



PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 20 de agosto de 2020.

REF: Processo 01-139.450/19-80. 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: Kleber Sebastião Nogueira

1. Apresentação

Trata-se de terreno localizado nas ruas Estanislau Fernandes e Marcos de Oliveira - no bairro Ouro Preto, regional Pampulha - com área de 1.770,0m² que pertence ao registro nº 27.488, fl. 21 do livro 3-AE do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte que totaliza uma área de 1hec.65a (um hectare e sessenta e cinco ares).



Ressalta-se que o processo em questão deu entrada com Projeto de Parcelamento em 13/12/2019, 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;

(...)

As Diretrizes para Parcelamento do Solo, emitidas em 17/01/2020, enquadram a área em regularização pela Lei Municipal 9.074/05. Sendo assim, cabe ao Conselho Municipal de Política Urbana - 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.

Na fl. 83 do processo de parcelamento, consta Encaminhamento da GEPISO/DLCP/SUREG solicitando que o Compur se manifeste sobre flexibilização dos parâmetros urbanísticos, com relação ao parcelamento fracionado da gleba com área inferior a 3.000 m², em desconformidade com o 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).

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 que o registro nº 27.488 indica uma divisão da área e doação de partes, com planta arquivada em cartório, 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 1.770,0m², 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.

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