



## PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 06 de julho de 2020.

**REF:** Processo 01-137.479/19-91. 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:** Maurilio Pereira

### 1. Apresentação

Trata-se de terreno localizado nas ruas Israel Volensk e Cintra de Oliveira - no bairro Paraíso, regional Leste - com 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, 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 processo, a área 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.

Ressalta-se que o lote está na Zona de Adensamento Preferencial - ZAP - e tem a totalidade da sua área com inclinação entre 30% e 47%. 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 requerente solicita, fl. 46, que seja dispensado 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.”

Ressalta-se que o enquadramento ao parcelamento vinculado se deve ao fato do terreno enquadrar-se no 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).

## 2. Análise e Conclusão

Considerando que trata-se 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 mais existe no atual entendimento do Município, conforme Lei Municipal 11.181/19, entende-se não haver objeção à liberação 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.

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**