

Requerente: MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE

Assunto: PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO NORMATIVA DN/COMPUR 002/2021

RELATÓRIO:

Trata-se de proposta de Deliberação Normativa que objetiva delegar à Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo a flexibilização de parâmetros estabelecidos na legislação urbanística municipal vigente, em processos de regularização de parcelamento do solo em curso pela Lei Municipal nº 9.074/05.

Conforme art. 4º do supracitado dispositivo legal, cabe ao COMPUR deliberar, caso a caso, quanto à referida flexibilização, daí o envio da matéria a este Conselho.

Cumprе ressaltar que, desde 2014, vigora a Deliberação Normativa DN/COMPUR nº 001/2014 com função similar à proposta ora em análise, com alterações pela DN/COMPUR nº 003/2019.

FUNDAMENTAÇÃO:

A Lei Municipal nº 9.074/05 tem se revelado ao longo dos anos um eficiente instrumento para regularização de terrenos já parcelados de fato, mas que, por não atenderem aos parâmetros urbanísticos vigentes, não conseguem aprovação junto ao Município. Para que os parâmetros possam ser flexibilizados, contudo, o legislador atribuiu ao COMPUR a tarefa de deliberar caso a caso, como condicionante a aprovação de cada regularização de parcelamento.

Ocorre que, com o considerável volume de processos de requerimentos para regularização de parcelamento do solo, a submissão de todos os casos à apreciação do COMPUR acabaria por tornar os processos demasiadamente morosos, além de sobrecarregar o referido conselho que tem por escopo discutir outras importantes questões relativas à política urbana de Belo Horizonte.

Soma-se ao acima exposto o fato de que o licenciamento de parcelamento do solo é precedido pela emissão de Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo, pela Comissão de Diretrizes, que delibera sobre as questões técnicas e de planejamento visando direcionar futuros projetos de parcelamento. O colegiado se reúne semanalmente e é formado por todos os órgãos técnicos cuja atribuição tangencia o assunto do parcelamento, sendo eles SMPU, SUPLAN, SUREG, SUDECAP, SMOBI, SMMA, BHTRANS e URBEL.

Neste esteio, em 2014, foi emitida a Deliberação Normativa DN/COMPUR nº 001/2014, entendendo este conselho que a Comissão de Diretrizes é plenamente capaz de deliberar sobre a flexibilização dos parâmetros técnicos de parcelamento em processos abertos pela Lei Municipal nº 9.074/05 e que não haveria um impacto quanto à celeridade do procedimento administrativo, uma vez que a emissão de Diretrizes já é uma etapa obrigatória dos processos de parcelamento do solo.

A deliberação de 2014, portanto, estabeleceu um rol taxativo de parâmetros urbanísticos mais usualmente flexibilizados em processos de regularização de parcelamento, delegando à Comissão essa análise sem necessidade de apreciação pelo COMPUR.

Art. 1º - A Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo poderá, independente de manifestação do Conselho Municipal de Política Urbana - Compur, autorizar, nos processos de regularização de parcelamento do solo, realizada nas modalidades desmembramento e modificação de parcelamento, a aplicação de parâmetros distintos dos estabelecidos na legislação urbanística, em relação aos seguintes itens:

- I - necessidade de vinculação de uso quando for excedida a extensão máxima de quarteirão;*
- II - área mínima do lote, respeitado o disposto na legislação federal;*
- III - frente mínima do lote, respeitado o disposto na legislação federal;*
- IV - frentes para vias de Classificações Viárias diferentes, sem necessidade de vinculação de uso;*
- V - relação entre profundidade e testada;*
- VI - aprovação de lotes isolados;*
- VII - geometria de vias existentes;*

VIII - área máxima da gleba para conversão da transferência, no caso de desmembramento, em pagamento em dinheiro.

Art. 2º - Nas hipóteses de regularização de loteamento em lote único, a Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo poderá, independente de manifestação do Conselho Municipal de Política Urbana - Compur, autorizar a aplicação de parâmetros distintos dos estabelecidos na legislação urbanística, em relação aos seguintes itens:

I - necessidade de vinculação de uso quando for excedida a extensão máxima de quarteirão;

II - área mínima do lote, respeitado o disposto na legislação federal;

III - frente mínima do lote, respeitado o disposto na legislação federal;

IV - frentes para vias de classificações viárias diferentes, sem necessidade de vinculação de uso;

V - relação entre profundidade e testada;

VI - aprovação de lotes isolados;

VII - geometria das vias existentes; implantadas e não oficializadas;

VIII - isenção de transferência relativa aos 15% da área do terreno para Espaços Livres de Uso Público e para Equipamentos Urbanos e Comunitários para terrenos inferiores a 800,00 m²;

IX - conversão da transferência relativa aos 15% da área dos terrenos com área igual ou superior a 800,00 m² em pagamento em dinheiro.

Na prática, a medida foi extremamente eficaz, vez que a grande maioria dos processos de regularização pôde ser aprovada de forma mais célere e menos burocrática. Por vezes, no entanto, algum parâmetro não incluído na lista de incisos acima transcrita, acaba por levar o caso a ser pautado nas reuniões do COMPUR. Esses processos sofrem um considerável atraso até que consigam ser analisados pelo Conselho quanto a questões que poderiam ter sido facilmente resolvidas, e deforma apurada, pela Comissão de Diretrizes.

Com a revogação da Lei Municipal nº 7.166/96 e a publicação do novo plano diretor da cidade de Belo Horizonte, alguns dos parâmetros citados na deliberação de 2014 deixaram de existir, assim como novos passaram a vigorar, tornando-se essencial a revisão da normativa, conforme se propõe nesse momento.

A proposta trazida pela DN/COMPUR nº 002/2021, visa otimizar e desburocratizar ainda mais o procedimento administrativo de regularização de parcelamento, delegando à Comissão a atribuição de deliberar sobre a flexibilização de qualquer parâmetro urbanístico de parcelamento do solo, nos processos em curso pela Lei Municipal nº 9.074/05, com algumas importantes exceções, quais sejam:

- 1) a dispensa da transferência de 15% (quinze por cento) da área da gleba ao Município.
- 2) a conversão da transferência de 15% (quinze por cento) da área da gleba em dinheiro.

Por se tratarem de pontos que envolvem a disposição de recursos públicos, é extremamente razoável que sua flexibilização apenas possa ocorrer pelo COMPUR, órgão determinado por lei para fazê-lo e no qual estão representados todos os setores da municipalidade afetos à política urbana do município.

Mister ressaltar, por derradeiro, que a proposta de deliberação não confere às decisões da Comissão de Diretrizes caráter definitivo, sendo facultada ao requerente a interposição de recurso ao COMPUR, senão vejamos:

Art. 2º - As decisões da Comissão de Diretrizes Para Parcelamento do Solo relativas ao disposto no art. 1º poderão ser objeto de recurso pelo interessado, cabendo ao Plenário do Compur o seu julgamento.

VOTO: Por todo o acima exposto, sou favorável à aprovação da Deliberação Normativa DN/COMPUR nº 002/2021.