TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:55:20

IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 1.000 m²

Enseada das Garças, Pampulha, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.83800, -44.00017

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

PA-3
Preservacao Ambiental - 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
0.8

Área construível básica (estimada)
800 m² (CA básico × 1000 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
30% do terreno

Lote cadastral (CTM)
Lote 200897100330, 984.47 m²

RESUMO

Temas com resultado: 7. Itens encontrados no ponto: 20.

RISCOS NATURAIS

Inundação, alagamento, deslizamento e risco geológico.

LEITURA TÉCNICA

A camada de Risco de Contaminação do Lençol Freático indica a possibilidade de poluição das águas subterrâneas, o que pode impactar a qualidade da água utilizada na região. Essa condição pode trazer restrições para o tipo de uso do terreno, especialmente para atividades que possam gerar resíduos ou poluentes. É fundamental confirmar com a PBH, através da SMURB, se há exigências específicas para o projeto, como a necessidade de estudos de impacto ambiental ou medidas de mitigação. Além disso, é importante verificar se há outras camadas relacionadas a riscos naturais, como inundação ou deslizamento, que possam afetar a segurança da construção e o uso do terreno. Consultar órgãos ambientais pode ser necessário para entender melhor as implicações e obrigações relacionadas ao uso do solo nesta área.



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 contaminação do lençol freático: RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO LENÇOL FREÁTICO

MEIO AMBIENTE

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

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado próximo a cursos d'água, o que pode indicar a presença de áreas de preservação permanente (APPs) nas imediações. Essas áreas são protegidas por lei e podem restringir a construção ou a alteração do uso do solo, exigindo que o projeto respeite as distâncias mínimas estabelecidas. Além disso, a proximidade com leitos naturais de cursos d'água pode implicar em exigências adicionais de licenciamento ambiental, que devem ser confirmadas com o órgão ambiental competente. É importante verificar também se há áreas contaminadas nas proximidades, o que pode impactar a viabilidade do projeto. Para obter informações detalhadas sobre as restrições e exigências, recomenda-se consultar a SMURB/PBH e o órgão ambiental responsável.



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: OUTRO (a 239 m do endereço)
- Curso d'água: DA AABB — LEITO NATURAL (a 261 m do endereço)
- Curso d'água: DA AABB — LEITO NATURAL (a 272 m do endereço)

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado a 80 metros de um ponto de ônibus da linha XANGRILA / ESTACAO PAMPULHA VIA TREVO, o que proporciona fácil acesso ao transporte público, uma característica que pode valorizar o imóvel e facilitar a mobilidade dos futuros usuários. A classificação da via como LOCAL indica que a rua é destinada principalmente ao tráfego local, o que pode limitar o fluxo de veículos e, consequentemente, o potencial de comércio ou serviços na área. É importante confirmar com a PBH as permissões de uso para o terreno, considerando a proximidade do transporte público e a classificação da via, que podem influenciar no tipo de atividade que pode ser desenvolvida. Além disso, recomenda-se verificar se há exigências específicas relacionadas ao planejamento urbano e à infraestrutura de transporte 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.

- Ponto de ônibus: XANGRILA / ESTACAO PAMPULHA VIA TREVO (a 80 m do endereço)
- Ponto de ônibus: XANGRILA / ESTACAO PAMPULHA VIA TREVO (a 80 m do endereço)
- Ponto de ônibus: XANGRILA / ESTACAO PAMPULHA VIA TREVO (a 80 m do endereço)
- Classificação da via: OLGA FRATEZZI — LOCAL (a 13 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A presença de um centro de saúde a 914 metros do terreno indica que há acesso a serviços de saúde, o que pode ser um atrativo para futuros moradores ou usuários do espaço. A proximidade de parques, como o Parque Ecológico e Cultural Enseada das Garças a 340 metros e o Parque Municipal do Bairro Trevo a 786 metros, oferece oportunidades para atividades de lazer e convivência, podendo valorizar o imóvel. É importante verificar com a PBH a permissividade de uso do terreno, considerando a infraestrutura disponível nas proximidades. Além disso, recomenda-se consultar órgãos ambientais para assegurar que a construção não impacte negativamente as áreas verdes adjacentes. Por fim, a SMURB pode fornecer informações adicionais sobre as exigências urbanísticas específicas para o 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.

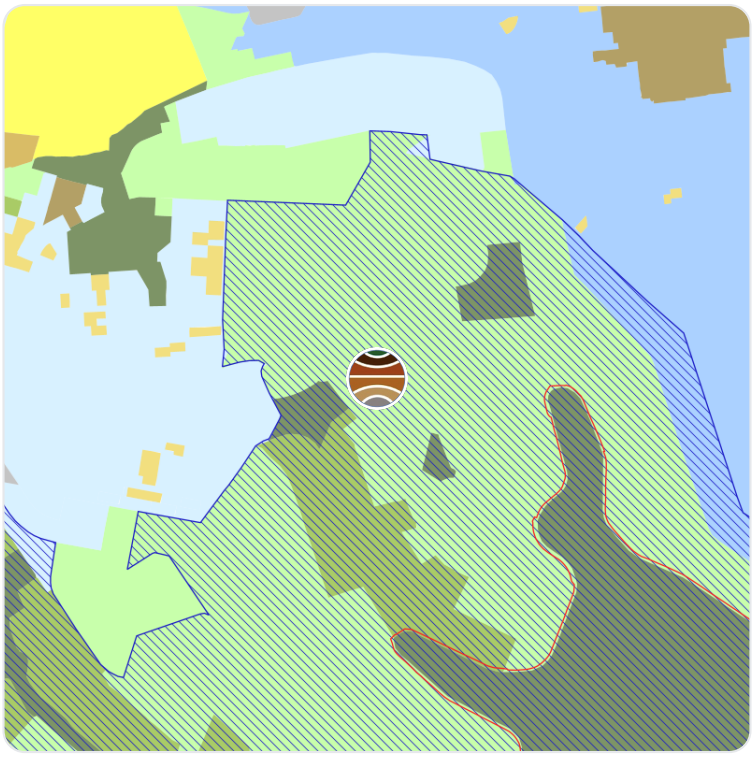
- Centro de saúde: CENTRO DE SAUDE TREVO (a 914 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Ecológico e Cultural Enseada das Garças (a 340 m do endereço)
- Parque municipal: Parque Municipal do Bairro Trevo (a 786 m do endereço)

PATRIMÔNIO E CULTURA

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

LEITURA TÉCNICA

A camada de Proteção Cultural do IEPHA indica que o terreno está localizado no entorno da Lagoa da Pampulha, que é uma área de proteção estadual. Isso significa que há restrições específicas relacionadas ao uso e à construção, visando preservar o valor cultural e histórico da região. Projetos de construção ou reforma devem ser cuidadosamente planejados para atender às exigências de preservação, o que pode incluir limitações na altura das edificações e na estética arquitetônica. É fundamental confirmar as diretrizes específicas e as exigências de aprovação junto ao IEPHA e à PBH, para garantir que o projeto esteja em conformidade com as normas de proteção cultural aplicáveis.



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.

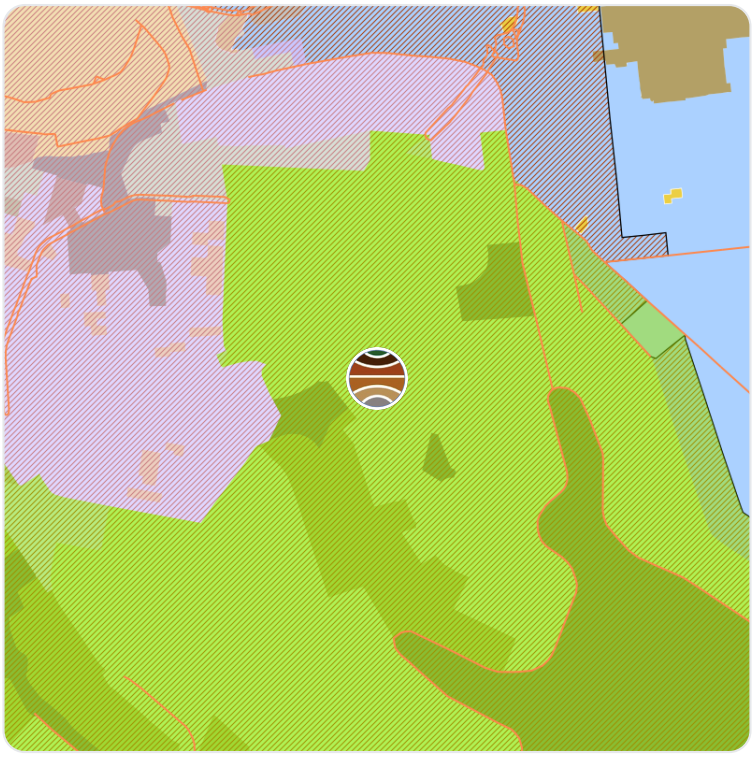
- Proteção cultural (IEPHA): Entorno da Lagoa da Pampulha — Perímetro de Proteção Estadual - IEPHA

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) da Bacia da Pampulha e da Pampulha, o que implica que existem regulamentações específicas para o uso e ocupação do solo. Essas áreas visam preservar características ambientais e culturais, podendo trazer restrições quanto ao tipo de construção e uso permitido, que devem ser confirmadas junto à PBH. É importante verificar se há exigências adicionais relacionadas a recuos de alinhamento, que podem impactar o projeto arquitetônico. Além disso, recomenda-se consultar órgãos ambientais para assegurar que o projeto esteja em conformidade com as normas de proteção ambiental da região. Por fim, a confirmação da permissividade da via e outras exigências deve ser feita junto à SMURB/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.

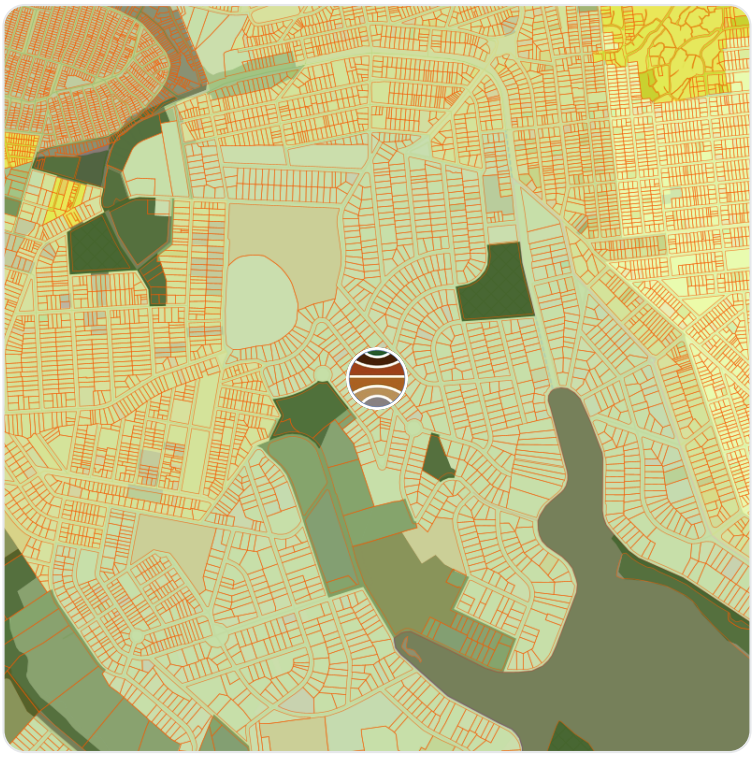
- Áreas de diretrizes especiais (ADE): ADE Bacia da Pampulha
- Áreas de diretrizes especiais (ADE): ADE Pampulha

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, que é específica para a Rua Olga Fratezzi, deve ser confirmada junto à PBH, pois pode influenciar no tipo de atividade permitida no local. A regra específica de uso da via indica que a área está na Pampulha grau I, o que pode trazer restrições adicionais ou exigências para o projeto. O coeficiente de aproveitamento básico é de 0.8, o que significa que é possível construir até 80% da área do terreno, que possui 984.47 m². Além disso, a taxa de permeabilidade de 30% deve ser respeitada, exigindo que uma parte do terreno permaneça permeável, o que pode impactar o projeto de drenagem. É importante consultar a SMURB/PBH para confirmar todas essas informações e verificar se há outras exigências ou restrições 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: RESIDENCIAL — CASA/SOBRADO RESIDENCIAL
- Permissividade de uso da via: RUA OLGA FRATEZZI — Vias com Permissividade Específica (a 13 m do endereço)
- Regra específica de uso da via: RUA OLGA FRATEZZI — vias com permissividade específica Pampulha grau I (a 13 m do endereço)
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 0.8
- Taxa de permeabilidade: 30% do terreno
- Lote cadastral (CTM): lote 200897100330 — 984.47 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, 14:55:20. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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