TERRENOCERTO
SEU HUB DE NEGÓCIOS

Dossiê técnico

Gerado em 01/11/2026, 13:50:42

IMÓVEL

Terreno em São Paulo — 20.000 m²

Anhanguera, São Paulo, Região Sudeste, 07794-110, Brasil
Coordenadas: -23.40879, -46.82233

ZONEAMENTO (GEOSAMPA / PREFEITURA DE SÃO PAULO)

ZPI-2

Legislação: Lei nº 16.402/2016

RESUMO

Itens encontrados: 6 (3 com o endereço dentro da área e 3 próximos ao endereço)

Temas com resultado:

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

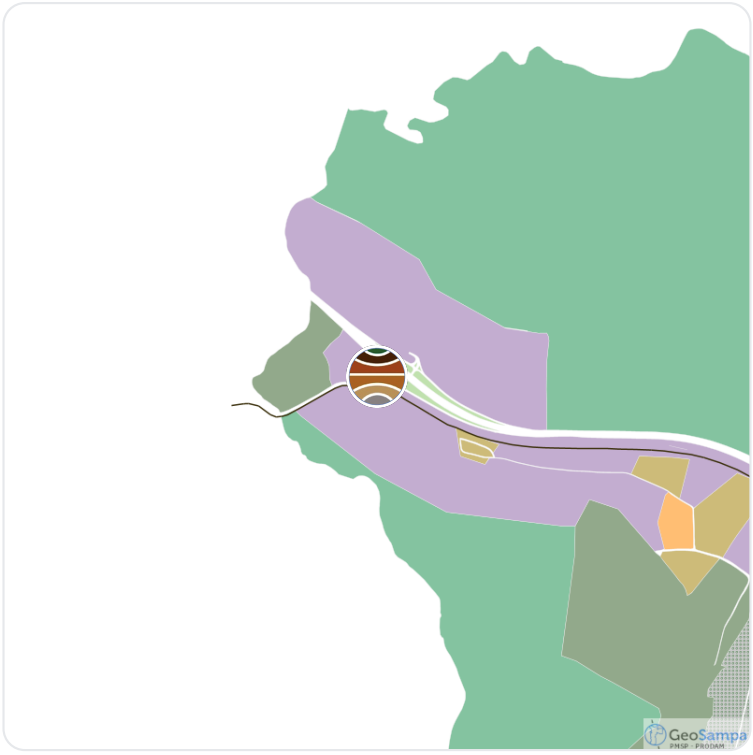
Algumas consultas ao GeoSampa não foram concluídas, então a lista pode estar incompleta.

MEIO AMBIENTE

Mananciais, áreas de proteção ambiental e áreas contaminadas.

LEITURA TÉCNICA

A camada de 'Linha de alta tensão' indica a presença de cabos de alta tensão nas proximidades do terreno. Essa condição pode impor restrições quanto à construção de edificações sob ou muito próximas a esses cabos, visando garantir a segurança e a integridade das estruturas. É importante verificar as distâncias mínimas exigidas para construções em relação a essas linhas, o que pode impactar o projeto arquitetônico e a viabilidade da obra. Para obter informações detalhadas sobre as restrições e exigências, recomenda-se consultar a prefeitura local e a concessionária de energia responsável pela área. Além disso, é prudente investigar se há outras camadas relacionadas ao meio ambiente que possam afetar 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.

Linha de alta tensão: a 33 m do endereço

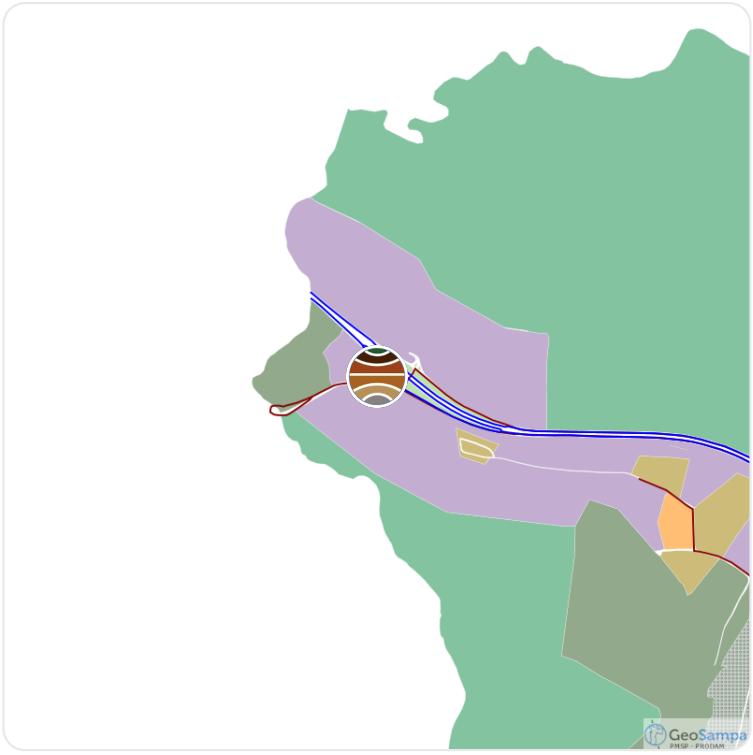
Linha de alta tensão por perto. Pode limitar construções sob ou perto dos cabos.

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' refere-se ao tipo oficial da rua ou avenida adjacente, que pode influenciar a viabilidade de uso do terreno, como a possibilidade de instalação de comércios ou serviços. É importante confirmar com a prefeitura as normas de uso e ocupação do solo, além de verificar a adequação do projeto às características da via. Também é recomendável consultar informações sobre a frequência e a qualidade do serviço de transporte público disponível na região, que podem impactar a valorização do imóvel.



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 29 m do endereço
Linha de ônibus que passa perto.

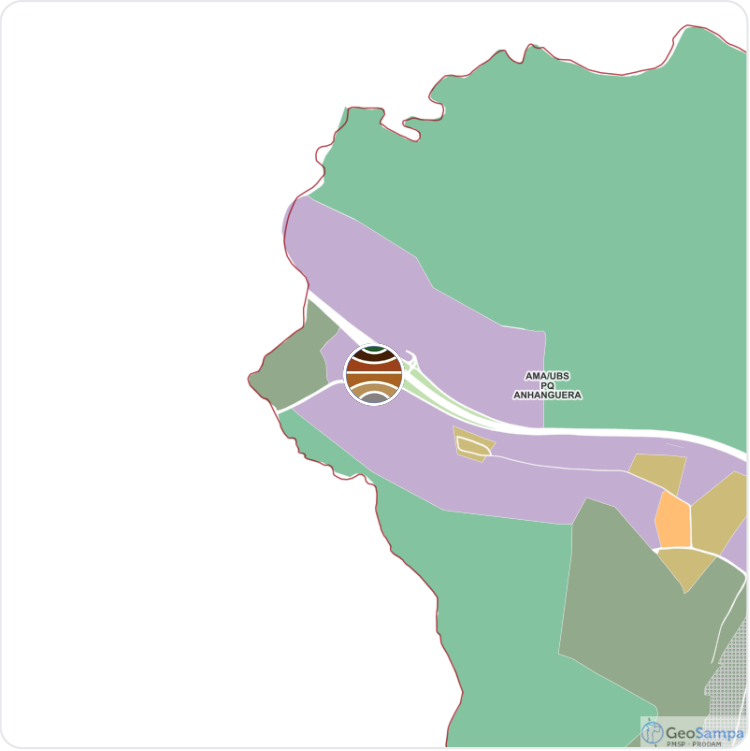
Classificação da via: a 28 m do endereço
Tipo oficial da rua ou avenida em frente ou perto do endereço.

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS

Saúde, educação, cultura, esporte e segurança.

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Área de atendimento de UBS' indica a proximidade de uma Unidade Básica de Saúde, o que é um fator positivo para a valorização do terreno e para a qualidade de vida dos futuros moradores. A presença de serviços de saúde pode influenciar na escolha do local para construção, pois garante acesso a cuidados médicos essenciais. É importante verificar se a UBS atende adequadamente a demanda da região e se há planos de expansão ou melhorias. Para isso, recomenda-se consultar a prefeitura local ou o órgão responsável pela saúde pública. Além disso, a proximidade de serviços de saúde pode ser um diferencial em projetos de habitação, podendo ser explorado como uma oportunidade de marketing para o empreendimento.



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

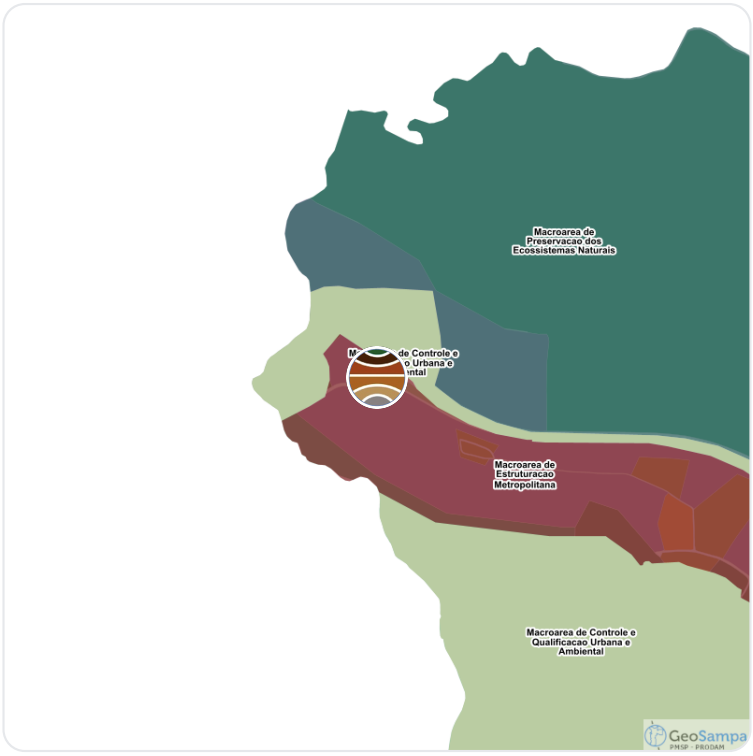
Área atendida por uma Unidade Básica de Saúde.

REGRAS DE OCUPAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

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

LEITURA TÉCNICA

A camada de Macroárea, conforme o Plano Diretor, indica o tipo de ocupação e crescimento permitido para o terreno em questão. Essa informação é crucial, pois define as diretrizes de uso do solo, que podem incluir restrições quanto à densidade populacional, tipos de edificações e atividades permitidas. É importante verificar se o projeto atende às exigências da macroárea, pois isso pode impactar a viabilidade da obra. Para confirmar essas informações e entender as implicações específicas, recomenda-se consultar a prefeitura local, que é o órgão responsável pela regulamentação do uso do solo e pela aplicação 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

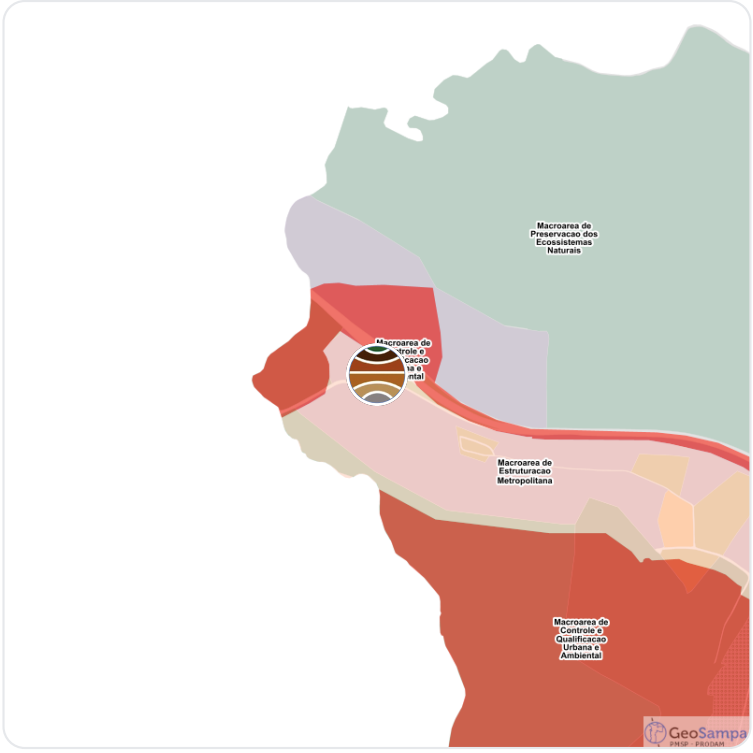
Macroárea que define o tipo de ocupação e de crescimento permitido.

USO DO SOLO E PARÂMETROS

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

LEITURA TÉCNICA

A camada 'Fator de planejamento residencial' indica a faixa do Plano Diretor que estabelece o quanto pode ser pago para construir além do básico em obras residenciais. Essa informação é crucial, pois pode impactar diretamente no custo do projeto e na viabilidade financeira da construção. É importante verificar com a prefeitura as condições específicas relacionadas a esse fator, pois ele pode trazer restrições ou oportunidades para o desenvolvimento do terreno. Além disso, é recomendável confirmar se existem outros parâmetros de uso do solo que possam influenciar o projeto, como a densidade permitida e as diretrizes de ocupação.



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 01/11/2026, 13:50:42. 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/