

Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

PARECER DO RELATOR

Processo: 01-012.274/20-68

Matéria: Solicitação de Flexibilização de Parâmetros Urbanísticos de Parcelamento do Solo para regularização de terreno

Localização: Rua Otalia Beatriz 130, Bairro Betânia, Regional Oeste

Área total: 98.302 m²

Área do terreno: 360 m²

Requerente: Frederico José Lopes Lacerda

1. Histórico do processo analisado:

O requerente deseja aprovar um lote de 360 m² originário por planta particular do desdobramento de uma área de 98.302,00m², situada no lugar denominado Várzea do Felicíssimo. Imóvel transcrito sob o nº 7890, Livro 3-J, do Serviço Registral do 7º Ofício de Imóveis desta Capital. O documento emitido pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, cita uma área de 130.000,00 m² (cento e trinta mil metros quadrados), transcrita sob o nº 7890, Livro 3-J, da planta de divisão sumaríssima da Fazenda da Várzea do Felicíssimo.

Evidencia-se tratar-se de lote em parcelamento do solo não regularizado, sem a devida transferência de áreas ao Poder Público, como regulamentam as legislações de parcelamento do solo.

O processo foi pautado na reunião da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo onde se constatou a inviabilidade de emissão de diretrizes de parcelamento do solo, sem análise prévia do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR. Essa Comissão pede a manifestação do Conselho sobre a possibilidade de parcelamento fracionado, diante da existência de somente escritura pública e inexistência de matrícula individualizada para a área a ser parcelada.

O processo foi aberto no dia 04 de fevereiro de 2020, um dia antes de entrar em vigor o novo Plano Diretor, sendo, portanto, avaliado segundo a Lei 7.166/91-Lei de Parcelamento, ocupação e uso do solo de Belo Horizonte. Na referida lei, a figura do desmembramento pode ser usada, obedecendo-se o critério de tamanho mínimo de lote de cada zoneamento e a transferência de 15% da área total ao município. Já lei 9074/05 - que regulariza o parcelamento do solo - estabelece que para regularização fundiária, poderão ser adotados critérios distintos, discutidos pelo Conselho de Política Urbana.

De acordo com a Secretaria de Política Urbana, o desmembramento do lote em questão pode ser aprovado sem exigência de parâmetros de parcelamento do solo, mas que quando do parcelamento do restante da gleba deve ser exigida a elaboração de tais parâmetros.

O lote possui acesso logradouro público e nas informações básicas fornecidas pela Secretaria de Regulação Urbana não há qualquer empecilho ambiental ou de zoneamento para o que seja regularizado.

2. Conclusão e Voto:

Sou **favorável** ao desmembramento da área de 360m² pois trata-se de imóvel de uso residencial, com benfeitoria já implantada, de baixa capacidade de impactos ambientais e sua legalização trará benefícios tanto ao proprietário quanto ao município.

Belo Horizonte, 26 de outubro de 2020

Elisabete de Andrade

Conselheira Titular – Setor Técnico