



## **Matéria 5.3.1**

**Relator:** Felipe José Gontijo – Conselheiro do Poder Executivo

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

## **Regularização de terreno situado à Rua Cintra de Oliveira - Regional Leste**

**Nº do Processo:** 01-137.479/19-91

**Interessado:** Maurilio Pereira

## APRESENTAÇÃO



Fonte: Google Earth, 09/07/2020

Terreno localizado nas ruas Israel Volensk e Cintra de Oliveira, no bairro Paraíso.

Área de **360m<sup>2</sup>** que pertence a matrícula o nº 10946, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. O terreno em questão é lote aprovado - lote 25, quadra 82 - no CP321044H.

O requerente entrou como processo de Modificação de Parcelamento solicitando a divisão do lote 25 em dois lotes longitudinais, de forma que ambos mantenham frente para as ruas Israel Volensk e Cintra de Oliveira. Ressalta-se que o processo foi **protocolado em 18/11/2019**, 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, 09/07/2020

A área está em Zona de Adensamento Preferencial - ZAP e se **enquadra aos preceitos da Lei nº 9.074/05** considerando que **não atende às condições impostas no §11 do art. 17 da Lei 7.166/96:**

§11 - No parcelamento de gleba ou porção de gleba com declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento), os lotes deverão ter área mínima correspondente a **4 (quatro) vezes a área mínima permitida**, exceto quando situados na ZP-1 ou em áreas de propriedade particular classificadas como ZPAMs.

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

O lote tem a **totalidade da sua área com inclinação entre 30% e 47%** e deve ser objeto de **parcelamento vinculado**, conforme inciso V do art. 36 da Lei Municipal 7.166/96:

Art. 36 - **É obrigatório o parcelamento vinculado:**

(...)

V - **em glebas em que pelo menos 1/4 (um quarto) da área tenha declividade de 30% (trinta por cento) a 47% (quarenta e sete por cento).**

O requerente solicita **dispensa da necessidade de fazer parcelamento vinculado:**

“Conforme documentos do processo, **a divisão já existe de fato e de direito desde 1985** e não há projeto arquitetônico aprovado.

“Em razão da situação financeira das partes envolvidas não tem como providenciar no momento aprovação e baixa das edificações, **sendo interesse no momento modificar somente o parcelamento do solo para terem documentos individuais de cada parte.**”



## ANÁLISE E CONCLUSÃO SUPLAN

Considerando que

- trata-se de modificação de parcelamento **cujas mudanças não levarão a alterações nas características urbanísticas da área;**
- a **divisão do lote já está consolidada**, mesmo que informalmente;
- o motivo pelo qual a área é **enquadrada em parcelamento vinculado não mais existe no atual entendimento do Município**, conforme Lei Municipal 11.181/19;

Entende-se **não haver objeção à dispensa do parcelamento vinculado.**

---

Caso o Compur entenda não ser pertinente a flexibilização ao parcelamento vinculado, sugere-se que o requerente seja informado que deve ser avaliada a possibilidade de se abrir novo processo para análise pela Lei Municipal 11.181/19, onde a vinculação não será necessária.

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