

IMÓVEL

Terreno em São Paulo — 8.000 m²

Jardim Fontalis, Tremembé, São Paulo, Região Sudeste, 02360-010, Brasil

Coordenadas: -23.41587, -46.58325

ZONEAMENTO (GEOSAMPA / PREFEITURA DE SÃO PAULO)

ZPI-2

Legislação: Lei nº 16.402/2016

RESUMO

Itens encontrados: 10 (3 com o endereço dentro da área e 7 próximos ao endereço)

Temas com resultado:

- Riscos naturais: 1 item
- Transporte e mobilidade: 2 itens
- Serviços públicos próximos: 5 itens
- Regras de ocupação e regularização: 1 item
- Uso do solo e parâmetros: 1 item

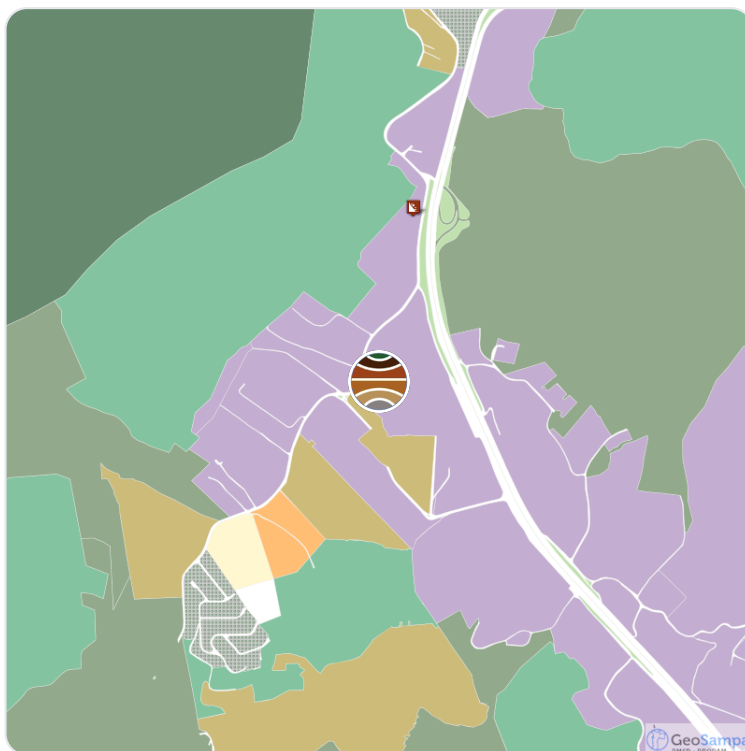
Algumas consultas ao GeoSampa não foram concluídas, então a lista pode estar incompleta.

RISCOS NATURAIS

Inundação, alagamento, deslizamento e risco geológico.

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Ocorrência de deslizamento registrada' indica que o terreno está localizado em uma área onde já foram registrados deslizamentos de terra. Isso pode trazer restrições significativas para a construção, exigindo estudos geotécnicos detalhados para avaliar a estabilidade do solo e a necessidade de medidas de contenção. É importante verificar com a prefeitura local quais são as exigências específicas para a construção em áreas de risco, além de consultar órgãos ambientais que possam exigir estudos adicionais sobre o impacto ambiental da obra. A identificação de riscos geológicos é fundamental para garantir a segurança da edificação e a integridade do terreno ao longo do tempo.



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 deslizamento registrada: a 568 m do endereço

Local com registro de deslizamento de terra.

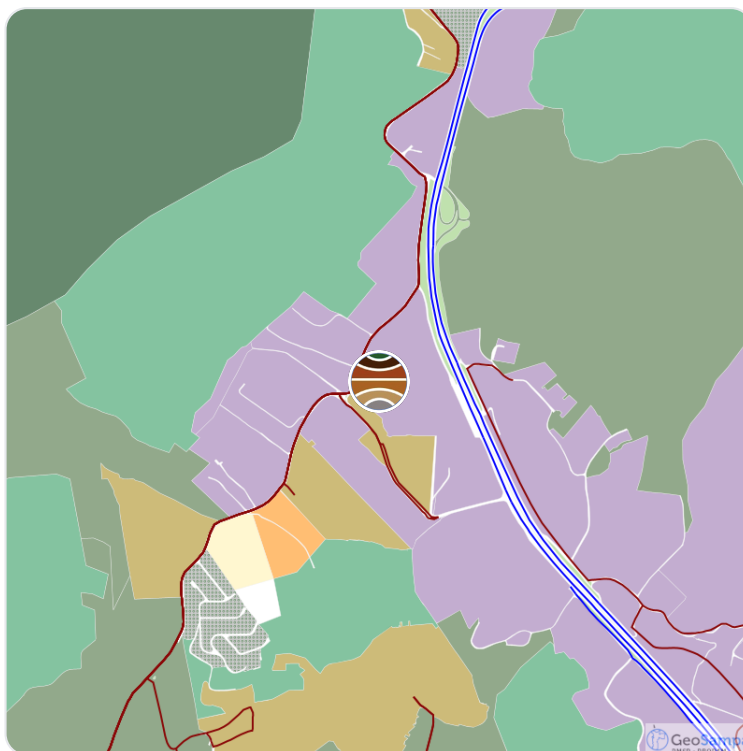


TRANSPORTE E MOBILIDADE

Metrô, trem, ônibus e tipo das vias.

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Linha de ônibus' indica a presença de uma linha de transporte coletivo que passa nas proximidades do terreno, o que pode representar uma oportunidade para facilitar o acesso e a mobilidade dos futuros usuários. Já a camada 'Classificação da via' informa sobre o tipo oficial da rua ou avenida adjacente, que pode influenciar a viabilidade do projeto em termos de fluxo de tráfego e zoneamento. É importante confirmar com a prefeitura as normas de uso e ocupação do solo, além de verificar se há exigências específicas relacionadas ao transporte público. Também é recomendável consultar informações sobre a infraestrutura viária e possíveis projetos de expansão ou melhorias na mobilidade urbana que possam impactar o 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.

Linha de ônibus: a 69 m do endereço

Linha de ônibus que passa perto.

Classificação da via: a 12 m do endereço

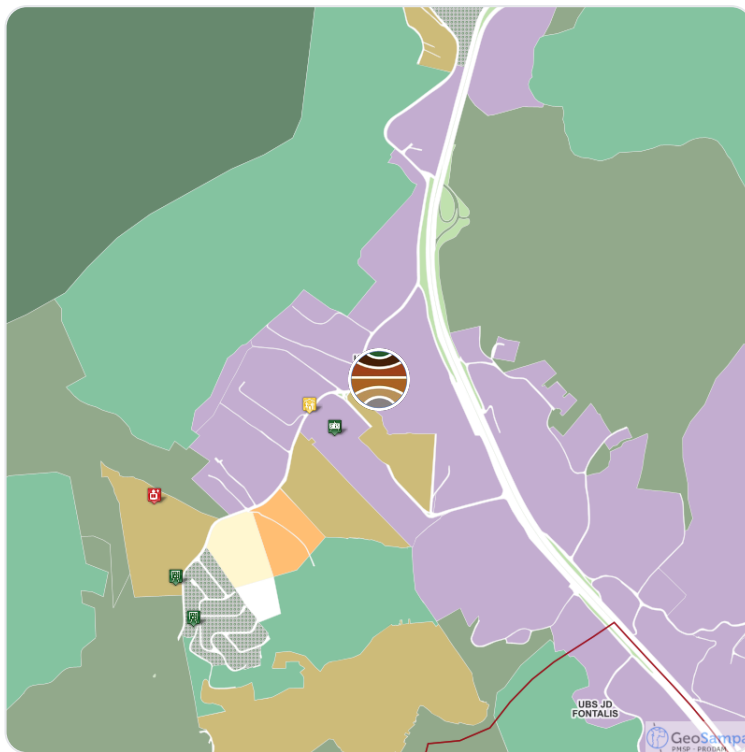
Tipo oficial da rua ou avenida em frente ou perto do endereço.

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Saúde, educação, cultura, esporte e segurança.

LEITURA TÉCNICA

As camadas de serviços públicos próximos são fundamentais para avaliar a infraestrutura disponível em torno do terreno. A camada de 'Área de atendimento de UBS' indica a proximidade de uma Unidade Básica de Saúde, o que pode ser uma oportunidade para garantir acesso à saúde para os futuros moradores. A presença de 'Escola pública' e 'Creche ou pré-escola pública' sugere que há opções de educação nas proximidades, o que pode valorizar o imóvel e atender às necessidades familiares. A camada de 'UBS, posto ou centro de saúde' reforça a acessibilidade a serviços de saúde, enquanto a 'Assistência social' indica a disponibilidade de suporte social na área. É importante confirmar a atualidade dessas informações com a prefeitura e verificar se há planos de expansão ou melhorias nos serviços públicos que possam impactar o 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.

Área de atendimento de UBS: o endereço está dentro da área

Área atendida por uma Unidade Básica de Saúde.

Escola pública: a 208 m do endereço

Escola da rede pública por perto.

Creche ou pré-escola pública: a 908 m do endereço

Creche ou pré-escola da rede pública por perto.

UBS, posto ou centro de saúde: a 811 m do endereço

Unidade de atenção básica de saúde por perto.

Assistência social: a 236 m do endereço

Equipamento de assistência social por perto.

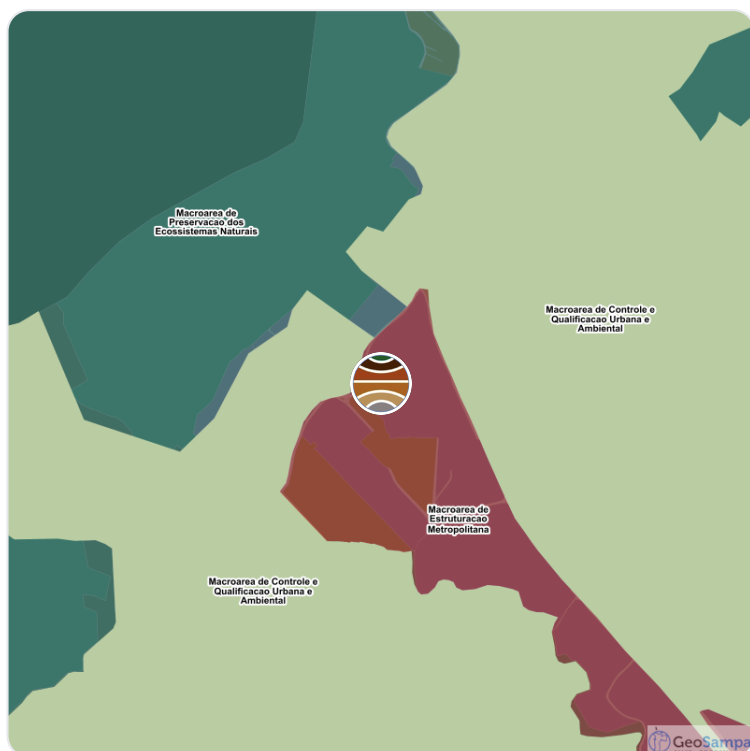


REGRAS DE OCUPAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

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

LEITURA TÉCNICA

A camada de Macroárea, conforme estabelecido no Plano Diretor, indica o tipo de ocupação e crescimento permitido para o terreno em questão. Essa informação é crucial, pois pode determinar se o uso pretendido, como residencial ou comercial, é compatível com as diretrizes da área. É importante verificar as restrições e exigências específicas que podem ser impostas, como a altura máxima das edificações ou a densidade populacional permitida. Para confirmar essas informações e entender melhor as implicações para o seu projeto, recomenda-se consultar a prefeitura local, que é o órgão responsável pela regulamentação do uso do solo e pela aplicação das normas do Plano Diretor.



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.

Macroárea (Plano Diretor): o endereço está dentro da área

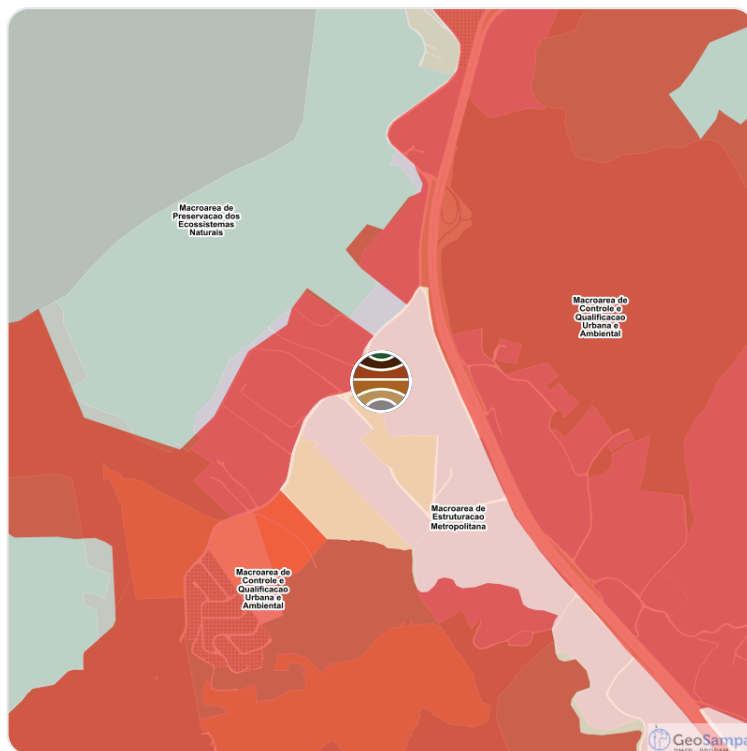
Macroárea que define o tipo de ocupação e de crescimento permitido.

USO DO SOLO E PARÂMETROS

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

LEITURA TÉCNICA

A camada de '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 total do projeto e na viabilidade financeira da construção. É importante verificar com a prefeitura as condições específicas relacionadas a esse fator, pois ele pode influenciar a densidade permitida e o tipo de edificações que podem ser realizadas no terreno. Além disso, a análise do uso predominante da quadra e dos corredores de uso pode trazer oportunidades ou restrições adicionais que devem ser consideradas 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.

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 31/10/2026, 17:14:23. 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/>

