

Parecer do conselheiro relator

Trata-se de processo por meio do qual o requerente pleiteia a modificação de parcelamento do lote 25, do quarteirão 82, do bairro Paraíso, definido no CP 321044H. O lote em questão tem formato retangular, com 12m de frente para a rua Cintra de Oliveira, laterais de 30m e 12m de frente para a rua Israel Volensk, conforme informação básica juntada às fls. 14 e seguintes de processo. O requerente propõe a subdivisão do lote em sentido longitudinal, de modo a conformar dois lotes de 6m de frente, com laterais de 30m, mantendo-se, em ambos, as frentes para as duas ruas adjacentes. Alega-se que a modificação proposta está consolidada, de fato, desde 1985, razão pela qual invoca-se a aplicação da Lei Municipal 9074/05, que dispõe sobre a regularização de parcelamentos do solo. O processo foi aberto antes do início da vigência da Lei 11.181/19, portanto deve ser analisado com fulcro na legislação vigente à época de sua abertura.

Conforme art. 36, inciso V da Lei 7166/96, em glebas em que pelo menos 1/4 da área tenha declividade entre 30% e 47%, deve-se proceder o parcelamento vinculado. No caso em tela, a totalidade do lote tem essa declividade, motivo para que a SUREG decidisse, conforme documentado no verso da fl. 43, que deveria ser adotada essa modalidade de parcelamento. Em recurso, o requerente alegou que a divisão já existe de fato e de direito desde 1985; que não há projeto arquitetônico aprovado; que, em razão da situação financeira das partes envolvidas, momentaneamente não há como providenciar a aprovação e a baixa das edificações; que o interesse imediato dos envolvidos é o parcelamento do solo, para que tenham documentos individuais de cada parte.

Em análise recursal, a SUREG ponderou que não lhe cabe flexibilizar parâmetros fixados em lei, razão pela qual o processo foi remetido para análise do COMPUR.

Em parecer técnico, a SUPLAN assevera que se trata de modificação de parcelamento cujas mudanças não levarão a alterações nas características urbanísticas da área; que a divisão do lote já está consolidada, mesmo que informalmente; e que o motivo pelo qual a área é enquadrada em parcelamento vinculado não existe no ordenamento jurídico vigente, conforme Lei Municipal 11.181/19. Por essas razões, sustenta não haver objeção à liberação do parcelamento vinculado.

De fato, parecem-me legítimos e pertinentes os argumentos apontados pela SUPLAN, razão pela qual posiciono-me favoravelmente à flexibilização, de modo a se extinguir, no caso concreto, a exigência do parcelamento vinculado.

Caso, no entanto, o COMPUR entenda não ser pertinente a flexibilização, sugere-se que o requerente seja informado da possibilidade de se abrir novo processo, para análise pela Lei Municipal 11.181/19, na qual a vinculação não é exigida. Ressalta-se que os demais parâmetros devem seguir a legislação pertinente ao parcelamento do solo.

Belo Horizonte, 17 de agosto de 2020.

Felipe José Gontijo
Conselheiro Relator