



PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 09 de junho de 2020.

REF: Processo 01-108.371/19-91. Requer avaliação técnica referente a apreciação e deliberação acerca de parâmetros diferenciados dos previstos na legislação urbanística em casos de regularização do parcelamento pela lei 9.074/05.

Requerente: Fernando Eustáquio Ferreira dos Santos

1. Apresentação

Trata-se de terreno localizado na rua Antônio Ferreira da Cruz - no bairro São Pedro, regional Venda Nova - com área de 374,40m² 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 124.600,0m², constante nas fl. 12 do processo. Ressalta-se que o imóvel atualmente está localizado no Município de Belo Horizonte.



Ressalta-se que o processo em questão deu entrada com Projeto de Parcelamento em 13/09/2019, data anterior à entrada em vigor da Lei 11.181/19, 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, nesse caso:

Art. 355 - Poderão ser licenciados com base no disposto na legislação urbanística vigente, inclusive no que diz respeito às regras de parcelamento, ocupação e uso do solo, os seguintes projetos e empreendimentos, desde que protocolizados até a data de entrada em vigor desta lei:

(...)

II - os projetos de parcelamento;

(...)

Conforme relatado no OFÍCIO GEPUR / GEPUR - COMPUR Nº 11/2020, constante na fl. 54 e 55, a área se enquadra aos preceitos da Lei nº 9.074/05 considerando que, apesar de não ocupada, tem lançamento tributário individualizado anterior a 18/01/2005 e 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 500m² conforme §11 do art. 17 da Lei 7.166/96.

Sendo assim, 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.

O OFÍCIO GEPUR / GEPUR - COMPUR Nº 10/2020 solicita que o Compur se manifeste sobre a possibilidade de flexibilização do art. 5 do Decreto 16.208/16:

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).

Por fim, o Ofício mencionado solicita também deliberação do Compur 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 m² (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 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).

Art. 6º As glebas com área inferior a 800 m² (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 m² (três mil metros quadrados), prevista no § 1º do art. 30 da Lei 7.166/96, será analisada com base na área total da gleba.

2. Análise e Conclusão

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.

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de parcelamentos do solo e de edificações comprovadamente existentes na data de publicação desta Lei, segundo critérios a serem definidos em regulamento, e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação urbanística municipal.

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 374,40m², 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.



Quanto a questão relativa à exigência ou dispensa da transferência de área para o município, entendendo que, ao ser enquadrado na regularização, foi definido que o terreno em análise tem área de 374,40m², ou seja, área a ser parcelada menor que 800m², 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 m² (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.

Ressalta-se que os demais parâmetros devem seguir a legislação pertinente ao parcelamento do solo.

Renata Rodrigues Junqueira – BM 105.141-3
Arquiteta
Diretoria de Políticas de Planejamento Urbano

De acordo,

Tiago Esteves Gonçalves da Costa – BM 81.186-X
Diretor de Políticas de Planejamento Urbano
Subsecretaria de Planejamento Urbano

Júlia Birchal Domingues – BM 118.372-7
Gerente Executiva do COMPUR
Secretaria Municipal de Política Urbana