TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:56:33

IMÓVEL

Terreno em São Paulo — 27.000 m²

Jardim Vera Cruz, Jardim Ângela, São Paulo, Região Sudeste, 04962-000, Brasil
Coordenadas: -23.73186, -46.77594

ZONEAMENTO (GEOSAMPA / PREFEITURA DE SÃO PAULO)

ZEIS-1

Legislação: Lei nº 16.402/2016

RESUMO

Itens encontrados: 17 (6 com o endereço dentro da área e 11 próximos ao endereço)

Temas com resultado:

- Riscos naturais: 3 itens
- Meio ambiente: 1 item
- Transporte e mobilidade: 1 item
- Serviços públicos próximos: 8 itens
- Regras de ocupação e regularização: 3 itens
- Uso do solo e parâmetros: 1 item

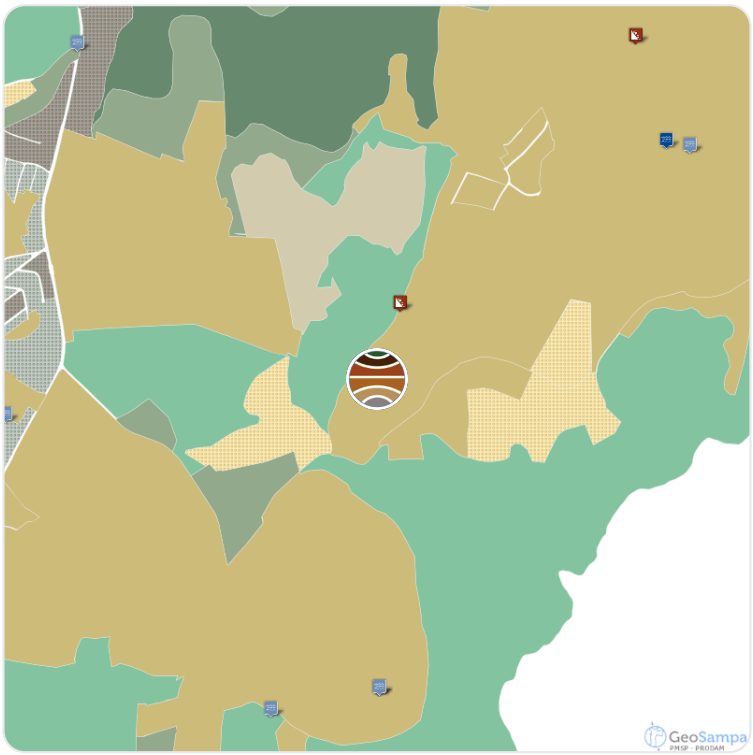
Algumas consultas ao GeoSampa não foram concluídas, então a lista pode estar incompleta.

RISCOS NATURAIS

Inundação, alagamento, deslizamento e risco geológico.

LEITURA TÉCNICA

As camadas de 'Ocorrência de alagamento registrada' e 'Ocorrência de inundação registrada' indicam que o local possui histórico de alagamentos e inundações, respectivamente. Embora esses registros não indiquem um risco atual por si só, é importante considerar que a presença desses eventos pode sugerir a necessidade de medidas preventivas em projetos de construção, como drenagem adequada. A camada de 'Ocorrência de deslizamento registrada' aponta para um histórico de deslizamentos de terra na área, o que pode exigir estudos geotécnicos detalhados para avaliar a estabilidade do terreno. É fundamental confirmar essas informações com a prefeitura e órgãos ambientais, que poderão fornecer dados atualizados sobre a situação do terreno e eventuais exigências para mitigação de riscos. Além disso, consultar órgãos de patrimônio pode ser necessário caso o terreno esteja em áreas de preservação ou com restrições específicas.



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.

Ocorrência de alagamento registrada: a 991 m do endereço
Local com registro de alagamento. Não indica risco atual por si só.

Ocorrência de inundação registrada: a 991 m do endereço
Local com registro de inundação. Não indica risco atual por si só.

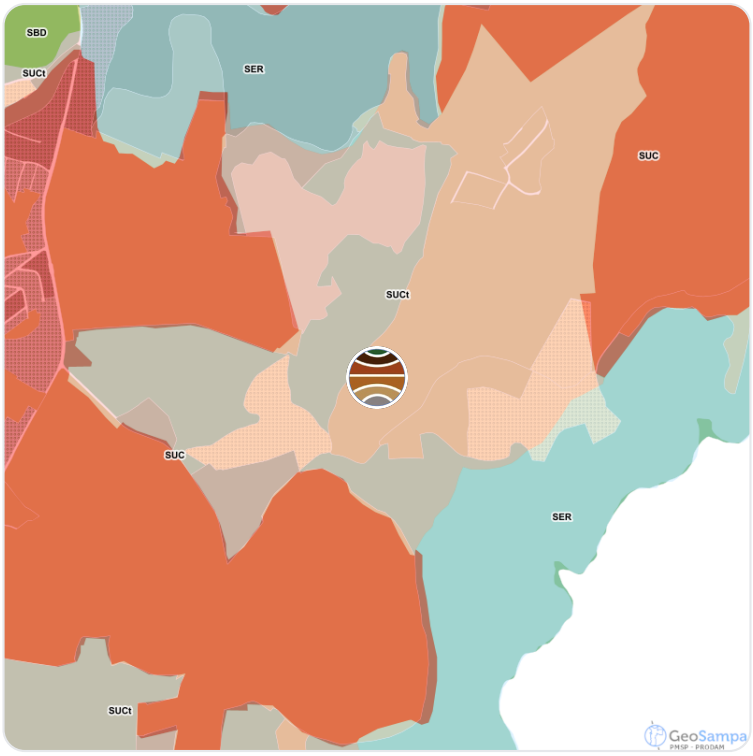
Ocorrência de deslizamento registrada: a 253 m do endereço
Local com registro de deslizamento de terra.

MEIO AMBIENTE

Mananciais, áreas de proteção ambiental e áreas contaminadas.

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Área de manancial (Guarapiranga)' indica que o terreno está localizado em uma região de proteção de mananciais, que são fontes de água potável. Essa classificação traz restrições específicas quanto à ocupação e uso do solo, visando preservar a qualidade da água e o ecossistema local. É importante verificar as regras de ocupação que se aplicam a essa área, pois podem haver limitações quanto ao tipo de construção e atividades permitidas. Para mais informações e orientações sobre as exigências, recomenda-se consultar a prefeitura e o órgão ambiental responsável pela gestão da área de mananciais.



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.

Área de manancial (Guarapiranga): o endereço está dentro da área

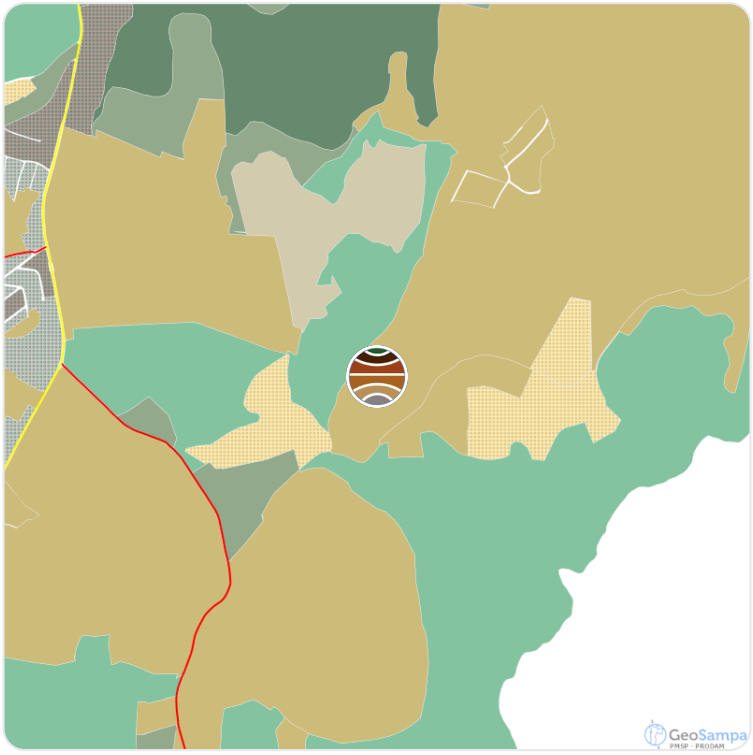
Área de proteção de mananciais de água, com regras próprias de ocupação.

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, trem, ônibus e tipo das vias.

LEITURA TÉCNICA

A camada de 'Classificação da via' indica o tipo oficial da rua ou avenida que está em frente ou próxima ao terreno. Essa classificação pode influenciar o acesso ao local, a viabilidade de transporte e a movimentação de pessoas e veículos, impactando diretamente no projeto e na obra. É importante verificar se a via é adequada para o tipo de empreendimento que se pretende construir, considerando aspectos como largura, fluxo de tráfego e regulamentações específicas. Para confirmar essas informações e entender as exigências relacionadas, recomenda-se consultar a prefeitura local, que poderá fornecer detalhes sobre a classificação e eventuais restrições ou oportunidades associadas ao uso 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.

Classificação da via: a 43 m do endereço

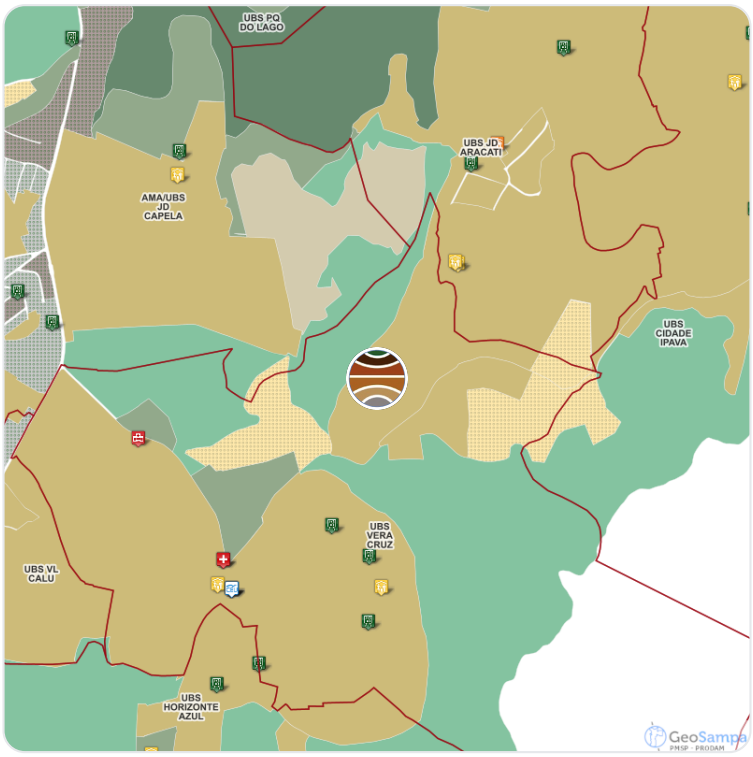
Tipo oficial da rua ou avenida em frente ou perto do endereço.

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Saúde, educação, cultura, esporte e segurança.

LEITURA TÉCNICA

As camadas de serviços públicos próximos indicam a infraestrutura disponível na região do terreno, o que pode influenciar diretamente no valor e na atratividade do local. A presença de uma Área de atendimento de UBS e de hospitais sugere que há suporte à saúde, o que é um ponto positivo para moradores e usuários. A proximidade de creches, pré-escolas públicas e do CEU indica que há opções de educação e atividades culturais, o que pode ser um atrativo para famílias. Além disso, a presença de serviços de urgência e emergência e de assistência social reforça a rede de apoio à comunidade. É importante confirmar a atualidade dessas informações junto à prefeitura e órgãos de saúde, para garantir que os serviços estão ativos e disponíveis, além de verificar se há planos de expansão ou mudanças na infraestrutura local.



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.

Área de atendimento de UBS: o endereço está dentro da área
Área atendida por uma Unidade Básica de Saúde.

Hospital: a 789 m do endereço
Hospital por perto.

Urgência e emergência: a 763 m do endereço
Serviço de pronto atendimento por perto.

Creche ou pré-escola pública: a 491 m do endereço
Creche ou pré-escola da rede pública por perto.

Biblioteca pública: a 820 m do endereço
Biblioteca pública por perto.

CEU (Centro Educacional Unificado): a 820 m do endereço
Centro com escola, creche e atividades culturais e esportivas por perto.

UBS, posto ou centro de saúde: a 763 m do endereço
Unidade de atenção básica de saúde por perto.

Assistência social: a 450 m do endereço
Equipamento de assistência social por perto.

REGRAS DE OCUPAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

ZEIS, macroárea, eixos de transporte e situação de ocupação do terreno.

LEITURA TÉCNICA

A camada ZEIS 1 indica que o terreno está localizado em uma área destinada à habitação de interesse social, o que implica regras específicas de ocupação que devem ser seguidas para garantir o uso adequado do espaço. A macroárea, conforme o Plano Diretor, define o tipo de ocupação e crescimento permitido, podendo influenciar a densidade e o uso do solo na região. A presença de loteamento irregular, conforme mapeado pelo Habitasampa, sugere que o terreno pode não ter a regularização necessária, o que pode trazer restrições para a construção e uso. É fundamental confirmar a situação de regularização do loteamento com a prefeitura, além de verificar as diretrizes da macroárea e as exigências específicas da ZEIS 1 para o projeto. Também é recomendável consultar órgãos ambientais ou de patrimônio, caso haja implicações relacionadas ao meio ambiente ou à preservação de bens culturais na área.

Mapa indisponível no momento para este tema.

ZEIS 1 (habitação de interesse social): o endereço está dentro da área
Área reservada para moradia de interesse social, com regras próprias de ocupação.

Macroárea (Plano Diretor): o endereço está dentro da área
Macroárea que define o tipo de ocupação e de crescimento permitido.

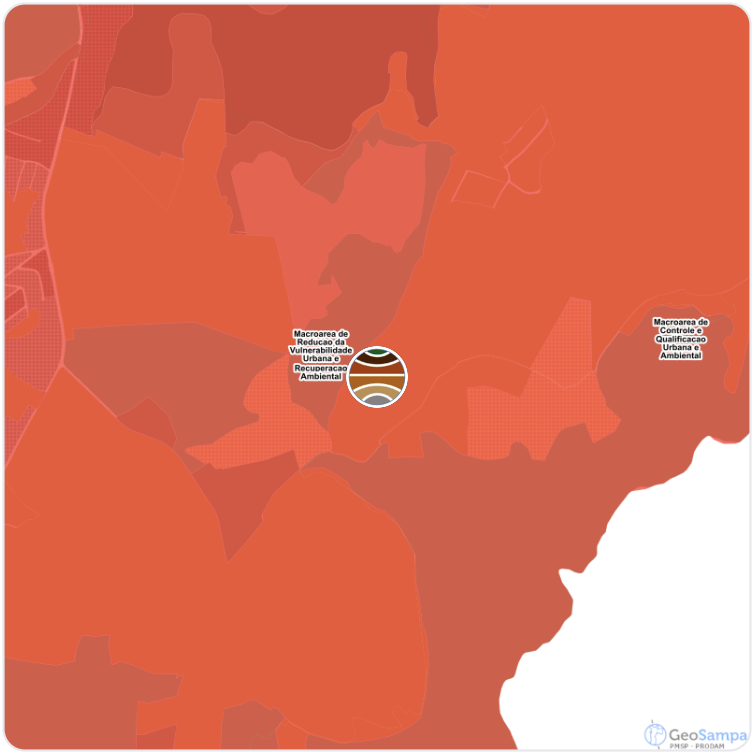
Loteamento irregular (Habitasampa): o endereço está dentro da área
Loteamento sem aprovação regular, mapeado pela prefeitura. Confirme a regularização antes de comprar.

USO DO SOLO E PARÂMETROS

Uso predominante da quadra, corredores de uso, parâmetros de operação urbana e lote cadastral.

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Fator de planejamento residencial' indica a faixa do Plano Diretor que estabelece a quantidade que deve ser paga para construir acima do básico em obras residenciais. Essa informação é crucial, pois pode impactar diretamente no custo do projeto e na viabilidade financeira da construção. É importante verificar com a prefeitura as condições específicas relacionadas a esse fator, pois ele pode variar conforme a localização e as diretrizes urbanísticas da área. Além disso, a análise do uso predominante da quadra e dos corredores de uso pode revelar oportunidades ou restrições adicionais que devem ser consideradas no planejamento 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.

Fator de planejamento residencial: o endereço está dentro da área
Faixa do Plano Diretor que define quanto se paga para construir acima do básico em obras residenciais. Confirme com a prefeitura.

VERIFICAÇÕES ANTES DE DECIDIR

- Matrícula atualizada no cartório de registro de imóveis, com ônus, área e confrontações.
- Certidão de zoneamento ou consulta de viabilidade na prefeitura, 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 meio ambiente, risco ou patrimônio listados neste dossiê.

Parâmetros construtivos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos e altura máxima) não constam deste dossiê. Confirme-os na prefeitura antes de decidir.

Este dossiê reúne informações públicas do GeoSampa (Prefeitura de São Paulo), consultadas em 01/11/2026, 14:56:33. Ele não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

Consulta oficial: https://novogeosampa.prefeitura.sp.gov.br/