TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:54:45

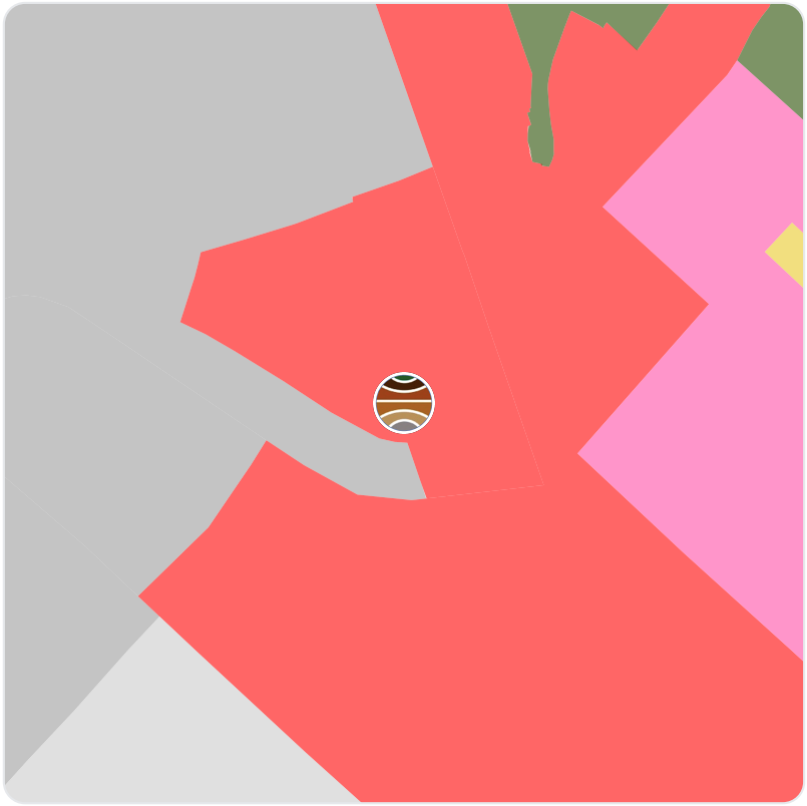
IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 2.950 m²

Campus UFMG, Pampulha, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.87108, -43.95581

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

CR
Centralidade Regional



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)
4425 m² (CA básico × 2950 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
30% do terreno

Lote cadastral (CTM)
Lote 141149606260, 26458.58 m²

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

RESUMO

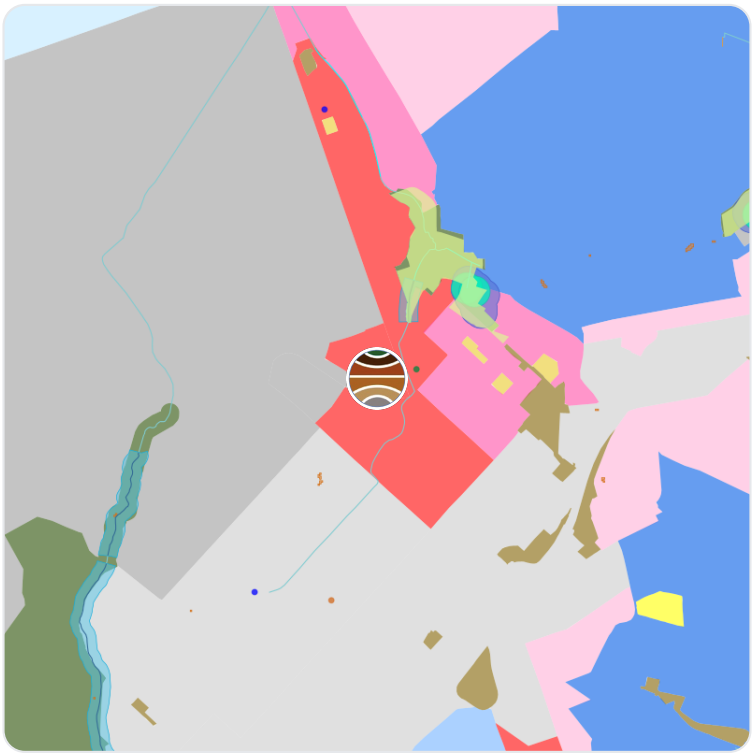
Temas com resultado: 6. Itens encontrados no ponto: 29.

MEIO AMBIENTE

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

LEITURA TÉCNICA

A presença de um curso d'água, como o Canal Revestido Fechado a 96 m do endereço, pode implicar em restrições para a construção, especialmente em relação à impermeabilização do solo e ao manejo de águas pluviais. O leito natural do curso d'água a 207 m também deve ser considerado, pois pode influenciar a drenagem e a estabilidade do terreno. Além disso, a proximidade de uma área contaminada, classificada como Área Reabilitada a 105 m, requer atenção especial, pois pode haver exigências de monitoramento e avaliação de riscos ambientais. É fundamental confirmar as diretrizes específicas sobre uso e construção com a SMURB/PBH e verificar a situação ambiental com o órgão responsável. Essas informações ajudarão a entender melhor as oportunidades e restrições para o projeto no terreno em questão.



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.

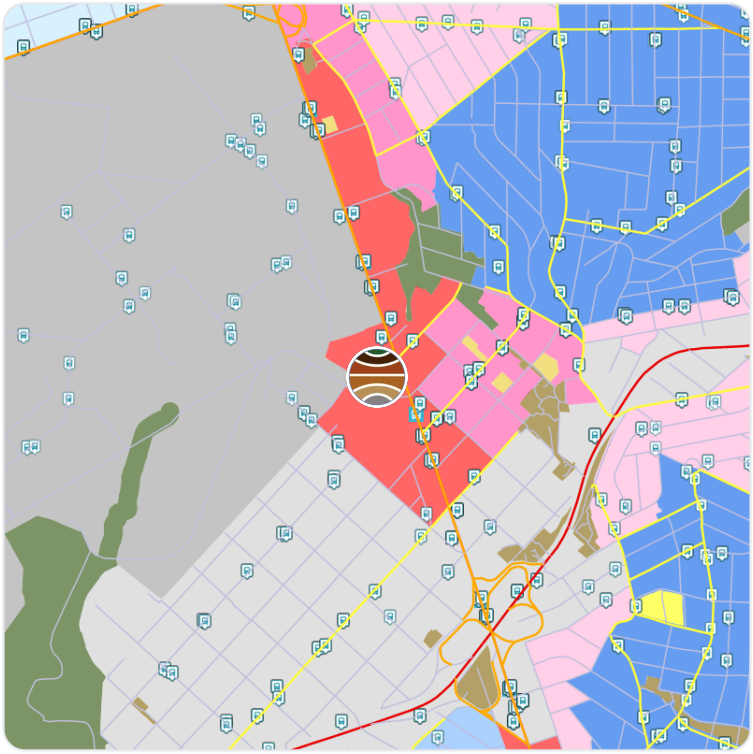
- Curso d'água: SAO FRANCISCO — CANAL REVESTIDO FECHADO (a 96 m do endereço)
- Curso d'água: SAO FRANCISCO — LEITO NATURAL (a 207 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 105 m do endereço)

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado próximo a várias estações de ônibus, como COLÉGIO MILITAR, LIBERDADE e SÃO FRANCISCO, o que proporciona fácil acesso ao transporte público. Além disso, há múltiplos pontos de ônibus nas proximidades, como CONJ. FELICIDADE / SHOPPING DEL REY, que podem facilitar a mobilidade dos futuros usuários. A presença da via com priorização de ônibus BRT ANTONIO CARLOS, implantada a poucos metros, indica uma infraestrutura de transporte eficiente, que pode valorizar o imóvel e atrair um público que prioriza a acessibilidade. É importante confirmar com a PBH as permissões de uso do solo e as exigências específicas para projetos que visem aproveitar essa infraestrutura de transporte. Também deve-se verificar se há alguma regulamentação ambiental que possa 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.

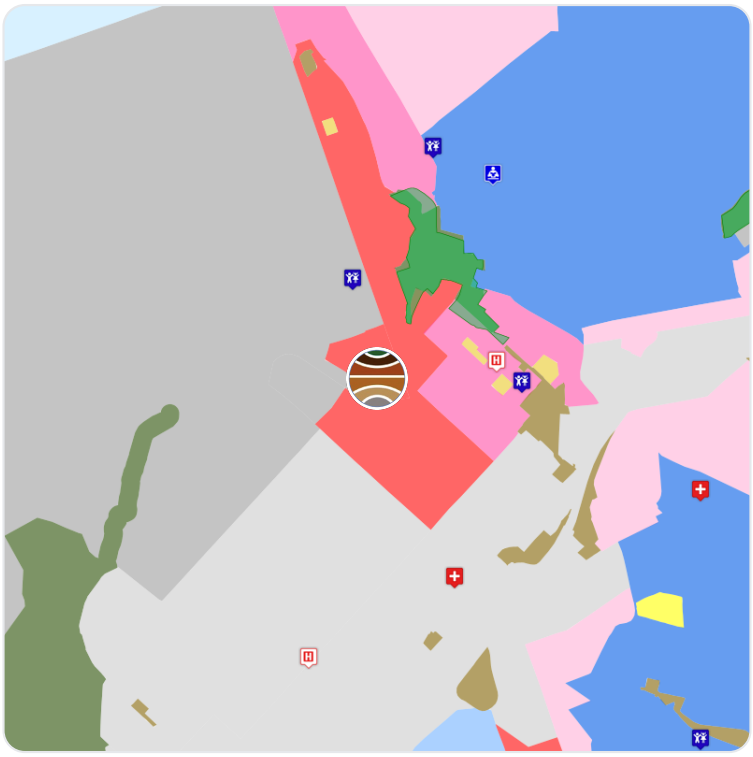
- Estação de ônibus: COLÉGIO MILITAR — TRANSFERENCIA MOVE (a 174 m do endereço)
- Estação de ônibus: LIBERDADE — TRANSFERENCIA MOVE (a 371 m do endereço)
- Estação de ônibus: SÃO FRANCISCO — TRANSFERENCIA MOVE (a 792 m do endereço)
- Ponto de ônibus: CONJ. FELICIDADE / SHOPPING DEL REY (a 59 m do endereço)
- Ponto de ônibus: SAO LUIZ/DOM CABRAL (a 59 m do endereço)
- Ponto de ônibus: CONFISCO / OURO MINAS (a 59 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: BRT ANTONIO CARLOS — IMPLANTADA (a 79 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: BRT ANTONIO CARLOS — IMPLANTADA (a 85 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: BRT ANTONIO CARLOS — IMPLANTADA (a 121 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A proximidade de serviços públicos, como escolas e centros de saúde, é um fator positivo para o terreno, pois indica uma infraestrutura urbana desenvolvida que pode valorizar a propriedade. As escolas municipais de educação infantil e fundamental, localizadas a distâncias variadas, oferecem opções de educação para famílias que residem na área. A presença de centros de saúde e hospitais próximos, como o Hospital Paulo de Tarso e o Hospital Infantil Padre Anchieta, garante acesso a serviços de saúde essenciais. Além disso, a proximidade do Parque Ecológico do Brejinho proporciona áreas de lazer e contato com a natureza, o que pode ser um atrativo para futuros moradores. É importante confirmar a adequação do uso do terreno e a possibilidade de construção com a PBH, além de verificar se há exigências específicas relacionadas à localização e ao tipo de serviço disponível nas proximidades.



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.

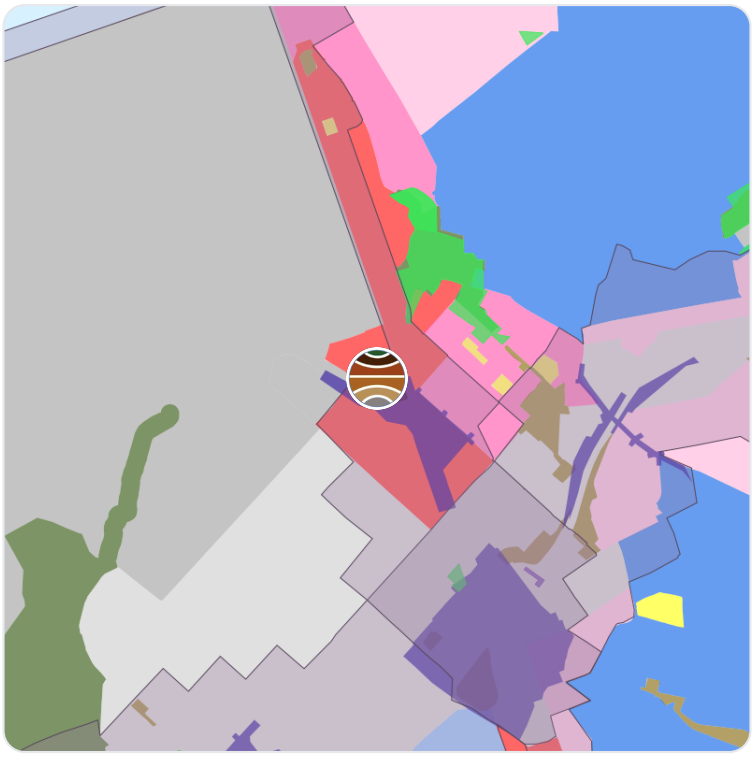
- Escola municipal de educação infantil: EMEI ALAÍDE LISBOA (a 328 m do endereço)
- Escola municipal de educação infantil: EMEI SANTA ROSA (a 466 m do endereço)
- Escola municipal de educação infantil: EMEI HENFIL (a 765 m do endereço)
- Escola municipal de ensino fundamental: ESCOLA MUNICIPAL AURELIO PIRES (a 752 m do endereço)
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE SAO FRANCISCO (a 684 m do endereço)
- Hospital: HOSPITAL PAULO DE TARSO (a 388 m do endereço)
- Hospital: HOSPITAL INFANTIL PADRE ANCHIETA (a 920 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Ecológico do Brejinho (a 203 m do endereço)

PLANEJAMENTO E OBRAS

Projetos viários prioritários, obras da Prefeitura e operações urbanas.

LEITURA TÉCNICA

As camadas de obras da Prefeitura indicam a presença de intervenções urbanas significativas nas proximidades do terreno. A implantação do Parque Ecológico do Brejinho, concluída a 203 m e 431 m do endereço, pode trazer oportunidades de valorização do imóvel, além de proporcionar áreas verdes e lazer para a comunidade. A bacia de detenção do Córrego São Francisco, concluída a 498 m, é uma medida de controle de enchentes, o que pode impactar positivamente na segurança e na infraestrutura da região. É importante confirmar com a SMURB/PBH se há exigências específicas relacionadas a essas obras, como restrições de uso ou exigências de acessibilidade. Além disso, verificar se há planos futuros de intervenções que possam afetar o projeto ou a obra desejada é fundamental.



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.

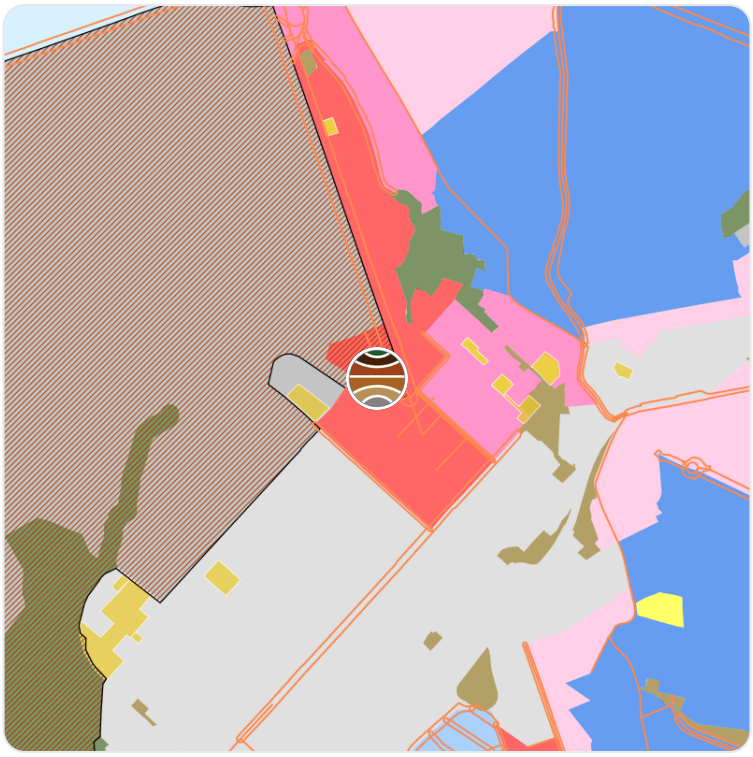
- Obra da Prefeitura (Sudecap): PARQUE ECOLOGICO DO BREJINHO - IMPLANTACAO - O.P. DIGITAL 2006 — Concluído (a 203 m do endereço)
- Obra da Prefeitura (Sudecap): PARQUE ECOLOGICO DO BREJINHO — Concluído (a 431 m do endereço)
- Obra da Prefeitura (Sudecap): BACIA DE DETENCAO DO CORREGO SAO FRANCISCO - ASSIS DAS CHAGAS — Concluído (a 498 m do endereço)

REGRAS DE OCUPAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

AEIS, áreas de diretrizes especiais, centralidades e recuos de alinhamento.

LEITURA TÉCNICA

A camada de Áreas de Diretrizes Especiais (ADE) indica que o terreno está localizado na Bacia da Pampulha, o que pode trazer exigências específicas relacionadas à preservação ambiental e ao uso do solo. É importante verificar com a SMURB/PBH quais são as diretrizes aplicáveis, pois podem haver restrições quanto ao tipo de construção e uso permitido. Além disso, a camada de Recuo de Alinhamento estabelece que deve haver um recuo de 14 metros em relação à rua sem nome, o que pode impactar a área útil do terreno. Essa exigência deve ser confirmada junto à PBH para garantir que o projeto atenda às normas de urbanismo. Portanto, recomenda-se consultar os órgãos competentes para esclarecer as condições específicas de ocupação e regularização 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.

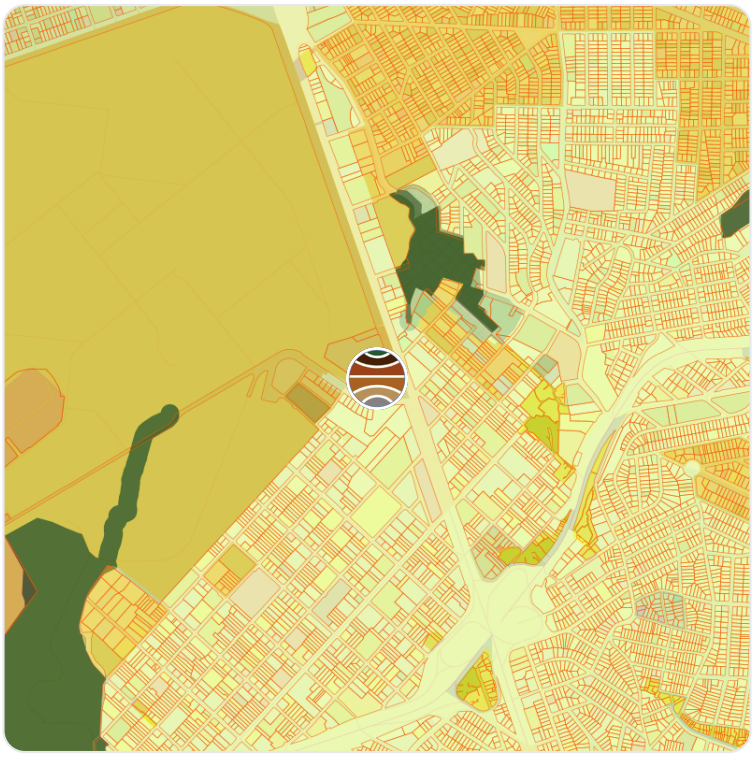
- Áreas de diretrizes especiais (ADE): ADE Bacia da Pampulha
- Recuo de alinhamento: RUA SEM NOME (a 14 m do endereço)

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

A camada de uso e ocupação do lote indica que o terreno é destinado a usos não residenciais, o que limita as opções de construção a estabelecimentos comerciais ou serviços. O coeficiente de aproveitamento básico de 1.5 permite que a área construída seja até 1.5 vezes a área do terreno, o que pode ser uma oportunidade para projetos de maior escala. A taxa de permeabilidade de 30% exige que essa proporção do terreno seja mantida permeável, o que é importante para a drenagem e sustentabilidade do projeto. O lote cadastral, com 26.458,58 m², deve ser verificado junto à PBH para confirmar a regularidade e possíveis restrições adicionais. É recomendável consultar a SMURB/PBH para esclarecer a permissividade de uso das vias e confirmar os parâmetros de ocupação e construção 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.

- Uso e ocupação do lote: NAO RESIDENCIAL — CASA/SOBRADO NAO RESIDENCIAL
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 1.5
- Taxa de permeabilidade: 30% do terreno
- Lote cadastral (CTM): lote 141149606260 — 26458.58 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, 14:54:45. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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