



## PARECER TÉCNICO

Belo Horizonte, 20 de outubro de 2020.

**REF:** Processo 01-012.274/20-68. 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:** Frederico José Lopes Lacerda

### 1. Apresentação

O terreno em análise está localizado à rua Otália Beatriz (rua cinco) e é composto pelo imóvel nº 130, lote 07, quarteirão 044 com face entre as ruas Capitão Faria e rua Três, bairro Betânia – Região Administrativa Oeste – Figura 01.



Figura 01 – Localização do terreno em análise. Fonte: BHMap, 08 out. 2020.

O requerente deseja aprovar um lote de 360m<sup>2</sup> de área, com edificação residencial unifamiliar implantada, mediante apresentação de escritura pública que descreve a área como: “Imóvel situado nesta Capital, constituído pelo lote de terreno de nº 7 (sete) do quarteirão nº 44 (quarenta e quatro) do Bairro Estrela do Oriente, com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Imóvel originário por planta particular do desdobramento de uma área de 98.302,00m<sup>2</sup>, 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 (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.



Como a gleba original possui mais de 800m<sup>2</sup> de área e, diante da ausência de matrícula ou registro individualizado de parte desta, objeto da presente análise, foi solicitado à Comissão de Diretrizes de Parcelamento do Solo, que se manifestasse quanto à possibilidade flexibilização do parcelamento fracionado.

O processo foi pautado na reunião da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, ocorrida em 31 de agosto de 2020, em que constataram a inviabilidade de emissão de diretrizes de parcelamento do solo, sem análise prévia do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR. O referido conselho deveria manifestar-se sobre a possibilidade de parcelamento fracionado, diante da existência de somente escritura pública e inexistência de matrícula individualizada para a área a ser parcelada.

Como o novo Plano Diretor de Belo Horizonte - Lei Municipal 11.181/19 passou a vigorar no dia 05 de fevereiro de 2020, o presente processo para parcelamento do solo, aberto em 04 de fevereiro de 2020, na modalidade desmembramento, deve ser analisado conforme parâmetros da lei anterior - Lei 7166/96, como mencionado no artigo 355 da Lei 11.181/19:

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;

## 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, abre a possibilidade de regularização de parcelamentos implantados sem ou em desacordo com o projeto previamente aprovado, como o caso em análise.

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.

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.

Pela legislação urbanística vigente na ocasião da abertura do processo – Lei 7.166/96, o terreno está inserido na mancha de Zona de Adensamento Preferencial – ZAP, em área limítrofe das bacias hidrográficas do ribeirão Arrudas e Córrego Betânia, sendo este último, afluente direto do ribeirão Arrudas e, por isso, inserido na Área de Diretrizes Especiais do Vale do Arrudas – ADE do Vale do Arrudas. A rua lindeira – Otália Beatriz possui classificação viária local e permissividade de uso preferencialmente residencial - VR. O uso existente não é classificado como de impacto urbanístico ou ambiental. Para a análise do



caso, mediante aplicação da Lei 9074/05, os parâmetros urbanísticos mencionados anteriormente são considerados válidos.

Destaca-se que a lei vigente 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.

Após análise da situação do terreno e processo requerido, confirma-se também o interesse público na regularização desta porção individualizada de 360m<sup>2</sup> de terreno, mesmo sem matrícula própria, em relação à gleba original de mais de 800m<sup>2</sup>, conforme dados apresentados no processo.

Dessa forma, considera-se que, para a futura emissão de Diretrizes de Parcelamento do Solo, a modalidade de parcelamento deva ser mantida como desmembramento com modificação de parcelamento para esta porção da gleba com 360m<sup>2</sup>, haja vista que o terreno encontra-se ocupado por imóvel residencial unifamiliar, com desenho de lote já delimitado, mesmo que de forma informal, em quadra com características urbanísticas também consolidadas – figura 01.

Dessa forma, somos favoráveis à regularização do terreno para a geração de lote de 360m<sup>2</sup>.

Para possíveis regulamentações do restante da gleba original, já sem a contabilidade da área do terreno em análise, o cumprimento das regras específicas para parcelamento do solo vigente, no ato de novas aberturas de processos, deverá ser garantido.

Ressalta-se que os demais parâmetros que incidem sobre o terreno em análise deverão seguir a legislação vigente para ratificação da regularização do parcelamento do solo, bem como da edificação.

Lúcia Karine de Almeida – BM 79808-1  
**Arquiteta e Urbanista**  
**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 Birchall Domingues – BM 118.372-7  
**Gerente Executiva do COMPUR**  
**Secretaria Municipal de Política Urbana**