



SECRETARIA MUNICIPAL
DE POLÍTICA URBANA

PREFEITURA DE
BELO HORIZONTE

PARCELAMENTO do SOLO



E-book Plano Diretor de BH
Entenda os principais pontos
Agosto, 2020



MÓDULO 8



Regras Gerais para Aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo

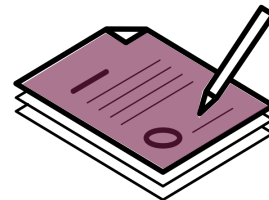
Conteúdo

Regras Gerais para Aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo

Neste módulo, são apresentadas **regras gerais** aplicáveis à segunda etapa de aprovação e execução de projetos de Parcelamento do Solo: a **aprovação de Projeto Urbanístico e dos Projetos Complementares**, contemplando os seguintes conteúdos:

- Documentação para protocolo do processo;
- Projeto Urbanístico;
- Projetos Complementares: aplicação e conteúdo;
- Aprovação de orçamento e cronograma de obras de urbanização;
- Caução: aplicação, modalidades e regras;
- Interposição de recursos;
- Solicitação de atendimento presencial;
- Prazos para saneamento das pendências e aprovação do projeto;
- Hipóteses de indeferimento.

LEGISLAÇÃO



DECRETO N° 17.273/20
Decreto regulamentador

PROCESSOS

<https://prefeitura.pbh.gov.br/servicos>



Portal de Serviços da PBH

ETAPAS DA APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO



REGRAS GERAIS

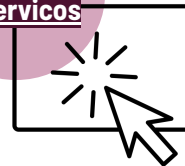
PROTOCOLO DE PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Documentos

A **lista de documentação** necessária à abertura do requerimento e o padrão de representação do projeto urbanístico serão disponibilizados no **sítio eletrônico da Prefeitura de Belo Horizonte**.



<https://prefeitura.pbh.gov.br/servicos>



ATENÇÃO!

É importante **sempre conferir a lista no Portal de Serviços da PBH** antes de fazer o protocolo, pois ela pode ter passado por **revisões e atualizações**.

São **EXEMPLOS** de documentos que **PODEM** ser exigidos:

- Formulários preenchidos e assinados;
- Documentos de identificação do requerente e do responsável técnico;
- Documentos e certidões negativas de registro do imóvel;
- Projeto urbanístico e projetos complementares;
- Estudos, licenças e outros documentos emitidos por órgãos e entidades da administração pública;
- Guia de Arrecadação Municipal quitada.

Elaboração dos projetos

O exame de projeto de parcelamento do solo ocorrerá em duas fases:

I – exame de **projeto urbanístico**;

II – avaliação de **projetos complementares**, caso haja **obras de urbanização** previstas.



Caso haja obras de urbanização.

ASPECTOS A SE OBSERVAR

SEMPRE

QUANDO HOVER

Legislação urbanística vigente

Diretrizes para Parcelamento do Solo

Licenças previamente emitidas

Padrões de representação

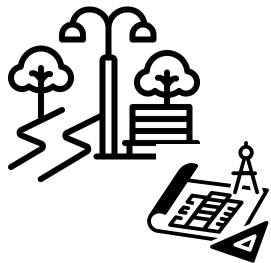
Autorizações

Diretrizes metropolitanas

.....
Documentos devem ser apresentados à Sureg junto ao protocolo do projeto.
.....

ELABORAÇÃO DE
PROJETO DE
PARCELAMENTO
DO SOLO

ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE COMPLEMENTA- RES



Projetos Complementares

Caso haja obras de urbanização.

Aprovação de orçamento e cronograma das obras de urbanização



Os projetos complementares, conforme natureza do empreendimento, compreendem:

- projeto de geometria das vias;
- projeto de terraplenagem necessário à implantação das vias;
- projeto de contenção;
- projeto de rede de distribuição de energia elétrica;
- projeto de iluminação pública;
- projeto de esgotamento sanitário;
- projeto de abastecimento de água potável;
- estudo hidrológico das bacias de contribuição;
- projeto de drenagem de águas pluviais, que deverá ser **validado** pelo órgão municipal responsável pela gestão das águas;
- projeto de pavimentação das vias;
- projeto de sinalização das vias;
- projeto de arborização das vias públicas, que deverá ser **aprovado** pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente;
- projeto paisagístico das Elups, que deverá ser **aprovado** pelo órgão municipal responsável pela política de meio ambiente;
- outros projetos a critério do Poder Executivo.

Os projetos complementares deverão ser instruídos com:

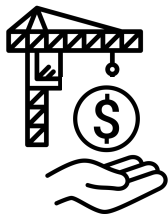
I – **planilha orçamentária das obras de urbanização** inerentes ao projeto em aprovação, cujos valores devem ter por base os previstos na tabela de preços mais recente da Sudecap, incluindo bonificações e despesas indiretas;

II – **cronograma físico-financeiro das obras de urbanização** inerentes ao projeto em aprovação, observado o prazo máximo estipulado pela legislação federal.

O Poder Executivo deverá **avaliar os projetos complementares** exclusivamente com vistas à **aprovação do orçamento das obras de urbanização**.

CAUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

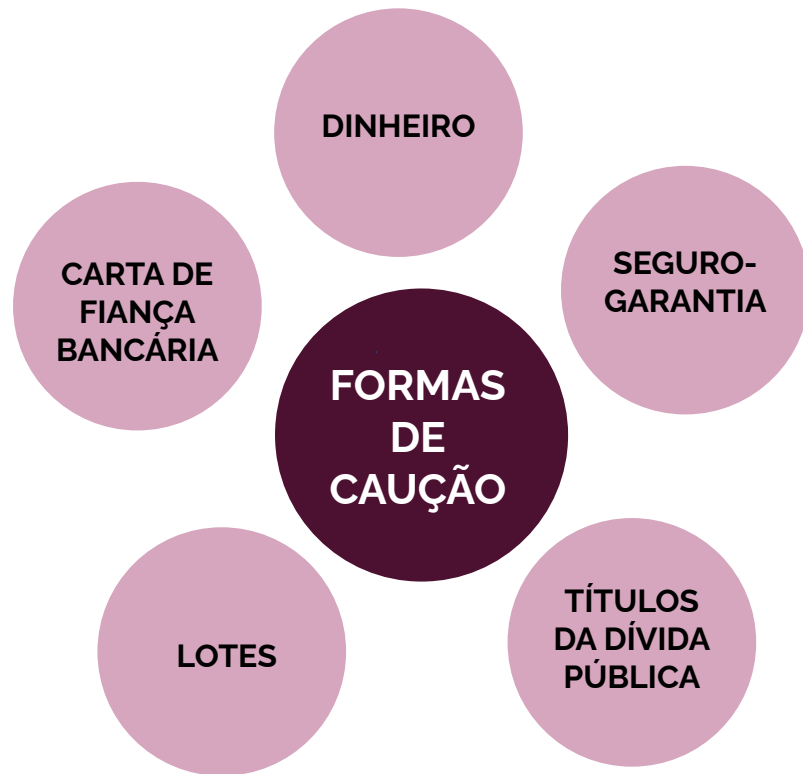
Caução



Depósito confiado ao Município para garantia das obras de urbanização.

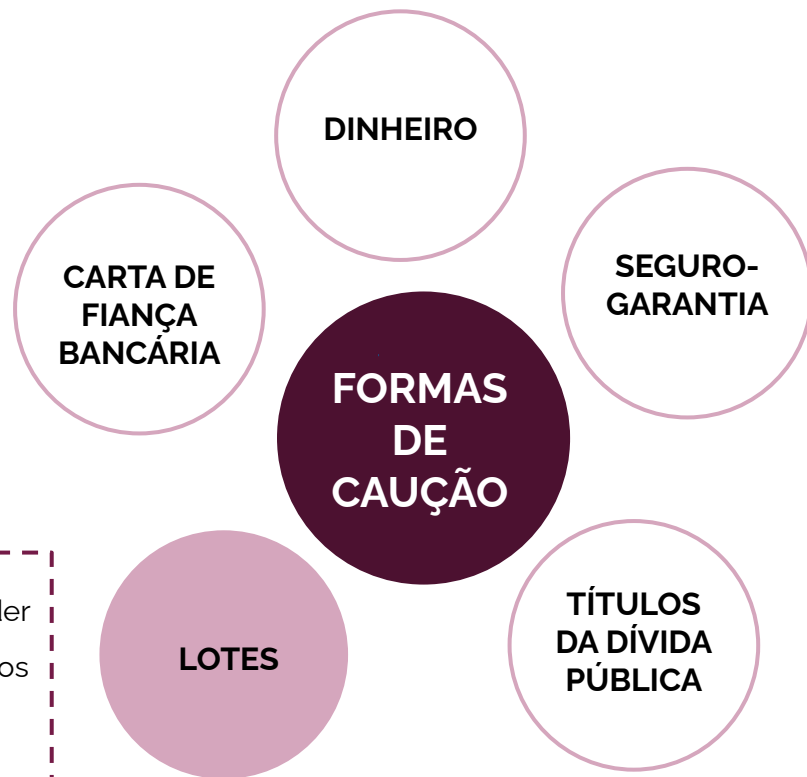
A caução será sempre em **valor igual ou superior ao orçado para as obras de urbanização** do parcelamento.

Será admitida a **substituição da modalidade de caução** após a emissão do Alvará de Urbanização, **mediante requerimento** formal e análise do Poder Executivo.



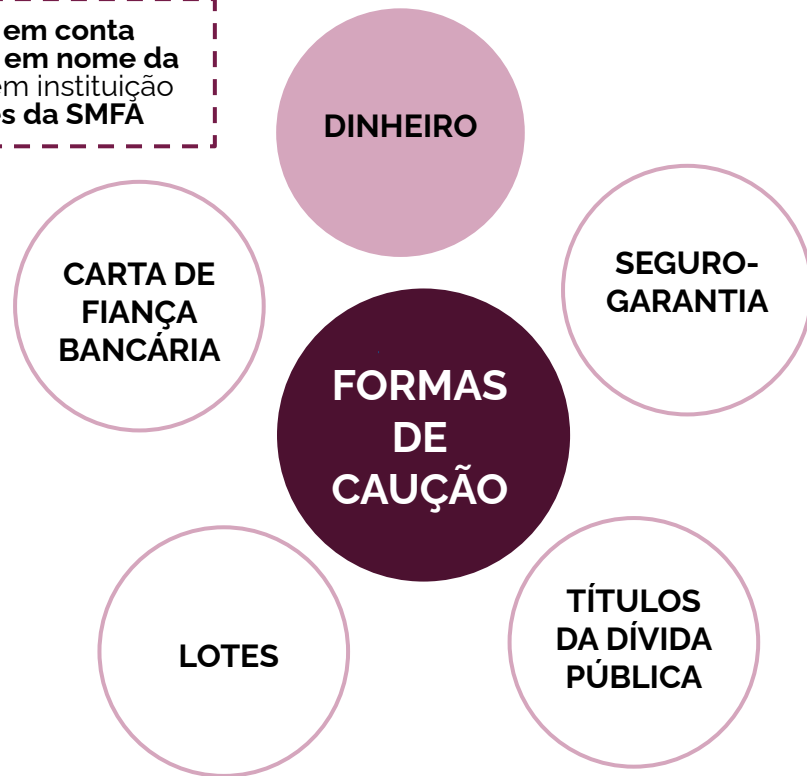
CAUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

- Os **lotes** devem ser inteiramente localizados **dentro do Município** e atender seguintes requisitos:
- I – **valor** pela planta de valores imobiliários utilizada para o cálculo ITBI **igual ou superior orçado para as obras** de urbanização;
- II – estar **desocupados**, conforme atestado em declaração do caucionante, pela qual também se compromete a **mantê-los nas mesmas condições e a conservá-los** até o recebimento das obras;
- III – estar **livres de quaisquer ônus reais ou pessoais**.

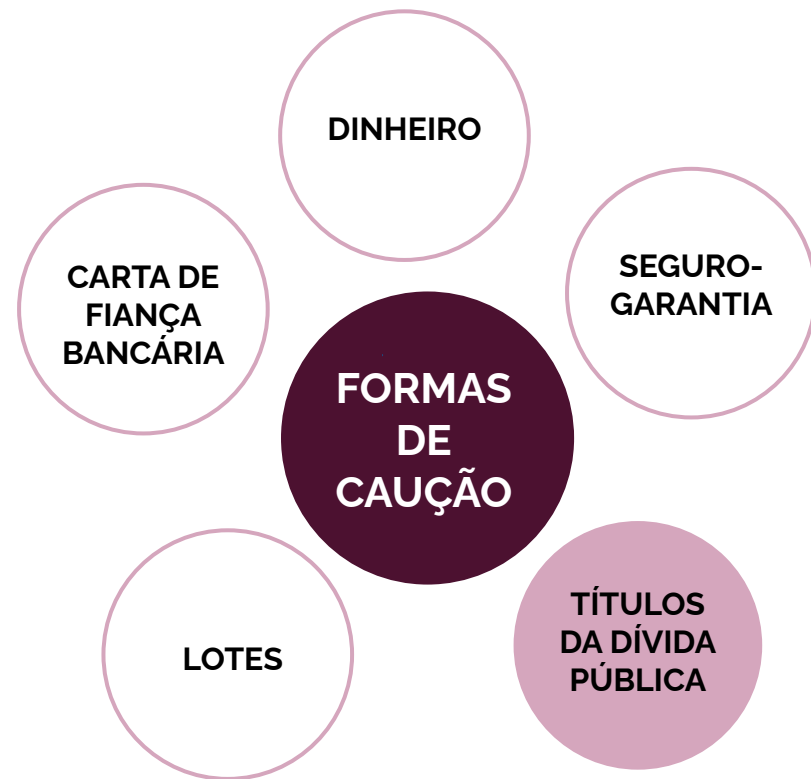


CAUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

O dinheiro será depositado em conta remunerada específica aberta em nome da Prefeitura de Belo Horizonte em instituição bancária, segundo instruções da SMFA



CAUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

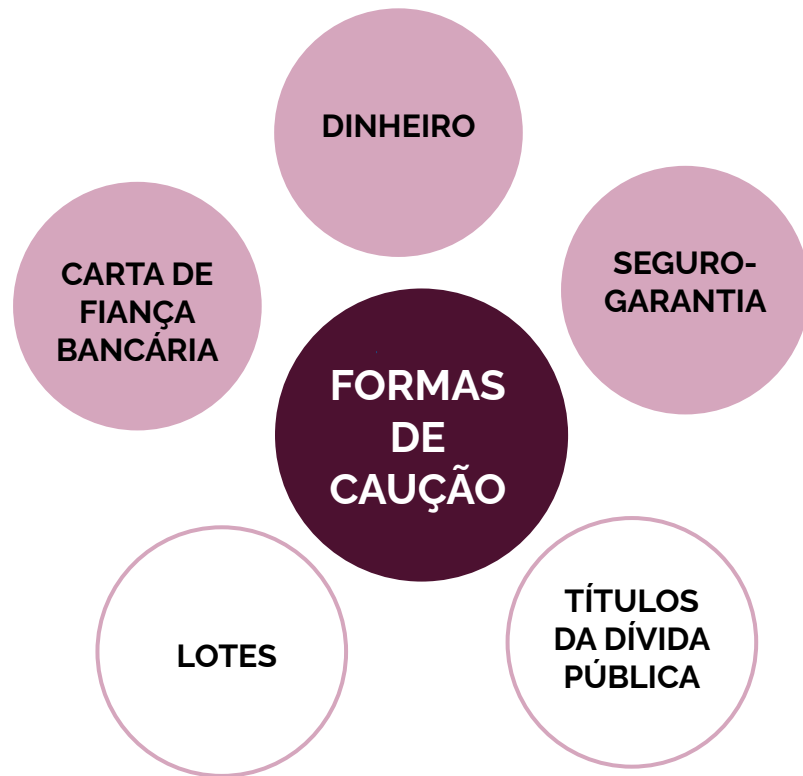


O **caucionante** informará à **SMFA** os **títulos** oferecidos e a **SMFA** consultará o mercado secundário e **informará seu valor de face**. Havendo **desvalorização do título**, o Executivo poderá **exigir complementação** da caução; A **devolução** da caução será sempre **em títulos da dívida pública**.

CAUÇÃO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

A caução efetuada em **carta de fiança bancária, em dinheiro**, ou a prestada na forma de **seguro-garantia** conterá:

- as partes e o objeto da garantia;
- o **valor** da cobertura, com **cláusula de correção monetária**;
- o **prazo de validade** mínimo correspondente ao previsto no **cronograma das obras** de urbanização, **acrescido de dezoito meses**;
- a **forma de renovação**.



Recursos e atendimento presencial

APROVAÇÃO DE PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS

Durante a fase de **exame**, será facultado ao requerente interpor **recurso contra eventuais pendências** apontadas.

Os recursos serão **analisados conjuntamente por, no mínimo, três técnicos**, devendo a decisão ser comunicada ao requerente.

Não serão recebidos recursos contra questões já analisadas em sede recursal no mesmo processo, **a não ser em função de fato novo ou desconsiderado anteriormente.**



Interposição de recursos



Resposta aos recursos

ATENDIMENTO PRESENCIAL

Durante os **prazos para saneamento das pendências** do Projeto Urbanístico e dos Projetos Complementares, é facultado ao requerente **solicitar atendimento presencial** para esclarecimento de eventuais dúvidas, por meio de **Atendimento Especial de Projeto de Parcelamento do Solo** disponível no **Portal de Serviços da PBH.**

<https://prefeitura.pbh.gov.br/servicos>



Prazos e indeferimento

SUSPENSÃO DO PRAZO

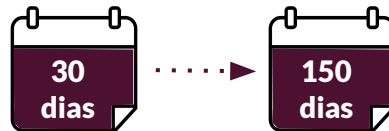
Caso, durante a realização dos exames técnicos, seja identificada a necessidade de **consulta a outros órgãos públicos**, ficará suspenso o prazo de análise do processo até o retorno da informação.



PRAZO ADICIONAL

Durante a fase de exame, será facultado ao requerente **requerer prazo adicional para saneamento dessas pendências**.

A concessão de **prazo adicional não poderá ser superior a cento e cinquenta dias corridos**, contados do fim do prazo de trinta dias para saneamento de pendências apontadas em exame técnico.

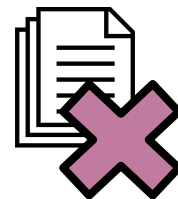


Saneamento das pendências

Prazo máximo adicional

INDEFERIMENTO

O **não saneamento de pendências** apontadas em exame técnico, **dentro do prazo** estipulado, ou a constatação de **pendências insanáveis** acarretará o imediato **indeferimento do processo**.





Obrigada
smpu@pbh.gov.br

