TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 14:55:13

IMÓVEL

Terreno em Belo Horizonte — 500 m²

São Francisco, Pampulha, Belo Horizonte, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil
Coordenadas: -19.87806, -43.96398

ZONEAMENTO (PBH / BHMAP)

AGEE

Area de Grandes Equipamentos Economicos



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)
750 m² (CA básico × 500 m² do anúncio)

Taxa de permeabilidade
20% do terreno

RESUMO

Temas com resultado: 7. Itens encontrados no ponto: 15.

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 fundamental considerar técnicas de engenharia que garantam a segurança da obra e minimizem riscos. Além disso, a presença de riscos naturais como inundação e alagamento deve ser avaliada, pois pode impactar o uso do terreno e a viabilidade do projeto. É recomendável confirmar essas informações e obter orientações sobre medidas de mitigação junto à SMURB/PBH e órgãos ambientais competentes. A análise geotécnica do solo também pode ser necessária para entender melhor as condições 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.

- 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

O terreno está localizado próximo a cursos d'água, incluindo o leito natural do Engenho Nogueira, que pode indicar a presença de áreas de preservação permanente. Isso implica em restrições para a construção, como a necessidade de respeitar distâncias mínimas do leito, que devem ser confirmadas com a SMURB/PBH. Além disso, a proximidade de um canal revestido fechado também deve ser considerada, pois pode afetar o manejo de águas pluviais e drenagem do terreno. A área contaminada a 390 m do endereço sugere a necessidade de monitoramento ambiental, o que pode impactar o uso do terreno e requer consulta a órgãos ambientais para verificar a necessidade de estudos adicionais. É fundamental confirmar todas essas informações com a PBH e órgãos ambientais competentes para garantir a conformidade 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.

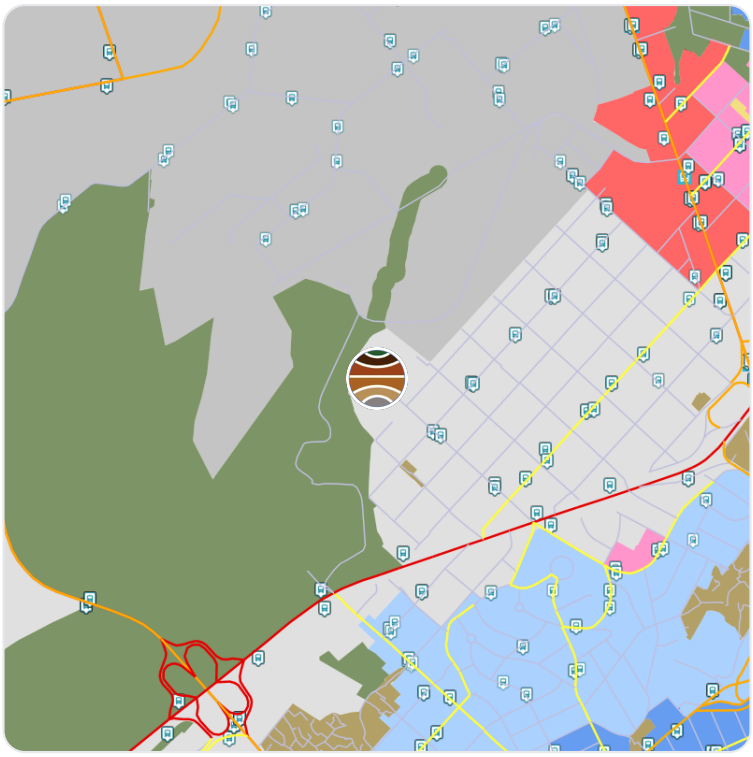
- Curso d'água: ENGENHO NOGUEIRA — LEITO NATURAL (a 85 m do endereço)
- Curso d'água: ENGENHO NOGUEIRA — CANAL REVESTIDO FECHADO (a 172 m do endereço)
- Curso d'água: ENGENHO NOGUEIRA — LEITO NATURAL (a 196 m do endereço)
- Área contaminada: Uso Comercial — Monitoramento para Reabilitação (a 390 m do endereço)

TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, ônibus, ciclovias e classificação das vias.

LEITURA TÉCNICA

O terreno está localizado a 249 metros de três pontos de ônibus, o que indica uma boa acessibilidade ao transporte público, facilitando o deslocamento de moradores e usuários. A presença de pontos de ônibus próximos pode ser uma oportunidade para projetos que visem atender a um público que prioriza a mobilidade urbana. A via em que o terreno se encontra é classificada como LOCAL, o que geralmente implica em restrições quanto ao tipo de uso e a intensidade do tráfego permitido. É importante confirmar junto à PBH as exigências específicas para o uso do solo e as possíveis restrições relacionadas à classificação da via. Além disso, recomenda-se verificar com a PBH a adequação do projeto às diretrizes de transporte e mobilidade, considerando a proximidade com os pontos de ônibus.



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: SAO GERALDO/SAO FRANCISCO VIA ESPLANADA (a 249 m do endereço)
- Ponto de ônibus: CASA BRANCA/SAO FRANCISCO VIA METRO JOSE CANDIDO (a 249 m do endereço)
- Ponto de ônibus: SAO GERALDO/SAO FRANCISCO VIA ESPLANADA (a 249 m do endereço)
- Classificação da via: GUIMARAES — LOCAL (a 2 m do endereço)

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Escolas, saúde, parques e equipamentos culturais.

LEITURA TÉCNICA

A presença do Hospital Infantil Padre Anchieta a 655 metros do terreno indica que há um serviço de saúde relevante nas proximidades, o que pode ser um atrativo para famílias e aumentar a valorização do imóvel. A proximidade de serviços públicos, como hospitais, pode influenciar positivamente no uso do terreno, especialmente para projetos residenciais ou comerciais voltados para o público familiar. É importante confirmar com a PBH a acessibilidade e a qualidade dos serviços de saúde disponíveis na região. Além disso, a análise de outros serviços públicos, como escolas e parques, deve ser realizada para entender melhor as oportunidades e restrições que podem impactar o projeto ou 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.

- Hospital: HOSPITAL INFANTIL PADRE ANCHIETA (a 655 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 existem intervenções urbanas já concluídas nas proximidades do terreno, como as obras nas ruas Caldas da Rainha, do bairro Suzana e Expedicionários. Essas obras podem trazer melhorias na infraestrutura local, como pavimentação, drenagem e acessibilidade, o que pode valorizar o terreno e facilitar o acesso ao local. É importante verificar se há alguma exigência ou restrição relacionada a essas obras, como a necessidade de adequações no projeto em função das intervenções realizadas. Para isso, recomenda-se consultar a Superintendência de Desenvolvimento da Capital (Sudecap) e a Secretaria Municipal de Urbanismo e Regulação (SMURB) para obter informações detalhadas sobre as obras e suas implicações no uso e na construção 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.

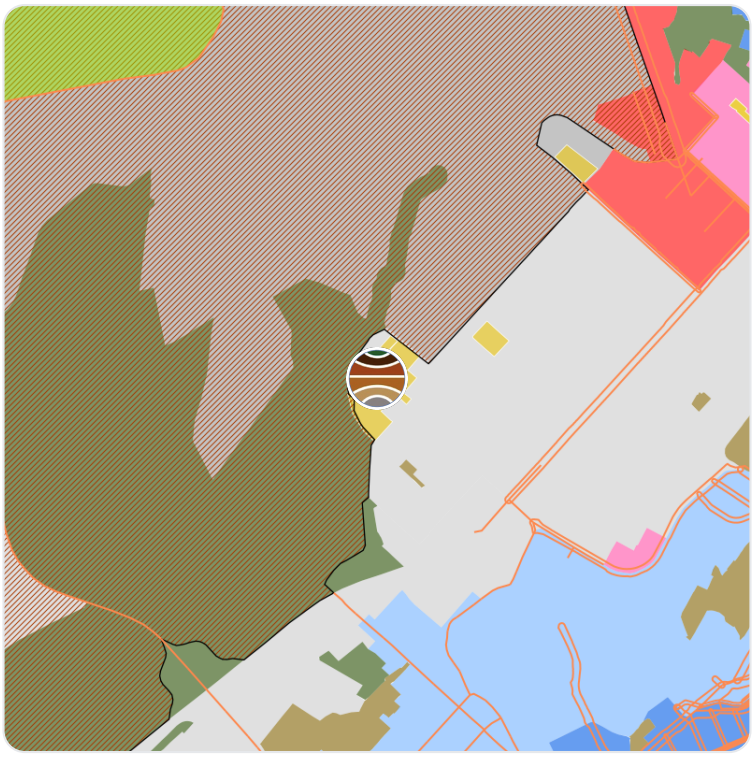
- Obra da Prefeitura (Sudecap): RUA CALDAS DA RAINHA, RUAS DO BAIRRO SUZANA E RUA EXPEDICIONARIOS - O.P. 07/08 - EMP 82, EMP 83 E EMP 85 — Concluído (a 480 m do endereço)

REGRAS DE OCUPAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

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

LEITURA TÉCNICA

A presença de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) no terreno indica que a área é destinada a projetos que visam atender a demandas habitacionais de interesse social. Isso pode trazer oportunidades para a implementação de empreendimentos voltados para a população de baixa renda, mas também pode impor restrições quanto ao tipo de uso permitido, que deve ser confirmado junto à PBH. É importante verificar se há diretrizes específicas para a ocupação e se existem exigências relacionadas a recuos de alinhamento, que são distâncias mínimas que devem ser respeitadas em relação às vias públicas. Para um entendimento completo das possibilidades e limitações do terreno, recomenda-se consultar a Secretaria Municipal de Urbanismo e Regulação (SMURB) da PBH, que pode fornecer informações detalhadas sobre as regras de ocupação e regularização 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.

- Áreas de especial interesse social (AEIS): Presente na camada oficial da PBH

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 permissividade de uso da via indica que a Rua Guimarães é classificada como uma via preferencialmente não residencial, o que pode restringir o tipo de uso permitido para o terreno. O coeficiente de aproveitamento básico de 1.5 sugere que é possível construir até 1.5 vezes a área do terreno, mas isso deve ser confirmado junto à PBH. A taxa de permeabilidade de 20% para terrenos maiores que 360m² ou 10% para terrenos menores implica que uma parte significativa do terreno deve ser mantida permeável, o que é importante para a drenagem e sustentabilidade do projeto. É fundamental verificar com a SMURB/PBH a compatibilidade do projeto com as exigências de uso e ocupação, além de confirmar a aplicação da taxa de permeabilidade e o coeficiente de aproveitamento. Essas informações garantirão que o projeto esteja em conformidade com as normas urbanísticas vigentes.



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: RUA GUIMARAES — Vias Preferencialmente Não Residenciais (a 2 m do endereço)
- Coeficiente de aproveitamento básico: CA básico 1.5
- 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, 14:55:13. Não é parecer técnico nem jurídico e não substitui certidões, consultas oficiais nem a legislação vigente.

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