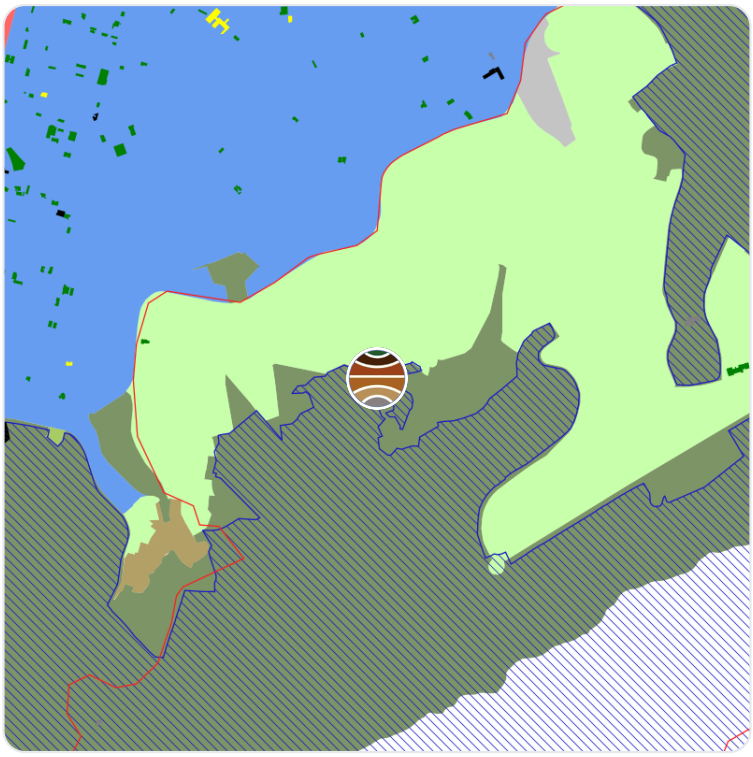
- Centro de saúde: ANEXO DO CENTRO DE SAUDE NS DE FÁTIMA - ACABA MUNDO (a 805 m do endereço)
- Hospital: CLINICA MANGABEIRAS - CUIDADOS EM PSIQUIATRIA (a 899 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Fort Lauderdale (a 239 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Municipal Monsenhor Expedito D'Ávila (a 500 m do endereço)
- Parque municipal: Parque da Serra do Curral (a 688 m do endereço)

PATRIMÔNIO E CULTURA

Bens tombados e áreas de proteção cultural do IEPHA e do IPHAN.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado em uma área que possui camadas de proteção cultural tanto do IEPHA quanto do IPHAN. A camada de Proteção Cultural do IEPHA indica que o terreno está dentro do Perímetro de Proteção Provisória da Serra do Curral, o que pode trazer restrições quanto ao tipo de construção e uso permitido, visando a preservação do patrimônio natural e cultural. Já a camada do IPHAN refere-se à Área Envoltória de bens protegidos, que também impõe limitações para garantir a integridade dos bens culturais federais. É fundamental confirmar as exigências específicas e as permissões de uso junto à SMURB/PBH, além de verificar se há necessidade de licenciamento ambiental com o órgão competente. Essas informações são cruciais para o planejamento do projeto e para evitar possíveis sanções legais.



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 (IEPHA): Perímetro de Proteção Provisória da Serra do Curral — Perímetro de Proteção Estadual - IEPHA
- Proteção cultural (IPHAN): Área envoltória de bens protegidos pelo IPHAN — Perímetro de Proteção Federal - IPHAN

PLANEJAMENTO E OBRAS

Projetos viários prioritários, obras da Prefeitura e operações urbanas.

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Obra da Prefeitura (Sudecap)' indica a presença de uma obra pública concluída nas proximidades do terreno, especificamente a Pista de Skate do Parque Julien Rien, localizada a 500 metros do endereço. Essa obra pode trazer oportunidades de valorização do imóvel, uma vez que áreas próximas a equipamentos de lazer tendem a ser mais atrativas. É importante verificar se há outras obras planejadas ou em andamento na região, o que pode impactar o acesso e a infraestrutura local. Para isso, recomenda-se consultar a Sudecap e a SMURB/PBH para obter informações detalhadas sobre o planejamento urbano e possíveis intervenções futuras na área. Além disso, a proximidade de obras públicas pode influenciar o uso permitido do terreno, que deve ser confirmado junto à 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.

- Obra da Prefeitura (Sudecap): PISTA DE SKATE DO PARQUE JULIEN RIEN — Concluído (a 500 m do endereço)

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), incluindo 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 a densidade populacional. É importante verificar as exigências de recuos de alinhamento, que podem impactar o projeto arquitetônico e a ocupação do solo. Para confirmar as permissões de uso e as restrições específicas, recomenda-se consultar a Secretaria Municipal de Urbanismo e Regulação Urbana (SMURB) da PBH, que poderá fornecer informações detalhadas sobre as normas aplicáveis 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.

- 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 terreno em questão é classificado como 'lote vago', o que indica que atualmente não há construções nele. O coeficiente de aproveitamento básico é de 0,05, o que limita a área total construída em relação à área do lote, sendo importante considerar essa restrição no planejamento do projeto. A taxa de permeabilidade é de 95%, permitindo que uma grande parte do terreno seja permeável, mas pode ser flexibilizada até 70% mediante anuência do COMAM, o que é relevante para projetos que envolvam áreas verdes ou drenagem. O lote cadastral possui uma área de 20.950,02 m², o que oferece uma boa oportunidade para desenvolvimento, mas é essencial confirmar a permissividade de uso das vias junto à PBH, assim como verificar possíveis exigências ambientais com o órgão competente. Recomenda-se consultar a SMURB/PBH para esclarecimentos sobre uso permitido e quaisquer outras restrições que possam impactar o 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: LOTE VAGO — LOTE VAGO
- 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 070623602700 — 20950.02 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, 14:55:15. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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