TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:55:06

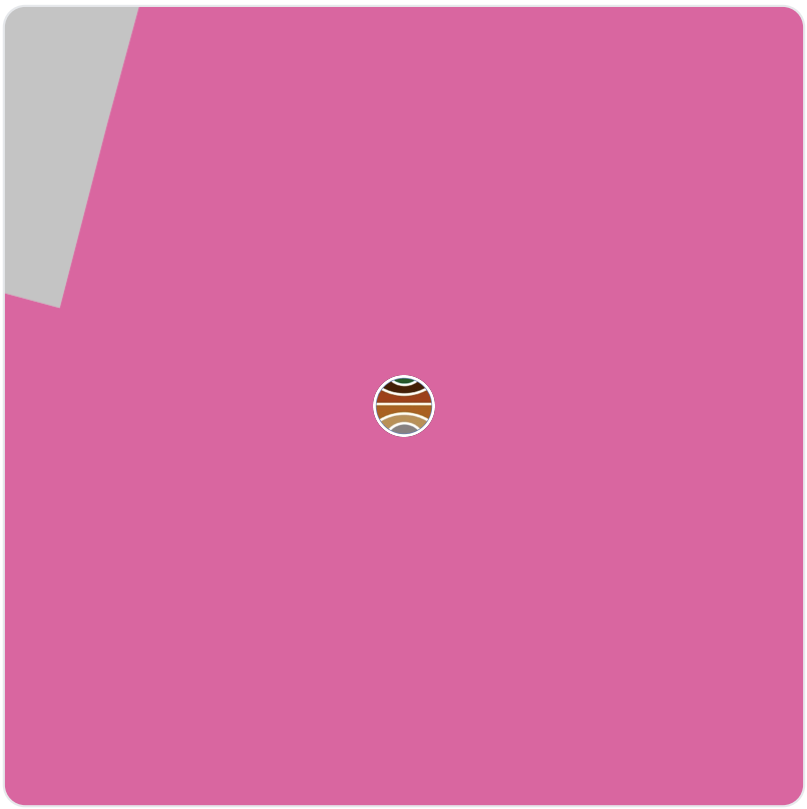
IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 600 m²

Barro Preto, Regional Centro-Sul, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.92458, -43.94851

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

OP-3
Ocupacao Preferencial - 3



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
2.7

Área construível básica (estimada)
1620 m² (CA básico × 600 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
20% do terreno

RESUMO

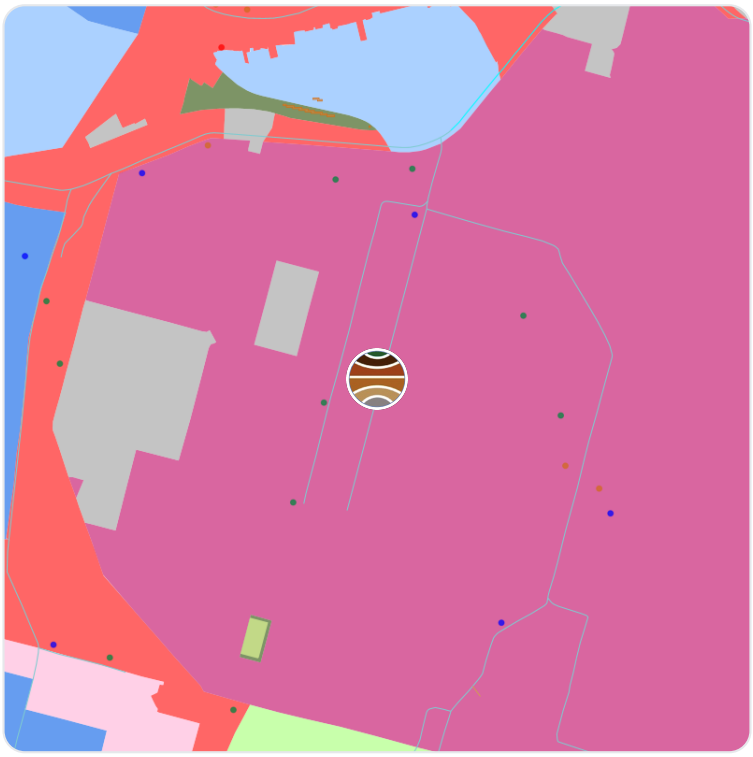
Temas com resultado: 6. Itens encontrados no ponto: 36.

MEIO AMBIENTE

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

LEITURA TÉCNICA

O terreno está próximo a cursos d'água, como o canal revestido fechado da Barroca, localizado a 15 m, e o da Barro Preto, a 127 m. A proximidade com esses cursos pode implicar em restrições para a construção, especialmente no que diz respeito a áreas de preservação permanente, que devem ser respeitadas. Além disso, existem áreas contaminadas reabilitadas a até 492 m do local, o que pode oferecer oportunidades para uso comercial, mas requer atenção quanto à segurança e à saúde. É fundamental confirmar as exigências específicas relacionadas a essas áreas com a SMURB/PBH, além de verificar possíveis condicionantes ambientais com o órgão ambiental competente.



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.

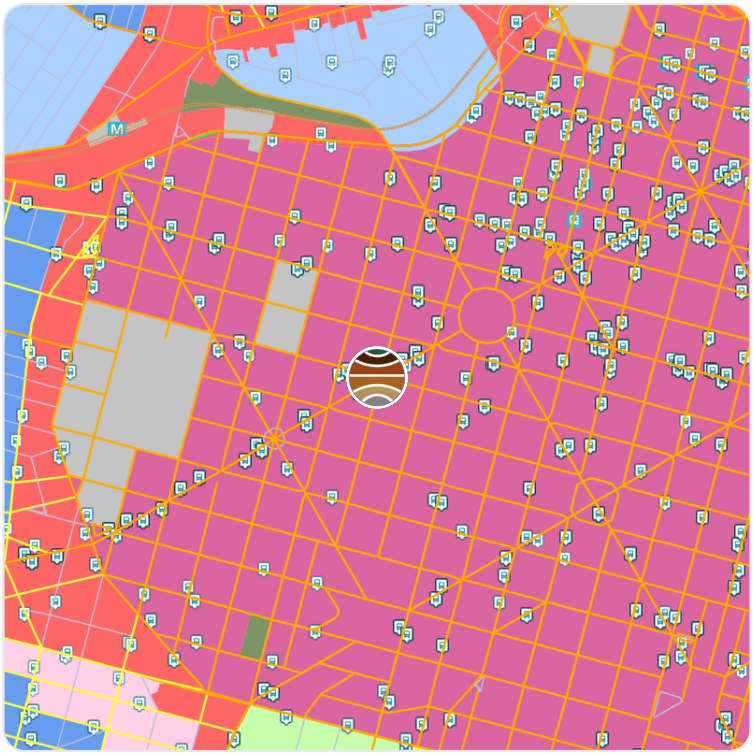
- Curso d'água: BARROCA — CANAL REVESTIDO FECHADO (a 15 m do endereço)
- Curso d'água: BARRO PRETO — CANAL REVESTIDO FECHADO (a 127 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 175 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 447 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Área Reabilitada (a 492 m do endereço)

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado próximo a várias linhas de metrô, a aproximadamente 795 a 796 metros, o que pode facilitar o acesso ao transporte público e valorizar o imóvel. Existem também estações de ônibus a cerca de 811 e 915 metros, além de pontos de ônibus a apenas 33 metros, proporcionando uma boa conectividade para os usuários. A presença de vias com priorização de ônibus, como a Rota Amazonas, a apenas 3 metros, indica que o local é favorecido para o transporte coletivo, o que pode ser uma oportunidade para projetos que visem a mobilidade sustentável. A classificação das vias como arteriais sugere que o local possui um fluxo intenso de veículos, o que deve ser considerado no planejamento do uso do terreno. É importante confirmar com a PBH as exigências específicas relacionadas ao uso permitido, assim como verificar possíveis restrições ambientais com o órgão competente.



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.

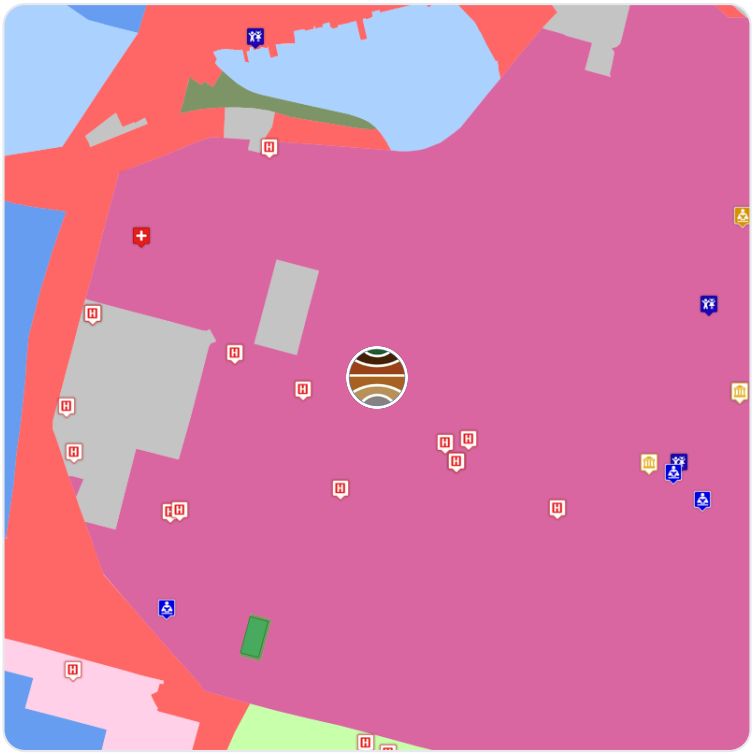
- Linha de metrô: Presente na camada oficial da PBH (a 795 m do endereço)
- Linha de metrô: Presente na camada oficial da PBH (a 795 m do endereço)
- Linha de metrô: Presente na camada oficial da PBH (a 796 m do endereço)
- Estação de ônibus: TAMOIOS — INTEGRACAO METROPOLITANO (a 811 m do endereço)
- Estação de ônibus: CARIJOS — TRANSFERENCIA MOVE (a 915 m do endereço)
- Ponto de ônibus: VISTA ALEGRE / GUARANI (a 33 m do endereço)
- Ponto de ônibus: VISTA ALEGRE / GUARANI (a 33 m do endereço)
- Ponto de ônibus: MADRE GERTRUDES/PROVIDENCIA (a 33 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: ROTA AMAZONAS — IMPLANTADA (a 3 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: ROTA AMAZONAS — IMPLANTADA (a 9 m do endereço)
- Via com priorização de ônibus: ROTA AMAZONAS — IMPLANTADA (a 16 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE AUGUSTO DE LIMA — IMPLANTADA (a 285 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE AUGUSTO DE LIMA — IMPLANTADA (a 285 m do endereço)
- Rota cicloviária: AVE OLEGARIO MACIEL — IMPLANTADA (a 290 m do endereço)
- Classificação da via: AMAZONAS — ARTERIAL (a 3 m do endereço)
- Classificação da via: DOS TIMBIRAS — ARTERIAL (a 4 m do endereço)
- Classificação da via: MATO GROSSO — ARTERIAL (a 9 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 pode valorizar a área e oferecer comodidade aos futuros moradores ou usuários. O Centro de Saúde Oswaldo Cruz, localizado a 880 metros, e os hospitais próximos, como o Hospital Universitário Ciências Médicas e a Clínica Notre Dame, garantem acesso a serviços de saúde essenciais. Além disso, a presença do Parque Rosinha Cadar a 856 metros e do Museu da Imagem e do Som a 917 metros proporciona opções de lazer e cultura, que podem influenciar positivamente o uso do terreno. É importante confirmar com a PBH a permissividade da via em relação ao uso do solo, além de verificar se há exigências específicas relacionadas à infraestrutura e acessibilidade. Também é recomendável consultar órgãos ambientais caso haja necessidade de licenciamento para obras ou intervenções no 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.

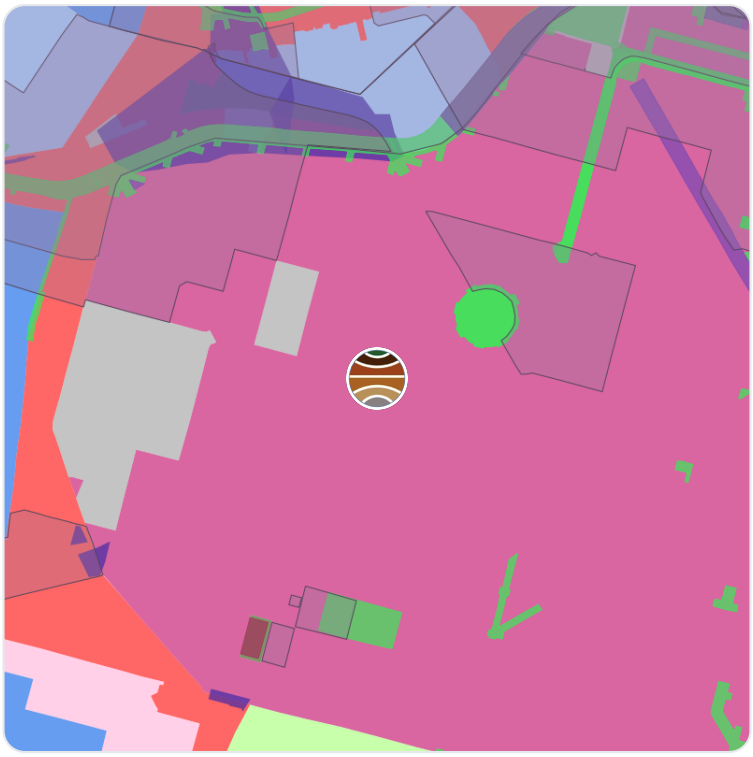
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE OSWALDO CRUZ (a 880 m do endereço)
- Hospital: HOSPITAL UNIVERSITARIO CIENCIAS MEDICAS (a 240 m do endereço)
- Hospital: BONICA CLINICA DE CIRURGIA PLASTICA LTDA (a 304 m do endereço)
- Hospital: CLINICA NOTRE DAME (a 354 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Rosinha Cadar (a 856 m do endereço)
- Equipamento cultural: Museu Da Imagem E Do Som De Belo Horizonte — MUSEU (a 917 m do endereço)

PLANEJAMENTO E OBRAS

Projetos viários prioritários, obras da Prefeitura e operações urbanas.

LEITURA TÉCNICA

As camadas de obras da Prefeitura indicam que existem intervenções urbanas concluídas nas proximidades do terreno, como a manutenção da Praça Raul Soares e a requalificação ambiental do entorno do Mercado Central, ambas a 300 metros do endereço. Essas obras podem trazer oportunidades de valorização do imóvel, além de melhorias na infraestrutura e na qualidade do espaço público. É importante verificar se há planos futuros de intervenções na área que possam impactar o uso do terreno. Para isso, recomenda-se consultar a SMURB/PBH para obter informações detalhadas sobre projetos viários prioritários e outras obras planejadas na região.



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.

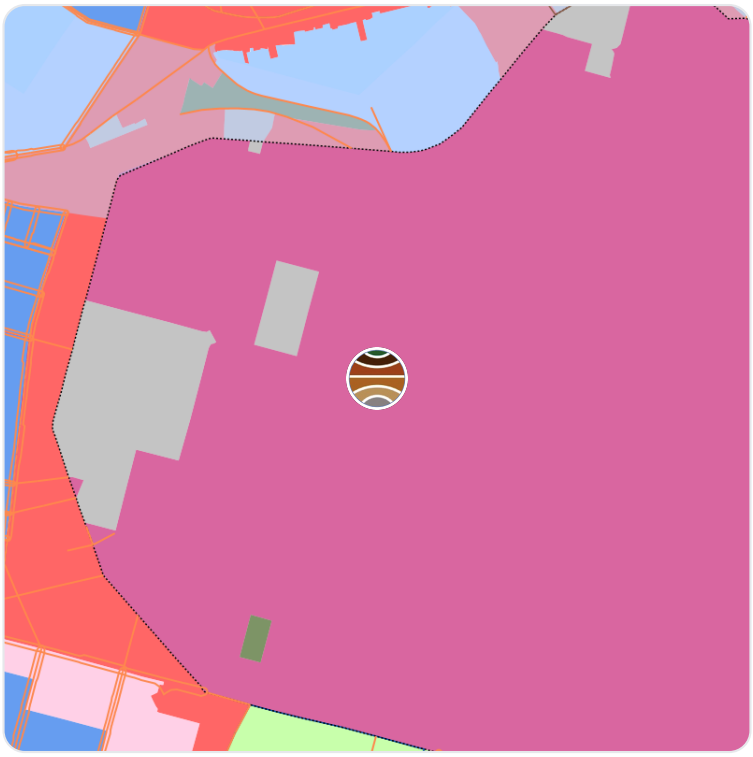
- Obra da Prefeitura (Sudecap): PRACA RAUL SOARES E ENTORNO - MANUTENCAO (AJ-016/15) — Concluído (a 300 m do endereço)
- Obra da Prefeitura (Sudecap): PRACA RAUL SOARES E ENTORNO DO MERCADO CENTRAL - REQUALIFICACAO AMBIENTAL - O.P. DIGITAL 2006 — Concluído (a 300 m do endereço)

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 Avenida do Contorno, o que pode trazer oportunidades e restrições para o projeto. As ADEs geralmente possuem diretrizes específicas que visam a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável e integrado, podendo exigir adaptações no projeto para atender a essas diretrizes. É importante verificar com a SMURB/PBH quais são as exigências específicas para a área, como recuos e usos permitidos, que podem impactar a viabilidade do projeto. Além disso, recomenda-se consultar o órgão ambiental caso haja necessidade de licenciamento ambiental, especialmente se o projeto envolver áreas sensíveis. A confirmação das permissões de uso da via também deve ser feita junto à PBH para garantir a conformidade com as normas urbanísticas locais.



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.

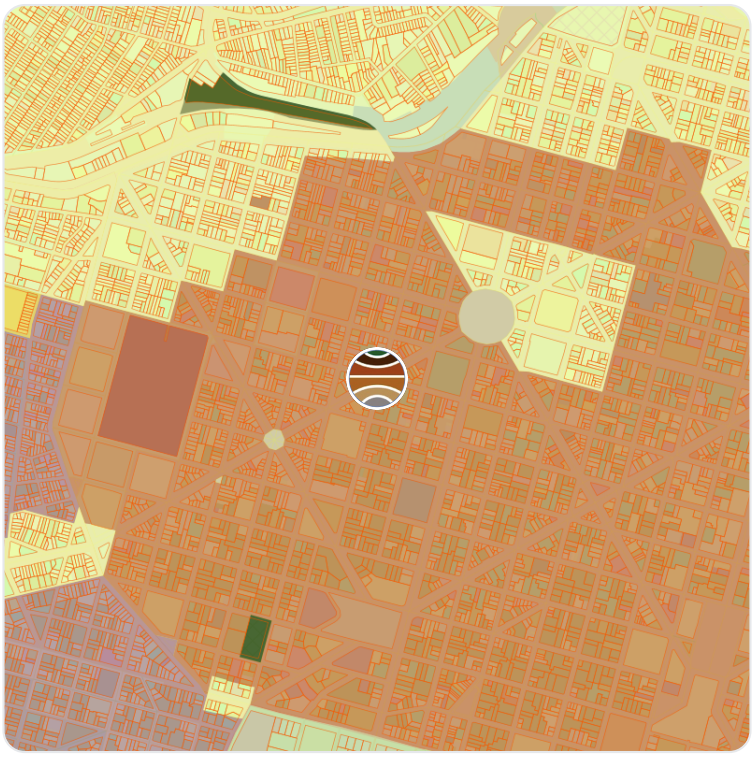
- Áreas de diretrizes especiais (ADE): ADE Avenida do Contorno

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

As camadas de permissividade de uso da via indicam que o terreno está localizado em áreas de caráter misto, permitindo uma combinação de usos residenciais e comerciais. Isso pode oferecer oportunidades para projetos que busquem integrar diferentes funções, mas é importante confirmar os usos permitidos junto à PBH. O coeficiente de aproveitamento básico de 2.7 sugere que é possível construir até 2.7 vezes a área do terreno, o que deve ser considerado no planejamento do projeto. A taxa de permeabilidade de 20% implica que uma parte do terreno deve ser mantida permeável, o que é essencial para a drenagem e sustentabilidade do projeto. Para garantir a conformidade com as exigências urbanísticas, recomenda-se consultar a SMURB/PBH e verificar as normas específicas aplicáveis ao lote cadastral.



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.

- Permissividade de uso da via: AVE AMAZONAS — Vias de Caráter Misto (a 3 m do endereço)
- Permissividade de uso da via: RUA DOS TIMBIRAS — Vias de Caráter Misto (a 4 m do endereço)
- Permissividade de uso da via: RUA MATO GROSSO — Vias de Caráter Misto (a 9 m do endereço)
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 2.7
- Taxa de permeabilidade: 20% do terreno — 20% para terrenos com área maior que 360m² ou 10% para terrenos com área menor ou igual a 360m²

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, 14:55:06. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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