



## **Matéria 4.6.1**

**Relator:** Thaís Braga Melgaço de Moraes – conselheira do Poder Executivo

# **FLEXIBILIZAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

# **Regularização de terreno situado à Rua Úrsula Paulino - Regional Oeste**

**Nº do Processo:** 01.120.010/19.22

**Interessado:** Rogério da Silva Maciel



## APRESENTAÇÃO



Fonte: Google Earth, 16/06/2020

Terreno localizado na rua Úrsula Paulino, no bairro Cinquentenário, na regional Oeste.

**Área de 530,02m<sup>2</sup>, pertencente à matrícula nº 63.982 do Cartório de Ofício de Registro de Imóveis que totaliza uma área de 19.338,29m<sup>2</sup>.**

O processo deu entrada com Projeto de Parcelamento em 09/10/2019, garantindo assim, conforme art. 355 da Lei Municipal 11.181/19, **o direito de análise à lei vigente no momento do protocolo do projeto de parcelamento, sendo a Lei 7.166/96.**



A área se enquadra aos preceitos da **Lei nº 9.074/05** por:

- **Existir anteriormente à 18/01/2005**, questão verificada por imagens históricas do Google Earth disponível na internet;
- Por ser constatada a **desconformidade urbanística** do parcelamento do solo com relação à área mínima de lote para o local. O zoneamento - Zona de Adensamento Preferencial - voltado para via arterial, exige **lote mínimo de 2.000m<sup>2</sup>**.

Fonte: Google Earth, 16/06/2020



## ANÁLISE PELO COMPUR

Cabe ao Compur a apreciação e deliberação acerca de parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística em casos de regularização do parcelamento pela lei 9.074/05.

Art. 4º Na regularização de parcelamento **poderão ser aceitos parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística**, mediante avaliação do Executivo em relação à acessibilidade, disponibilidade de equipamento público e infra-estrutura da região e **apreciação do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.**



## PARÂMETROS PARA ANÁLISE DE FLEXIBILIZAÇÃO E DELIBERAÇÃO

1 – Deliberação quanto à flexibilização da **área mínima de parcelamento fracionado**, imposta pelo art. 5 do Decreto 16.208/16:

**Art. 5º As glebas com área superior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) não poderão ser parceladas de forma fracionada caso a área efetivamente a ser parcelada seja inferior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).**



## PARÂMETROS PARA ANÁLISE DE FLEXIBILIZAÇÃO E DELIBERAÇÃO

2 - Deliberação com relação à **exigência ou dispensa da transferência** de área ao Município, considerando os seguintes artigos do Decreto 16.208/16:

Art. 4º As glebas de até 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) poderão ser parceladas de modo fracionado, mediante manifestação dos órgãos de interesse e da Comissão de Diretrizes de Parcelamento do Solo.

Parágrafo único. No caso de glebas parceladas conforme o caput deste artigo, a área a ser transferida ao Município deve ser calculada com base na área efetivamente parcelada.

Art. 5º As glebas com área superior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) não poderão ser parceladas de forma fracionada caso a área efetivamente a ser parcelada seja inferior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

Art. 6º **As glebas com área inferior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) estão isentas de transferência de área ao Município**, em consonância com o disposto no § 1º do art. 29 da Lei nº 7.166/96.

Art. 7º **A possibilidade da conversão em espécie da transferência de áreas ao Município para glebas com até 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados)**, prevista no § 1º do art. 30 da Lei 7.166/96, será analisada com base na área total da gleba.



## PARÂMETROS PARA ANÁLISE DE FLEXIBILIZAÇÃO E DELIBERAÇÃO

2 - Deliberação com relação à **exigência ou dispensa da transferência** de área ao Município, considerando os seguintes artigos do Decreto 16.208/16:

Art. 4º As glebas de até 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) poderão ser parceladas de modo fracionado, mediante manifestação dos órgãos de interesse e da Comissão de Diretrizes de Parcelamento do Solo.

Parágrafo único. No caso de glebas parceladas conforme o caput deste artigo, a área a ser transferida ao Município deve ser calculada com base na área efetivamente parcelada.

Art. 5º As glebas com área superior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) não poderão ser parceladas de forma fracionada caso a área efetivamente a ser parcelada seja inferior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

Art. 6º **As glebas com área inferior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) estão isentas de transferência de área ao Município**, em consonância com o disposto no § 1º do art. 29 da Lei nº 7.166/96.

Art. 7º **A possibilidade da conversão em espécie da transferência de áreas ao Município para glebas com até 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados)**, prevista no § 1º do art. 30 da Lei 7.166/96, será analisada com base na área total da gleba.



## ANÁLISE E CONCLUSÃO SUPLAN

### 1 - Deliberação quanto à flexibilização da **área mínima de parcelamento fracionado**:

A Lei 9.074/05, regulamentada pelo Decreto 12.789/07, dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo no Município de Belo Horizonte, isto é, abrem a possibilidade de regularização de parcelamento implantados sem ou em desacordo com o projeto previamente aprovado.

Considerando a existência da Escritura Pública de Compra e Venda de Parte de Imóvel para parte da área da matrícula nº 63.982 e considerando que a região apresenta um loteamento, mesmo que não totalmente aprovado, inclusive com vias devidamente implantadas e lotes definidos dentro da quadra, inclusive o lote em análise, entende-se que **não há objeção para o parcelamento da área em questão, equivalente a 530,02m<sup>2</sup>**, desde que os critérios de enquadramento na lei 9.074/05 sejam devidamente comprovados e a documentação exigida para tal apresentada.

Cabe ressaltar que a nova legislação, Lei 11.181/19, não faz mais restrição ao parcelamento fracionado, independente da área a ser parcelada, o que indica uma alteração no entendimento da questão referente a parcelamento fracionado no município.





## ANÁLISE E CONCLUSÃO SUPLAN

### 2 - Deliberação com relação à exigência ou dispensa da transferência de área ao Município

Entendendo que, ao ser enquadrado na regularização, foi definido que o terreno em análise tem área de 530,02m<sup>2</sup>, ou seja, área a ser parcelada menor que 800m<sup>2</sup>, **é pertinente a dispensa de transferência** com base no art. 6º do Decreto 16.208/16:

**Art. 6º As glebas com área inferior a 800 m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) estão isentas de transferência de área ao Município**, em consonância com o disposto no § 1º do art. 29 da Lei nº 7.166/96.

---

Demais parâmetros devem seguir a legislação pertinente ao parcelamento do solo, inclusive considerando que **a rua Úrsula Paulino possui previsão de recuo de alinhamento**, que deverá implicar no **alargamento da via no processo de parcelamento do terreno em questão**, sendo a largura final da via de 25m, ou seja, 12,5m a partir do eixo da via.