

## **Matéria 5.4**

**Relatoria:** Lisandra Mara Silva – Poder Executivo

# **RECURSO AO COMPUR**

## **Modificação de parcelamento em AEIS-1**

**Processo:** 01-055630/20-92

**Interessado:** Stenio Pinto Gonçalves



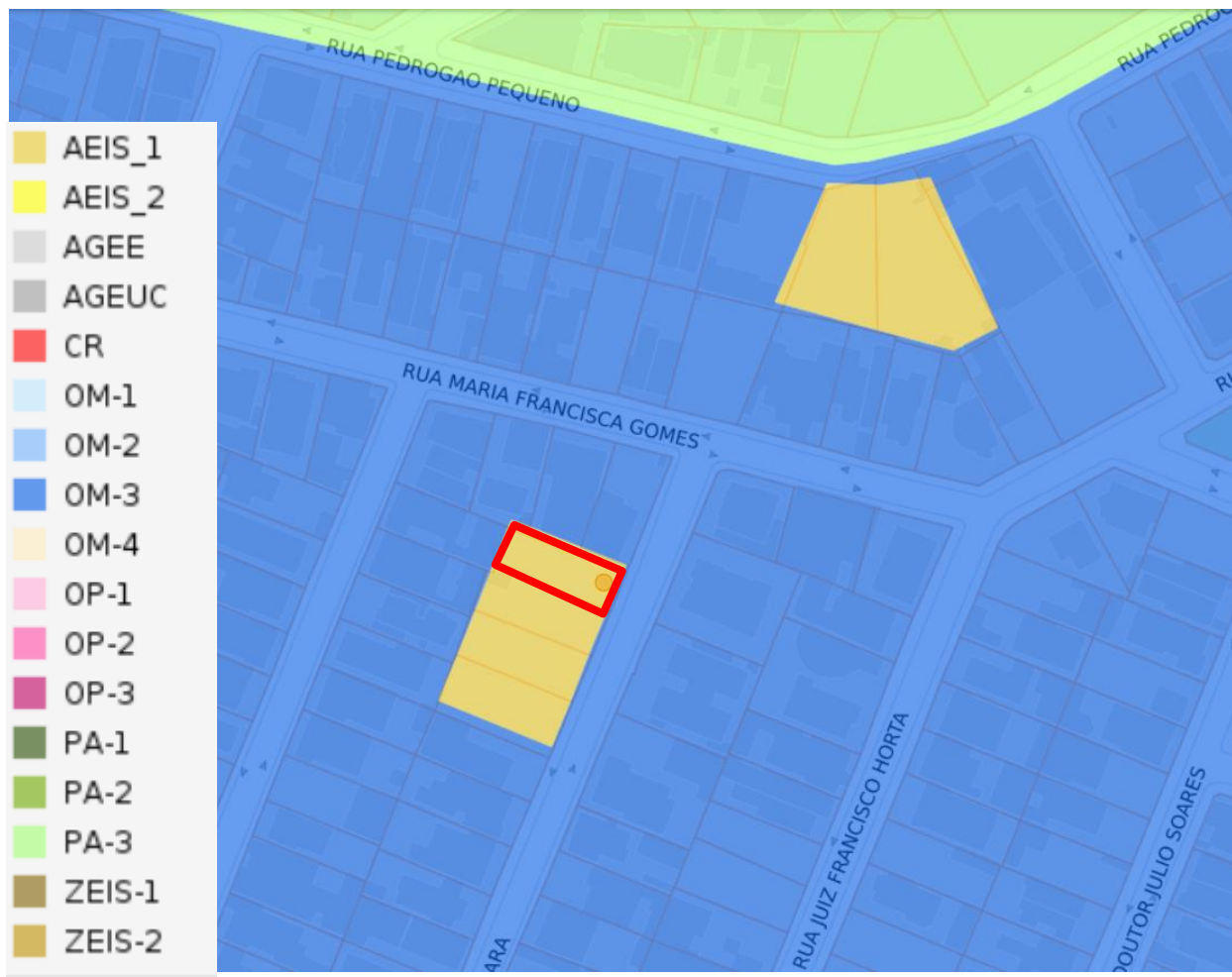
## APRESENTAÇÃO



O lote em questão possui 360m<sup>2</sup>, está aprovado (Lote 005 do Quarteirão 014, CP 2400011, Índice Cadastral: 310014 005 001-2) e se situa na Rua Antônio Vergara, nº 325, bairro Paquetá, na Regional Pampulha.



## APRESENTAÇÃO



O requerente deseja aprovar projeto de **duas casas geminadas**.

O protocolo foi **indeferido**, pois terreno está sujeito às exigências específicas do **zoneamento AEIS-1**, que **não permite edificação residencial multifamiliar** nos termos requeridos pelo proprietário.

O requerente solicitou então a modificação do parcelamento, de forma que o lote de 360m<sup>2</sup> fosse

## APRESENTAÇÃO

O requerente solicitou então a **modificação do parcelamento, de forma que o lote de 360m<sup>2</sup> fosse dividido em dois de 180m<sup>2</sup>**, para construção de **uma casa em cada um deles**, possibilitando a alienação de uma delas a terceiro.

A URBEL considerou tratar-se de hipótese de **parcelamento vinculado obrigatório**, nos termos do art. 150 da Lei 11.181/2019, devendo o mesmo ser precedido de Parecer de enquadramento e Termo de Conduta Urbanística.

A URBEL esclareceu ainda que o interessado deveria encaminhar ofício e projetos DWG e PDF **solicitando análise e enquadramento em Empreendimento de Interesse Social (EHIS)**.

Em consonância com as orientações do URBEL, a Sureg indeferiu o projeto, esclarecendo as orientações para novo protocolo, no qual, caso o interessado mantivesse seu interesse de modificação do parcelamento em dois lotes, teria que **vincular um deles a empreendimento de interesse social**.





## APRESENTAÇÃO

O requerente contesta o entendimento acerca da **obrigatoriedade de parcelamento vinculado a empreendimento de interesse social** em modificações de parcelamento de lotes localizados em Área Especial de Interesse Social - 1 (AEIS-1).

Tal entendimento foi proferido, no âmbito da análise do presente processo:

- Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL);
- Pelas instâncias recursais da Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU)
- Procuradoria Geral do Município (PGM)

O interessado solicita ao COMPUR que “seja concedido o **deferimento da modificação de parcelamento de solo** para possibilitar a **implantação de duas casas, uma em cada lote**, ou então que o zoneamento do lote em questão seja **descaracterizado de AEIS-;** adotando zoneamento **OM-3** como no entorno.”



## APRESENTAÇÃO

O interessado solicita ao COMPUR que :

- seja concedido o **deferimento da modificação de parcelamento de solo** para possibilitar a **implantação de duas casas, uma em cada lote;**

ou

- que o zoneamento do lote em questão seja **descaracterizado de AEIS-; adotando zoneamento OM-3** como no entorno.



## APRESENTAÇÃO

Considerando as atribuições do COMPUR, fundadas no art. 83 da Lei nº 11.181/2019, em especial:

*Art. 83 - O Compur é o órgão municipal colegiado responsável pela discussão pública de matérias de política urbana e tem as seguintes atribuições:*

***IX - deliberar, em sede de recurso, nos processos administrativos relativos à aplicação das normas contidas na legislação urbanística municipal;***

Considerando, ainda:

- o esgotamento das instâncias administrativas da SMPU; e
- a existência de controvérsia jurídica relevante

Concluiu-se pela adequação do encaminhamento da questão em apreço ao Conselho.



## LEGISLAÇÃO

Art. 150 da Lei 11.181/19 estabelece a obrigatoriedade de parcelamento vinculado a **empreendimento de interesse social** em modificação pretendida de lotes localizados em AEIS-1.

*Art. 150 - No **parcelamento do solo em Aeis-1**, os lotes deverão ser **vinculados ao empreendimento de interesse social**.*

*Parágrafo único - A aprovação do parcelamento em Aeis-1 é condicionada à assinatura de TCU pelo proprietário, que, por meio desse termo, deverá comprometer-se com a implantação das unidades de habitação de interesse social previstas no projeto.*



## LEGISLAÇÃO

Art. 168 da Lei 11.181/19 estabelece que, nas AEIS-1, caso não seja implantado empreendimento de interesse social ou equipamento urbano ou comunitário de propriedade pública, somente será admitida a implantação de edificação residencial unifamiliar destinada à moradia do proprietário, admitida sua conjugação com unidade de uso não residencial de até 125m<sup>2</sup>.

*Art. 168 - Nas Aeis-1 e nas Aeis de Interesse Ambiental, somente será admitida a implantação de:*

*I - empreendimento de interesse social, nos termos do art. 164 desta lei;*

*II - equipamento urbano ou comunitário de propriedade pública;*

*III - **edificação residencial unifamiliar destinada à moradia do proprietário, admitida sua conjugação a uma unidade de uso não residencial de até 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área líquida edificada.***



## LEGISLAÇÃO

O **parcelamento vinculado** é assim disciplinado pelo Capítulo V do Título V do Plano Diretor:

*Art. 135 - Parcelamento vinculado é a modalidade de destinação de parcelamento em que ocorre **aprovação simultânea do parcelamento e do plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo**, em função da necessidade de análise e de estudos da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.*

## ANÁLISE - PGM

As AEIS-1 são constituídas de **porções do território municipal destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social**, de áreas vazias e edificações existentes, subutilizadas ou não utilizadas, conforme Art. 105 da Lei nº 11.181/19.

Quanto ao parcelamento do solo nas AEIS-1 deve observar o disposto no Capítulo IX do Título V, **que dispõe especificamente sobre o parcelamento do solo em AEIS-1**, aplicando-se, no que couber e de **forma subsidiária, as regras de parcelamento do solo de caráter geral** previstas na Lei nº 11.181/19.

O parcelamento do solo nas AEIS-1 (objeto do Capítulo IX) **origina lotes obrigatoriamente vinculados a empreendimento de interesse social** (art. 150), para **qualquer modalidade de parcelamento do solo** (loteamento, desmembramento, modificação de parcelamento ou reparcelamento).



## ANÁLISE - PGM

Referida imposição se dá justamente para **garantir e assegurar o atendimento da destinação própria para a qual foram criadas as AEIS-1**, constituídas de porções do território municipal destinadas à implantação de empreendimentos de interesse social, conforme art. 105 da Lei nº 11.181/19.

O fato do **particular pretender uma divisão ou alteração das dimensões de lotes** anteriormente aprovados (seja por meio de modificação de parcelamento ou reparcelamento), **não afasta a obrigatoriedade da vinculação aqui referida, sendo obrigatório que a aprovação do parcelamento do solo seja simultânea à aprovação do empreendimento de interesse social ou da edificação residencial unifamiliar destinada à moradia do proprietário**, únicas hipóteses de ocupação particular permitidas.

Desse modo, **todo e qualquer procedimento afeto ao parcelamento do solo em AEIS-1 deve ser dar de forma vinculada**, isto é, simultaneamente com a aprovação de sua ocupação.



## CONCLUSÃO - PGM

Em face do exposto, essa Assessoria Jurídica opina pelo **desprovimento do recurso apresentado pelo particular**, corroborando com o entendimento anterior já manifestado pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte – URBEL e pela Secretaria Municipal de Política Urbana – SMPU, acerca da **obrigatoriedade de parcelamento vinculado em modificação pretendida de lotes localizados em AEIS-1**, nos termos da Lei Municipal nº 11.181/19.