

Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

PARECER DO RELATOR

Processo: 01-108.371/19-91

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: Fernando Eustáquio Ferreira dos Santos

Trata-se de solicitação de aprovação de parcelamento enquadrado como desmembramento de terreno indiviso localizado na Rua Antônio Ferreira da Cruz, Bairro São Pedro, Regional Venda Nova, com área de 374,40m². 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.

O Registro de Imóveis do referido terreno totaliza uma área de 124.600m², assim, o parcelamento de 374,40m² caracteriza fracionamento de gleba, o que é vedado pela disposição do art. 5º do Decreto 16.208/16, 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 374,40m² e dispensa da transferência de área ao município, desde que os critérios de enquadramento na Lei 9.074/05 sejam devidamente comprovados e a documentação exigida para tal apresentada. Importante ressaltar que o Novo Plano Diretor do Município, aprovado pela Lei 11.181/19, não faz mais restrição ao parcelamento de forma fracionada, 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. Este é o meu parecer, que submeto à aprovação deste Conselho.

Belo Horizonte, 16 de junho de 2020.
Thaís Braga Melgaço de Morais
Conselheira Suplente do COMPUR