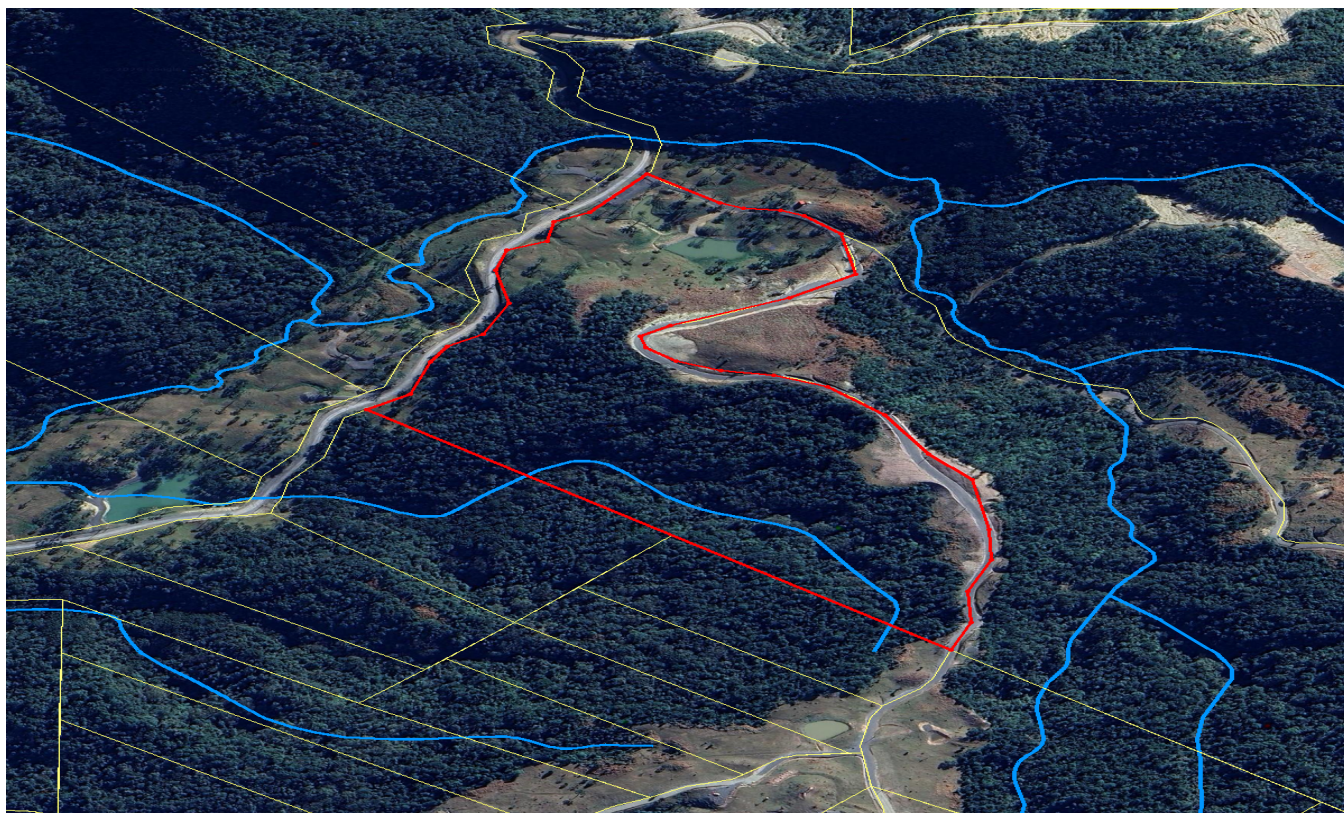


# Sítios Mt - Rea 04

■ Bom Retiro - Santa Catarina

Data da Análise: 19/06/2026    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

**1.529 mm/ano**

Vento médio: 0,4 m/s

TEMPERATURA MÉDIA

**16,2 °C**

Variação: 10,4°C a 22,0°C

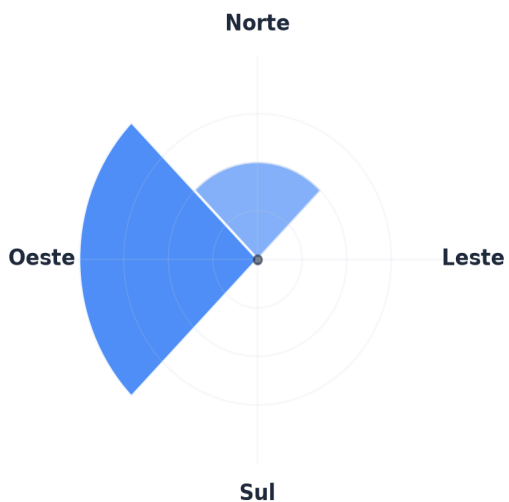
POTENCIAL SOLAR

**4,24 kWh/m<sup>2</sup>**

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**

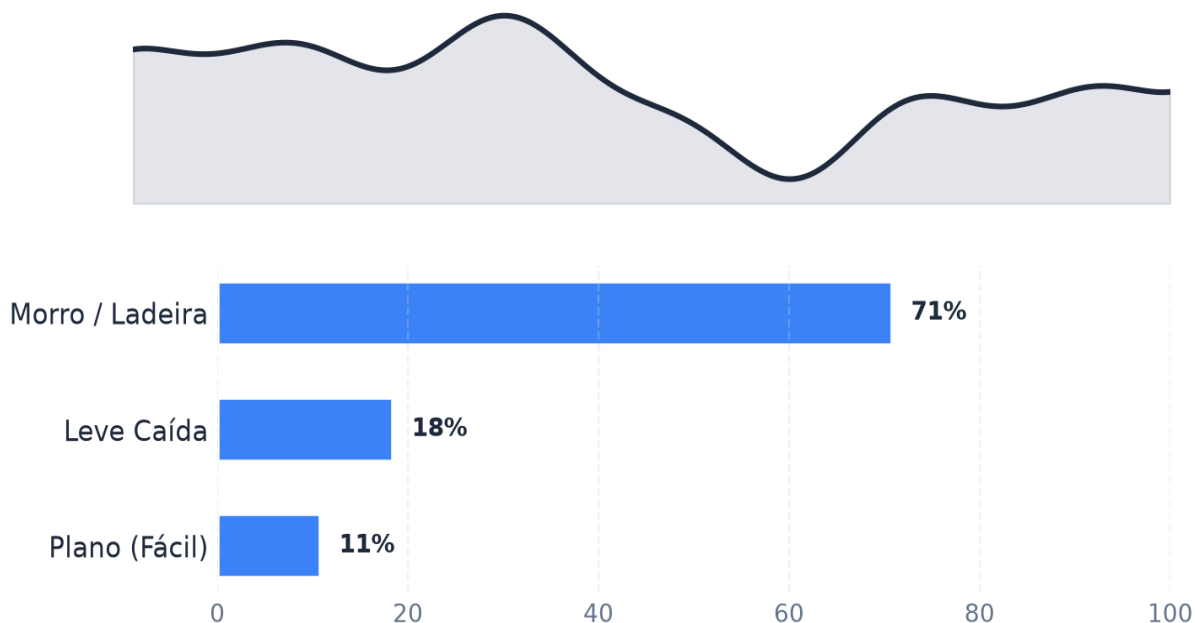
ABERTURA PANORÂMICA

**17%**

**Panorâmica limitada**

### Proporção de Níveis de Inclinação

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

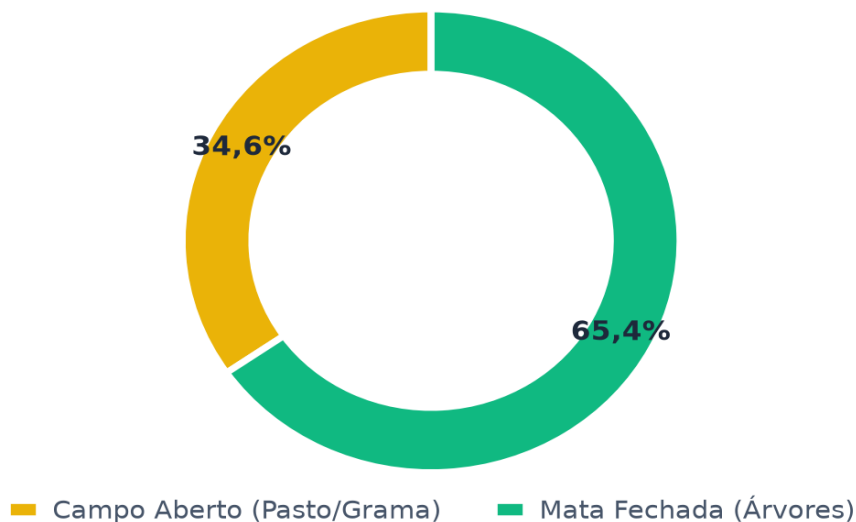


### 3. Cobertura do Solo e Histórico

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

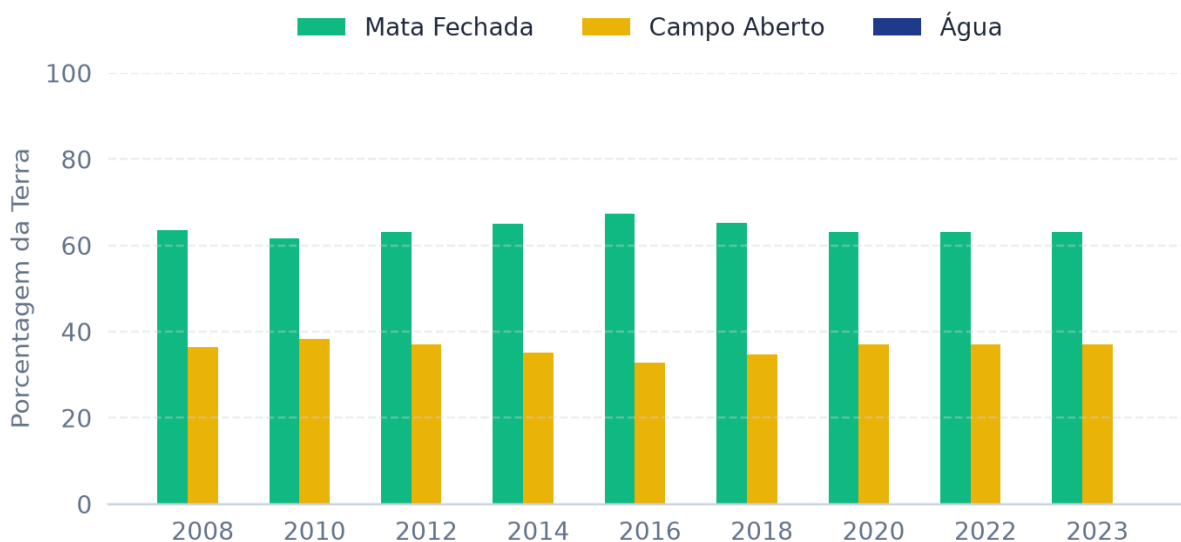
#### Distribuição da Cobertura Atual

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.

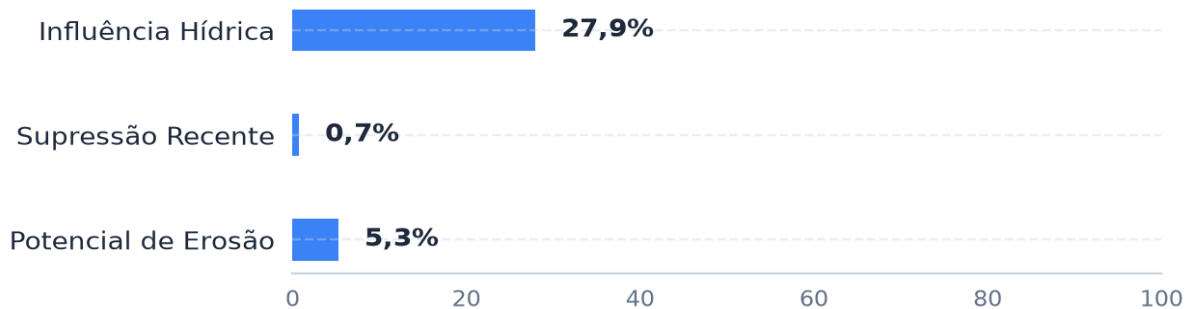


## 4. Aspectos Ambientais e Hídricos

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%	<b>Água de Superfície:</b> Água detectada (provável leito do rio mapeado ou espelho d'água). <b>Rio/Córrego:</b> 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><b>Cidades de Apoio</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CHAPADÃO DO LAGEADO</b> 15,7 km</li> <li>• <b>ALFREDO WAGNER</b> 20,0 km</li> <li>• <b>ITUPORANGA</b> 21,3 km</li> <li>• <b>BOM RETIRO</b> 25,1 km</li> <li>• <b>PETROLÂNDIA</b> 26,8 km</li> </ul>	<p>Distância real de carro (pelas estradas) até as cidades vizinhas mais importantes. Excelente referência para acessar supermercados, hospitais e comércio local.</p>
<p><b>Atrativos Turísticos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BARRACA</b> Pico/Montanha   1,6 km</li> <li>• <b>MORRO COSTÃO DO FRADE</b> Pico/Montanha   6,0 km</li> <li>• <b>MORRO GATO DO MATO</b> Pico/Montanha   6,8 km</li> <li>• <b>MORRO SERRO PELADO</b> Pico/Montanha   7,0 km</li> <li>• <b>MORRO DO PAVÃO</b> Pico/Montanha   8,4 km</li> </ul>	<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><b>Dinâmica de Vizinhança</b></p>	<p>0,8 km</p>	<p>Perfil da região classificado como <b>Isolado/Rural</b> (Aprox. 139 pessoas num raio de 5km).</p>
<p><b>Trecho Rodoviário (Oficial/IBGE)</b></p>	<p>3,9 km</p>	<p>Rodovia estadual ou federal mapeada pelo governo (independente de ter asfalto).</p>

<b>Infraestrutura</b>	<b>Distância</b>	<b>Contexto Prático</b>
<b>Via Pavimentada (Asfalto/Concreto)</b>	9,8 km	Distância até a rua ou rodovia com pavimentação rígida confirmada.
<b>Estrada de Acesso (Via Local)</b>	0,2 km	Traçado de vias secundárias, estradas de sítio ou acessos de terra.
<b>Estrutura de Energia Elétrica</b>	Aprox. 0,8 km (Estimada)	Rede não identificada nas bases mapeadas, porém há construções vizinhas nesta distância, o que pode indicar acesso provável à rede de baixa tensão.
<b>Estimativa de Lençol Freático</b>	Profundidade Variável	Projeção média de profundidade para eventual estruturação de poço.
<b>Comunicação / Sinal</b>	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
<b>Cadastro Ambiental (CAR)</b>	Cadastro Ativo / Regular	O registro ambiental está processado e sem restrições impeditivas detectadas no sistema oficial (SICAR).
<b>Embargos Ambientais (IBAMA)</b>	<b>NADA CONSTA</b>	Nada Consta (Sem restrições vigentes no IBAMA)
<b>Status Fundiário (SIGEF)</b>	Certificação Oficial Localizada	As coordenadas base incidem sobre perímetro com georreferenciamento de precisão certificado no acervo fundiário do INCRA.
<b>Histórico de Ocupação</b>	Ocupação recente (Pós-2008)	Indica que a área teve abertura ou alteração após 2008. Requer checagem de licença ambiental dependendo da atividade.
<b>Zonas de Conservação (UCs)</b>	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.
<b>Territórios Demarcados</b>	Fora do raio referencial (25km)	Nenhum território tradicional mapeado no entorno que afete a documentação padrão.
<b>Topografia Altimétrica</b>	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><b>Eventos Térmicos / Queimadas</b></p>	<p>Sem anomalias térmicas recentes</p>	<p>Não foram detectados focos de calor ou incêndio estrutural frequentes na vizinhança imediata.</p>
<p><b>Suscetibilidade à Erosão</b></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><b>Comportamento do Solo</b></p>	<p>Drenagem natural acelerada</p>	<p>Solo predominante: <b>Argiloso</b>. O perfil local favorece a rápida infiltração e o escoamento da água, caracterizando uma superfície que seca com maior facilidade.</p>