TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 02/11/2026, 15:46:38

IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 360 m²

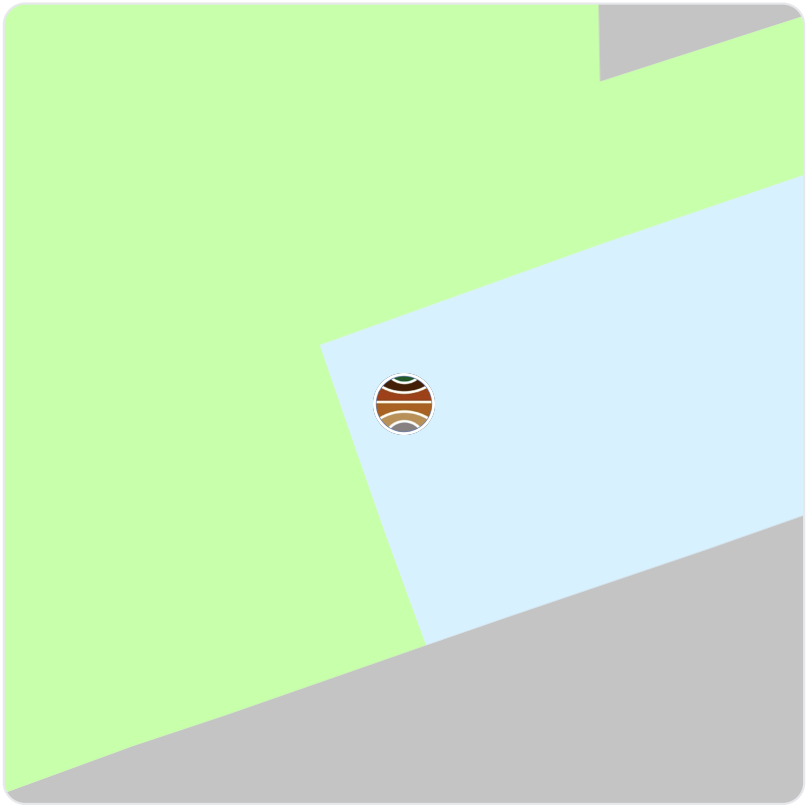
São José, Pampulha, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, 31275-050, Brasil
Coordenadas: -19.86064, -43.96848

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

OM-1

Ocupacao Moderada - 1

Área com ocupação contida, por causa da infraestrutura, do terreno ou do bairro tradicional. Construção em nível médio, abaixo das áreas preferenciais (art. 94).



Recorte do zoneamento da PBH ao redor do terreno, com 600 m de lado. O marcador indica a localização aproximada do anúncio.

VOLUME ESTIMADO NO TERRENO

Volume estimado indisponível para este anúncio.

POTENCIAL CONSTRUTIVO ESTIMADO (PELA LEI, NÃO É CERTIDÃO)

Valores pela tabela do Anexo XII da Lei 11.181/2019, com CA e permeabilidade da camada da PBH no ponto. Não é certidão: confirme na PBH.

Área do terreno
360 m² (informada no anúncio)

Coeficiente básico (CA básico)
1
Camada da PBH no ponto do anúncio.

Área sem outorga (CA básico)
360 m²
Até este valor, a construção não depende de outorga onerosa.

Coeficiente máximo (CA)
1,2
Tabela 10 do Anexo XII da Lei 11.181/2019.

Área computável máxima
432 m²

Coeficiente mínimo (CA mínimo)
0,2

Área mínima computável (CA mínimo)
72 m²

Coeficiente em área de centralidade (CAcent)
1,5 (540 m²)
Vale somente dentro de área de centralidade.

Projeção máxima (taxa de ocupação)
60% = 216 m²
Tabela 11, a partir da taxa de permeabilidade da camada da PBH.

Taxa de permeabilidade mínima
30% = 108 m²

Recuo de frente
3 m (via local ou coletora) ou 4 m (via arterial ou de ligação regional)
Depende da classificação da via em que o lote faz frente. Confirme na PBH.

Recuos laterais e de fundos
1,5 m (altura abaixo de 8 m); 2,3 m (de 8 a 12 m); acima de 12 m: 2,3 m + (altura − 12 m) ÷ 4
Fator B = 4. Lote com menos de 12 m de frente pode ter 1,5 m até 12 m de altura, com TO de 50% (nota 9).

Altura na divisa (AMD)
5 m (via local ou coletora, ou arterial de até 15 m de largura); 10,8 m (arterial ou de ligação regional com mais de 15 m)
Tabela 5. Depende da via de frente e da largura dela.

Altura máxima (limite de altimetria)
Sem limite geral na tabela 12
Limites podem existir em ADEs e áreas tombadas.

Lote cadastral (CTM): Lote 140135100170, 363.54 m².

RESUMO

Temas com resultado: 6. Itens encontrados no ponto: 17.

RISCOS NATURAIS

Inundação, alagamento, deslizamento e risco geológico.

LEITURA TÉCNICA

A camada de 'Risco associado a escavações' indica que o terreno pode estar sujeito a problemas relacionados a escavações, como deslizamentos ou instabilidade do solo. Isso significa que, ao planejar a construção, é necessário considerar medidas de contenção e drenagem para mitigar esses riscos. É importante verificar junto à SMURB/PBH se há exigências específicas para o projeto de fundações e escavações, além de consultar um engenheiro geotécnico para avaliar a estabilidade do solo. Também é recomendável investigar se há histórico de alagamentos ou deslizamentos na área, o que pode impactar o uso do terreno. Por fim, a consulta a órgãos ambientais pode ser necessária para garantir que todas as normas de segurança e preservação 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.

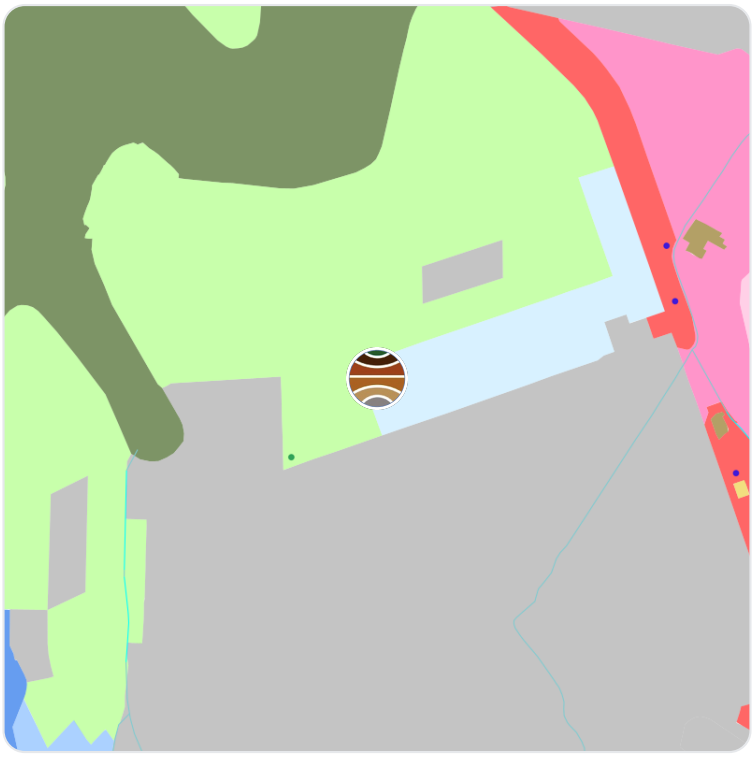
- Risco associado a escavações: RISCO ASSOCIADO A ESCAVAÇÕES

MEIO AMBIENTE

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

LEITURA TÉCNICA

A camada de 'Área contaminada' indica que o terreno está próximo a uma área que foi identificada como contaminada, mas que já passou por um processo de reabilitação para uso comercial. Isso significa que, embora o local tenha uma história de contaminação, ele foi tratado e pode ser utilizado para atividades comerciais, desde que respeitadas as diretrizes estabelecidas. É importante verificar com a PBH, especificamente com a SMURB, se há exigências adicionais para o uso do terreno, como monitoramento ambiental ou restrições específicas. Além disso, deve-se confirmar se existem outras camadas relevantes, como áreas de preservação permanente ou unidades de conservação, que possam impactar o projeto. A consulta a órgãos ambientais pode ser necessária para garantir que todas as normas de segurança e saúde estejam sendo seguidas.



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.

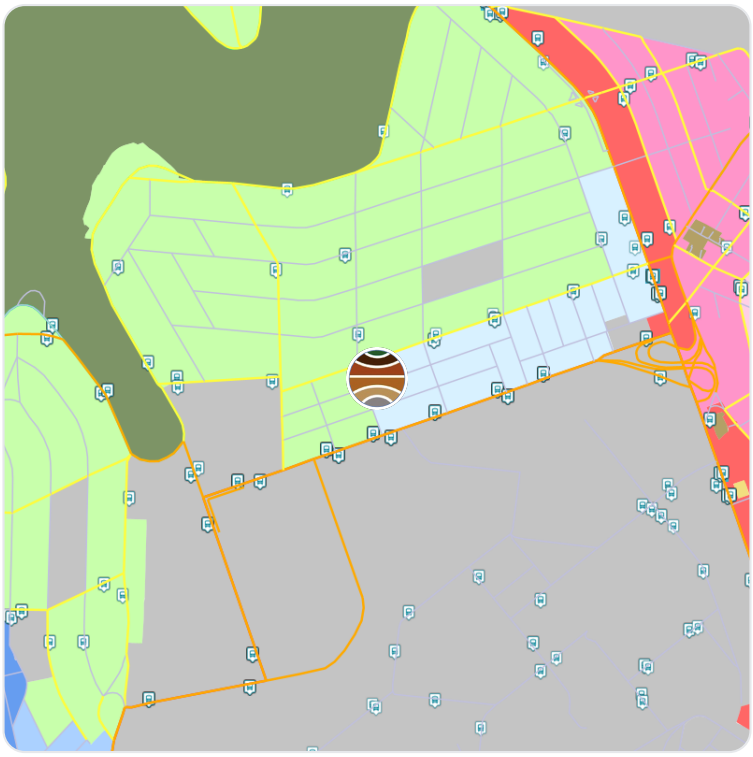
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 355 m do endereço)

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está situado próximo a uma estação de ônibus e a vários pontos de ônibus, o que proporciona fácil acesso ao transporte público, facilitando a mobilidade dos usuários. A presença da Rota Carlos Luz, uma via com priorização de ônibus, indica que há um incentivo ao uso do transporte coletivo, o que pode ser uma oportunidade para projetos que visem a sustentabilidade e a redução do tráfego. A classificação da via como local sugere que o tráfego é predominantemente residencial, o que pode influenciar o tipo de uso permitido no terreno. É importante confirmar com a PBH as permissões de uso e as exigências específicas para o projeto, além de verificar possíveis restrições ambientais 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.

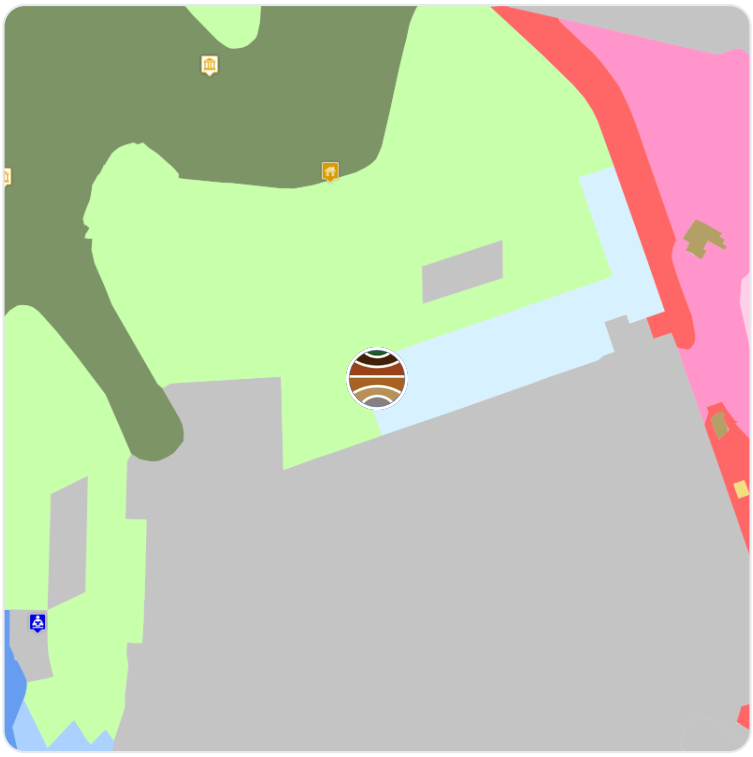
- Estação de ônibus: MINEIRÃO — TRANSFERENCIA MOVE (a 943 m do endereço)
- Ponto de ônibus: ESTACAO PONTO SAO JOSE / AV. ANTONIO CARLOS (a 70 m do endereço)
- Ponto de ônibus: ESTACAO PONTO SAO JOSE / AV. ANTONIO CARLOS (a 70 m do endereço)
- Ponto de ônibus: ESTACAO PONTO SAO JOSE / AV. ANTONIO CARLOS (a 70 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: ROTA CARLOS LUZ — IMPLANTADA (a 177 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: ROTA CARLOS LUZ — IMPLANTADA (a 178 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: ROTA CARLOS LUZ — IMPLANTADA (a 182 m do endereço)
- Classificação da via: ROQUETE MENDONCA — LOCAL (a 14 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A camada de Equipamento Cultural indica a proximidade do terreno com a Casa do Baile, um centro de referência em arquitetura, urbanismo e design, localizado a 679 metros do endereço. Essa proximidade pode trazer oportunidades para projetos que busquem integrar atividades culturais ou que se beneficiem da valorização do entorno. É importante verificar com a PBH se há exigências específicas relacionadas ao uso do solo nessa área, especialmente em relação à compatibilidade de usos. Além disso, a presença de equipamentos culturais pode influenciar a demanda por serviços e comércio na região, o que deve ser considerado 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.

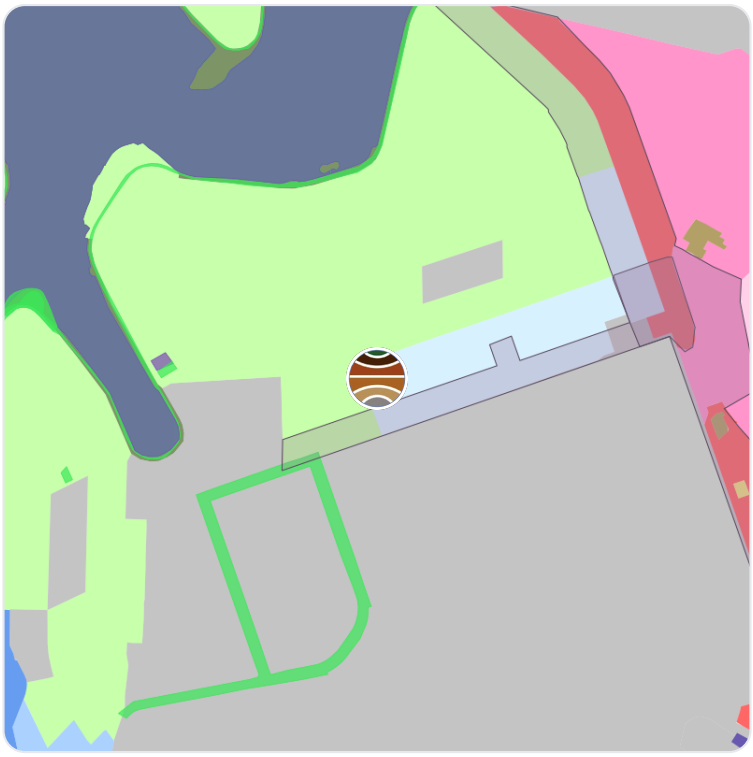
- Equipamento cultural: Casa Do Baile/Centro de Referência de Arquitetura, Urbanismo e Design — CENTRO DE REFERENCIA (a 679 m do endereço)

PLANEJAMENTO E OBRAS

Projetos viários prioritários, obras da Prefeitura e operações urbanas.

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Obra da Prefeitura (Sudecap)' indica que há uma obra concluída nas proximidades do terreno, especificamente relacionada ao evento Stock Car, a 302 metros do endereço. Essa informação é relevante, pois pode impactar o acesso e a infraestrutura local, além de influenciar a valorização do imóvel. É importante verificar se há outras obras planejadas ou em andamento na região, que podem trazer restrições temporárias ou oportunidades de melhoria na mobilidade urbana. Para isso, recomenda-se consultar a Sudecap e a SMURB/PBH para obter informações detalhadas sobre o planejamento viário e possíveis intervenções futuras. Além disso, a análise do impacto dessas obras no uso do terreno deve ser considerada, especialmente em relação à acessibilidade e ao fluxo de pessoas e veículos.



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.

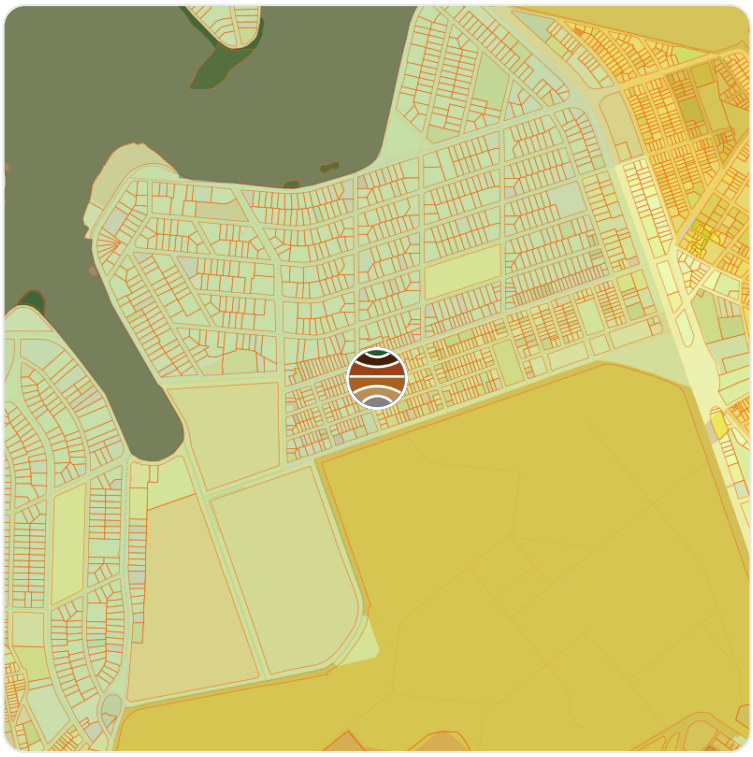
- Obra da Prefeitura (Sudecap): ENTORNO DO MINEIRÃO - OBRAS PARA STOCK CAR - DJ-007/24 — Concluído (a 302 m do endereço)

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

O uso e ocupação do lote é classificado como residencial, permitindo a construção de casas ou sobrados. A permissividade de uso da via indica que a Rua Roquete Mendonça é preferencialmente residencial, o que pode influenciar o tipo de atividade permitida no local, devendo 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, proporcionando flexibilidade no projeto. A taxa de permeabilidade de 30% do terreno exige que essa proporção seja mantida como área permeável, o que é importante para a drenagem e sustentabilidade do projeto. É essencial confirmar todas essas informações com a SMURB/PBH e verificar se há outras exigências ou restrições específicas relacionadas ao lote cadastral 140135100170.



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 ROQUETE MENDONCA — Vias Preferencialmente Residenciais (a 14 m do endereço)
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 1
- Taxa de permeabilidade: 30% do terreno
- Lote cadastral (CTM): lote 140135100170 — 363.54 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.

Os parâmetros do potencial vêm da Lei 11.181/2019 (Anexo XII), com CA e permeabilidade da camada da PBH no ponto. O uso permitido vem da permissividade da via mais próxima e pode não valer para o lote. Confirme na PBH antes de decidir.

Este dossiê reúne informações públicas da PBH (BHMAP), consultadas em 02/11/2026, 15:46:38. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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