



Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

PARECER DO RELATOR

Processo: 01-120.010/19-22

Referência: Requer apreciação e deliberação acerca de parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística em casos de regularização do parcelamento pela lei 9.074/05.

Solicitante: Rogério da Silva Maciel

Trata-se de solicitação de aprovação de parcelamento enquadrado como desmembramento de terreno indiviso localizado na Rua Úrsula Paulino, Bairro Cinquentenário, Regional Oeste, com área de 530,02m². O processo administrativo foi aberto em data anterior à entrada em vigor do novo Plano Diretor de Belo Horizonte, assim, a análise do mesmo se deu à luz da Lei Municipal nº 7.166/96. De acordo com informações constantes no processo e no parecer da SUPLAN, o referido parcelamento se enquadra nos preceitos da Lei 9.074/05.

A matrícula do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do referido terreno totaliza uma área de 19.338,29m², assim, o parcelamento de 530,02m² caracteriza fracionamento de gleba, o que é vedado pela disposição do art. 5º do Decreto 16208/16, que determina:

Art. 5º - As glebas com área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) não poderão ser parceladas de forma fracionada caso a área efetivamente a ser parcelada seja inferior a 3.000 m² (três mil metros quadrados).

Deste modo, por se enquadrar aos preceitos da Lei 9.074/05, faz-se necessária a análise da possibilidade de aceitar como parâmetro diferenciado o projeto de parcelamento que pretende aprovar apenas parte da gleba, ainda que mesma possua área superior a 3.000m², o que implica também na liberação acerca da exigência ou dispensa da transferência de área ao Município, com base na área a ser parcelada.

Cabe ao COMPUR apreciar e deliberar acerca de parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística, conforme dispõe o art. 4º da 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.

Conforme parecer favorável da SUPLAN, entende-se que não há objeção para o parcelamento da área em questão equivalente a 530,02m² e dispensa da transferência de área ao município, desde que os critérios de enquadramento na Lei 9.074/05 sejam devidamente comprovados. Além disso, os demais parâmetros devem seguir a legislação pertinente ao parcelamento do solo, inclusive considerando a previsão de recuo de alinhamento da rua Úrsula Paulino, que deverá implicar no alargamento da via no processo de parcelamento do terreno em questão. Quanto ao parcelamento de forma fracionada, é importante ressaltar que o Novo Plano Diretor do Município, aprovado pela Lei 11.181/19, não faz mais restrição a este tipo de aprovação, independente da área a ser parcelada.

Pelo exposto, apresento voto favorável para a regularização do parcelamento nos termos da Lei 9.074/05 com a flexibilização do parcelamento fracionado e dispensa da transferência de área ao município. Os demais parâmetros, que não estão elencados na DN COMPUR 01/2014, devem seguir a legislação pertinente ao parcelamento do solo, inclusive no que se refere à previsão de alargamento da via. Este é o meu parecer, que submeto à aprovação deste Conselho.

Belo Horizonte, 18 de junho de 2020.

Thaís Braga Melgaço de Morais
Conselheira Suplente do COMPUR