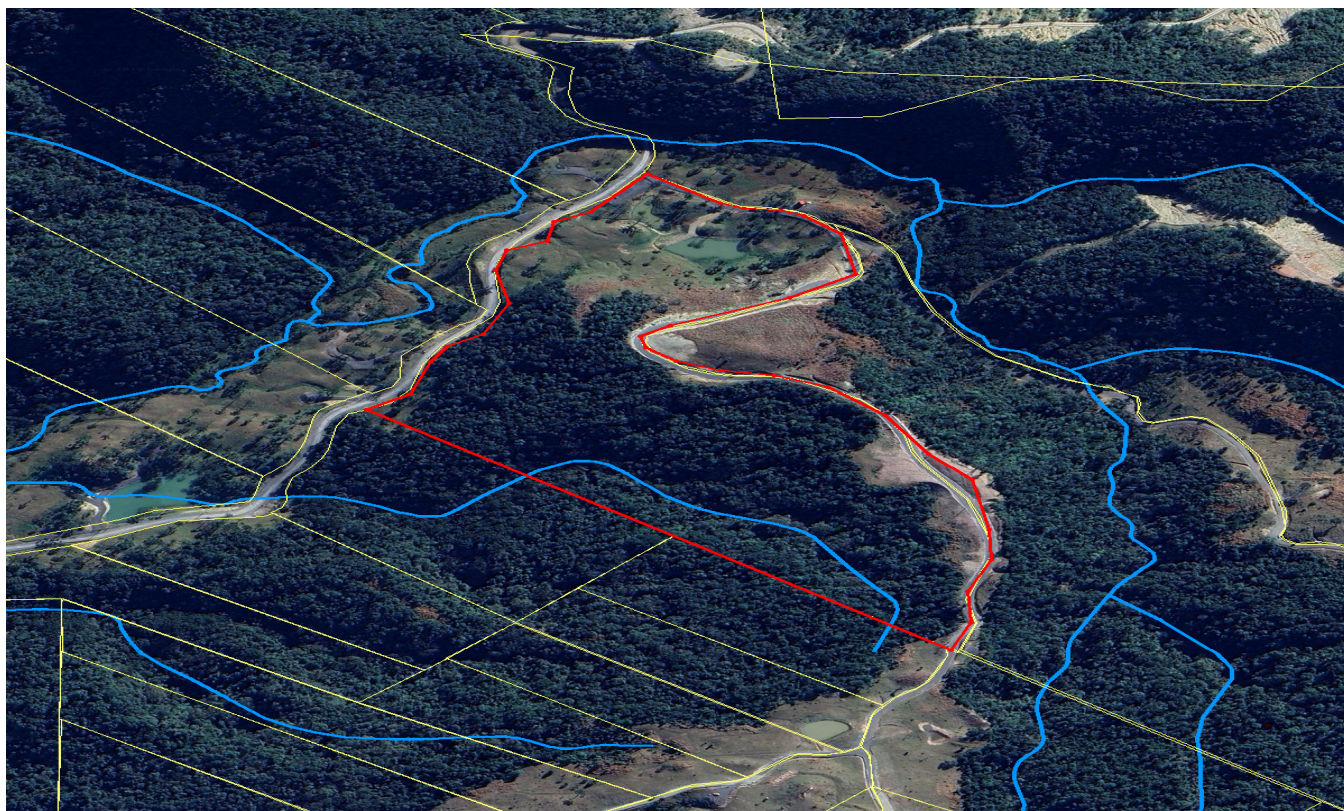


Sítios Mt - Rea 04

■ Bom Retiro - Santa Catarina

Data da Análise: 16/04/2026 Área Total: 13.97 ha Perímetro: 2.0 km



■ Área Analisada ■ Hidrografia Mapeada ■ Matrículas / Lotes Vizinhos

1. Visão Geral da Propriedade

PERFIL DO RELEVO

Ondulado

VEGETAÇÃO
DOMINANTE

Mata Fechada

RECURSOS HÍDRICOS

**Rio cruza/Água
no local**

ABERTURA
PANORÂMICA

**17%
Panorâmica
limitada**

Características Climáticas da Região

CHUVAS E VENTO

1529 mm/ano

Vento médio: 0.4 m/s

TEMPERATURA MÉDIA

16.2 °C

Variação: 10.4°C a 22.0°C

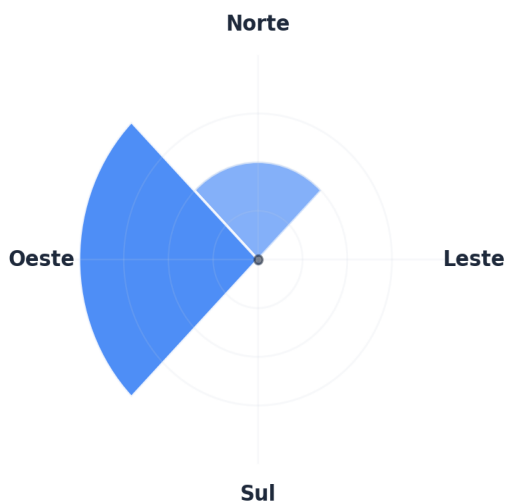
POTENCIAL SOLAR

4.24 kWh/m²

Nível referencial: Bom

2. Relevo e Insolação

Detalhamento da inclinação topográfica e orientação solar do terreno, fornecendo dados para planeamento de uso do espaço.



FACE SOLAR PRINCIPAL

Oeste

ALTITUDE MÉDIA DA TERRA

1024 metros

DESNÍVEL TOTAL (BASE AO TOPO)

150 metros

CLASSIFICAÇÃO DO RELEVO

Ondulado

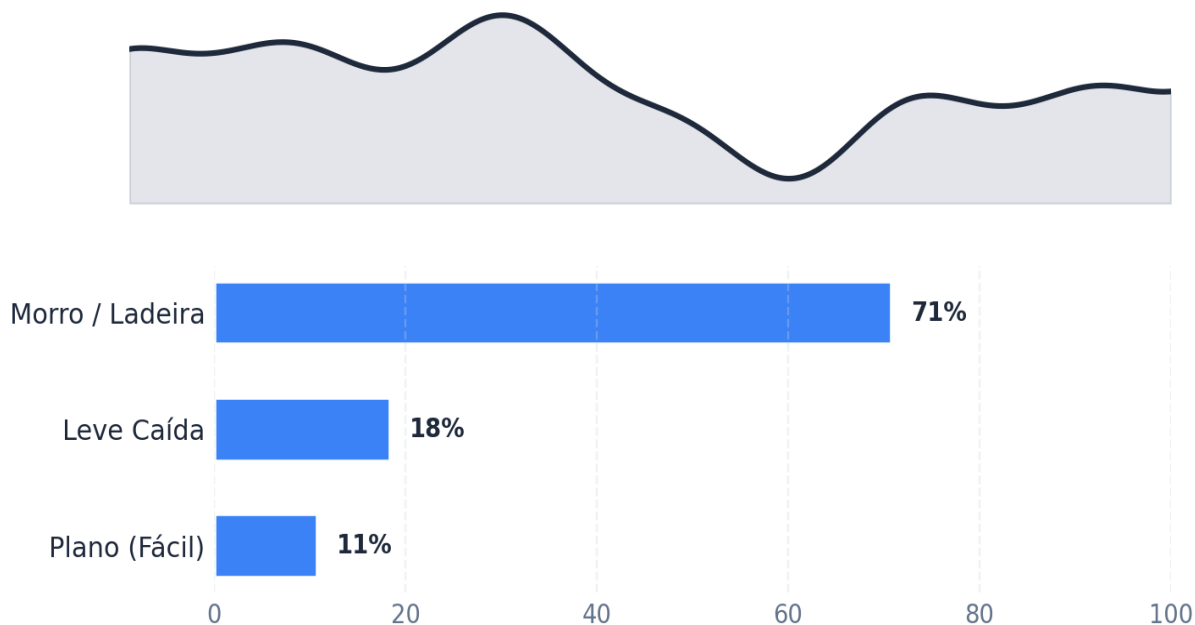
ABERTURA PANORÂMICA

17%

Panorâmica limitada

Proporção de Níveis de Inclinação

Mede o quanto do terreno é plano e o quanto é morro.

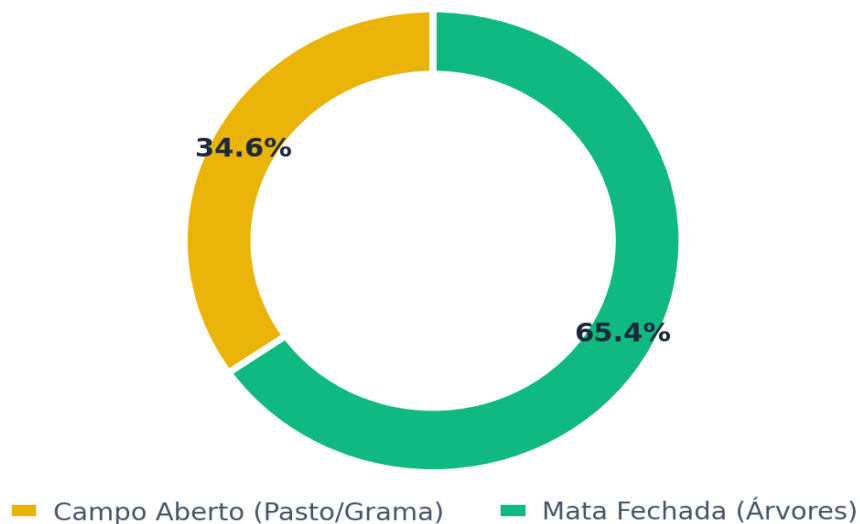


3. Cobertura do Solo e Histórico

Análise quantitativa da vegetação presente na propriedade e o registro cronológico de ocupação e uso do espaço.

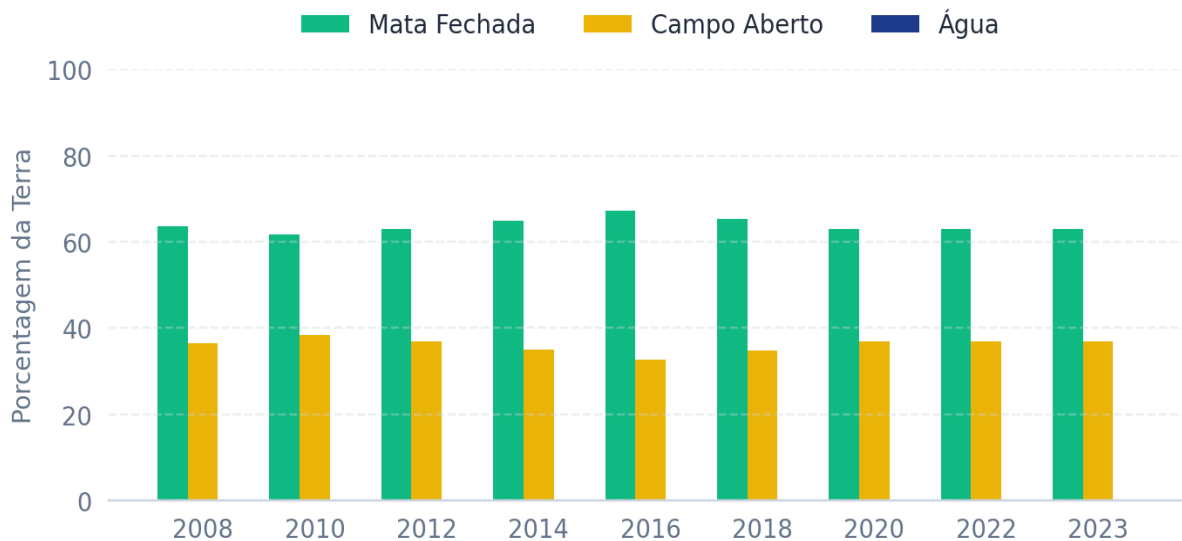
Distribuição da Cobertura Atual

A divisão exata de quanto espaço é campo limpo e o quanto ainda é floresta.



Evolução do Uso do Solo (Últimos 15 anos)

Levantamento da presença contínua de áreas abertas em relação às áreas de vegetação densa.

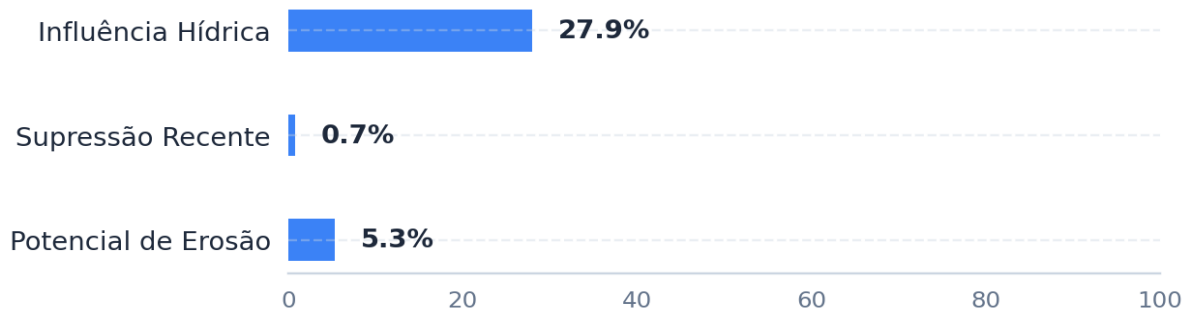


4. Aspectos Ambientais e Hídricos

Levantamento de características ambientais referências para direcionamento de uso, estruturação e ocupação do solo.

Impacto Ambiental Previsto no Lote

Projeção técnica das áreas que exigem atenção especial antes da intervenção ou licenciamento.



Limitador Legal / Físico	Proporção	O que isso significa na prática?
Área de Mata Fechada	65.4%	Cobertura de árvores nativas. Requer autorização ambiental caso queira realizar limpeza para uso.
Desmatamento Recente	0.7%	Sinaliza se o lote sofreu alteração de vegetação nativa nos últimos anos.
Proximidade de Água (APP)	17.0%	Água de Superfície: Água detectada (provável leito do rio mapeado ou espelho d'água). Rio/Córrego: Curso d'água CORTA fisicamente o interior ou a exata divisa da propriedade.
Influência Hídrica (Raio 50m)	27.9%	A restrição ambiental (APP de 30m) incide diretamente sobre o terreno. O cálculo aponta o impacto na área útil do lote. (Nota: Se for açude artificial sem nascente, pode haver isenção de APP).

5. Infraestrutura e Vizinhança

Informações sobre acessibilidade, serviços e infraestrutura básica disponível no entorno da localização informada.



■ Área Analisada ■ Hidrografia Mapeada ■ Matrículas / Lotes Vizinhos

Visão Macro: Contexto territorial em raio referencial de 2 km.

Referencial Logístico Linear

Distâncias métricas em linha reta entre as coordenadas da propriedade e a infraestrutura mapeada.



Infraestrutura	Distância	Contexto Prático
<p>Cidades de Apoio</p>	<ul style="list-style-type: none"> • CHAPADÃO DO LAGEADO 15.7 km • ALFREDO WAGNER 20.0 km • ITUPORANGA 21.3 km • BOM RETIRO 25.1 km • PETROLÂNDIA 26.8 km 	<p>Distância real de carro (pelas estradas) até as cidades vizinhas mais importantes. Excelente referência para acessar supermercados, hospitais e comércio local.</p>
<p>Atrativos Turísticos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • BARRACA Pico/Montanha 1.6 km • MORRO COSTÃO DO FRADE Pico/Montanha 6.0 km • MORRO GATO DO MATO Pico/Montanha 6.8 km • MORRO SERRO PELADO Pico/Montanha 7.0 km • MORRO DO PAVÃO Pico/Montanha 8.4 km 	<p>Levantamento de pontos de interesse turístico e natural (cachoeiras, mirantes, montanhas) na região, indicando forte potencial para lazer, valorização imobiliária ou ecoturismo.</p>
<p>Dinâmica de Vizinhança</p>	<p>0.8 km</p>	<p>Perfil da região classificado como Isolado/Rural (Aprox. 139 pessoas num raio de 5km).</p>
<p>Trecho Rodoviário (Oficial/IBGE)</p>	<p>3.9 km</p>	<p>Rodovia estadual ou federal mapeada pelo governo (independente de ter asfalto).</p>

Infraestrutura	Distância	Contexto Prático
Via Pavimentada (Asfalto/Concreto)	8.5 km	Distância até a rua ou rodovia com pavimentação rígida confirmada.
Estrada de Acesso (Via Local)	208.1 m	Traçado de vias secundárias, estradas de sítio ou acessos de terra.
Estrutura de Energia Elétrica	2.6 km	Referência de distância de rede elétrica de distribuição mapeada no entorno.
Estimativa de Lençol Freático	Profundidade Variável	Projeção média de profundidade para eventual estruturação de poço.
Comunicação / Sinal	Sinal móvel próximo da região (aprox. 3,4 km)	Cobertura móvel estimada no entorno da região.

6. Quadro Resumo de Indicadores

Quadro informativo com os principais indicadores territoriais estruturais e legais para apoio à análise de negócio.

Indicador Estratégico	Perfil Detectado	Contexto Prático e Comercial
Cadastro Ambiental (CAR)	Cadastro Ativo / Regular	O registro ambiental está processado e sem restrições impeditivas detectadas no sistema oficial (SICAR).
Embargos Ambientais (IBAMA)	NADA CONSTA	Nada Consta (Sem restrições vigentes no IBAMA)
Status Fundiário (SIGEF)	Certificação Oficial Localizada	As coordenadas base incidem sobre perímetro com georreferenciamento de precisão certificado no acervo fundiário do INCRA.
Histórico de Ocupação	Ocupação recente (Pós-2008)	Indica que a área teve abertura ou alteração após 2008. Requer checagem de licença ambiental dependendo da atividade.
Zonas de Conservação (UCs)	A 2.1 km de uma área protegida	Existe um Parque ou Reserva Ambiental oficial nesta distância. Lotes vizinhos de áreas protegidas podem estar sujeitos a regras específicas de licenciamento.
Territórios Demarcados	Fora do raio referencial (25km)	Nenhum território tradicional mapeado no entorno que afete a documentação padrão.
Topografia Altimétrica	Terreno em área elevada	A propriedade encontra-se 405 metros acima do ponto mais baixo da vizinhança. Essa elevação topográfica favorece o escoamento natural da água.

Indicador Estratégico	Perfil Detectado	Contexto Prático e Comercial
<p>Eventos Térmicos / Queimadas</p>	<p>Sem anomalias térmicas recentes</p>	<p>Não foram detectados focos de calor ou incêndio estrutural frequentes na vizinhança imediata.</p>
<p>Suscetibilidade à Erosão</p>	<p>Suscetibilidade estável</p>	<p>O modelo não detectou faixas críticas expressivas de risco erosivo. A configuração topográfica aliada ao solo favorece a estabilidade natural da terra.</p>
<p>Comportamento do Solo</p>	<p>Drenagem natural acelerada</p>	<p>Solo predominante: Argiloso. O perfil local favorece a rápida infiltração e o escoamento da água, caracterizando uma superfície que seca com maior facilidade.</p>