GEOWEB · GEOINFORMAÇÃO MUNICIPAL

GUIA DO CIDADÃO

Como consultar o uso do solo, os mapas e os dados do município pela internet

planejaudi.com.br

Versão 1.0 - setembro de 2026



SOBRE ESTE DOCUMENTO



Este guia mostra, passo a passo, como usar o portal de geoinformação da Prefeitura de Uberlândia, no endereço *planejaudi.com.br*. Ele foi escrito para quem vai usar o serviço pela primeira vez: não é preciso ter conhecimento de mapas, de informática ou da legislação urbanística.

Cada capítulo responde a uma pergunta prática: descobrir a zona de um imóvel, saber se uma atividade pode funcionar num endereço, emitir o documento, conferir se uma certidão é verdadeira, imprimir o mapa do lote, baixar os dados do município.

Você pode ler somente o capítulo que interessa no momento, eles não dependem uns dos outros. Todos os serviços descritos aqui são gratuitos e não exigem cadastro, senha, nem ida presencial à Prefeitura. Seus dados só são pedidos em uma única etapa, na hora de emitir o documento oficial.

Convenções Tipográficas

Ao longo do texto, os seguintes recursos gráficos são usados com sentido fixo:

Recurso	Significado
Negrito	Nome do botão ou do campo exatamente como aparece na tela.
Passos numerados	Sequência a seguir na ordem apresentada.
Figura N	Imagem da tela, para você comparar com o que vê no seu computador ou celular.
Caixa ATENÇÃO	Ponto importante, que evita erro ou frustração.
Caixa NOTA	Dica ou explicação complementar.

Antes de começar

- Você precisa apenas de um computador, tablet ou celular com internet e um navegador (Chrome, Edge, Firefox ou Safari).
- O endereço do portal é ***planejaudi.com.br***. Digite direto na barra de endereços do navegador.
- Nenhum serviço deste guia é cobrado. Se alguém pedir pagamento para emitir a consulta, desconfie.
- Tenha à mão, se possível, a inscrição imobiliária do imóvel – o código que aparece no carnê do IPTU. Ela é a forma mais rápida de localizar o lote, mas não é obrigatória: dá para achar pelo mapa também.

SUMÁRIO

2 Sobre este documento
Convenções tipográficas
Antes de começar

3 Sumário

4 1. O que você consegue fazer no portal

5 2. Como descobrir a zona do meu imóvel
2.1 Abrir a consulta
2.2 Localizar o imóvel
Pelo campo de busca
Clicando no mapa

6 2.3 Ler as informações do imóvel

7 3. Posso abrir uma padaria neste endereço?
3.1 Informar a atividade

8 3.2 Ver o resultado

9 4. Como emitir a consulta de viabilidade
4.1 Passo a passo
4.2 O que vem no documento
4.3 Se aparecer uma atividade permissível

10 5. Como conferir se uma certidão é verdadeira
5.1 Pelo número do protocolo
5.2 Pelo QR Code
5.3 Como ler o resultado

11 6. Como imprimir ou compartilhar o mapa do meu lote
6.1 Abrir o mapa
6.2 Imprimir

12 6.3 Compartilhar

13 7. Como baixar os dados do município
7.1 Onde encontrar
7.2 Qual formato escolher

14 8. Entendendo o que aparece na tela
8.1 Os três resultados possíveis
Atividade permitida
Atividade permissível
Atividade proibida
8.2 Os parâmetros urbanísticos, em linguagem simples
8.3 O aviso sobre a base cartográfica

15 8.3 O aviso sobre a base cartográfica

16 9. Perguntas frequentes
Preciso me cadastrar para usar o sistema?
O serviço é pago?
Não encontro meu imóvel na busca. O que faço?
A área do meu lote aparece diferente da escritura. Isso invalida a consulta?
Posso consultar mais de uma atividade de uma vez?
Perdi o PDF da minha consulta. Consigo recuperar?
A consulta serve como alvará?
O resultado mudou em relação a uma consulta que fiz antes. Por quê?
Funciona no celular?

17 Onde buscar ajuda?

1. O QUE VOCÊ CONSEGUE FAZER NO PORTAL

Ao abrir *planejaudi.com.br*, você chega ao Portal de Geoinformação Municipal. É a porta de entrada de todos os serviços.

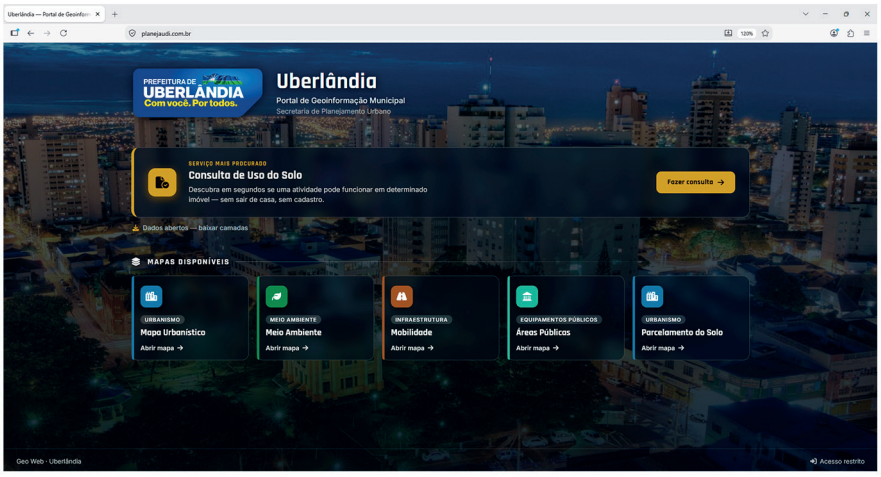


Figura 1 – Página inicial do portal, com o serviço mais procurado em destaque e os mapas disponíveis.

A tela reúne três coisas:

- **Consulta de Uso do Solo –** o serviço mais procurado, em destaque no alto da página. É onde você descobre se uma atividade econômica pode funcionar em determinado imóvel. Botão "**Fazer consulta**".
- **Dados abertos –** link logo abaixo do destaque, para baixar as camadas do município (lotes, quadras, bairros, ruas, construções e zoneamento) e abrir em programas de mapas.
- **Mapas disponíveis –** os cinco mapas publicados pela Prefeitura: Mapa Urbanístico, Meio Ambiente, Mobilidade, Áreas Públicas e Parcelamento do Solo. Cada um abre com o botão "**Abrir mapa**".

O link "**Acesso restrito**", no rodapé, é exclusivo para servidores da Prefeitura, você não precisa dele. A tabela abaixo indica o capítulo deste guia para cada necessidade:

Se você quer:	Vá para:
Saber em que zona está o seu imóvel e quais são as regras dele	Capítulo 2
Saber se uma atividade (loja, padaria, oficina, clínica) pode funcionar no endereço	Capítulo 3
Emitir o documento oficial da consulta, com protocolo	Capítulo 4
Conferir se uma certidão que você recebeu é verdadeira	Capítulo 5
Imprimir ou compartilhar o mapa do seu lote	Capítulo 6
Baixar as camadas do município para usar em outro programa	Capítulo 7
Entender o que significa o resultado que apareceu	Capítulo 8

2. COMO DESCOBRIR A ZONA DO MEU IMÓVEL

A zona de uso do solo é o recorte do município definido pela lei urbanística. É ela que determina o que pode ser construído e que atividades podem funcionar no imóvel. Descobrir a zona é o primeiro passo de quase tudo.

2.1 Abrir a consulta

1. Entre em *planejaudi.com.br*.
2. Clique em "**Fazer consulta**", no destaque "**Consulta de Uso do Solo**".

A tela que abre se chama **Consulta Prévia de Uso do Solo**. À esquerda ficam as três etapas do atendimento: 1. Imóvel, 2. Atividades (CNAE) e 3. Resultado. À direita fica o mapa da cidade.

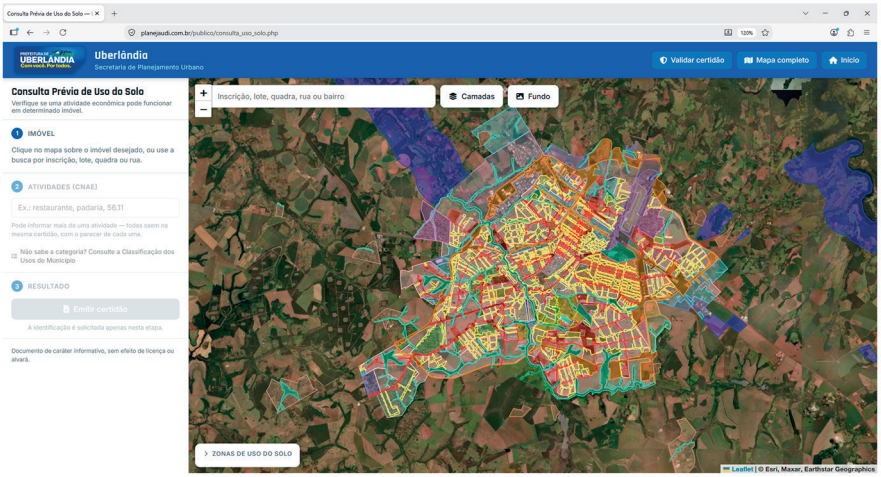


Figura 2 – Tela da consulta: as três etapas à esquerda e o mapa da cidade à direita.

2.2 Localizar o imóvel

Há dois caminhos, você pode usar o que achar mais fácil.

Pelo campo de busca

- Clique no campo de busca, no alto do mapa, onde está escrito Inscrição, lote, quadra, rua ou bairro.
- Digite a inscrição imobiliária do carnê do IPTU, ou o nome da rua, ou o bairro.
- Escolha o imóvel na lista de sugestões que aparece.

Clicando no mapa

- Aproxime o mapa da região desejada usando os botões **+** e **−** no canto superior esquerdo, ou a roda do mouse.
- Clique sobre o lote que você quer consultar.

> **NOTA**
> O botão "Fundo", acima do mapa, troca a imagem de fundo entre foto de satélite e mapa de ruas. A foto de satélite costuma ajudar a reconhecer o imóvel, o mapa de ruas ajuda a ler os nomes das vias. O botão "Camadas" mostra ou esconde bairros, quadras, lotes e construções.

2.3 Ler as informações do imóvel

Assim que o imóvel é selecionado, a etapa 1 passa a mostrar a inscrição, o número do lote, a área em metros quadrados e a zona de uso do solo – por exemplo, ZR2 – Zona Residencial 2.
À direita do mapa abre um painel com as regras completas dessa zona.

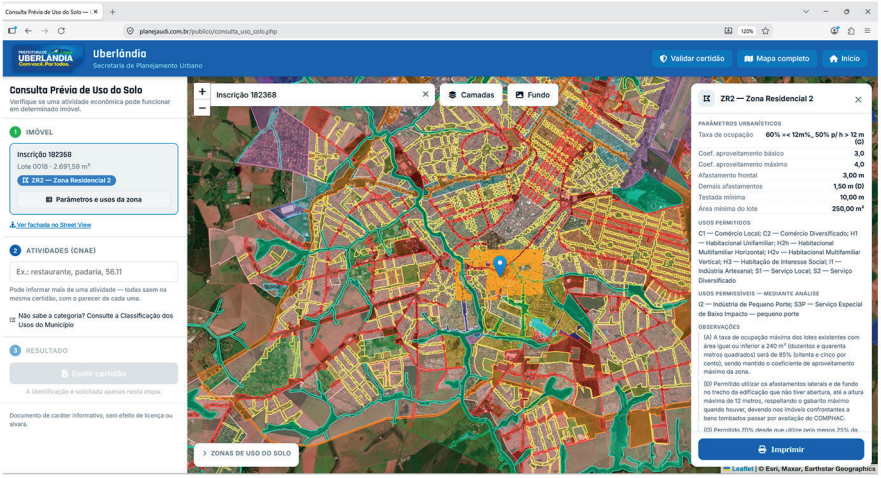


Figura 3 – Imóvel selecionado: dados do lote à esquerda e o painel com os parâmetros e usos da zona à direita.

O painel da direita traz:

- **Parâmetros urbanísticos –** taxa de ocupação, coeficientes de aproveitamento, afastamento frontal e demais afastamentos, testada mínima e área mínima do lote. São as medidas que qualquer construção no imóvel precisa respeitar.
- **Usos permitidos –** as categorias de atividade que a lei admite na zona sem restrição.
- **Usos permissíveis –** categorias admitidas apenas mediante análise. Veja o capítulo 8.
- **Observações –** ressalvas que a lei prevê para casos específicos daquela zona.

O link "Ver fachada no Street View", na etapa 1, abre a imagem da rua na altura do imóvel – é uma forma prática de confirmar que você selecionou o lote certo. O botão "Imprimir", no fim do painel, gera uma folha com as informações da zona.

> **NOTA**
> A aba "Zonas de uso do solo", no canto inferior esquerdo do mapa, abre a legenda com todas as zonas e suas cores. Serve para entender o que cada cor representa no mapa.

3. POSSO ABRIR UMA PADARIA NESTE ENDEREÇO?

Esta é a pergunta que o sistema foi feito para responder. O procedimento vale para qualquer atividade (comércio, serviço, indústria, consultório, escola), basta trocar o que você digita na etapa 2.

3.1 Informar a atividade

Com o imóvel já selecionado (capítulo 2), siga para a etapa "2 Atividades" (CNAE).

1. Clique no campo de atividade e digite o que pretende fazer, em linguagem comum: padaria, restaurante, oficina, salão de beleza. Se souber o código CNAE, pode digitar o número.
2. Aguarde um instante: o sistema lista as atividades que combinam com o que você escreveu.

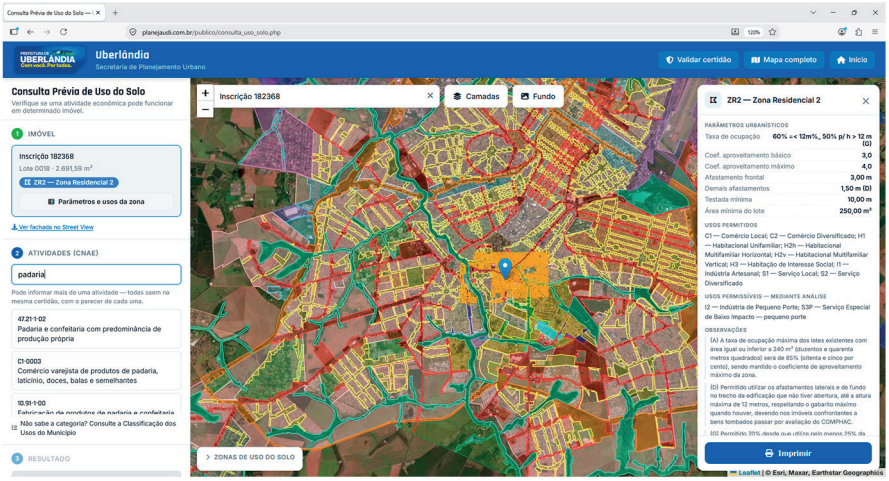


Figura 4 – Busca de atividade: ao digitar "padaria", o sistema sugere as atividades correspondentes.

3. Clique na atividade correta na lista. Ela passa a aparecer como uma etiqueta abaixo do campo.

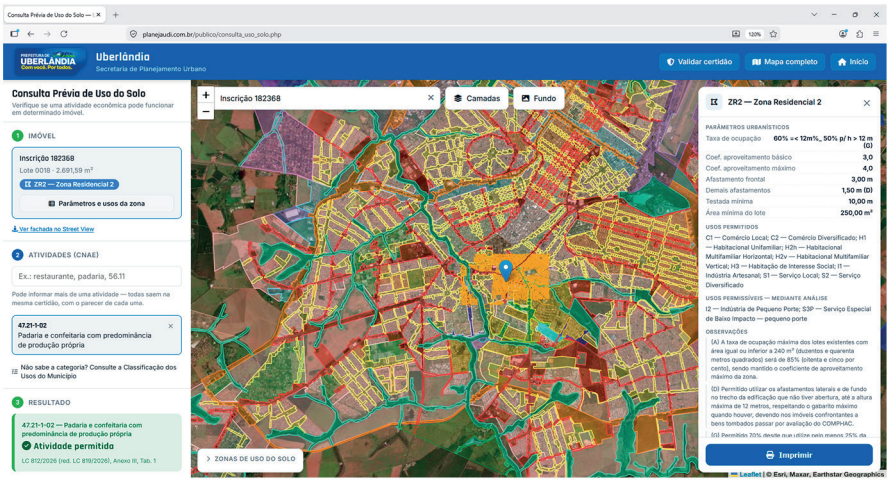


Figura 5 – Atividade escolhida, exibida como etiqueta. O "x" ao lado remove a atividade.

> **NOTA**
> Você pode informar mais de uma atividade na mesma consulta – todas saem no mesmo documento, com o parecer de cada uma. Para retirar uma atividade da lista, clique no "x" ao lado do nome dela.
> Se você não souber em qual atividade se encaixa o seu negócio, use o link "Não sabe a categoria?" Consulte a Classificação dos Usos do Município, logo abaixo do campo.

3.2 Ver o resultado

Assim que a atividade é escolhida, a etapa "3 Resultado" é preenchida automaticamente. Para cada atividade informada, aparece o parecer e a base legal aplicada.

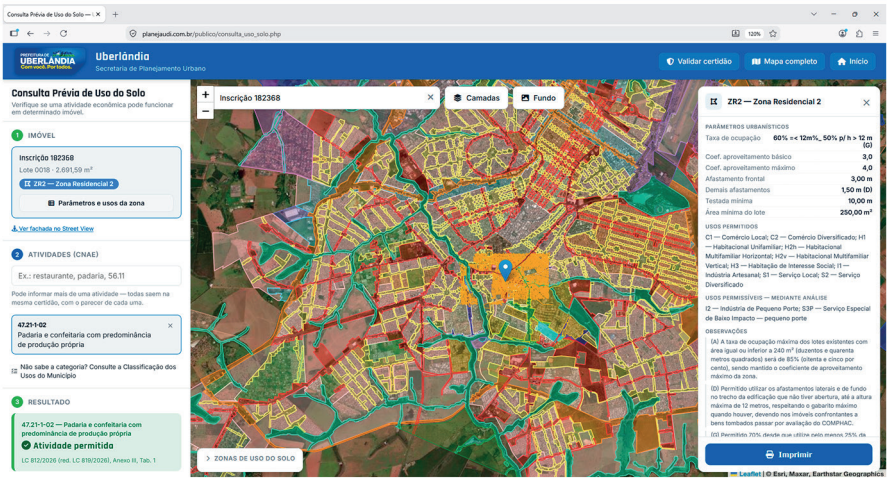


Figura 6 – Resultado da consulta: parecer da atividade e a base legal citada.

O parecer pode ser de três tipos. O capítulo 8 explica cada um em detalhe:

Resultado	O que significa na prática
Atividade permitida	A lei admite a atividade nessa zona. Você pode seguir com os demais trâmites.
Atividade permissível	A atividade só é autorizada mediante parecer da comissão especial de planejamento urbano da Prefeitura. Não é um "não", mas depende de análise.
Atividade proibida	A lei não admite a atividade nessa zona. Será preciso procurar outro endereço.

> **NOTA**
> Cada atividade é avaliada separadamente. Se você informou três atividades e uma delas é proibida, isso não invalida as outras duas – o documento traz o parecer de cada uma, e não existe um resultado único para o conjunto.

4. COMO EMITIR A CONSULTA URBANÍSTICA

Enquanto você apenas pesquisa, o sistema não pede nenhum dado seu. A identificação é solicitada somente nesta etapa, para que o documento possa ser emitido em nome de alguém.

4.1 Passo a passo

1. Faça a consulta normalmente (capítulos 2 e 3), até que a etapa "3 Resultado" esteja preenchida.
2. Clique no botão "Emitir certidão", no fim da coluna da esquerda.
3. Preencha os dados de identificação do requerente solicitados na tela.
4. Confirme. O sistema gera o documento em PDF, com número de protocolo e QR Code.
5. Salve o arquivo ou imprima. Guarde o número do protocolo: é por ele que qualquer pessoa confere a autenticidade do documento.

4.2 O que vem no documento

- O número do protocolo, no formato ConstUrb-0000-00000, e o QR Code de verificação.
- A identificação do imóvel consultado e a zona de uso do solo apurada.
- O parecer de cada atividade informada, com a base legal citada – a Lei Complementar nº 812/2026, com a redação dada pela Lei Complementar nº 819/2026, e o anexo e a tabela correspondentes.
- Os parâmetros urbanísticos da zona e as observações previstas na lei.
- O prazo de validade do documento.

ATENÇÃO ⚠

A Consulta Prévia de Uso do Solo é um documento de caráter informativo. Ela não é licença nem alvará e não autoriza, por si só, o funcionamento da atividade nem o início de obra. Ela informa o que a legislação urbanística admite naquele imóvel – os demais procedimentos de licenciamento continuam sendo necessários.

> NOTA
> Não existe mais uma segunda etapa de análise técnica para esta consulta. O documento que o sistema gera no momento da emissão já é a resposta definitiva da Prefeitura quanto ao uso do solo. A única exceção são as atividades classificadas como permissíveis, que dependem de parecer da comissão especial de planejamento urbano.

4.3 Se aparecer uma atividade permissível

Quando uma das atividades consultadas é permissível, o documento traz em destaque a seguinte informação: "Os usos permissíveis serão autorizados mediante parecer da comissão especial de planejamento urbano, conforme Artigo 28 Lei Complementar nº 812/2026".
Na prática, isso significa que a atividade não está proibida, mas depende de uma análise específica. Procure a Secretaria de Planejamento Urbano levando o documento emitido, que já contém o protocolo e a zona apurada.

5. COMO CONFERIR SE UMA CERTIDÃO É VERDADEIRA

Qualquer pessoa pode conferir a autenticidade de uma Consulta Prévia de Uso do Solo, a qualquer momento, sem cadastro. É útil para quem recebe o documento de terceiros – proprietário, corretor, contador, inquilino.

5.1 Pelo número do protocolo

1. Abra a tela de verificação. Ela fica no botão "Validar certidão", no alto da tela de consulta, e também pode ser alcançada pelo portal.
2. Digite o número do protocolo impresso no documento, no formato ConstUrb – 0000-00000.
3. Clique em "Verificar".

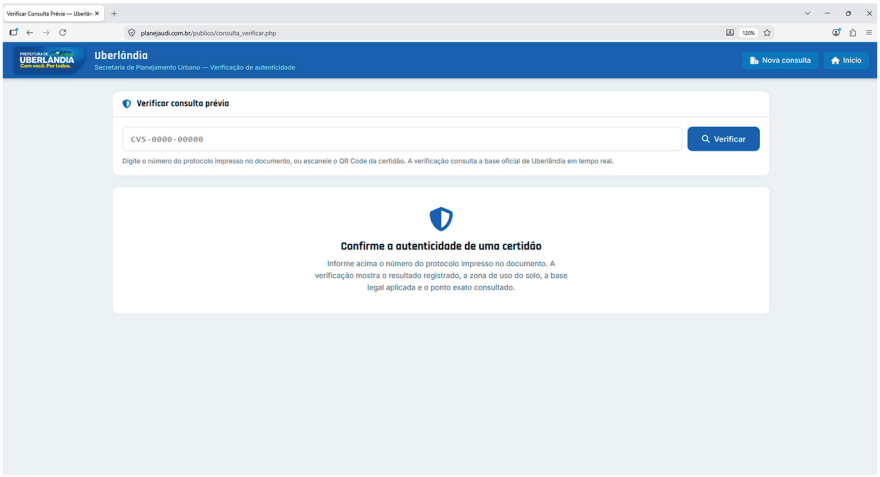


Figura 7 – Tela de verificação de autenticidade, com o campo do número do protocolo.

5.2 Pelo QR Code

Aponte a câmera do celular para o QR Code impresso no documento. O navegador abre a tela de verificação já com o protocolo preenchido.

5.3 Como ler o resultado

A verificação consulta a base oficial da Prefeitura em tempo real e mostra o resultado que foi registrado na emissão: a zona de uso do solo aplicada, a base legal e o ponto exato que foi consultado. Se as informações exibidas na tela forem diferentes do papel que você tem em mãos, o documento foi alterado. Se o protocolo não for encontrado, o documento não foi emitido por este sistema.

ATENÇÃO ⚠

Confira sempre a data de emissão e o prazo de validade. Um documento autêntico pode estar vencido, e a legislação urbanística pode ter mudado desde a emissão. Em caso de dúvida, emita uma consulta nova – o serviço é gratuito.

6. COMO IMPRIMIR OU COMPARTILHAR O MAPA DO MEU LOTE

Além da consulta, o portal publica os mapas do município. Eles permitem navegar, ligar e desligar camadas, medir, imprimir e gerar um link para enviar a outra pessoa.

6.1 Abrir o mapa

1. No portal, escolha um dos mapas em "Mapas disponíveis" e clique em "Abrir mapa". Para o uso mais comum, escolha o "Mapa Urbanístico".
2. Se você já estiver na tela de consulta, o botão "Mapa completo", no alto, leva ao mesmo lugar.

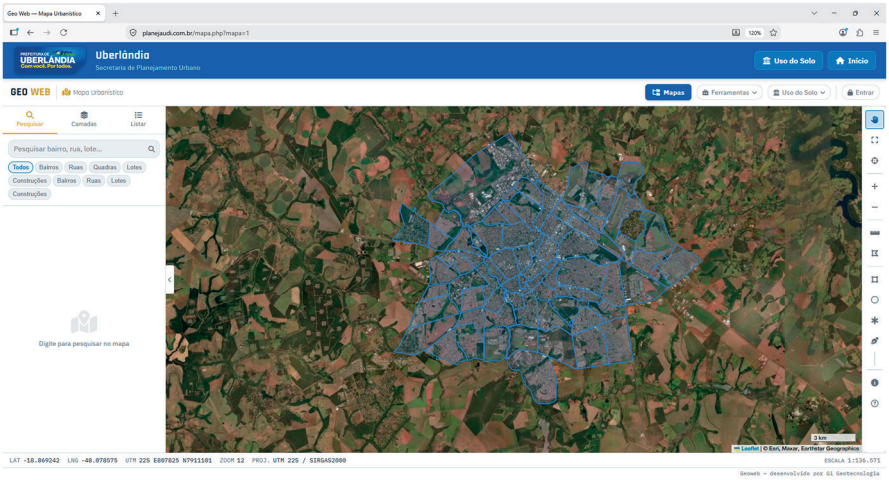


Figura 8 – Mapa público: busca e camadas à esquerda, ferramentas à direita e informações de posição no rodapé.

A coluna da esquerda tem três abas:

- Pesquisar, para localizar bairro, rua ou lote
- Camadas, para escolher o que aparece no mapa e
- Listar, para percorrer os elementos de uma camada.

A barra de ícones à direita reúne as ferramentas de navegação e medição. O rodapé mostra a posição do cursor em coordenadas, o nível de zoom e a escala.

6.2 Imprimir

1. Enquadre no mapa a área que você quer imprimir e ligue as camadas desejadas.
2. Clique em "Ferramentas", no alto à direita.
3. Escolha "Imprimir" e siga as opções apresentadas pelo navegador. Para gerar um arquivo em vez de papel, escolha "Salvar como PDF" na janela de impressão.

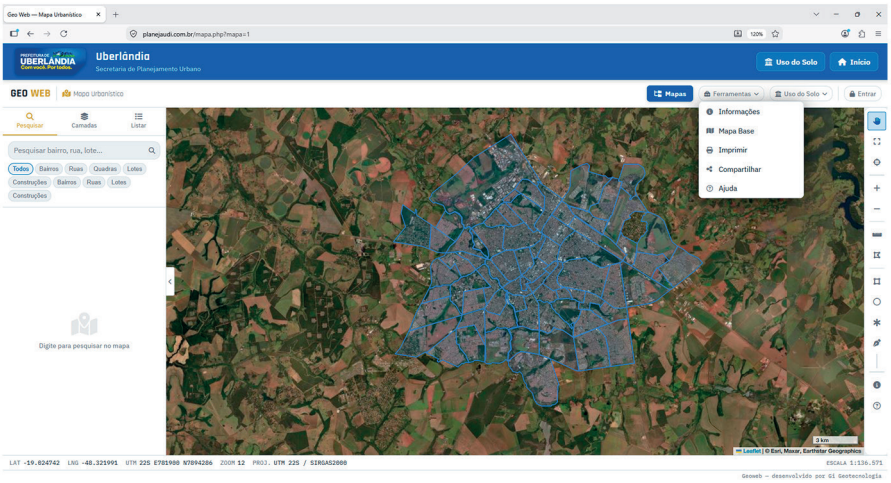


Figura 9 – Menu "Ferramentas" aberto, com as opções: Informações, Mapa Base, Imprimir, Compartilhar e Ajuda.

6.3 Compartilhar

A opção Compartilhar, no mesmo menu, gera um endereço que reproduz exatamente a sua visualização – mesma área, mesmo zoom, mesmas camadas ligadas. Copie esse endereço e envie por mensagem ou e-mail: quem abrir verá o mapa como você o deixou.

> **NOTA**
> A opção "Mapa Base" troca a imagem de fundo do mapa (satélite, ruas, relevo e outras). A opção "Informações" mostra a ficha da camada selecionada. A opção "Ajuda" traz instruções rápidas dentro da própria tela.

7. COMO BAIXAR OS DADOS DO MUNICÍPIO

Todas as camadas geoespaciais do município estão disponíveis para download livre, sem cadastro e sem custo. O recurso interessa a profissionais – engenheiros, arquitetos, corretores, pesquisadores, mas é aberto a qualquer pessoa.

7.1 Onde encontrar

1. No portal, clique em "Dados abertos – baixar camadas", logo abaixo do destaque da consulta.
2. Escolha a camada desejada no cartão correspondente.
3. Clique no formato em que quer o arquivo: KMZ, KML ou GeoJSON.

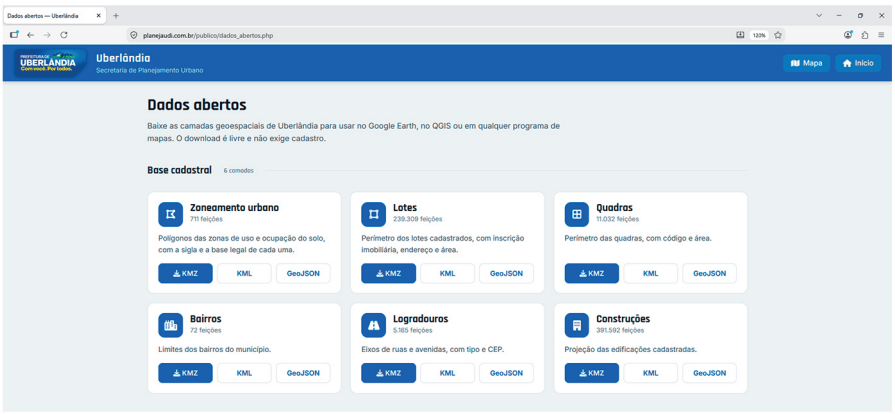


Figura 10 – Tela de dados abertos, com as camadas da base cadastral e os formatos disponíveis.

7.2 Qual formato escolher

Formato	Use quando
KMZ	For abrir no Google Earth. É a opção mais simples para quem só quer visualizar – o arquivo é compactado e abre com dois cliques.
KML	Precisar do mesmo conteúdo do KMZ, porém sem compactação, para editar ou processar em outro programa.
GeoJSON	For usar em programas de geoprocessamento, como o QGIS, ou em desenvolvimento de sistemas.

ATENÇÃO ⚠

As camadas de lotes e de construções são grandes – centenas de milhares de elementos cada uma. O download pode demorar e o arquivo pode ficar pesado para abrir em computadores mais antigos. Se você precisa apenas de uma região, prefira consultar pelo mapa.

8. ENTENDENDO O QUE APARECE NA TELA

8.1 Os três resultados possíveis

➤ Atividade permitida

A lei considera a atividade adequada àquela zona. Não há restrição de uso do solo para a atividade no imóvel consultado. Os demais requisitos – licenciamento sanitário, ambiental, corpo de bombeiros, acessibilidade – continuam valendo e são tratados por outros órgãos.

➤ Atividade permissível

A lei admite a atividade na zona, mas apenas mediante análise. A autorização depende de parecer da comissão especial de planejamento urbano, conforme o artigo 28 da Lei Complementar nº 812/2026. Leve o documento emitido à Secretaria de Planejamento Urbano para dar entrada nessa análise.

➤ Atividade proibida

A lei não admite a atividade naquela zona. Não é uma decisão do sistema nem do atendente: é o que a legislação estabelece para o zoneamento em que o imóvel se encontra. Nesse caso, consulte outro endereço – a consulta é gratuita e pode ser repetida quantas vezes você quiser.

8.2 Os parâmetros urbanísticos, em linguagem simples

Parâmetro	O que quer dizer
Taxa de ocupação	Quanto do terreno pode ser coberto pela construção, em percentual da área do lote.
Coeficiente de aproveitamento básico	Quantas vezes a área do terreno pode ser construída sem contrapartida.
Coeficiente de aproveitamento máximo	O limite total de área construída permitido no lote.
Afastamento frontal	A distância mínima que a construção deve guardar da frente do lote.
Demais afastamentos	As distâncias mínimas em relação às laterais e ao fundo do lote.

Algumas zonas trazem notas identificadas por letras junto aos parâmetros. O sistema já apresenta o texto completo dessas notas, sem que você precise procurar na lei.

8.3 O aviso sobre a base cartográfica

Ao abrir a consulta, pode aparecer um aviso informando que a base cartográfica está em atualização. Ele não é um erro: é uma informação exigida pela própria legislação.

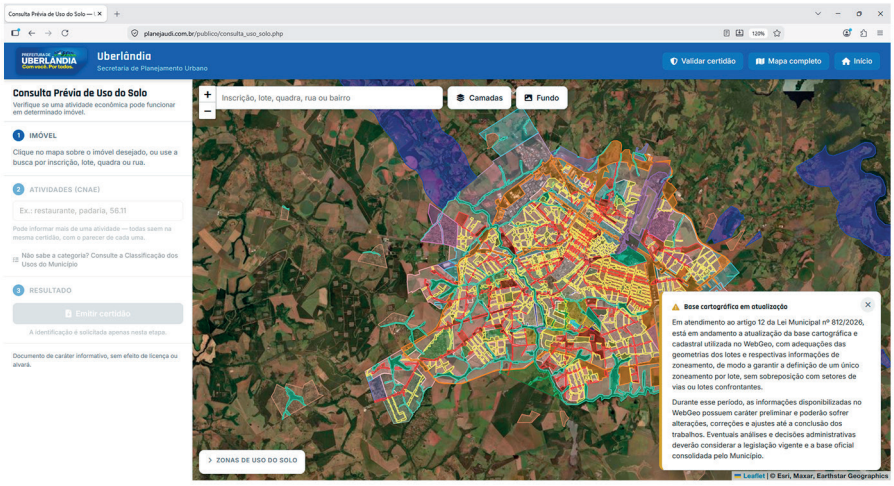


Figura 11 – Aviso sobre a atualização da base cartográfica, exibido na tela de consulta.

Em atendimento ao artigo 12 da Lei Complementar nº 812/2026, a Prefeitura está atualizando a base cartográfica e cadastral utilizada no sistema, ajustando as geometrias dos lotes e as respectivas informações de zoneamento, de modo que cada lote tenha um único zoneamento definido, sem sobreposição com setores de vias ou com lotes vizinhos.

Durante esse período, as informações apresentadas têm caráter preliminar e podem sofrer alterações, correções e ajustes até a conclusão dos trabalhos. Análises e decisões administrativas devem considerar a legislação vigente e a base oficial consolidada pelo Município. Na dúvida sobre um caso concreto, procure a Secretaria de Planejamento Urbano. Você pode fechar o aviso no "x" do canto e seguir com a consulta normalmente.

9. PERGUNTAS FREQUENTES

Preciso me cadastrar para usar o sistema?

Não. A consulta, os mapas e os dados abertos são livres. Seus dados só são pedidos na hora de emitir o documento oficial, na etapa 3.

O serviço é pago?

Não. Todos os serviços descritos neste guia são gratuitos.

Não encontro meu imóvel na busca. O que faço?

Tente pelo nome da rua ou do bairro, em vez da inscrição, e aproxime o mapa até enxergar o lote; depois clique sobre ele. Se ainda assim o imóvel não aparecer, ele pode não constar da base cartográfica atual – nesse caso, procure a Secretaria de Planejamento Urbano.

A área do meu lote aparece diferente da escritura. Isso invalida a consulta?

A área exibida é a que consta do cadastro do município. Divergência em relação à escritura deve ser tratada junto ao cadastro imobiliário municipal; ela não impede a consulta, mas pode ser relevante em parâmetros que dependem do tamanho do lote.

Posso consultar mais de uma atividade de uma vez?

Pode. Todas saem no mesmo documento, com um único protocolo, e cada atividade recebe o seu próprio parecer.

Perdi o PDF da minha consulta. Consigo recuperar?

Se você tiver o número do protocolo, use a verificação de autenticidade (capítulo 5) para consultar o registro. Para obter novamente o documento, procure a Secretaria de Planejamento Urbano com o protocolo em mãos. Alternativamente, refaça a consulta – ela é gratuita.

A consulta serve como alvará?

Não. Ela informa o que a legislação urbanística admite no imóvel. O alvará e os demais licenciamentos seguem seus próprios procedimentos.

O resultado mudou em relação a uma consulta que fiz antes. Por quê?

Duas razões são possíveis: a legislação foi alterada, ou a base cartográfica foi atualizada e a geometria do lote foi ajustada. O documento mais recente é o que vale. Se a diferença for relevante para uma decisão sua, procure a Secretaria de Planejamento Urbano com os dois protocolos.

Funciona no celular?

Funciona. Em telas pequenas, o painel de informações aparece abaixo do mapa em vez de ao lado. Para imprimir e para baixar dados abertos, o computador é mais confortável.

Onde buscar ajuda?

Dúvidas sobre o conteúdo urbanístico – zonas, parâmetros, atividades permissíveis e casos concretos – devem ser dirigidas à Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Uberlândia. Os canais de contato estão publicados no rodapé do portal, em ***planejaudi.com.br***. Dentro dos mapas, a opção Ajuda do menu Ferramentas traz instruções rápidas sobre a tela em que você está.