



## **Matéria 4.6.2**

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

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

# **Regularização de terreno situado à Rua Antônio Ferreira da Cruz - Regional Venda Nova**

**Nº do Processo:** 01-108.371/19-91.

**Interessado:** Fernando Eustáquio Ferreira dos Santos

## APRESENTAÇÃO



Fonte: Google Earth, 16/06/2020

Terreno localizado rua Antônio Ferreira da Cruz, bairro São Pedro, regional Venda Nova.

**Área de 374,40m<sup>2</sup>** que pertence ao **registro nº 12.048**, folha 45 do Livro 3-R do Serviço Registral de Imóveis de Santa Luzia **que totaliza uma área de 124.600,0m<sup>2</sup>**. Ressalta-se que o imóvel atualmente está localizado no Município de Belo Horizonte.

O processo deu entrada com Projeto de Parcelamento em 13/09/2019, 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.**



Fonte: Google Earth, 16/06/2020

A área se enquadra aos preceitos da Lei nº9.074/05 por:

- Apesar de não ocupada, **tem lançamento tributário individualizado anterior a 18/01/2005;**
- Possui **desconformidade urbanística** do parcelamento do solo por não possuir a área mínima exigida para o lote no zoneamento Zona de Adensamento Preferencial, em razão da declividade acentuada, maior que 30%, que exige **área mínima de 500m<sup>2</sup>** conforme §11 do art. 17 da Lei 7.166/96.





## 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.



## ANÁLISE E CONCLUSÃO SUPLAN

### 1 - Flexibilização do art. 5 do Decreto 16.208/16

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 averbação nº 2, datada de 27/06/1980, constante no registro nº 12.048 onde informa que faz-se “constar certidão do 1º lançamento de lote do ‘Bairro Maria Dalva’, conforme certidão da Prefeitura de Belo Horizonte, de 06/06/80, que os lançamentos fiscais, dos lotes 01 a 16, do quarteirão 101; (...) resultante de planta particular não aprovada, (...) do lugar denominado Venda Nova (...)”; considerando a existência de documento de partilha indicado a divisão da área entre herdeiros; considerando a existência de lançamento tributário individualizado anterior a 18/01/2005; e considerando que a região apresenta um loteamento definido, mesmo que não totalmente aprovado, inclusive com vias devidamente implantadas e lotes com CP aprovados no entorno, entende-se que **não há objeção para o parcelamento da área em questão, equivalente a 374,40m<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 374,40m<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.