



Instruções para

PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Cartilha informativa

Março de 2026

Ficha técnica

CARTILHA INFORMATIVA: INSTRUÇÕES PARA PROCESSOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Prefeito Álvaro Damião

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA (SMPU)

Secretário Leonardo Castro

SUBSECRETARIA MUNICIPAL DE REGULAÇÃO URBANA (SUREG)

Subsecretário Daniel Assis

DIRETORIA DE LICENCIAMENTO E CONTROLE DE PARCELAMENTO (DLCP)

Diretora Ana Luíza Pereira de Freitas

GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO DO PARCELAMENTO DO SOLO (GEP SO)

Gerente Alecsa Vitoriano Carvalho

Coordenação técnica da cartilha:

Alecsa Vitoriano Carvalho

Ana Luíza Pereira de Freitas

Angela Batista Vieira

Núria Manresa Camargos

Equipe técnica da GEP SO:

Caroline de Fátima Carvalho Ferreira

Cássio Makys Cruz

Claudionir Sebastião Maria

Danieli Beatriz Gatti Lages Bergmann

Fabiana Caroline Ribeiro Rocha

Guilherme Junqueira de Campos

Letícia Murta Peixoto

Mariana Silva Rodrigues

Wagner Siqueira Petrassi

Apoio administrativo da DLCP:

Tatiana Jardim Borges da Cunha

Ilustrações, capa e diagramação:

Núria Manresa Camargos

André Siqueira de Mendonça

Apoio diagramação:

Alessandra Adriane Barbosa Oliveira

Laura de Souza Andrade Ferreira

ÍNDICE GERAL

1. APRESENTAÇÃO	<u>04</u>	
2. GLOSSÁRIO	<u>07</u>	
3. PRIMEIROS PASSOS	<u>21</u>	
4. MODALIDADES	<u>37</u>	
5. OUTROS SERVIÇOS	<u>53</u>	
6. FLUXOGRAMA	<u>54</u>	
7. CONCLUSÃO	<u>57</u>	

Dicas de navegação:



ÍNDICE

Clique nas **setas** localizada no **rodapé** para voltar ao ÍNDICE GERAL ou ao ÍNDICE DA SEÇÃO.



O **ícone de cursor** indica um item clicável que encaminha a uma página externa ou a outro slide da cartilha.

1. APRESENTAÇÃO



Objetivo da cartilha

Prezadas e prezados munícipes, responsáveis técnicas e técnicos, empreendedoras e empreendedores, e requerentes.

A experiência na sala de exame demonstrou que o andamento dos processos de parcelamento do solo pode ser facilitado e encurtado se melhor compreendido.

Esta cartilha tem como objetivo dispor de maneira didática as **normas e exigências para licenciamento e regularização do parcelamento do solo**. Utilizando material ilustrativo, serão demonstrados as exigências mínimas que os documentos e projetos exigidos nos processos de parcelamento do solo devem conter. Ainda, serão apresentadas as competências, as modalidades, as legislações, os procedimentos administrativos assim como as respostas para as principais dúvidas que são recebidas dos responsáveis técnicos (RTs).

Cabe ressaltar que esta cartilha não substitui as normas técnicas, legislações, nem outros materiais disponibilizados pela Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU) que elucida pontos do atual Plano Diretor Municipal - Lei 11.181/19.

Breve histórico do parcelamento do solo em Belo Horizonte

A obrigatoriedade de aprovação dos projetos de parcelamento do solo perante o poder público municipal começou em 29 de outubro de 1925 pela Lei Municipal nº 293. A partir dessa data, os projetos que até então eram elaborados pelo poder público mediante pagamento de taxa pelo proprietário, passaram a ser elaborados por profissionais liberais contratados diretamente pelos empreendedores, cabendo à equipe técnica do poder público, o exame e licenciamento.

Atualmente, os projetos para licenciamento e/ou regularização de parcelamento do solo em Belo Horizonte são analisados pela equipe técnica da **Gerência de Licenciamento do Parcelamento do Solo (GEPSO)** que é composta por arquitetas e arquitetos urbanistas, engenheiras e engenheiros.



A estrutura municipal



A GEPSO está inserida na **Diretoria de Licenciamento e Controle de Parcelamento do Solo (DLCP)** que tem por função coordenar o processo de licenciamento, controle e regularização de parcelamentos do solo e obras em logradouro público, além de coordenar o processo de licenciamento de instalação de infraestruturas de telecomunicações.

A DLCP está na **Subsecretaria de Regulação Urbana (SUREG)** que é responsável por promover a regulação e conformação do ambiente urbano por meio dos processos de licenciamento e regularização de parcelamentos do solo e de edificações; licenciamento de obras em logradouro público, de atividades econômicas, mobiliário urbano, eventos e engenhos de publicidade.

Por sua vez, a SUREG compõe a **Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU)** que foi instituída com a finalidade de articular a definição e a implementação das políticas públicas referentes à organização da capital mineira, observando a legislação urbanística e ambiental vigentes. O objetivo da SMPU é implementar uma gestão urbana inovadora, fazendo de Belo Horizonte uma cidade ordenada, acessível, com mobilidade e limpa, para garantir segurança e qualidade de vida à população. Além de contemplar questões vinculadas à estrutura urbana, ao desenvolvimento urbano, ao meio ambiente, à habitação, ao patrimônio cultural e urbano e à mobilidade urbana, bem como ao tratamento dos espaços públicos e privados. A SMPU é composta por três subsecretarias: de Planejamento Urbano (SUPLAN), de Regulação Urbana (SUREG) e de Fiscalização (SUFIS).

Modalidades do Parcelamento do solo

As regras do Parcelamento do Solo no município de Belo Horizonte encontram-se no **Título V da Lei nº 11.181/19** (Plano Diretor) e no **Capítulo II do Decreto Municipal nº 17.273/20**. Conforme disposto na legislação, existem quatro modalidades de parcelamento do solo: loteamento, desmembramento, reparcelamento e modificação de parcelamento - sendo as duas primeiras características de **parcelamento** e as duas últimas de **alteração de parcelamento**.

Esta página é apenas um resumo, mais à frente serão detalhadas as modalidades de parcelamento e seus fluxos. Clicando nas caixas de texto, você será redirecionado à seção correspondente a cada modalidade

Parcelamento

LOTEAMENTO:

aprovação de subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **que impliquem em abertura, prolongamento, ampliação ou alteração de sistema viário.**



DESMEMBRAMENTO: a aprovação de subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **que não impliquem em abertura, prolongamento, ampliação ou alteração de sistema viário.**



Alteração de parcelamento

REPARCELAMENTO:

alteração de um **parcelamento existente, interferindo em seu sistema viário ou na destinação dos terrenos públicos** previamente transferidos ao Município.



MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO:

alteração de **um ou mais lotes aprovados**, inseridos em Planta de Parcelamento do Solo aprovada no Município de Belo Horizonte, mediante a subdivisão ou união de lotes ou partes de lotes, **que não interfira no sistema viário nem na destinação dos terrenos públicos.**



PARCELAMENTO

VINCULADO: procedimento obrigatório em casos determinados pelo Plano Diretor, quando, independente da modalidade em que o parcelamento tenha se enquadrado, a nova proposta de parcelamento deve ter sua aprovação simultânea do parcelamento e do plano de vinculação, que determina a ocupação e o uso do solo permitidos no terreno aprovado.

2. GLOSSÁRIO

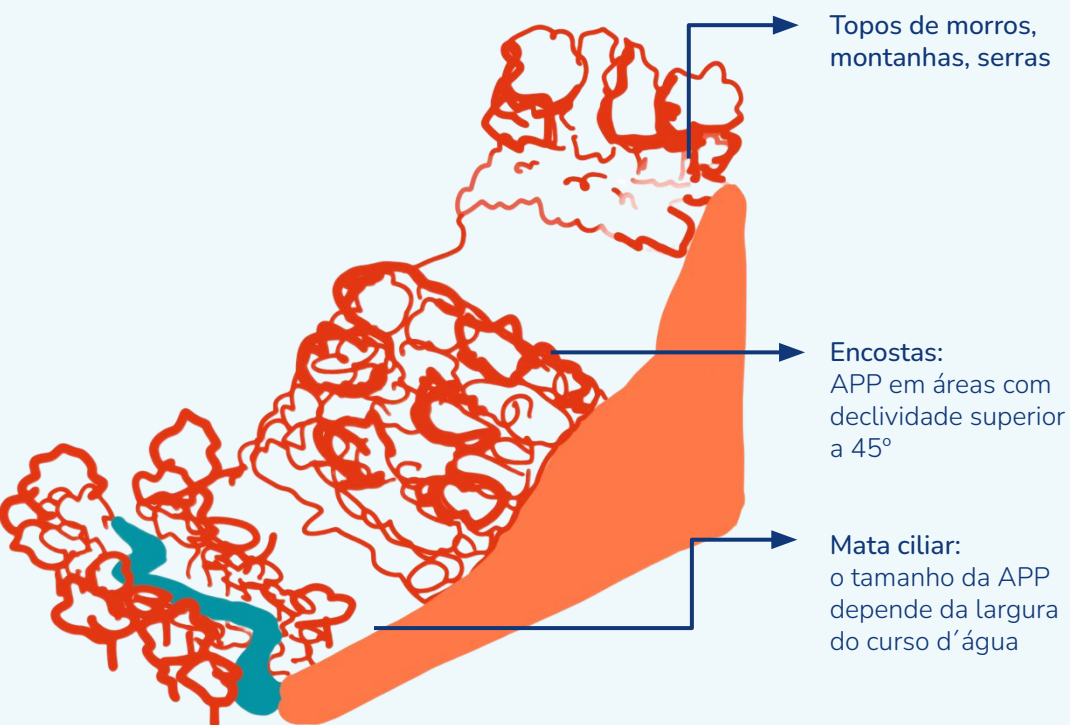
Um glossário é um conjunto de termos de uma área do conhecimento e seus significados. Sabemos que muitas palavras usadas nos processos de parcelamento do solo são difíceis mesmo para técnicas e técnicos que atuam na área. Por isso, elaboramos esse glossário ilustrado, em ordem alfabética, com as palavras mais usadas nos nossos processos. O objetivo é que as cidadãs e os cidadãos encontrem facilmente o que procuram e compreendam o que estavam em dúvida, facilitando e agilizando os processos de parcelamento do solo.

Obs: As **PALAVRAS DESTACADAS** no texto fazem referência a outro verbete presente neste Glossário.

- 2.1 **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)** 
- 2.2 **ÁREA INDIVISA**
- 2.3 **ÁREA MÁXIMA E MÍNIMA DO LOTE**
- 2.4 **BHMAP**
- 2.5 **COMISSÃO DE DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO**
- 2.6 **CONEXÕES DE FUNDO DE VALE**
- 2.7 **DIRETRIZES MUNICIPAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**
- 2.8 **ELUCIDAÇÃO DA MATRÍCULA**
- 2.9 **ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO (ELUP)**
- 2.10 **ESTUDO PRELIMINAR DE PROJETO (EPP)**
- 2.11 **ESPAÇO DE USO COMUNITÁRIO (EUC)**
- 2.12 **FAIXA DE RECUO DE ALINHAMENTO**
- 2.13 **GLEBA OU TERRENO INDIVISO**
- 2.14 **INFORMAÇÃO BÁSICA DO LOTE (IBED)**
- 2.15 **INFORMAÇÃO BÁSICA PARA PARCELAMENTO DO SOLO (IBPS)**
- 2.16 **ÍNDICE CADASTRAL**
- 2.17 **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL**
- 2.18 **LOTE APROVADO**
- 2.19 **LOTE Y**
- 2.20 **LOTE R**
- 2.21 **LOTE Z**
- 2.22 **MAPA DE DECLIVIDADES**
- 2.23 **MATRÍCULA OU REGISTRO DE IMÓVEIS**
- 2.24 **MATRIZ DE CADASTRO PRÉVIO**
- 2.25 **PARCELAMENTO DO SOLO**
- 2.26 **PARCELAMENTO VINCULADO**
- 2.27 **PLANO DIRETOR**
- 2.28 **PLANTA CP**
- 2.29 **PLANTA JK**
- 2.30 **PLANTA PARTICULAR**
- 2.31 **RISCO GEOLÓGICO**
- 2.32 **UNIDADES DE PRESERVAÇÃO (UPs)**
- 2.33 **VIAS PÚBLICAS**
- 2.34 **ZONEAMENTO**

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

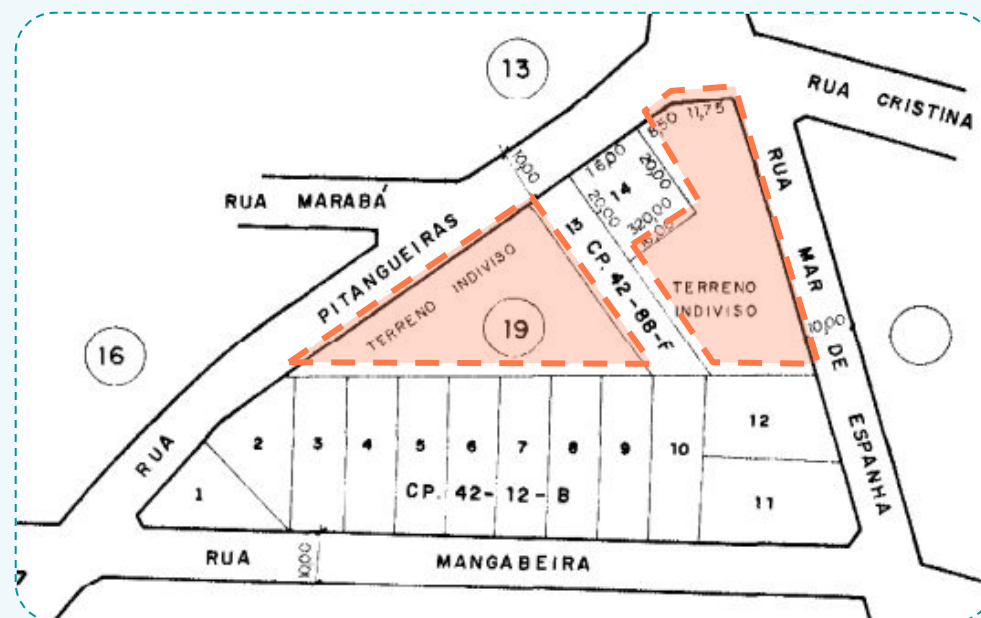
Áreas de Preservação Permanente (APP) são áreas protegidas pela Lei Federal nº 12.651/12, que podem ou não ser cobertas por vegetação nativa, que possuem a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, além de proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. Estão, por exemplo, lindeiras a cursos d'água ou em áreas com declividade acentuada. Nos processos de parcelamento do solo estas áreas são demarcadas e compreendidas como não edificáveis.



ÁREA INDIVISA

Área indivisa é uma área não parcelada oficialmente junto à Prefeitura, ou seja, que não passou pelo devido processo administrativo de parcelamento do solo para a aprovação de lotes. Áreas representadas em planta particular mas não aprovadas junto à municipalidade são consideradas indivisas.

Veja também a palavra **GLEBA** neste glossário.



Parte de planta CP, com destaque feito aos terrenos indivisos.

A imagem acima é uma parte da planta CP 042-183-G (ver: **PLANTA CP**). Nela é possível ver os lotes aprovados e terrenos indivisos de um quarteirão do Bairro Santo Antônio. Para conferir se um terreno está aprovado, sugerimos acessar a camada de lote aprovado no **BHMAP**.

ÁREA MÁXIMA E MÍNIMA DO LOTE

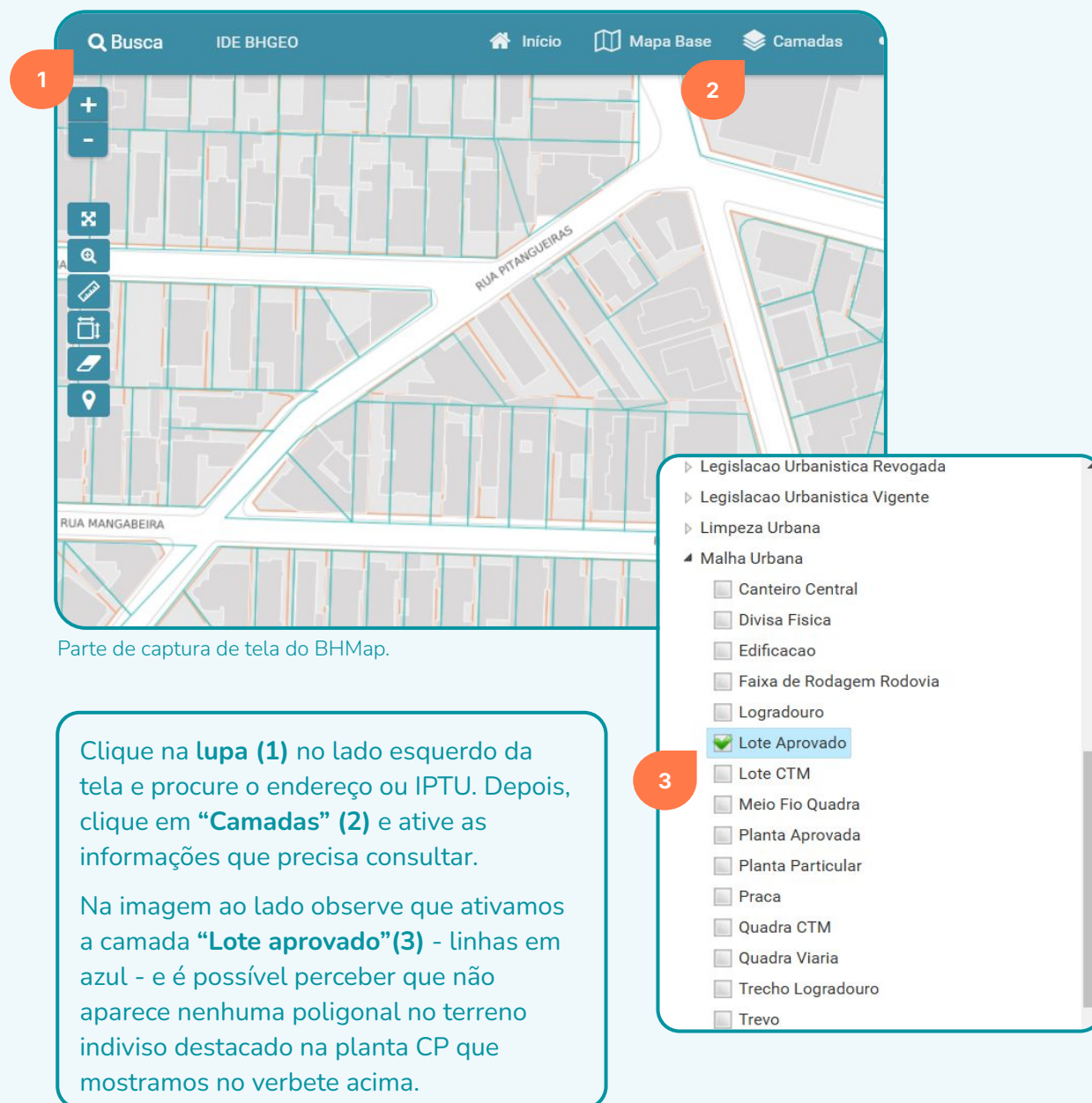
As áreas máximas e mínimas dos lotes são definidas de acordo com o **ZONEAMENTO**. Para saber qual é a área mínima e/ou máxima de um lote, siga esses dois passos:

1. Consulte o zoneamento da área no BHMap ou, em caso de lote aprovado, consulte a Informação Básica para Edificações (Ibed);
2. Consulte a tabela 1 do ANEXO XII da Lei nº 11.181/19, o atual Plano Diretor.

BHMAP

O BHMap é um *website* da prefeitura de Belo Horizonte que disponibiliza às cidadãs e aos cidadãos um conjunto de informações e ferramentas para análise da nossa cidade. No BHMap você encontrará informações como: a localização dos diversos zoneamentos da legislação urbanística vigente e revogada; a Circunscrição Cartorial com a indicação de a qual Registro de Imóveis o seu lote pertence; se existem nascentes ou algum risco geológico no seu lote; se há projetos de edificação em trâmite ou aprovado, entre outras informações que podem ser visualizadas a partir da ativação das camadas.

O BHMap pode ser acessado através do link:
<https://bhmap.pbh.gov.br/v2/mapa/idebhgeo>



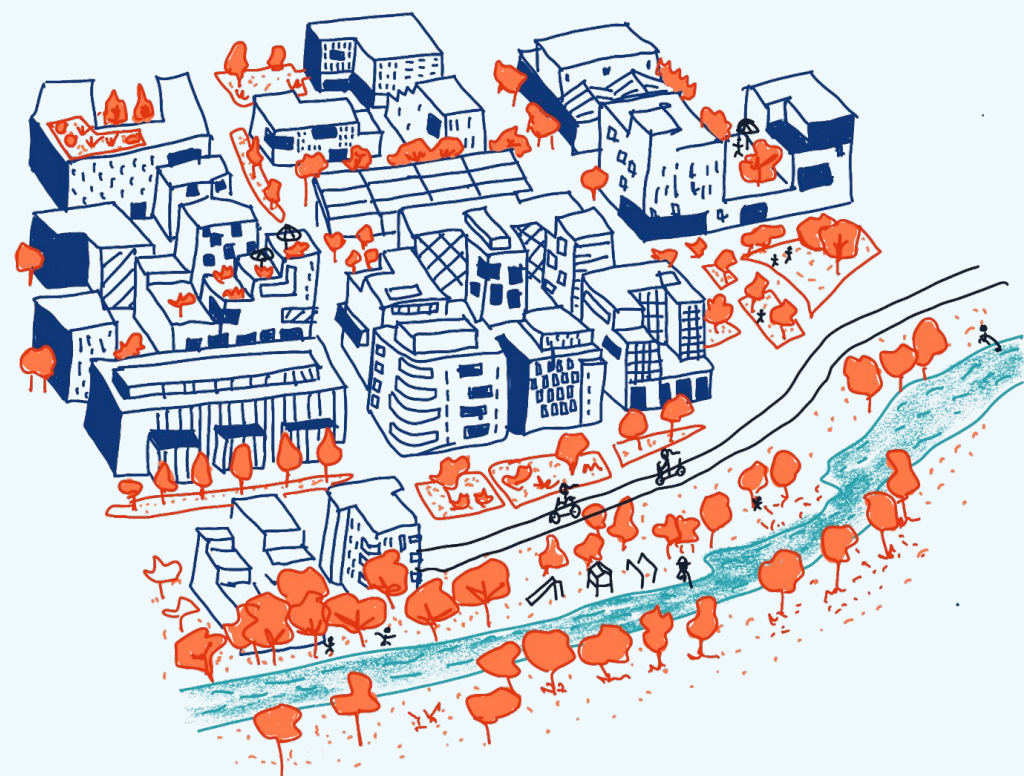


COMISSÃO DE DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO (COMDPAS)

É uma comissão intersetorial e multidisciplinar com representantes dos órgãos licenciadores do poder público municipal e é instituída pelo Decreto nº 17.273/20. Esta Comissão discute as diretrizes prévias elaboradas pela Subsecretaria de Planejamento Urbano - SUPLAN, quando os seus representantes assim solicitam ou quando há necessidade de tratar algum ponto conflitante, sendo necessário chegar a um consenso e consolidar as **DIRETRIZES MUNICIPAIS**.

CONEXÕES DE FUNDO DE VALE

As Conexões de Fundo de Vale foram delimitadas por meio de estudos técnicos e na Conferência Municipal de Política Urbana, constando no atual Plano Diretor. São porções do território municipal que correspondem a fundos de vale onde há necessidade de saneamento ambiental amplo, visando à restauração da qualidade dos cursos d'água, à necessidade de contenção de cheias, à recuperação de ambientes hídricos e à intervenção em **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**.



DIRETRIZES MUNICIPAIS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

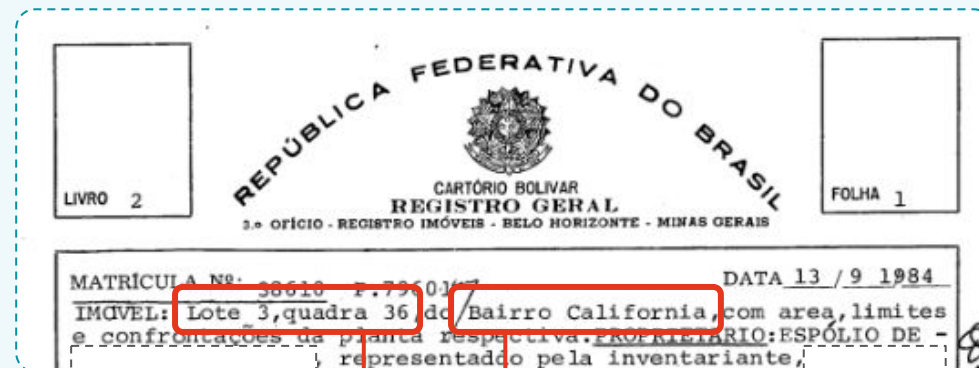
É um documento emitido pela **COMISSÃO DE DIRETRIZES** para Parcelamento do Solo - COMDPAS, na etapa anterior à do exame de projeto de parcelamento do solo, para as modalidades que envolvem terreno indiviso ou vinculação. A validade das diretrizes municipais é de um ano, podendo ser renovadas por igual período ou ter seu vencimento antecipado no caso de haver alteração na legislação urbanística municipal.

Para os processos enquadrados como Licenciamento de Impacto, a Comissão de Diretrizes emitirá apenas as **Diretrizes Prévias**, que serão consolidadas no processo de licenciamento de impacto, onde serão emitidas as Diretrizes Municipais.

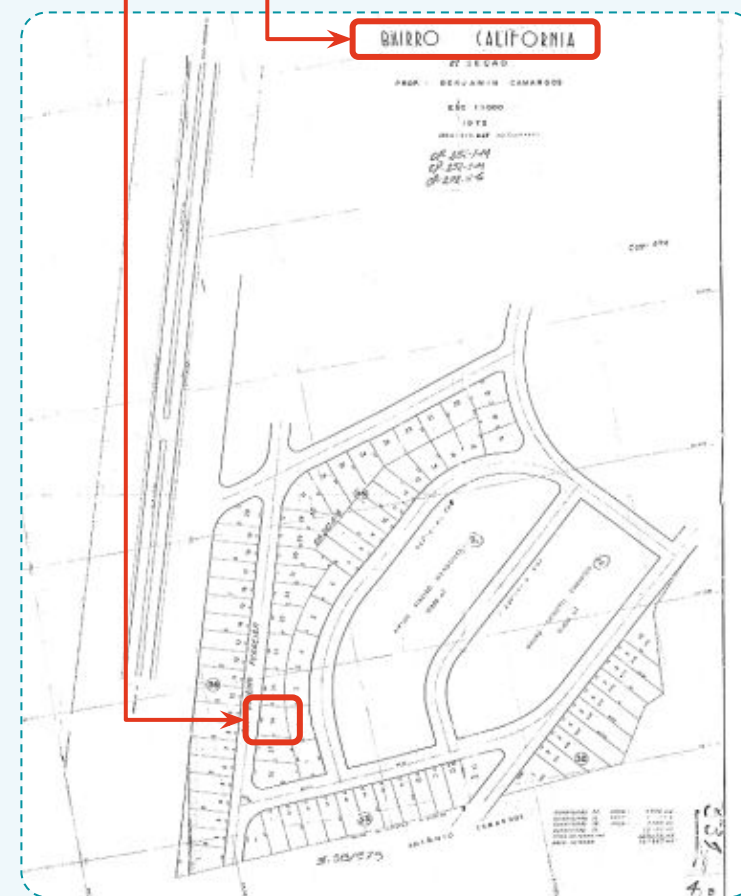
ELUCIDAÇÃO DA MATRÍCULA

A **MATRÍCULA** ou registro do imóvel é essencial para qualquer processo de parcelamento do solo. No entanto, em muitos casos, a matrícula do imóvel não é explícita em relação às dimensões do lote e/ou à sua localização. Nesse caso será necessário a elaboração de um documento de elucidação, que deve representar o imóvel de forma inequívoca. Um exemplo de documento elucidativo é a planta particular de subdivisão do lote.

Dica: Acesse a plataforma BHMap e ative a opção “Planta Particular” dentro da camada “Malha Urbana” e veja se existe alguma planta particular que possa te ajudar a elucidar a matrícula. Caso as informações constantes na matrícula não possibilitem uma elucidação, faça a averbação das informações faltantes na matrícula do imóvel no cartório, **previamente ao protocolo de parcelamento do solo**.



Parte de Matrícula do imóvel.



Parte de Planta CP.

ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO (ELUP)

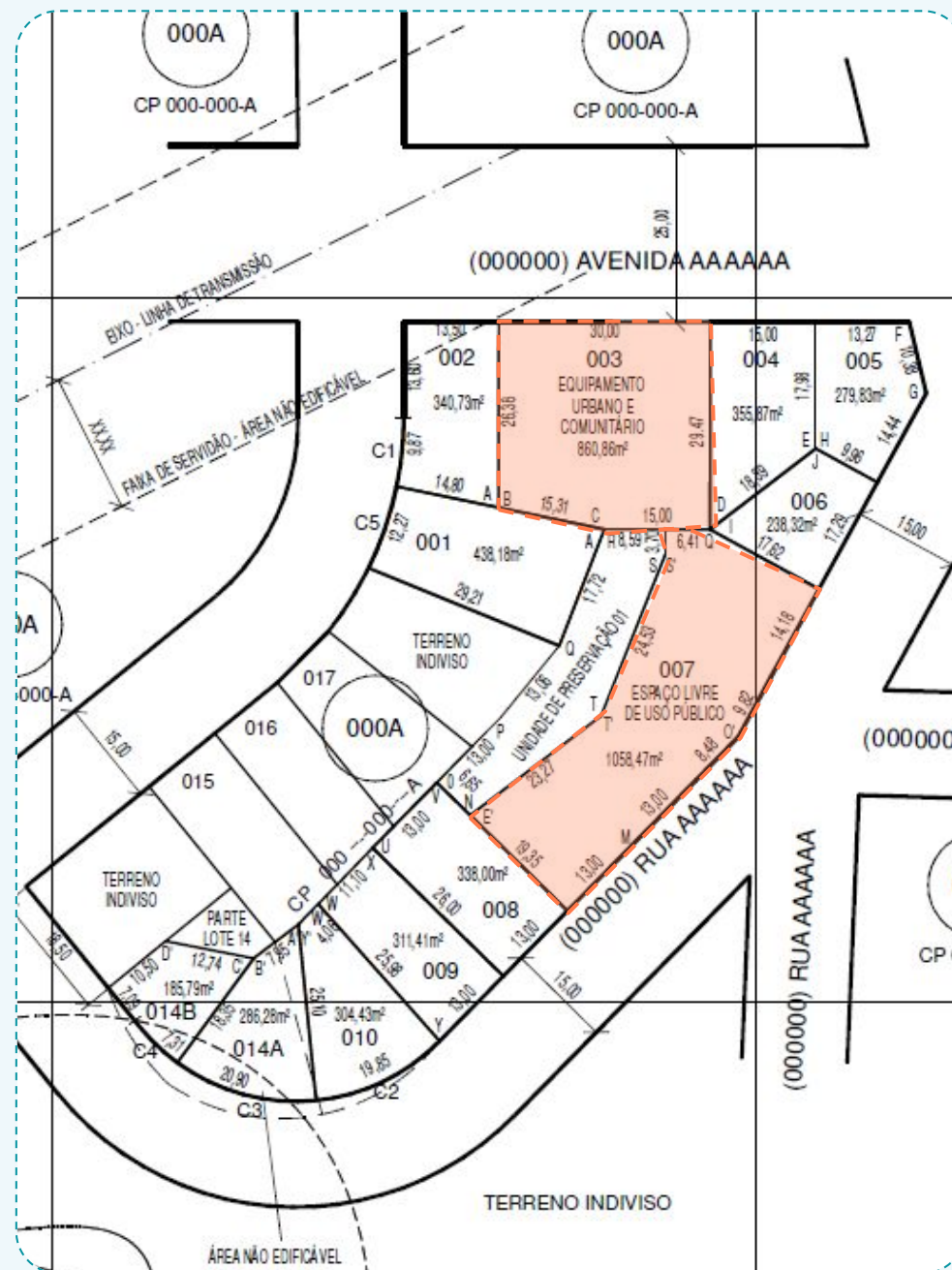
Os Espaços Livres de uso Público (Elup) são áreas de permanência, descobertas e arborizadas com flora nativa local e com acesso a partir da via pública. **Não são considerados** como Elup os **canteiros centrais ao longo das vias e as praças de rotatória**. A necessidade de destinar área do terreno a Elup se aplica a glebas com mais de 800m² e estará descrita nas Diretrizes Municipais. Os lotes destinados à implantação de Elup podem ser maiores do que a área máxima prevista no Anexo XII da Lei nº 11.181/19. As diretrizes específicas para o projeto do Elup serão enviadas após a etapa de pré-cadastro do parcelamento (consultar o fluxo de trabalho).

ESTUDO PRELIMINAR DE PROJETO (EPP)

O EPP é um documento emitido pela Prodabel que deve ser apresentado em caso de parcelamento do solo envolvendo **TERRENO INDIVISO** e para reparcelamento. O objetivo do EPP é obter informações do cadastro técnico municipal para que o responsável técnico possa elaborar seu projeto.

EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS (EUC)

São **equipamentos públicos urbanos** as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres. São **equipamentos públicos comunitários** as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres. A necessidade de destinar um lote da gleba que você pretende parcelar para EUC se aplica a glebas com mais de 800m² e estará descrita nas Diretrizes Municipais.



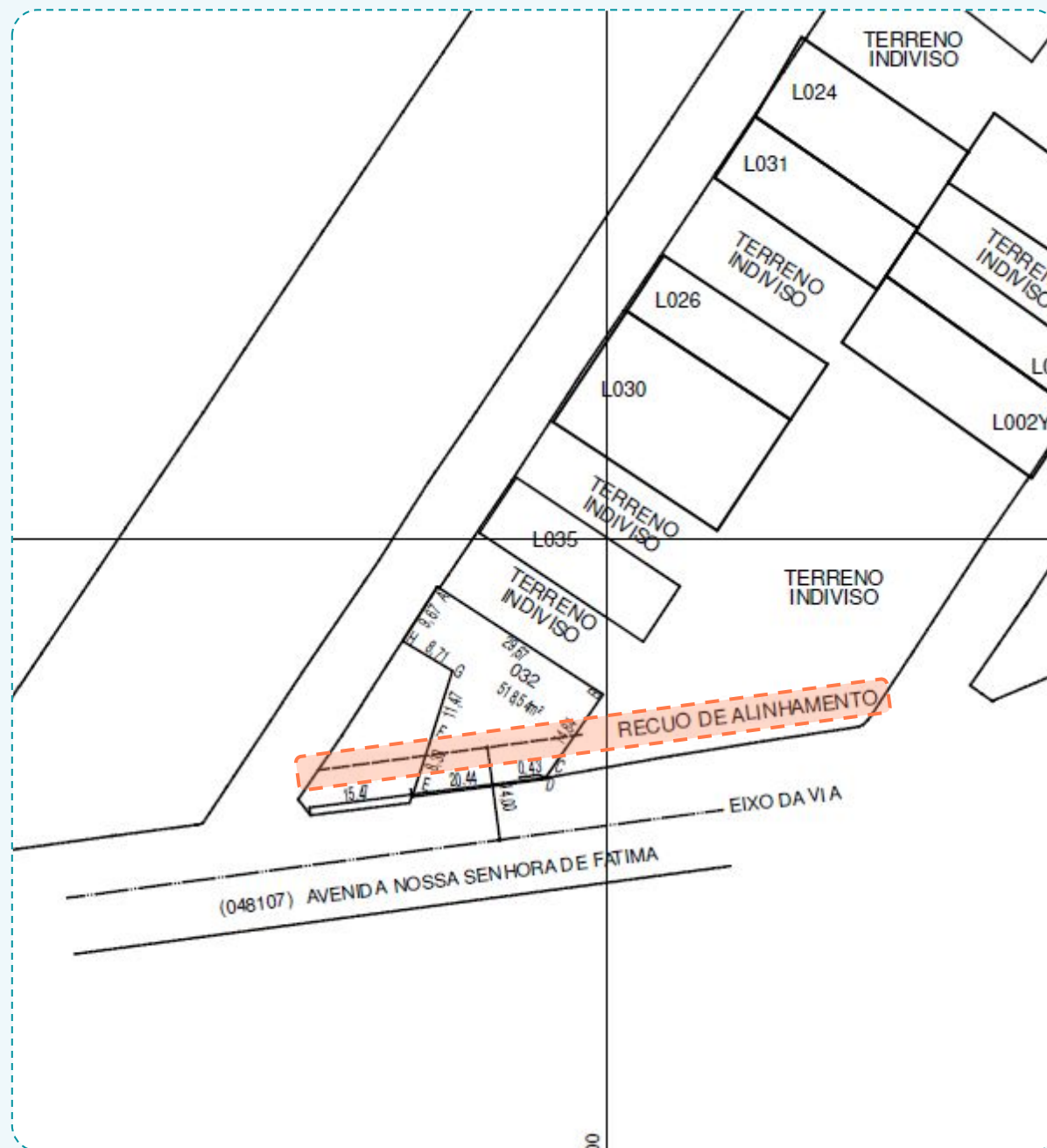
Parte de planta CP do Padrão de Representação da GEPSO.

FAIXA DE RECUO DE ALINHAMENTO

Havendo previsão de alargamento viário para os terrenos lindeiros a determinada via, mas não sendo possível executá-lo devido à existência de edificação no trecho atingido, **demarca-se a faixa de recuo de alinhamento**. Ela consiste numa **indicação em PLANTA CP** de que aquela via não pôde ser alargada no momento do parcelamento devido à existência de edificação, mas fica mantida a obrigação de implantação quando da demolição.

GLEBA OU TERRENO INDIVISO

Gleba, também chamada de **TERRENO INDIVISO**, é uma **área que ainda não teve sua aprovação de parcelamento do solo efetivada** pelo órgão municipal competente. Toda porção de terra que nunca foi loteada ou desmembrada formalmente, **nos trâmites cartorial e administrativo público municipal**, é considerada uma gleba.



Parte de projeto com destaque à representação de previsão do recuo de alinhamento.

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES (IBED)

A IBED é o documento que consolida as informações urbanísticas de um **LOTE APROVADO** com a finalidade de subsidiar a elaboração de projeto arquitetônico de licenciamento ou regularização de edificações. O documento pode ser emitido pelo Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços (Siurbe), através do endereço siurbe.pbh.gov.br. Maiores informações podem ser consultadas no [Portal de Serviços](#).

INFORMAÇÃO BÁSICA PARA PARCELAMENTO DO SOLO (IBPS)

A IBPS é o documento que consolida as informações urbanísticas de determinada área com a finalidade de informar os parâmetros ali vigentes e subsidiar a elaboração de projeto urbanístico de licenciamento de parcelamento do solo. O documento pode ser emitido pelo Sistema de Informações Urbanísticas e Endereços (Siurbe), através do endereço siurbe.pbh.gov.br.

Maiores informações podem ser consultadas no [Portal de Serviços](#).

ÍNDICE CADASTRAL

Comumente chamado de IPTU, é a numeração dada ao lote para fins de cadastro fazendário. Ao final do parcelamento, com a aprovação de novos lotes são criados novos índices.

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL

Legislação urbanística municipal é o conjunto de leis, normas e decretos que definem como o espaço urbano da cidade pode ser parcelado, usado e ocupado. No nosso caso, utilizamos principalmente a Lei Municipal nº 11.181/19, a Lei Municipal nº 9.074/05 e o Decreto Municipal nº 17.273/20.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

SUBSECRETARIA DE REGULAÇÃO URBANA

INFORMAÇÕES BÁSICAS PARA EDIFICAÇÕES2369101

DADOS GERAIS

Solicitação:

Data da solicitação

IDENTIFICAÇÃO DO LOTE

Índice Cadastral do IPTU: -

Regional: LESTE

Valor por m² - base IPTU: -

Zona Fiscal:

Quarteirão: Lote:

Planta de Parcelamento do Solo (CP): 059001M

Data de aprovação: 13/11/1998

Cadastro Técnico Municipal (CTM) Setor: 07

Quadra: Lote:

Bairro Conforme CP: Bairro Pirineus

Bairro Popular: Baleia Pirineus

Localização na Lei 11.181/19: Anexo I Quadricula(s) 43

INFORMAÇÕES URBANÍSTICAS

Zoneamento: PA-3 - Preservação Ambiental - 3

Coefficiente Aproveitamento Básico: 0,8 - PA-3

Coefficiente Aproveitamento Básico de Transição: 0,8 (Válido apenas para empreendimentos enquadrados no Art. 355 da Lei 11.181/2019)

Centralidade Local: Não

Taxa de permeabilidade: 30%

AEIS-Ambiental: Não

Área de Diretrizes Especiais (ADE): ADE Serra do Curral

Conexão Verde: Não

Conexão de Fundo de Vale: Não

Lote inserido em Área de Operação Urbana Simplificada: Não

Lote inserido em Área de Operação Urbana Consorciada: Não

Lote atingido por Projeto Viário Prioritário: Não

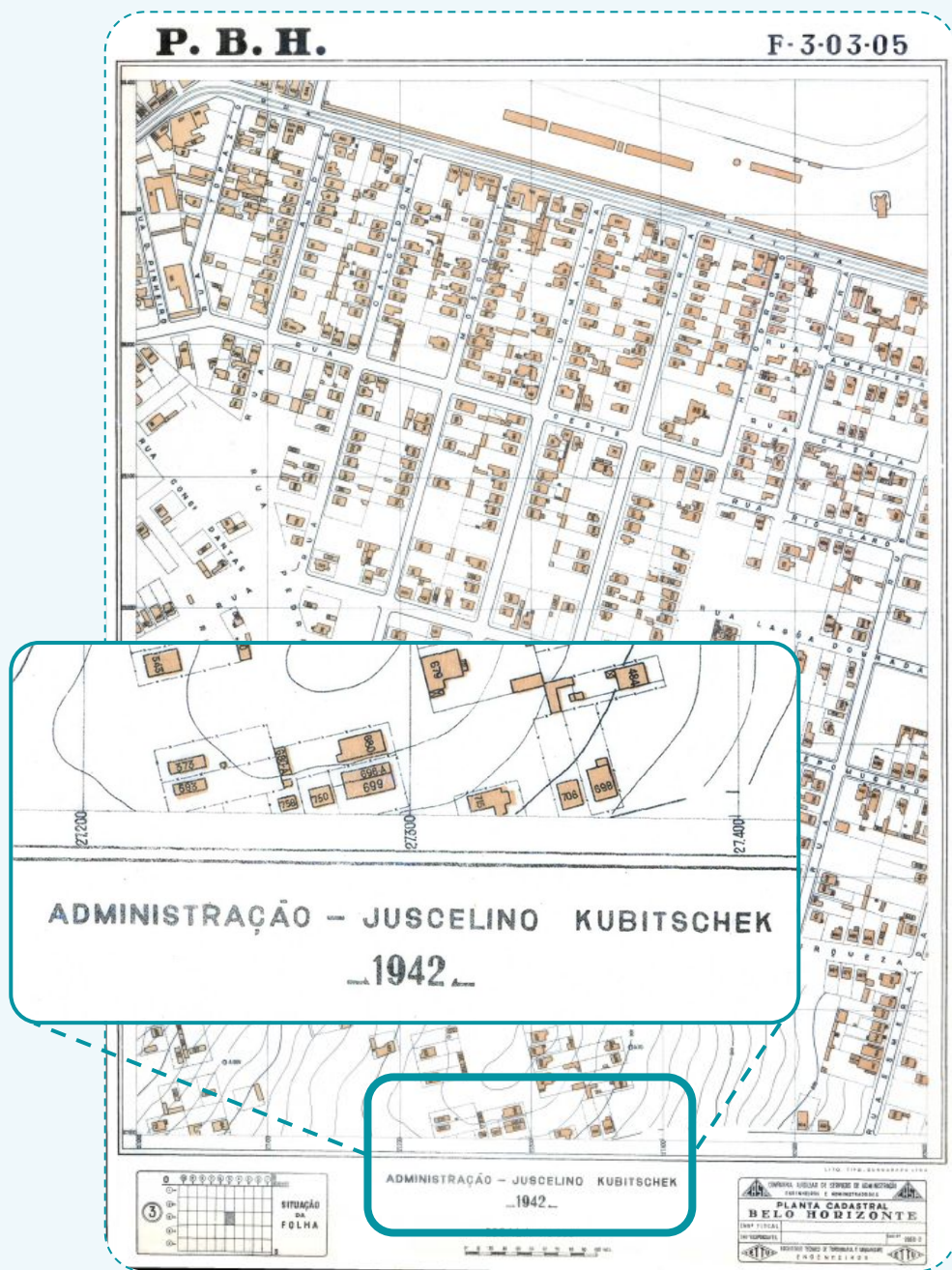
Lote com previsão de recuo de alinhamento: Não

Documento válido por um ano, ressalvadas as modificações legais.

Sua autenticidade pode ser verificada através do QRCode ao lado ou no site siurbe.pbh.gov.br.

Página 1 de 6

Página 1 de uma IBEd emitida.



Parte de uma Planta Cadastral do levantamento de 1942.

LOTE APROVADO (LOTE CP)

O lote CP é o lote constante no **Cadastro de Planta de Parcelamento do Solo**. É o lote aprovado e regular perante o Município. Estes lotes são a base oficial do banco de dados e são considerados os lotes válidos para os processos tanto de parcelamento do solo quanto de edificações.

LOTE Y

Lotes Y são as partes de lotes representadas no **levantamento cadastral realizado em 1942**, cujo documento cartorial possui informações suficientes para identificá-lo, e que ainda possuem as mesmas características da época. Eles poderão ser regularizados por meio de serviço de cadastro, ou seja, sem a necessidade de passar pelo processo de parcelamento do solo. Com o deferimento do protocolo, os lotes que forem cadastrados desta forma receberão a identificação de uma **sequência numérica seguida da letra Y**.

LOTE R

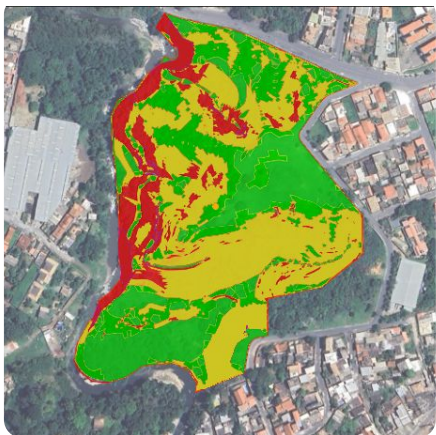
Lote R são as **partes de lote cujas edificações tenham recebido certidão de baixa de construção**, tendo como referência a planta de situação do projeto de edificação aprovado. Os lotes que forem cadastrados desta forma receberão a identificação de uma sequência numérica seguida da letra R.

LOTE Z

Lote originado através de **procedimento de modificação de parcelamento simplificada, realizada via cadastro**. Se aplica a casos específicos e é realizada conferência da compatibilidade da situação de ocupação com os documentos cartoriais.

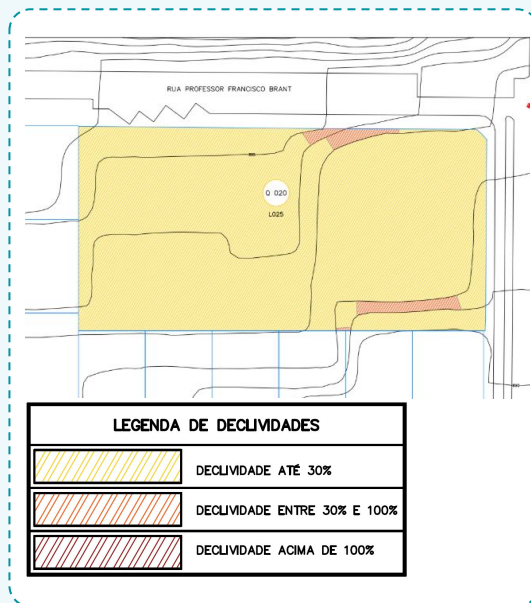
MAPA DE DECLIVIDADES

O objetivo do mapa de declividades é identificar as declividades do lote através de hachuras. Os intervalos das hachuras deverão ser: **1) até 30%; 2) entre 30% e 100%; 3) acima de 100%.** O documento deve ser assinado por profissional habilitado por meio digital.

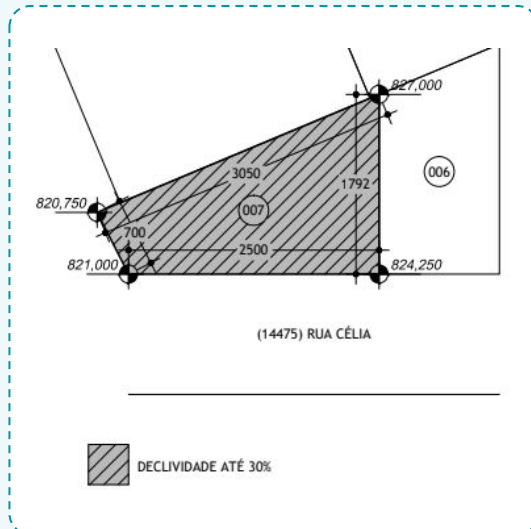


- Declividade até 30%
- Declividade entre 30% e 100%
- Declividade maior que 100%

Fragmento de um mapa de declividades com áreas nos três intervalos de declividade.



Fragmento de um mapa de declividades com mais de uma faixa de declividade.



Fragmento de um mapa de declividades em que toda porção do lote se enquadra em declividade até 30%.

MATRÍCULA OU REGISTRO DE IMÓVEIS

A matrícula do imóvel é um documento do cartório de registro de imóveis que deve concentrar todas as informações sobre o endereço do imóvel, sua descrição física, as divisas, os confrontantes, os proprietários, as negociações de compra e venda, hipotecas, inventários, doações, dados do proprietário, ações judiciais, entre outras. Para fins de processos de parcelamento do solo, a matrícula ou registro apresentados devem estar atualizados, ou seja, ter até **90 dias** da data de sua expedição, e se prestam exclusivamente à identificação do imóvel, não cabendo à Prefeitura análises sobre a propriedade.

Não serão aceitas escrituras como documentação cartorial válida para a abertura de processos de parcelamento do solo.

MATRIZ DE CADASTRO PRÉVIO

A matriz de cadastro prévio é fornecida dentro dos processos de **modificação de parcelamento e reparcelamento** e consiste em um **arquivo .dwg georreferenciado**, extraído da base de dados da PBH, **contendo todas as informações necessárias para o desenvolvimento do projeto**, a saber: camadas, delimitação das quadras e lotes aprovados, nome de logradouro, códigos e demais informações fundamentais, além do carimbo padrão para a modalidade. Ressalta-se que a matriz não deverá ser movida ou alterada, tendo em vista que trata-se de um arquivo georreferenciado em SIRGAS 2000.

PARCELAMENTO DO SOLO

A **Lei Federal 6.766/79** define parcelamento do solo como qualquer divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, ou modificação das existentes. A Lei Federal determina ser **obrigatório o registro de loteamentos nos órgãos competentes**, como as prefeituras municipais e os cartórios de registro de imóveis. Esse registro é necessário para garantir a legalidade e a segurança das transações imobiliárias. Ademais, a Lei 6.766/79 estabelece diversos requisitos que devem ser observados na criação de loteamentos, incluindo:

Infraestrutura (equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação), **ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO**, **lotes mínimos**. A Lei 6.766, aprovada em 1979, teve um impacto significativo na organização das cidades brasileiras, contribuindo para a criação de áreas urbanas planejadas e com infraestrutura. Ela visa evitar problemas como a ocupação desordenada do solo, garantindo que o crescimento das cidades ocorra de forma sustentável e com qualidade de vida para seus habitantes.

Esta lei delega aos **municípios a competência de legislar sobre o parcelamento do solo na sua área de limite**, adequando os parâmetros à sua realidade, através de planos diretores ou leis de uso e ocupação do solo. Em Belo Horizonte a regulamentação do parcelamento está no **PLANO DIRETOR** que, além de trazer as modalidades de parcelamento apresentadas pela lei federal - loteamento e desmembramento - nomeia também a modificação de parcelamento e o reparcelamento. O Anexo XII desta lei traz todos os **parâmetros urbanísticos** a serem observados no parcelamento do solo, seja nos **ZONEAMENTOS** por ele determinados ou nos sobrezoneamentos e áreas especiais.

PARCELAMENTO VINCULADO

O parcelamento vinculado acontece quando o lote ou conjunto de lotes são destinados a edificação que possui **vinculação a um uso ou ocupação específicos**. Geralmente a anotação de vinculação está registrada no lote, na planta de parcelamento e também deve constar das Certidões de Origem e das Informações Básicas.

O Art. 136 do Plano Diretor vigente traz as **situações em que a vinculação é obrigatória**:

- I - em parcelamentos e modificações de parcelamento que originem lotes com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);*
- II - em parcelamentos que originem quarteirões com dimensões superiores às previstas no inciso II do caput do art. 121 desta lei;*
- III - em parcelamentos de glebas inseridas em Aeis-1 e em Aeis de Interesse Ambiental;*
- IV - em parcelamentos em PA-1 de propriedade particular;*
- V - em parcelamentos nos quais a exigência de implantação de sistema viário seja substituída pela demarcação de faixa de recuo de alinhamento, em decorrência da existência de edificação implantada sobre ela.*

PLANO DIRETOR

O Plano Diretor, Lei Municipal nº 11.181/19, é o instrumento básico da Política Urbana do município e **define as normas fundamentais de ordenamento da cidade**. Contempla questões vinculadas à estrutura e desenvolvimento urbano, ao meio ambiente, à habitação social, ao patrimônio histórico e cultural, à mobilidade, bem como ao tratamento e à relação dos espaços públicos e privados.

Os princípios, objetivos e diretrizes contidos no Plano Diretor fundamentam-se no princípio da Função Social da Propriedade e da Cidade, nos termos do Art. 182 da Constituição Federal de 1988 e do Art. 2º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, bem como nas disposições da Nova Agenda Urbana (NAU) e dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), de forma a estabelecer o comprometimento do Município com diversos compromissos globais.

PLANTA CP

A Planta CP é a planta aprovada onde constam geolocalizados os lotes aprovados. O banco de dados das plantas CP está disponível através do link:

<http://siurbe.pbh.gov.br/#/plantas>

PLANTA JK

Em 1942 foi elaborada na administração Juscelino Kubitschek de Oliveira uma Planta Cadastral de Belo Horizonte, catalogada como CP 500-250-M, na qual foi realizado o cadastramento da situação dos imóveis existentes de fato naquela época. É a base utilizada para cadastro dos **LOTES Y**.

PLANTA PARTICULAR

Plantas particulares são plantas de desenhos de parcelamento que, apesar de não terem sido aprovadas pelo Poder Público, foram utilizadas como base para ordenamento territorial e abertura de registros cartoriais.

Em processos de parcelamento do solo, essas plantas podem ser utilizadas para subsidiar a elucidação dos documentos cartoriais.

RISCO GEOLÓGICO

Riscos geológicos são **atributos naturais do terreno** que podem causar problemas, como danos a pessoas, propriedades e ao meio ambiente. Isso inclui fenômenos como deslizamentos de terra, afundamento do solo, enchentes e inundações. Esses riscos podem ser intensificados por causa de atividades humanas, como a construção em áreas vulneráveis ou a exploração de recursos naturais.

UNIDADES DE PRESERVAÇÃO (UPs)

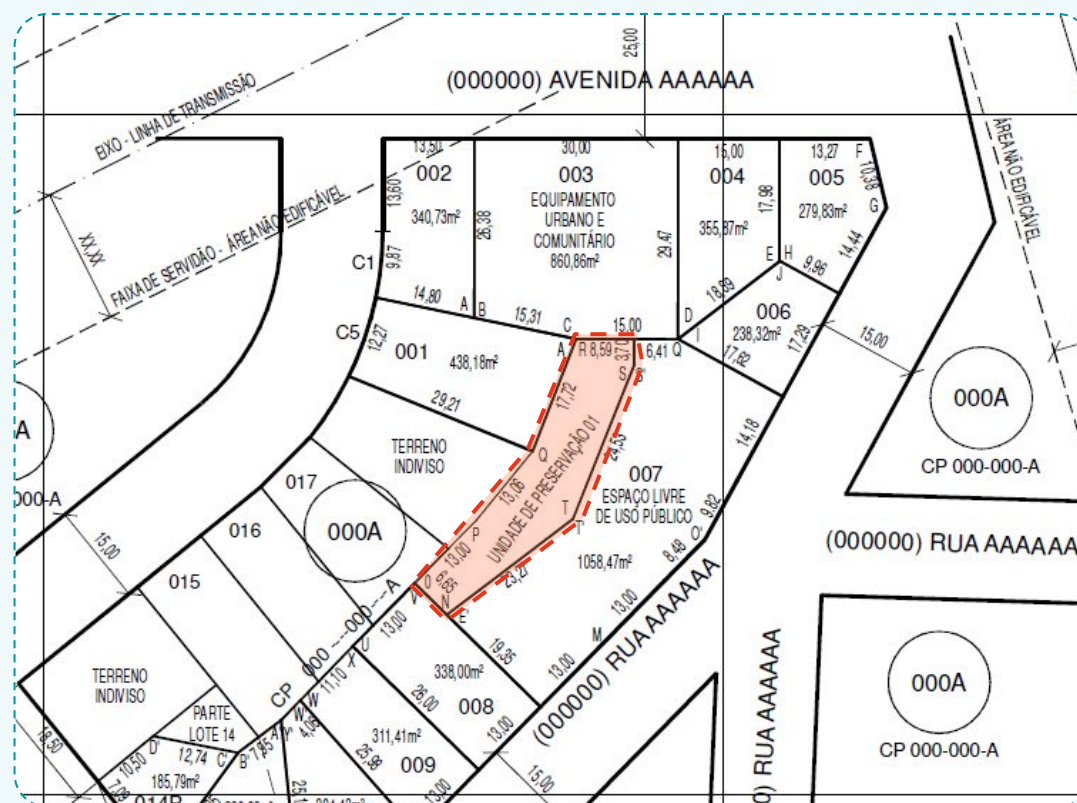
Unidades de Preservação são **áreas não parceláveis nos termos da Legislação Federal cujo parcelamento do solo é restrito** como: terrenos com declividade igual ou superior a 30%; alagadiços e sujeitos a inundações; aterrados com material nocivo à saúde pública; áreas de vegetação de mata atlântica; áreas de manancial e áreas de proteção ambiental.

Algumas destas áreas passam a ser consideradas parceláveis mediante apresentação de laudo devidamente assinado por responsável técnico que ateste, após os devidos estudos, que o terreno é apto a receber edificações sem apresentar riscos tanto para o imóvel edificado quanto para as pessoas. A determinação quanto à apresentação do laudo é trazida pelo Decreto nº 17.273/20.

VIAS PÚBLICAS

São espaços destinados à circulação de pedestres e de veículos. O sistema de circulação obedece às características das vias definidas no Anexo XII do Plano Diretor (Lei nº 11.181/19) que são classificadas de acordo com sua função no sistema de circulação.

Quando as condições de topografia, ambientais e de acessibilidade não possibilitam a continuidade e interligação dos logradouros, as vias coletoras secundárias e locais serão finalizadas com praças de retorno.



Exemplo de demarcação de UP em Planta CP.

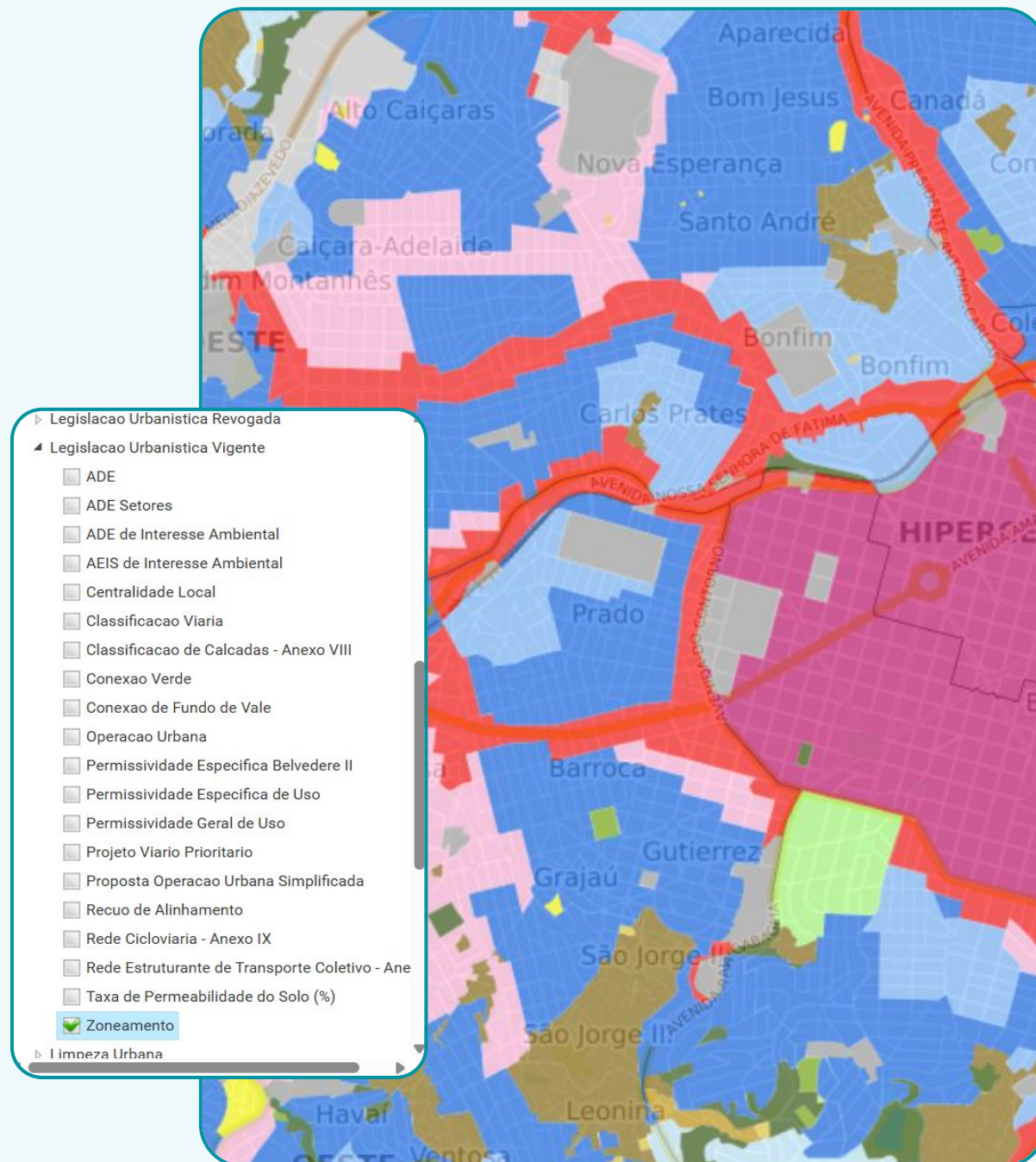
ZONEAMENTO

O zoneamento é a subdivisão da cidade em territórios similares entre si, seja na infraestrutura que já apresentam, na tipologia de edificações e moradores ali residentes ou, ainda, do planejamento do município para aquela região.

De forma a ordenar a ocupação, estes zoneamentos definem os **parâmetros de parcelamento e ocupação do local**, considerando sua capacidade de suporte. Dentre outros aspectos, eles determinam, por exemplo, um tamanho mínimo e máximo para lotes e quadras, o coeficiente de aproveitamento, a quota de terreno por unidade habitacional dentre outros que direcionam a densidade da ocupação.

A cidade é dividida em zoneamentos para garantir o direito das pessoas à cidade, proporcionando diversidade de usos, disponibilidade de espaços verdes e qualidade na relação entre os espaços públicos e privados. Para isso, a lei orienta como cada lote deve contribuir para uma melhor convivência nos bairros, vilas e favelas.

Para saber qual é o zoneamento do seu lote, gleba ou terreno indiviso, consulte o **BHMAP**. No caso de lote aprovado, o zoneamento constará na informação básica do lote (**IBED**).



Demonstração de visualização do BHMap.

3. PRIMEIROS PASSOS PARA INICIAR UM PROCESSO DE PARCELAMENTO DO SOLO

A. COMO INICIAR O PROCESSO	<u>22</u>	
B. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	<u>25</u>	
C. PADRÕES DE DESENHO TÉCNICO	<u>27</u>	
D. FASES DE ANÁLISE	<u>32</u>	
E. LEGISLAÇÃO VIGENTE	<u>36</u>	

A. Como iniciar o processo



1

Verificação Inicial do Imóvel

Antes de iniciar o processo de parcelamento do solo, **deverá ser verificada a condição do lote** a fim de saber se ele já está aprovado junto ao município ou ainda é uma gleba ou terreno indiviso. Para isso, deve-se consultar o BH Map e, também, obter junto ao **cartório a matrícula ou registro do imóvel**, na qual já será possível verificar se há alguma restrição legal ou formal que impeça o parcelamento e deva ser resolvida antes da abertura do processo. Caso seja apresentado o registro do imóvel ele deve estar acompanhado das certidões negativas de todos os cartórios.



2

Consulta à Legislação e Condicionantes

Além disso, deverá ser verificado por meio da **Ibed/IBPS** e do **BH Map** a situação da área frente à legislação municipal e às condicionantes geotécnicas que porventura possam existir. Neste momento deverão ser verificadas as questões relativas à área do lote (máxima e mínima) e frente mínima - conforme zoneamento - além de restrições de ocupação.



3

Abertura do Processo Online

Após análise da viabilidade legal e técnica do parcelamento, deverá ser organizada toda a documentação necessária para abertura do processo de parcelamento. Os processos de parcelamento do solo são realizados de forma totalmente on-line, através do [Portal de Serviços da PBH](#).

Ao clicar em “solicitar” você será direcionado para o **Portal de Parcelamento**, onde deverão ser fornecidas as informações necessárias para identificação do requerente, do responsável técnico e do imóvel.





A localização do imóvel é feita por meio do **Índice cadastral**.

Atenção:

- 1 - caso haja mais de um lote/terreno a ser alterado, deverá ser informado o IPTU de cada um deles;
- 2 - deverá ser informado no início do requerimento se o processo engloba parte de lote, e/ou terreno indiviso;
- 3 - deverá ser informado caso haja anexação de área remanescente adquirida do município ou se houve desapropriação direta ou indireta.

Ao final do preenchimento das informações requeridas, deverá ser lido e assinado o **termo de responsabilidade**.

Posteriormente, o requerente será direcionado para a aba **“Documentos”** onde estes deverão ser apresentados digitalizados nos formatos indicados pelo próprio sistema. Para saber a documentação necessária [veja o item B a seguir](#).

Taxas de exame

Quando se tratar de modalidades que não demandem emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, ao concluir o envio da documentação deverá ser feito o pagamento da taxa para a realização do primeiro exame técnico, que é gerada automaticamente pelo sistema. A solicitação será recebida e analisada, junto à comprovação de quitação da taxa, mediante apresentação deste documento.

Caso contrário, após a emissão das Diretrizes o requerente será orientado para emissão e pagamento da taxa de exame.

Atenção:

Existe a possibilidade de se requerer a **isenção da taxa**, em caso de **desapropriação** do imóvel realizada pelo poder público municipal na modalidade de **modificação de parcelamento**.

O sistema indicará o botão “solicitar isenção”, que será avaliado pela unidade responsável pela análise documental.

Isto também poderá ocorrer quando se tratar de **anexação de área remanescente** (adquirida junto ao Município) a lote aprovado, ou quando se pretende utilizar taxa quitada e não utilizada anteriormente em virtude da impossibilidade de realização de exame técnico.

As taxas emitidas e pagas em ano diferente do da abertura do novo protocolo **não** poderão ser aproveitadas.

Acompanhamento da Solicitação

Se a documentação **não** for acatada, o/a solicitante será orientado(a) a **efetuar as correções**.

Quando a documentação for acatada, será aberto **protocolo no BH Digital**, mediante comunicado pelo e-mail cadastrado como RT principal no requerimento.

É possível acompanhar a solicitação pelo botão da aba **“Acompanhamento”**, na página do Portal de Serviços, munido do número do protocolo do BH Digital.



5

Diretrizes para Empreendimento de Impacto

O(a) requerente será comunicado(a) caso as diretrizes de parcelamento apontem a necessidade de licenciamento de impacto. As diretrizes prévias serão emitidas e encaminhadas para a unidade responsável pelo licenciamento ambiental ou urbanístico, e o projeto só deverá ser protocolado após a emissão da respectiva licença de instalação (em caso de licença ambiental), ou do parecer de licenciamento urbanístico (em caso de licenciamento urbanístico).

Os empreendimentos de impacto são aqueles listados no **art. 344 e 345 do Plano Diretor (Lei nº 11.181/19)** sendo, respectivamente, os que se submetem a licenciamento ambiental e urbanístico, a saber:

- loteamentos que impliquem abertura de novas vias de circulação ou prolongamento das existentes;
- parcelamentos destinados a uso industrial;
- tipologias de atividades e empreendimentos arrolados pelo Conselho Estadual de Política Ambiental - Copam, como modificadoras do meio ambiente, sujeitas ao licenciamento ambiental.
- parcelamentos vinculados, que origemem lote com área superior a 10.000m² ou quarteirão com dimensão superior a 200m;
- intervenções viárias significativas;
- operações urbanas consorciadas.



6

Diretrizes Metropolitanas

Nos casos em que as diretrizes de parcelamento apontarem a necessidade de obtenção de Diretrizes Metropolitanas junto à **Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - ARMBH** (Governo Estadual), por se tratar de loteamento, o(a) requerente deverá apresentá-la junto do restante da documentação específica da modalidade indicada, no mesmo protocolo.

As Diretrizes Metropolitanas devem ser solicitadas pelo requerente diretamente no sistema eletrônico estadual, após recebidas as Diretrizes Municipais e antes da apresentação de documentação para prosseguimento do processo de parcelamento do solo.



7

Encaminhamento para Exame

Em todas as modalidades, quando a documentação for acatada, a solicitação será enviada para agendamento de exame, mediante comunicado no e-mail cadastrado.

B. Documentos necessários

Após identificação da modalidade de parcelamento que a proposta se enquadra, que, no caso de modificação de parcelamento será indicada já ao final do preenchimento do requerimento, e, para as demais modalidades, após a emissão das Diretrizes, o RT deverá apresentar os documentos específicos para cada modalidade, conforme [checklist](#) disponibilizado no Portal de Serviços da PBH.

O requerente e o RT deverão atentar-se para o padrão de entrega de cada documentação, bem como sobre as informações que deverão constar em cada documento como, por exemplo:

CHECKLIST - PARCELAMENTO DO SOLO (NOVO PLANO DIRETOR)

Atualizado



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA PARCELAMENTO DO SOLO (NOVO PLANO DIRETOR)

APLICAÇÃO: PARA CONSULTA DA DOCUMENTAÇÃO A SER ANEXADA NO PROTOCOLO DO PROJETO PARA LICENCIAMENTO/REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO.
* este formulário será utilizado como checklist para análise da documentação e não precisa ser anexado com os demais documentos.

IDENTIFIQUE O NÚMERO RELATIVO AO TIPO DE SOLICITAÇÃO DESEJADA E ANEXE AO PROTOCOLO TODOS OS DOCUMENTOS QUE CONSTAREM AO LADO DESTES NÚMEROS.

1	DIRETRIZES PARA PARCELAMENTO DO SOLO	ORIENTAÇÕES TÉCNICAS VOLTADAS AO DESENVOLVIMENTO DE PROJETO URBANÍSTICO DE PARCELAMENTO DO SOLO. APLICÁVEIS SOMENTE AS SEGUINTESS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO: LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, REPARCELAMENTO, MODIFICAÇÕES QUE ORIGINEM LOTES DE MAIS DE 10.00M² E ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE LOTES APROVADOS.
2	LOTEAMENTO	APROVAÇÃO DE SUBDIVISÃO DE QLEBA EM LOTES DESTINADOS A EDIFICAÇÃO, QUE IMPLIQUEM EM ABERTURA, PROLONGAMENTO, AMPLIAÇÃO OU ALTERAÇÃO DE LOGRADOUROS PÚBLICOS.
3	REPARCELAMENTO	ALTERAÇÃO DE UM PARCELAMENTO EXISTENTE, INFLUINDO EM SEU SISTEMA VIÁRIO OU NA DESTINAÇÃO DOS TERRENOS TRANSFERIDOS AO MUNICÍPIO.
4	DESMEMBRAMENTO	APROVAÇÃO DE SUBDIVISÃO DE QLEBA EM LOTES DESTINADOS A EDIFICAÇÃO, QUE NÃO IMPLIQUEM EM ABERTURA, PROLONGAMENTO, AMPLIAÇÃO OU ALTERAÇÃO DE LOGRADOUROS PÚBLICOS, APROVEITANDO O SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE.
		MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO PARA ANEXAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE A UENADA DELO

MATRÍCULA: A matrícula apresentada deve conter informações suficientes para que se possa **reconstituir a poligonal da área a ser parcelada** bem como ter indicada sua inequívoca **localização**. Caso a matrícula não traga estas informações, é necessário **saneá-la junto ao cartório previamente** à abertura do processo de parcelamento do solo. Caso estas informações estejam incompletas ou imprecisas, mas tenham conexão com algum outro documento que auxilie na sua total compreensão, como uma planta particular, por exemplo, ela pode ser apresentada sem alterações prévias desde que acompanhada pela respectiva **elucidação**.

Caso a matrícula tenha **data anterior** à de aprovação do lote, é necessário certificar-se da conexão entre os documentos e **averbar a Certidão de Origem** do lote já aprovado antes de prosseguir com o parcelamento do solo, visto que só é possível alterar o parcelamento de lote de planta previamente registrada.

Caso o lote aprovado tenha área diferente da descrita em matrícula, prevalece a área da matrícula no caso de haver averbação de retificação de área.

É muito importante ficar atento à qualidade do documento cartorial apresentado nos processos de parcelamento do solo. A primeira análise realizada, antes da parte técnica, é dele, visto que daí se determina a possibilidade ou não de conclusão do parcelamento com a devida averbação em cartório.

Ressaltamos que, o prazo máximo a ser concedido em instância recursal nos nossos processos, conforme o Decreto nº 17.273/20, não engloba correção de matrícula, por tanto, não se deve contar com esse prazo para ajustar o documento junto ao Cartório.

MAPA DE DECLIVIDADE: O mapa de declividade deve ser elaborado por responsável técnico habilitado. Ele deve demonstrar a declividade do terreno subdividida em faixas de até **30% de inclinação, entre 30 e 100%, e acima de 100%**. Para as áreas com declividade entre 30 e 100% é solicitado laudo técnico atestando a possibilidade de se edificar no local. Caso este laudo não seja apresentado, a área é demarcada como APP. Para as áreas com declividade acima de 100%, também é facultada a apresentação de laudo a fim de se descaracterizar a demarcação de UP, que ocorrerá na ausência do laudo citado.

Para a demarcação de APP é considerada a **inclinação natural do terreno**, logo, comprovado que a declividade é decorrente de ação antrópica, esta não será demarcada. Já para a demarcação de UP é considerada a inclinação atual do terreno.

LAUDO GEOLÓGICO: O laudo geológico deverá ser elaborado por profissional habilitado, em conformidade com as normas técnicas e legislações vigentes, visando atestar a viabilidade de se edificar no local.

ANOTAÇÃO, TERMO OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA: O documento de responsabilidade técnica emitido pela entidade de classe na qual o responsável técnico é registrado, deverá conter explicitamente a atividade de parcelamento do solo e/ou demais serviços prestados no processo, bem como a descrição da atividade como, por exemplo, a modalidade de parcelamento do solo.

PROJETOS: Os projetos urbanísticos e complementares a serem apresentados no processo de parcelamento do solo deverão ser elaborados em conformidade com as normas de desenho no padrão de representação da GEPSO, quando não for enviada a matriz de cadastro prévio. Os arquivos .dwg deverão ser apresentados em versão 2010 ou inferior.

ASSINATURAS: A SMPU trabalha prioritariamente com assinatura digital. Em caso de impossibilidade, esta deve ser repassada à gerência responsável pelo exame documental ou ao técnico de parcelamento do solo.

DOCUMENTOS: Os documentos apresentados nos processos de parcelamento do solo deverão ser legíveis e disponibilizados em formato compatível com sua classificação. Por exemplo, os documentos do RT e do requerente deverão ser apresentados em .pdf ou .jpg e, se possível todas as partes que o compõe no mesmo arquivo.

Lembre-se de verificar o **checklist de documentação** disponível no Portal de Serviços e não se esqueça que a procuração do requerente, os documentos dos requerentes e RT, laudos de órgãos externos, dentre outros, são **documentos obrigatórios do protocolo inicial** de processo.

C. Padrões de desenho técnico

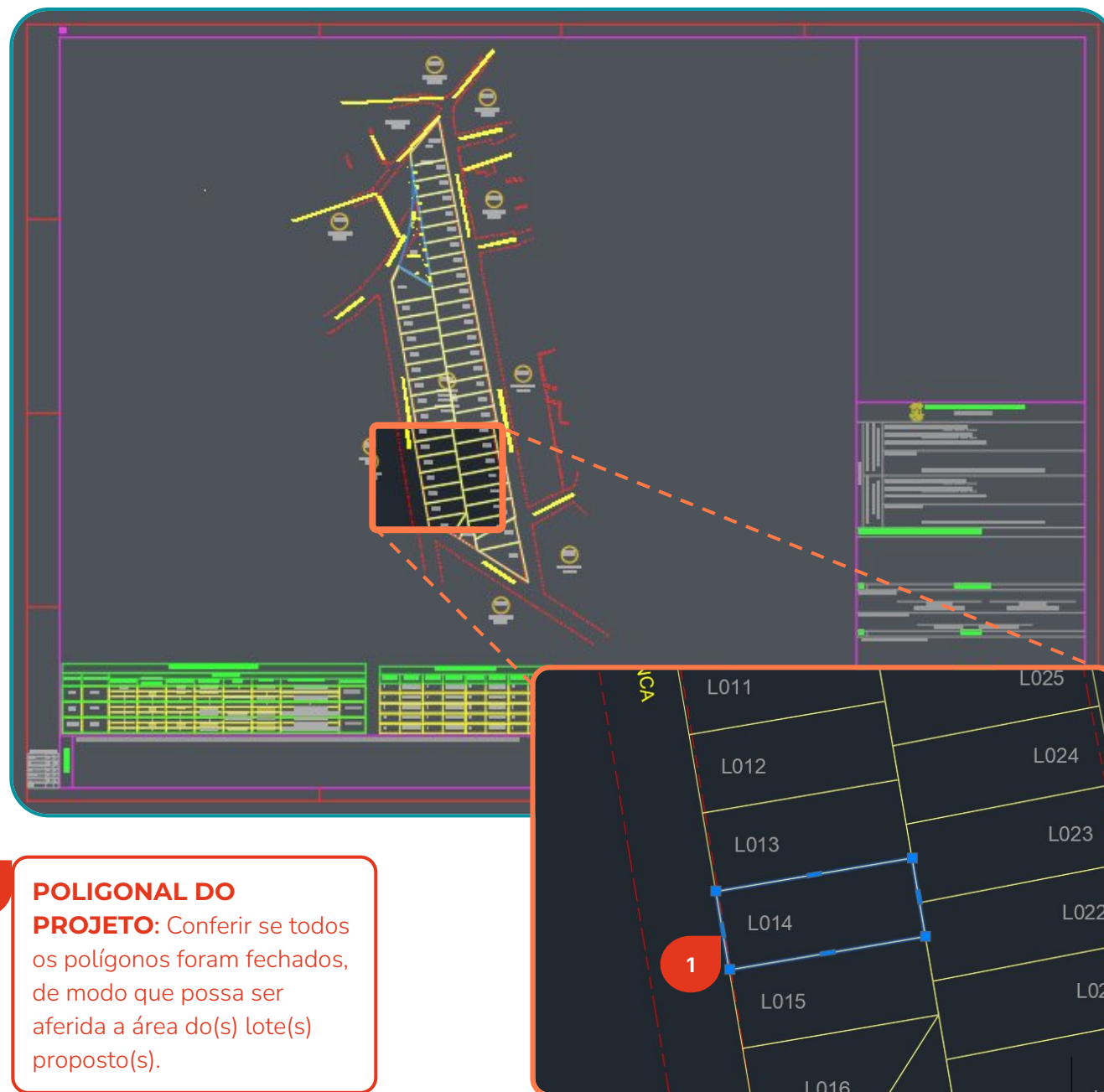
Os projetos deverão ser apresentados no **padrão de representação da GEPSO disponibilizado no Portal de Serviços da PBH**. Para os projetos de modificação de parcelamento, além do padrão, também deverá ser seguida a **Matriz de Cadastro Prévio** que será encaminhada no ticket do processo.

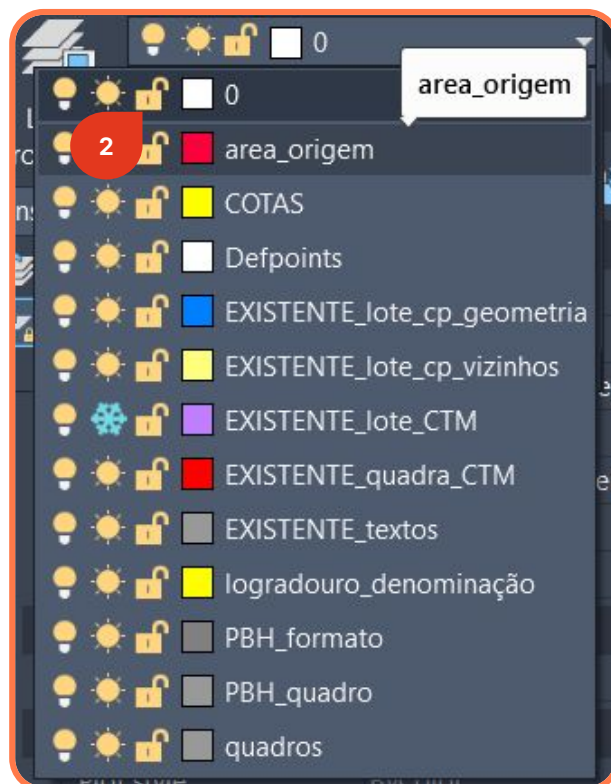
Para envio do projeto, além de atender o padrão, é importante atentar para os seguintes itens:

ÁREAS: Conferir se a área do polígono é igual a **área grafada nos quadros e no selo**. Ressalta-se que não poderá restar em matrícula área que não constitua lote mínimo. Além disso, o RT deverá **conferir se há diferença de área entre o projeto e a matrícula** e, caso haja, deverá ser aferido se essa decorre da real implantação do loteamento em que o lote está inserido (no caso de modificação de parcelamento), desapropriações diretas e/ou indiretas ou erro material da matrícula.

1 POLIGONAL DO PROJETO: Conferir se todos os polígonos foram fechados, de modo que possa ser aferida a área do(s) lote(s) proposto(s).

MATRIZ DE CADASTRO PRÉVIO

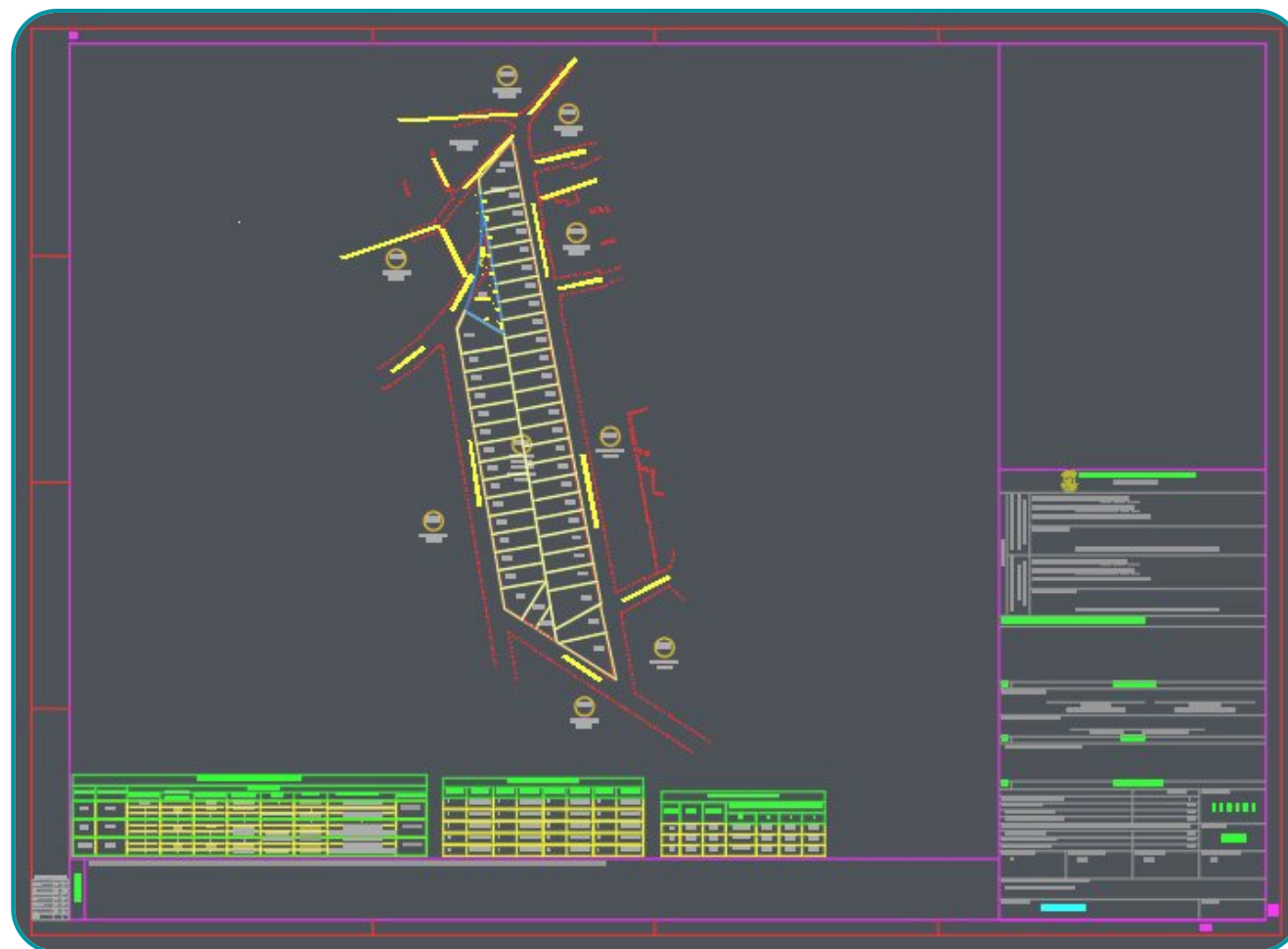


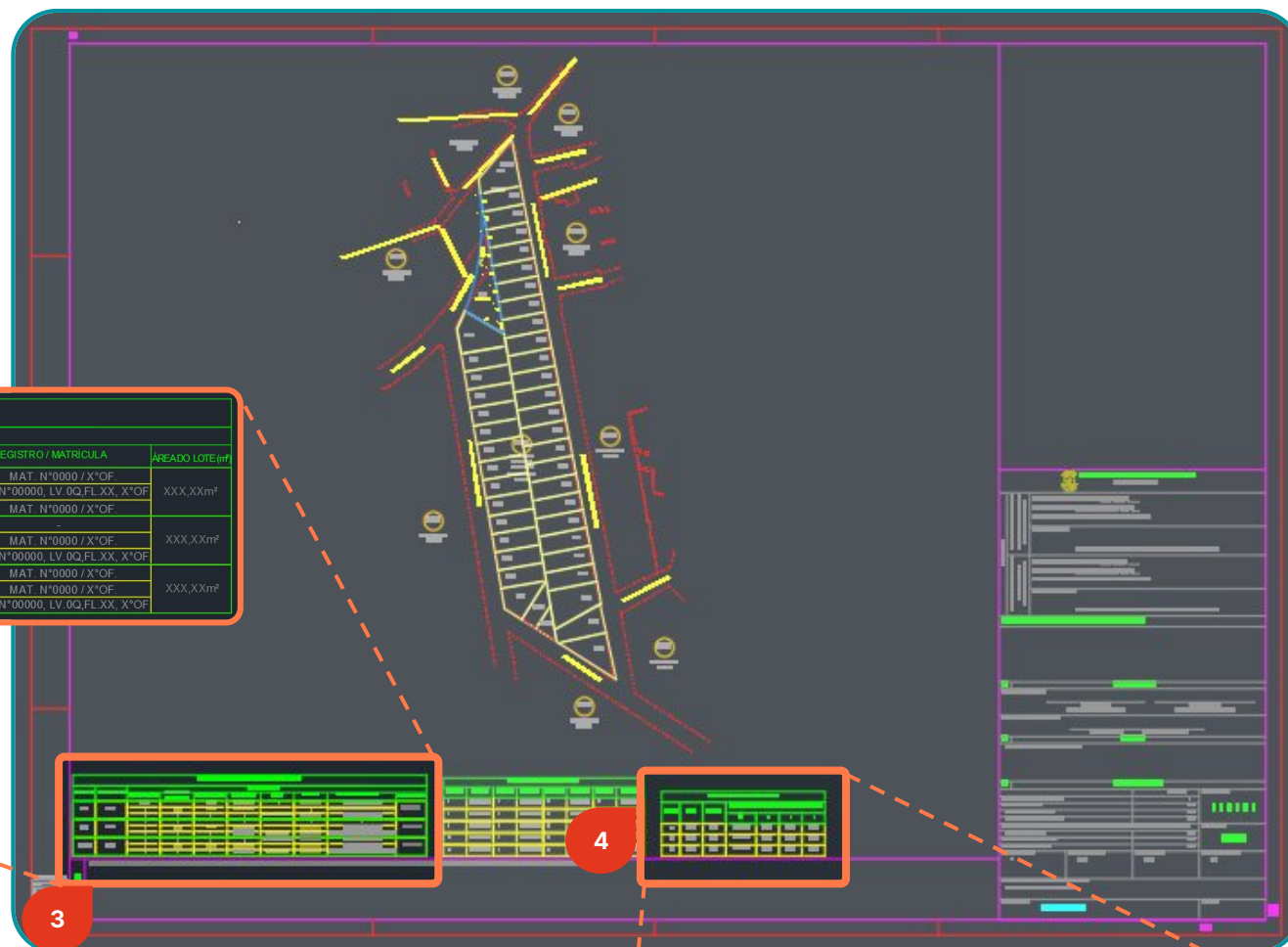


2

POLIGONAL DE ORIGEM: Em todo projeto deverá ser criado o layer *area_origem*, nele deverá conter a poligonal do lote conforme matrícula, ainda que esta poligonal não coincida com o projeto a ser aprovado. Neste layer também deverá ser representada a poligonal da área desapropriada, caso haja.

Após utilizado, este layer deverá ser apresentado congelado ou desligado.





3

QUADRO DE ÁREAS: O quadro de áreas deverá ser apresentado sempre que o lote for composto pela somatória de outros lotes ou partes de lotes, e por áreas edificáveis e não edificáveis e/ou quando as informações não forem possíveis de ser apresentadas no desenho como, por exemplo, por ter pouco espaço disponível.

QUADRO DE ORIGEM: O quadro de origens deverá ser apresentado sempre que o novo lote proposto for composto por mais de uma matrícula ou registro.

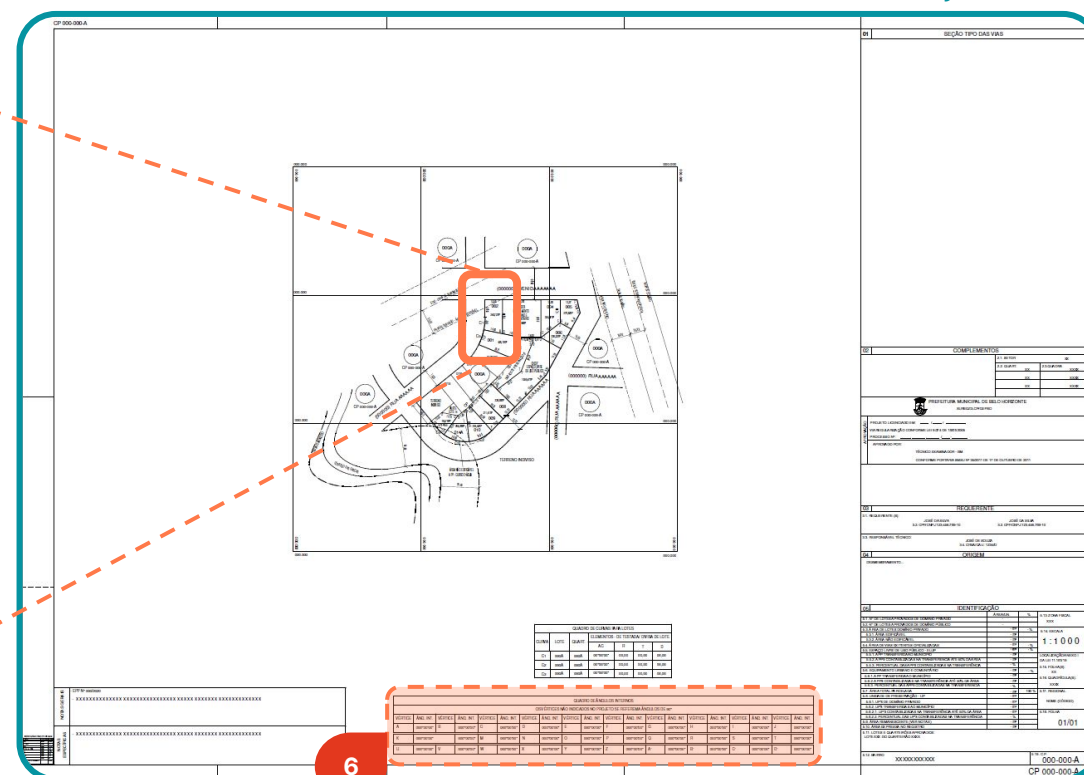
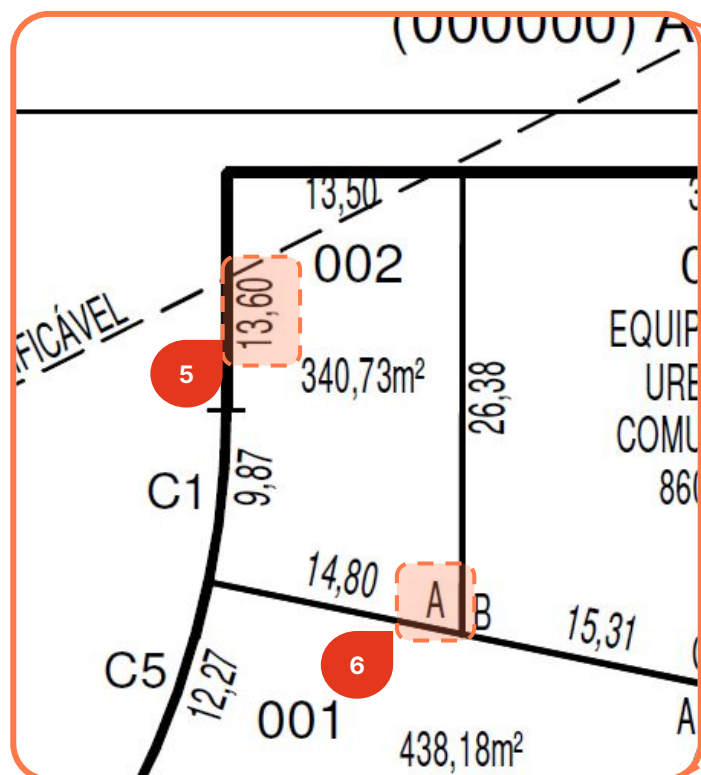
4

4

QUADRO DE CURVAS:

Sempre que um segmento do lote for composto por curva, deverá ser apresentado o quadro de curvas, conforme padrão de desenho da GEPSO.

QUADRO DE CURVAS PARA LOTES						
CURVA	LOTE	QUART.	ELEMENTOS - DE TESTADA / DIVISA DE LOTE			
			AC	R	T	D
C1	000A	000A	00°00'00"	00,00	00,00	00,00
C2	000A	000A	00°00'00"	00,00	00,00	00,00
C3	000A	000A	00°00'00"	00,00	00,00	00,00



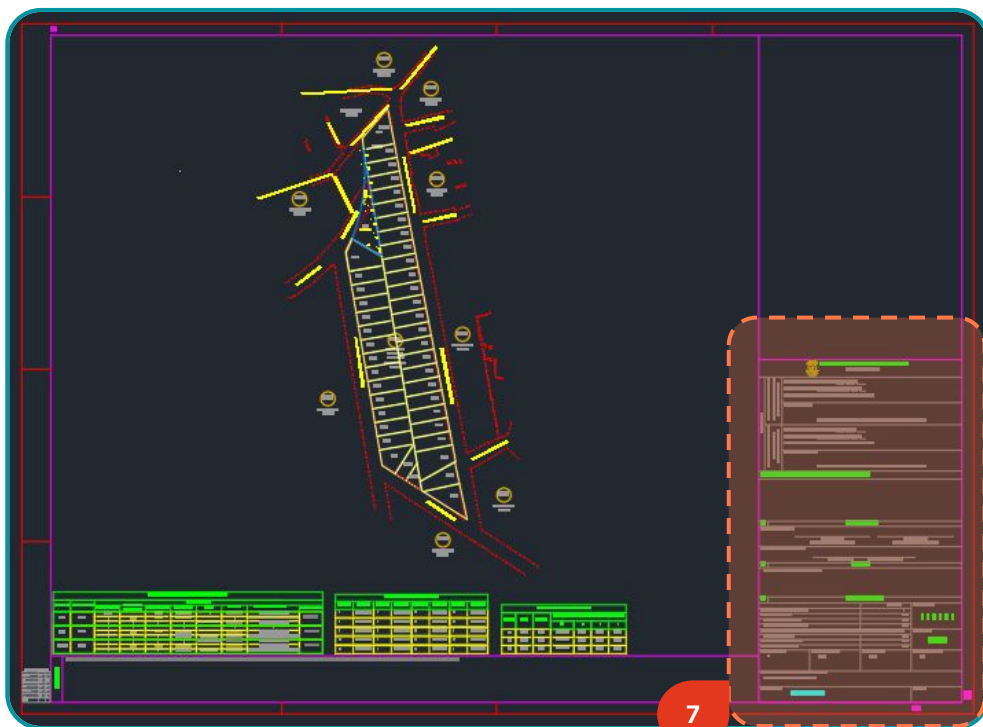
5

COTAS: Todo o lote proposto deverá ser cotado. Sempre que houver quebra de linha, seja por ângulo, mudança de direção ou divisa com mais de um lote, a cota também deverá ser particionada. As APP e UP também deverão ser cotadas nos mesmos padrões dos lotes.

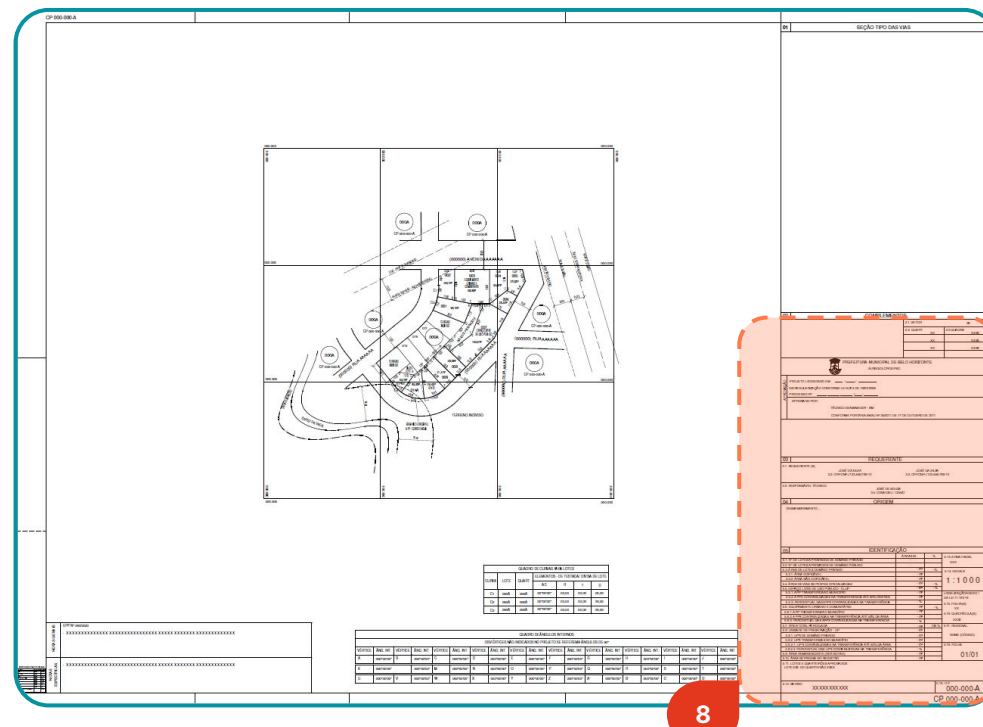
6

ÂNGULOS INTERNOS: Conferir se todos os ângulos foram cotados e nomeados no desenho, bem como se o quadro foi preenchido em conformidade com o projeto. Os ângulos deverão ser apresentados no modelo de graus, minutos e segundos e os correspondentes à 90° e seus múltiplos não precisam ser representados.

MATRIZ DE CADASTRO PRÉVIO



PADRÃO DE REPRESENTAÇÃO GEPSO



7

8

SELO: Para os casos em que for encaminhada a **matriz de projeto** o selo a ser utilizado deverá ser o constante no DWG (7). Para os demais casos, deverá ser utilizado o selo disponível no **padrão de desenho da GEPSO** (8). O RT deverá se atentar para o tipo de selo disponível, levando em consideração a lei em que o projeto se enquadra, bem como a modalidade de parcelamento prevista.

D. Fases de análise



1

Análise Documental

Após envio do projeto e demais documentos pertinentes, se a documentação não for acatada, o(a) solicitante será orientado(a) a efetuar as correções.

O exame será realizado após a conclusão das interfaces com outros órgãos, caso sejam necessárias.

2

Ciclo de exames

Se o comunicado de exame indicar pendências, o(a) solicitante será orientado(a) a efetuar as correções, quitar nova taxa e apresentá-la quitada junto ao protocolo, dentro do prazo, sob pena de indeferimento.

Taxas de exame

Diferentemente do primeiro exame, em que a taxa é gerada automaticamente pelo sistema, para os exames seguintes o(a) requerente deve providenciar a emissão da guia na aba “Custos”, realizar o pagamento e anexar o comprovante ao protocolo.

Para emissão da taxa de expediente, o requerente deverá acessar o sistema <http://quias.siatu.pbh.gov.br>

No sistema, acessar o menu “Parcelamento de Solo”, o submenu “Emissão de Guia p/ Exame de Projeto de Parcelamento de Solo (loteamento), de desmembramento ou de modificação de parcelamento” e preencher os campos obrigatórios.

A “área do terreno” deve ser a área total do projeto a ser aprovado. Selecionar o campo “exame”. No caso de ser exigido o pagamento de guia complementar, quando informado o valor da guia a ser paga, para se descobrir qual é a área de terreno a ser indicada no campo “área do imóvel” deve-se dividir o valor informado pelo examinador pelo índice indicado em “Custos”. Neste caso, selecionar o campo “complementar”.

Agendamento e realização de novos exames

A documentação será enviada para agendamento de novo exame mediante comunicado. A comprovação de quitação das taxas será verificada no momento da realização do exame. Caso não seja apresentada a taxa quitada, o exame poderá ser recusado.

Serão realizados quantos exames forem necessários até que todas as pendências estejam corrigidas. O examinador buscará sempre indicar todas as pendências no primeiro exame e caberá ao RT a responsabilidade pelo atendimento total dentro do prazo de 30 dias, a contar da liberação do comunicado de exame. A cada retorno sem o atendimento das pendências na sua integralidade, novo despacho de pendências é emitido e novo exame é agendado, prolongando o prazo de análise.



3

É facultado ao(a) responsável técnico(a) solicitar atendimento para esclarecer dúvidas técnicas de projeto. Para mais informações, ver serviço “Atendimento de Projeto sobre Parcelamento do Solo”, na aba “Serviços Relacionados” da página de Licenciamento/Regularização de Parcelamento do Solo no Portal de Serviços da PBH. O(a) requerente também poderá solicitar o atendimento diretamente pelo email institucional do examinador, disponibilizado nos comunicados de exame ou quando solicitado.

É possível interpor recurso a eventuais pendências ou ao indeferimento. O recurso deverá ser solicitado em cada fase do requerimento mediante acesso do(a) responsável técnico(a) ao sistema.

Etapas técnicas para aprovação

Validação e pré-cadastro

Quando o comunicado de exame indicar que o projeto está apto a passar pelos trâmites finais de aprovação, a solicitação seguirá os passos abaixo, realizadas pelo técnico da GEPSO:

- **Envio à Prodabel** para validação das testadas do(s) novo(s) lote(s) a ser(em) gerado(s) no banco de dados geográfico e sua compatibilização com o cadastro técnico municipal, mediante serviço eletrônico, para todas as modalidades de parcelamento do solo.
- **Envio à DCIU** para realização de **pré-cadastro do(s) lote(s) na base de dados geográficos municipal** para todas as modalidades de parcelamento do solo.

Em ambas as etapas anteriores pode haver necessidade de ajustes no projeto, que serão comunicadas ao RT para correções.

Documentação para Obras de Urbanização

No caso de serem necessárias obras de urbanização, serão exigidos os **projetos complementares, o cronograma, o orçamento e a garantia das obras**, na forma da lei, após as duas etapas citadas anteriormente, analisadas e respondidas sem pendências.

A apresentação desta documentação no momento posterior ao pré cadastro se dá por segurança do requerente e de forma a evitar retrabalho do RT, visto ser apenas neste momento que se tem a poligonal do lote fechada em definitivo, sem a possibilidade de ser alterada. Ainda que o RT já desenvolva os projetos complementares, cronograma de execução e orçamento antes desta etapa, não é possível à área técnica a avaliação.

Anuência Prévia - ARMBH

No caso de loteamento e desmembramento **com área superior a 20.000m²**, é exigida, para aprovação de parcelamento no Município de Belo Horizonte, a anuência prévia junto à Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte - ARMBH (Governo Estadual). Neste caso, da mesma forma que as diretrizes metropolitanas, **o requerente deve solicitar a anuência diretamente, em sistema próprio estadual**. Para a obtenção da anuência prévia, a gerência responsável pelo exame de parcelamento do solo da Prefeitura de Belo Horizonte deve encaminhar para o requerente, quando o projeto estiver apto à aprovação, a Declaração de Conformidade Urbanística, de acordo com padrão exigido pelo Estado.

Também esta declaração não pode se dar em momento anterior a este, visto que atestamos à ARMBH não apenas a conformidade da proposta urbanística, mas também quanto aos aspectos de sua execução.



Aprovação final

Emissão do Termo de Aprovação

Após apresentação da anuência prévia pelo requerente, e após agendamento, o examinador irá avaliar se não há mais pendências.

Não havendo pendências, sendo o caso de loteamento, será emitido o **Termo de Aprovação**, que seguirá para assinaturas dos responsáveis da Gerência de Licenciamento de Parcelamento do Solo, da Diretoria de Controle e Licenciamento de Parcelamento do Solo, da Subsecretaria de Regulação Urbana e da Secretaria Municipal de Política Urbana.

Nas demais modalidades, com exceção da modificação de parcelamento (na qual o termo é dispensado), o Termo de Aprovação é assinado apenas pelo examinador do projeto.

Cadastro Definitivo e Emissão de Índices Cadastrais

Estando o projeto aprovado, será encaminhado para o cadastro definitivo junto à Diretoria de Cadastro e Informações Urbanísticas (DCIU) e, ao final, serão concluídos os procedimentos de aprovação, quando serão **emitidos automaticamente os novos índices cadastrais** para cada lote aprovado.

Caso o sistema não possa gerar os novos índices automaticamente, a gerência responsável pela aprovação do projeto encaminhará por sistema digital específico a solicitação para criação dos novos índices cadastrais para os novos lotes, a serem analisados pela **Secretaria Municipal da Fazenda**. O requerente será informado do número do protocolo aberto e ainda, do resultado da solicitação.

Emissão de Certidões e Plantas Aprovadas

O(a) requerente poderá emitir as certidões de origem de lotes, bem como a planta de parcelamento aprovada (definida pelas letras maiúsculas CP, um número de 6 dígitos e uma letra). Para mais informações, ver serviço “[Certidão de Origem de Lote Via Internet](#)”, na aba “Serviços Relacionados”.

Transferência de Áreas Públicas

Caso o parcelamento aprovado implique em transferência de áreas ao domínio público, o requerimento será encaminhado ao órgão responsável pela política fazendária para elaboração de minuta da escritura de transferência de áreas públicas. Este documento será disponibilizado para o(a) requerente após concluída esta etapa pela Diretoria Central de Administração Patrimonial da Secretaria Municipal de Administração Logística e Patrimonial. Se indeferida a solicitação, as justificativas serão informadas via comunicado.

A planta de parcelamento do solo aprovada **deve ser levada a registro em até 180 dias no Cartório** pertinente, sob pena de caducidade.



Etapas complementares

Obras Pós-Registro e Peticionamento

Se houverem obras decorrentes do parcelamento a serem realizadas pelo requerente, após o registro do parcelamento do solo junto ao cartório, deverá ser solicitado o serviço de "Alvará de Urbanização", disponível na aba "Serviços Relacionados" da página de Licenciamento/Regularização de Parcelamento do Solo no Portal de Serviços da PBH.

Ouvidoria e Suporte

Para esclarecimento de dúvidas ou apresentação de erros do sistema usado para este serviço, ver "Suporte de Sistemas da Política Urbana", em "Serviços Relacionados".

É possível realizar peticionamento nos protocolos de parcelamento do solo. Para mais informações, ver serviço "Solicitações Diversas em Protocolo de Parcelamento do Solo" ou "Solicitações Diversas Relativas a Alvará de Urbanização já Emitido", conforme for o caso, na aba "Serviços Relacionados". É importante ressaltar que, mesmo para os processos antigos, o peticionamento será solicitado pelo BH Digital.

É possível registrar manifestação junto à Ouvidoria da Prefeitura de Belo Horizonte para denúncias, reclamações, sugestões e elogios. Para mais informações, ver serviço "Ouvidoria", na aba "Serviços Relacionados".

E. Legislação vigente



[Lei Federal nº 12.651 de 25 de Maio de 2012](#)

Dispõe sobre a **proteção da vegetação nativa**; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

[Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979](#)

Dispõe sobre o **Parcelamento do Solo Urbano** e dá outras Providências.

[Lei Municipal nº 11.181 de 8 de Agosto de 2019](#)

Plano diretor de Belo Horizonte

[Lei Municipal nº 6.038 de 9 de Dezembro de 1991](#)

Dispõe sobre a **arborização de logradouros públicos** nos projetos de parcelamento do solo.

[Lei Municipal nº 11.216 de 4 de Fevereiro de 2020](#)

Dispõe sobre a **aplicação dos instrumentos de política urbana** previstos nos Capítulos II, III e IV do Título II da Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019, que aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

[Lei Municipal nº 9.074 de 18 de Janeiro de 2005](#)

Dispõe sobre a **regularização de parcelamento do solo e de edificações** no Município de Belo Horizonte e dá outras providências.

[Decreto Estadual nº 48.254 de 18 de Agosto de 2021](#)

Regulamenta o **Licenciamento Urbanístico Metropolitano**, pelas Agências de Desenvolvimento Metropolitano do Estado, para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos localizados em municípios integrantes de região metropolitana.

[Decreto Municipal nº 17.273 de 4 de Fevereiro de 2020](#)

Regulamenta os Títulos V a IX da Lei nº 11.181 (**Plano Diretor de Belo Horizonte**), de 8 de agosto de 2019, sobre parcelamento do solo, ocupação do solo, uso do solo, áreas de interesse ambiental e patrimônio cultural e urbano no Município, e dá outras providências.

[Decreto Municipal nº 12.789 de 27 de Julho de 2007](#)

Regulamenta a Lei nº 9.074/05, que dispõe sobre a **regularização de parcelamentos do solo** em Belo Horizonte e dá outras providências.

[Decreto Municipal nº 19.164/2025](#)

Altera o Decreto nº 17.273, trazendo possibilidade de **procedimento simplificado de modificação de parcelamento** para casos específicos.

[Portaria Municipal SMPU nº 012/2020 de 18 de Fevereiro de 2020](#)

Estabelece **procedimentos para realização de interface** pela Subsecretaria de Regulação Urbana (SUREG) da Sec. Municipal de Política Urbana (SMPU).

4. MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO	38	
DESMEMBRAMENTO	44	
LOTEAMENTO	47	
REPARCELAMENTO	52	

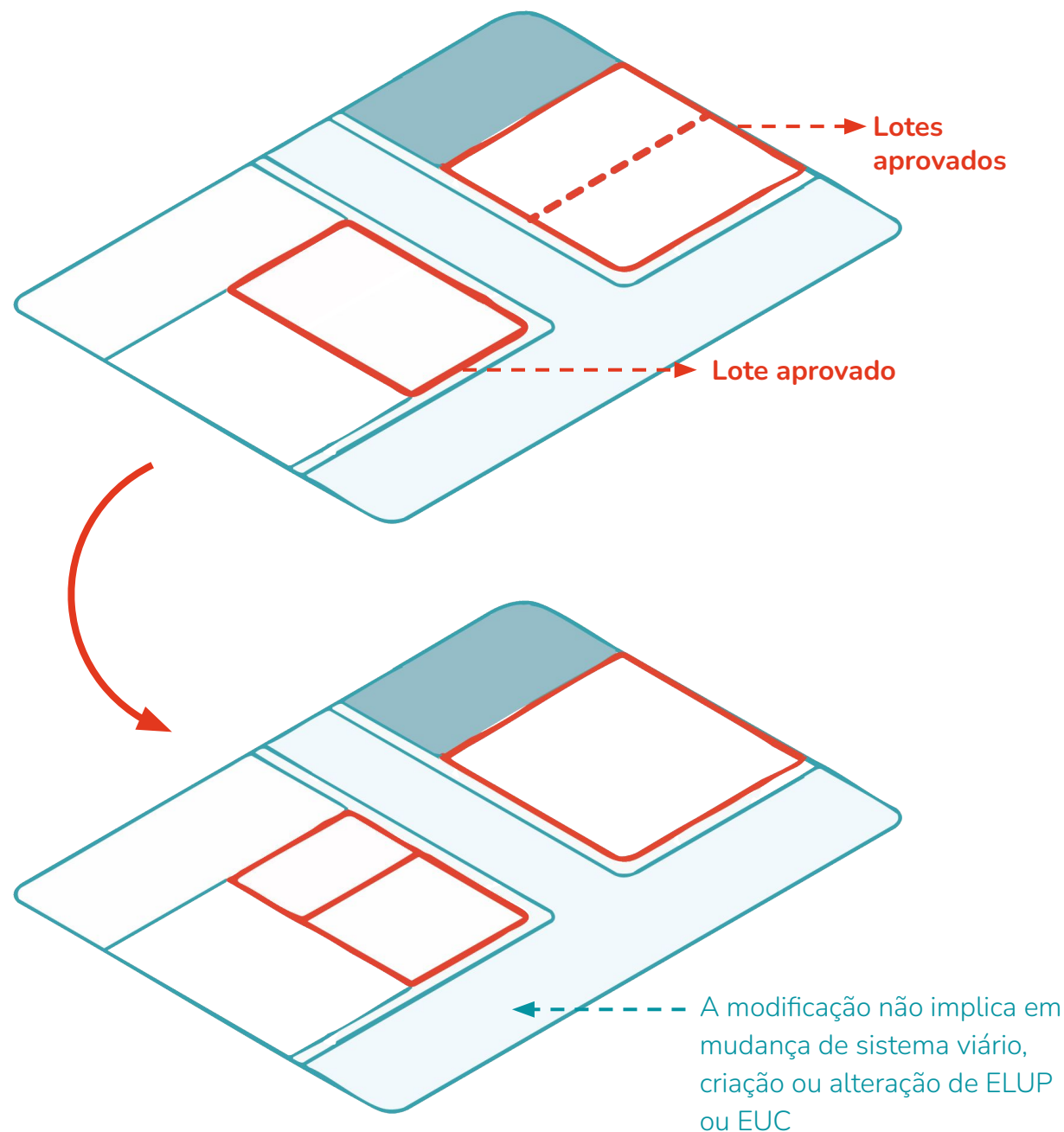
MODIFICAÇÃO DE PARCELAMENTO

A. O que é Modificação de Parcelamento?

O parcelamento do solo será uma Modificação de Parcelamento quando o requerente desejar **alterar a configuração de lotes já aprovados, desde que a alteração não implique em mudança em áreas públicas** (sistema viário, ELUP, EUC) previstas no parcelamento original.

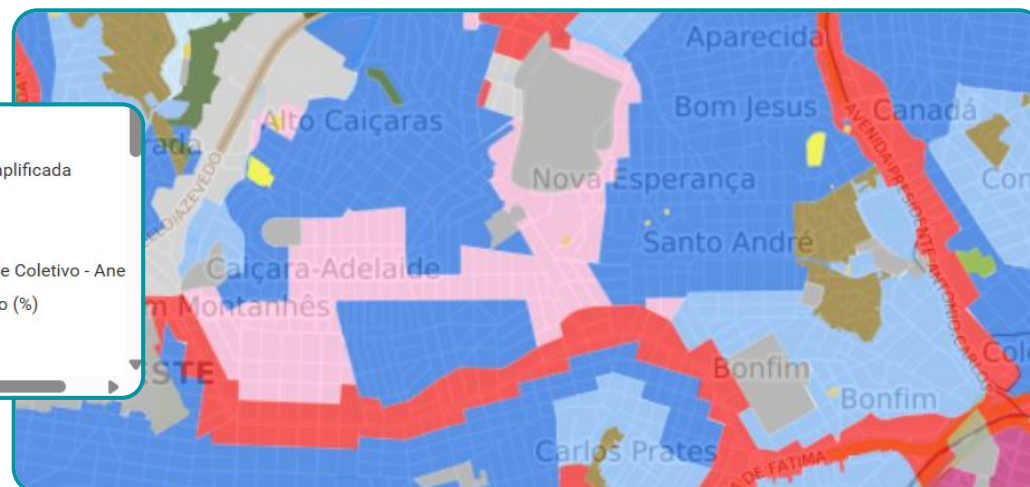
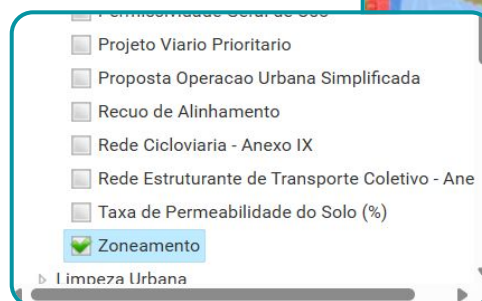
Sendo assim, **é imprescindível que o requerente responda** corretamente, no formulário inicial do processo, **se o projeto em questão envolve ou não terreno indiviso**. Caso envolva, o processo será encaminhado para a Comissão de Diretrizes para que sejam emitidas as condições para o parcelamento.

É imprescindível que os novos lotes propostos tenham frente para via e sigam os parâmetros urbanísticos de acordo com o zoneamento que o lote está contido. Os parâmetros estão disponibilizados na **Tabela 1.1 do Anexo XII da Lei nº 11.181/19**.



Caso tenha dúvidas, o zoneamento do seu lote pode ser verificado através da ferramenta cartográfica digital seguindo o passo-a-passo:

1. Entre na ferramenta através do link <https://bhmap.pbh.gov.br/>;
2. Procure o seu lote pelo endereço, IPTU ou lote CP;
3. No menu do canto superior direito, clique em **Camadas**. Abra a seção **Legislação Urbanística Vigente** e ative a camada **Zoneamento**;
4. Clique em **Informações** e depois clique em cima do lote em análise para saber em qual Zoneamento está o seu lote;
5. Agora que você já sabe o zoneamento do seu lote, confira na **Tabela 1.1 do Anexo XII do Plano Diretor (Lei Municipal 11.181/19)** qual é a área mínima e máxima que seu novo lote pode ter, bem como a frente mínima exigida no projeto do novo lote.



Demonstração da visualização do BHMMap.

1.1. Parâmetros para lotes e quadras

Zoneamento	Área mínima de lote (m²)		Área máxima de lote (m²)	Frente mínima de lote (m) ¹	Frente mínima de lote para EUC (m)	Extensão máxima de quadra (m)
	Via local ou coletora	Via arterial ou de ligação regional				
PA-1	10.000	10.000	Não se aplica	5,0	10,0	200
PA-2	2.500	2.500	10.000	5,0	10,0	200
PA-3	1.000	1.000	10.000	5,0	10,0	200
OM-1	500	500	10.000	5,0	10,0	200
OM-2, OM-3, OP-1, OP-2, OP-3, Agee, Ageuc e Centralidade Regional	125	500	10.000	5,0	10,0	200
OM-4	125	500	1.000	5,0	10,0	200
Aeis-1	125	500	10.000	5,0	5,0	200
Aeis-2 ^a	125 ^a	125 ^a	250 ^a	5,0	5,0	200
Zeis-1 ^a e Zeis-2	40 ^a	40 ^a	250 ^a	1,2	5,0	200

Notas:

1. Para lotes com mais de uma testada será exigido o cumprimento do parâmetro frente mínimo de lotes para uma delas, sendo admitida para as demais testadas dimensão inferior.
2. São admitidos lotes com área superior a 10.000 m² desde que, alternativamente:
 - a. sejam destinados a espaço livre de uso público – Elups ou a equipamentos urbanos e comunitários – EUCs ou haja necessidade de proteção de atributos ambientais relevantes;
 - b. sejam observados os critérios para parcelamento vinculado.

Notas para Zeis e Aeis:

3. O plano de regularização urbanística – PRU – e o plano global específico – PGE – poderão definir parâmetros específicos para os assentamentos.
4. A aprovação de lote com área inferior ou superior aos limites estabelecidos é admitida condicionada à manifestação pelo órgão gestor da política municipal de habitação – PMH.
A manifestação pelo órgão gestor da PMH fica dispensada nas seguintes condições:
 - a. lotes destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e ao reassentamento de famílias, por iniciativa do Poder Executivo;
 - b. lotes até 500 m², desde que nele esteja instalado uso não residencial em data anterior à realização do levantamento topográfico para regularização do assentamento ou ao início da elaboração do PGE ou do PRU.

Tabela 1.1 do Anexo XII do Plano Diretor (Lei 11.181/19)

B. E se a modificação que quero fazer em meu lote aprovado não atende os parâmetros urbanísticos da lei vigente?

Em alguns casos é possível regularizar lotes que não atendem os parâmetros urbanísticos dispostos na Lei 11.181/19. São eles:

- Quando é possível provar que a nova dimensão **proposta em projeto já existia no local antes do marco temporal da Lei nº 9.074/05**;
- Quando a **matrícula** individualizada do imóvel descrever, com precisão de dimensões e localização, área diferente da área mínima exigida no parâmetro urbanístico.

C. Já conferi os parâmetros urbanísticos da Lei 11.181/19. E agora, como desenho o projeto da Modificação de Parcelamento?

Nos processos que se enquadram na categoria de Modificação de Parcelamento, o responsável técnico (RT) pelo processo receberá a **matriz do Cadastro Prévio**, que é um arquivo em formato **.dwg** contendo desenho georreferenciado do lote aprovado que se pretende modificar bem como seu entorno. Além da delimitação das quadras e lotes aprovados, o **.dwg** possui camadas, nome de logradouro, códigos e o carimbo padrão para a modalidade.

Atenção: o desenho não deve ser movido de sua posição original na interface do AutoCad, pois isso altera o georreferenciamento.

A Diretoria de Cadastro e Informações Urbanísticas (DCIU) é a responsável por enviar a matriz em **.dwg** para o requerente dentro do processo. Além da matriz, será enviado um arquivo **.pdf** contendo algumas instruções para o desenho do projeto que devem ser seguidas, destacamos:

- A proposta do novo lote deve ser desenhada na camada de **novo lote** e em uma **poligonal fechada** na matriz enviada;
- Deve ser desenhada uma poligonal na camada **“area_origem”** com a **exata dimensão e localização da poligonal descrita na matrícula ou registro**. Chamamos essa poligonal de “poligonal de origem” e sua camada pode ser mantida desligada no desenho.

D. E quando o lote possui edificação aprovada e com baixa?

Como os casos de modificação de parcelamento envolvem necessariamente lotes aprovados, é possível que esses lotes possuam projetos de edificação aprovados e com baixa. O §2º do Art. 138 da Lei Municipal 11.181/19 diz o seguinte: “**não será admitida a modificação de parcelamento na hipótese em que a nova divisa proposta para o terreno implique em desconformidade da edificação existente em relação aos parâmetros urbanísticos**”.

Assim, quando há uma edificação com baixa no lote que se pretende modificar, é necessário analisar se a alteração proposta para o lote irá gerar alguma desconformidade com a baixa. Para tanto, no primeiro exame de projeto, será encaminhado pelo técnico da GEPSO a(s) baixa(s) existente(s), bem como o projeto aprovado para que o responsável técnico (RT) possa elaborar os documentos necessários para análise do Art. 138, que são:

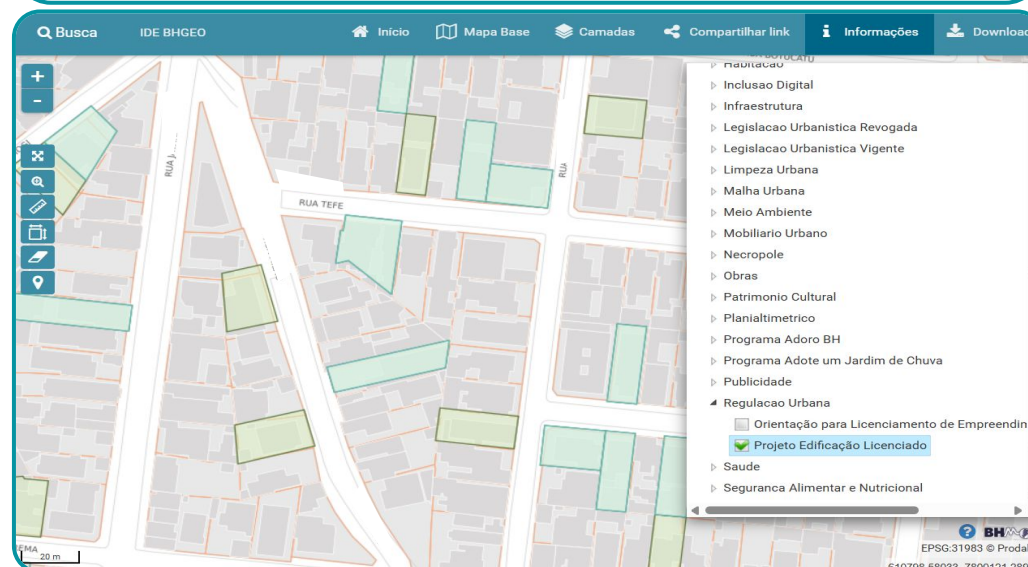
- **Planta de situação** da edificação com baixa com as dimensões do novo lote indicando os afastamentos, níveis e altura na divisa;
- **Corte esquemático** da edificação com baixa que passe pela divisa proposta contendo, no mínimo, **níveis, altura total da edificação e altura máxima na divisa**, se for o caso;
- **Memória de cálculo** de área permeável, área construída, coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação.

O RT é responsável apenas por apresentar a documentação listada, ficando, obrigatória e invariavelmente, a responsabilidade pelo exame do atendimento do artigo citado para o técnico da GEPSO.

Cabe esclarecer que o próprio requerente poderá verificar previamente se há baixa no lote a ser modificado. Basta seguir o passo-a-passo:

1. Entre na ferramenta através do link <https://bhmap.pbh.gov.br/>;
2. Localize o lote que se pretende modificar por meio do **mecanismo de busca**;
3. Em **Camadas**, abra a seção **Regulação Urbana** e ative a camada **Projeto Edificação Licenciado**;
4. Posteriormente, basta clicar no ícone **Informações** e depois clicar em **cima do lote em análise** para que abra as informações da baixa;
5. Caso necessário, o link para acessar o processo de edificações no Portal de Edificações está disponibilizado no fim das informações no BHMAP.

ATENÇÃO! Pode haver projetos antigos com baixa que não estejam cadastrados na camada. Caso haja, o técnico da GEPSO comunicará durante o exame.



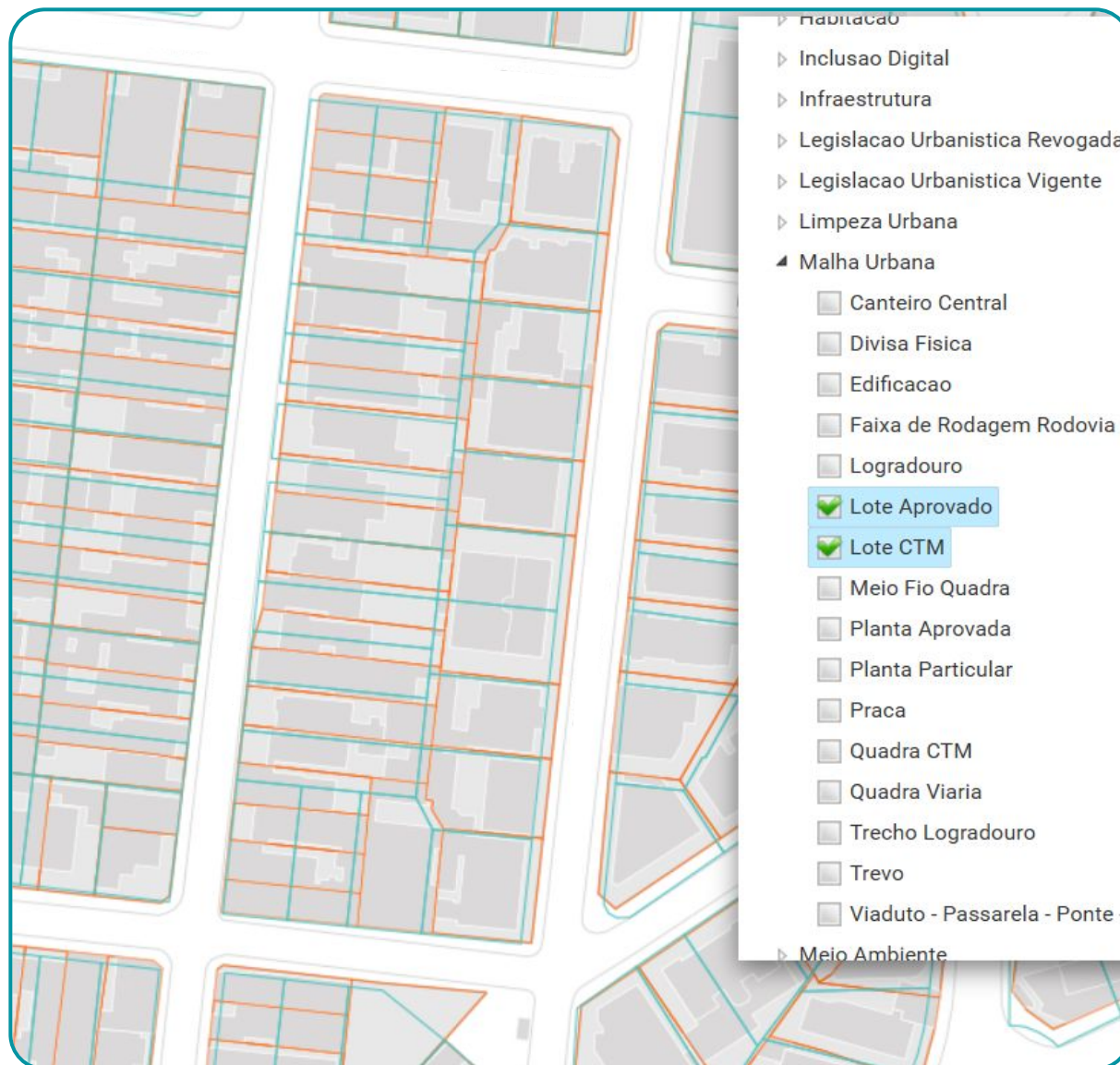
Demonstração de visualização do BHMap. Os lotes destacados indicam algum processo de licenciamento/regularização relacionados.

E. Tenho um lote implantado diferente do lote aprovado na planta CP da Prefeitura. Posso simplesmente solicitar a modificação de parcelamento para adequá-lo ao que existe implantado no local?

Nem sempre. A modificação de um lote aprovado na Prefeitura com base na sua situação real, ou seja, conforme implantado, requer, antes do protocolo de projeto, que a **matrícula seja adequada junto ao Cartório de Registro** de Imóveis competente para fazer constar as novas dimensões, confrontantes e área, porque a matrícula é a referência para o exame de projeto.

F. Caso eu tenha necessidade de maior prazo para atender pendências do processo de licenciamento, qual é a forma de fazer a solicitação?

Para os pedidos de aumento/dilação de prazo, o responsável técnico deve utilizar as ferramentas de recurso do próprio sistema, no caso de o serviço ter sido iniciado pelo Portal de Parcelamento do Solo. Quando recebe um comunicado de exame ou informe com pendências e prazo para cumprimento, o requerente tem a opção de “atender pendências” ou “entrar com recurso”. No caso de se tratar de protocolo anterior ao referido Portal, o serviço correto é o "Solicitações Diversas em Protocolo de Parcelamento do Solo", disponível na aba “Serviços Relacionados” da página de Licenciamento/Regularização de Parcelamento do Solo no Portal de Serviços da PBH.



Captura de tela do BHMap mostrando quarteirão onde o Lote Aprovado (linhas azuis) diverge do Lote CTM (linhas laranjas).

G. Modificação de parcelamento simplificada - via cadastro (Lote Z)

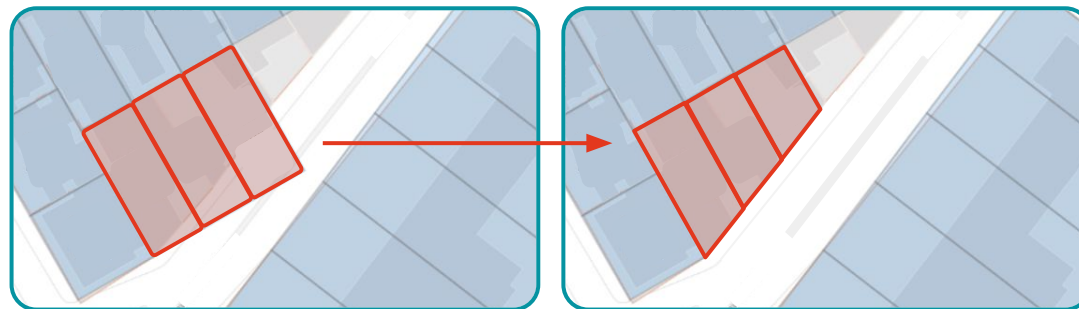
O **Decreto nº 19.164/25** alterou o Decreto nº 17.273/20 trazendo a possibilidade de **procedimento simplificado de modificação de parcelamento** para casos específicos.

A simplificação consiste em dispensar o requerente da análise técnica urbanística da modificação de parcelamento do solo e regularizar seu imóvel através de **cadastro**, que analisará apenas a conformidade da situação de implantação com os documentos cartoriais apresentados e o enquadramento em uma das possibilidades previstas.

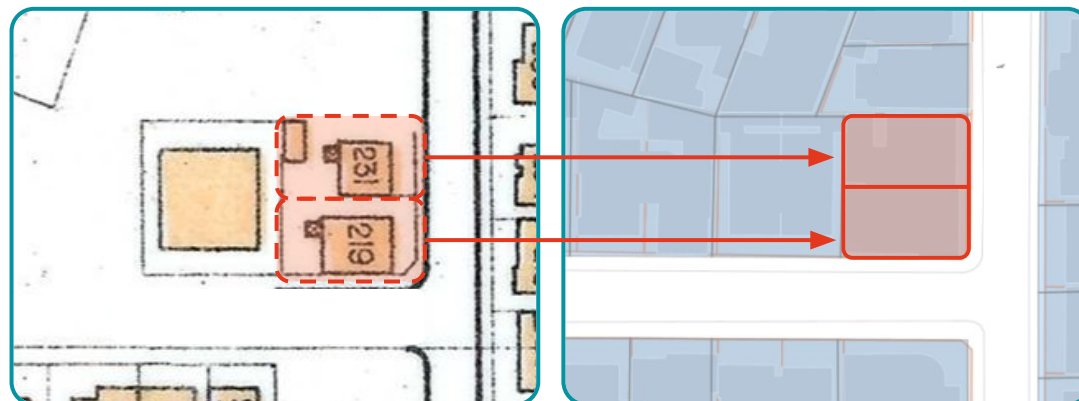
Os casos passíveis de modificação simplificada por cadastro são:

- I. lotes que perderam área para implantação de via, tendo sido formalmente desapropriados ou não;
- II. lotes representados na planta do levantamento JK com a indicação da testada e pelo menos mais uma divisa;
- III. área remanescente de lote após cadastro de Lote R (parte de lote cuja edificação tem baixa de construção).

Reforçamos que para os itens II e III é indispensável que a matrícula esteja compatível com a situação do imóvel, caso contrário, o cadastro fica inviabilizado.



Exemplo do inciso I.



Exemplo do inciso II.



Exemplo do inciso III.

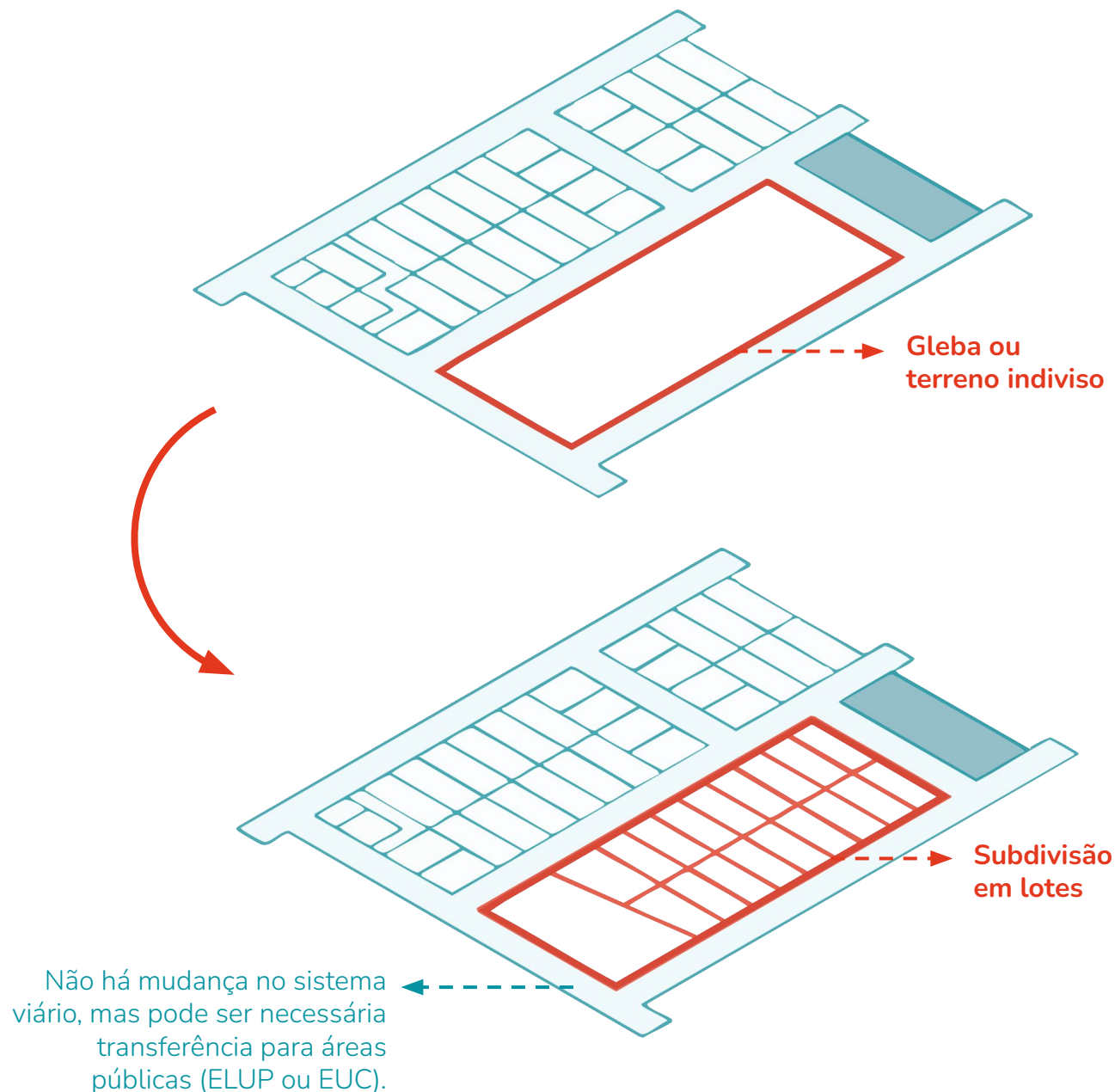
DESMEMBRAMENTO

A. O que é Desmembramento?

Desmembramento é a **subdivisão de glebas** em lotes destinados a edificação, que **não impliquem** em abertura, prolongamento, ampliação ou alteração de logradouros públicos, **aproveitando as vias públicas existentes**, que incluem as ruas, vias de pedestres, becos, e todo tipo de logradouros públicos.

O documento necessário para início do processo de Desmembramento são as **Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo** que possuem validade de 1 (um) ano e apresentam diversas informações urbanísticas para orientar o desenvolvimento do projeto.

Conforme legislação estadual, desmembramentos com área superior a 20.000 m² estão sujeitos a anuência prévia metropolitana.



Em todos os desmembramentos originados de **glebas com área maior que 800m²** (oitocentos metros quadrados) deverá ser feita a **transferência de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total parcelada para áreas públicas** que poderão ser destinadas à instalação de Espaço Livre de Uso Público (ELUP) e/ou Equipamentos Urbanos e Comunitário (EUC). Cabe esclarecer que as áreas correspondentes às UPs (Unidades de Preservação) não entram no cômputo da área a ser transferida e **as áreas demarcadas como APP tem cálculo diferenciado** (§5º do Art. 125 do Plano Diretor).

Para glebas com área igual ou superior a **30.000m²** (trinta mil metros quadrados), será destinado a ELUP no mínimo 1/3 (um terço) do percentual dos 15% a ser transferido para a municipalidade.

Em alguns casos, quando justificado o interesse público de ordem ambiental, comprovado por meio de laudo, **as UPs e as APPs poderão ser transferidas para o Município**, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas **metade de sua área até o máximo de 5%** (cinco por cento) da gleba parcelada. Ou seja, calculada a área total da APP, esta deve ser dividida por dois. Caso o valor obtido seja inferior ao equivalente a 5% da área total da gleba parcelada, a metade da área total da APP poderá ser considerada na transferência. Caso o valor obtido seja maior a 5% da área total parcelada, ainda que totalmente transferida, será considerada, para fins de cálculo, apenas o valor de 5% da área total parcelada. Neste caso, havendo necessidade de complementação para se alcançar os 15%, deve ser transferida outra porção da gleba para além da APP.

Simplificando: calcula-se a metade da área de APP a ser transferida; calcula-se 5% da área total parcelada. Será considerado o menor valor.

Veja abaixo dois exemplos práticos da transferência de APP

EXEMPLO 1

- Área de APP a ser transferida: **100m²**
- Para cálculo, considera-se 50% = **50m²**
- Área total do terreno: **1.500m²**
- Área a ser transferida: 15% = **225m²**
- 5% da área total parcelada = **75m²**

Neste caso serão transferidos formalmente os 100m² de APP mas, para efeito de cálculo dos 15% serão considerados apenas 50m².

EXEMPLO 2

- Área de APP a ser transferida: 100m²
- Para cálculo, considera-se 50% = 50m²
- Área total do terreno: 850m²
- Área a ser transferida: 15% = 127,50m²
- 5% da área total parcelada = 42,50m²

Neste caso serão transferidos formalmente os 100m² de APP mas, para efeito de cálculo dos 15% serão considerados apenas 42,50m².

Não serão computados como ELUP os canteiros centrais ao longo das vias e as praças de rotatória.

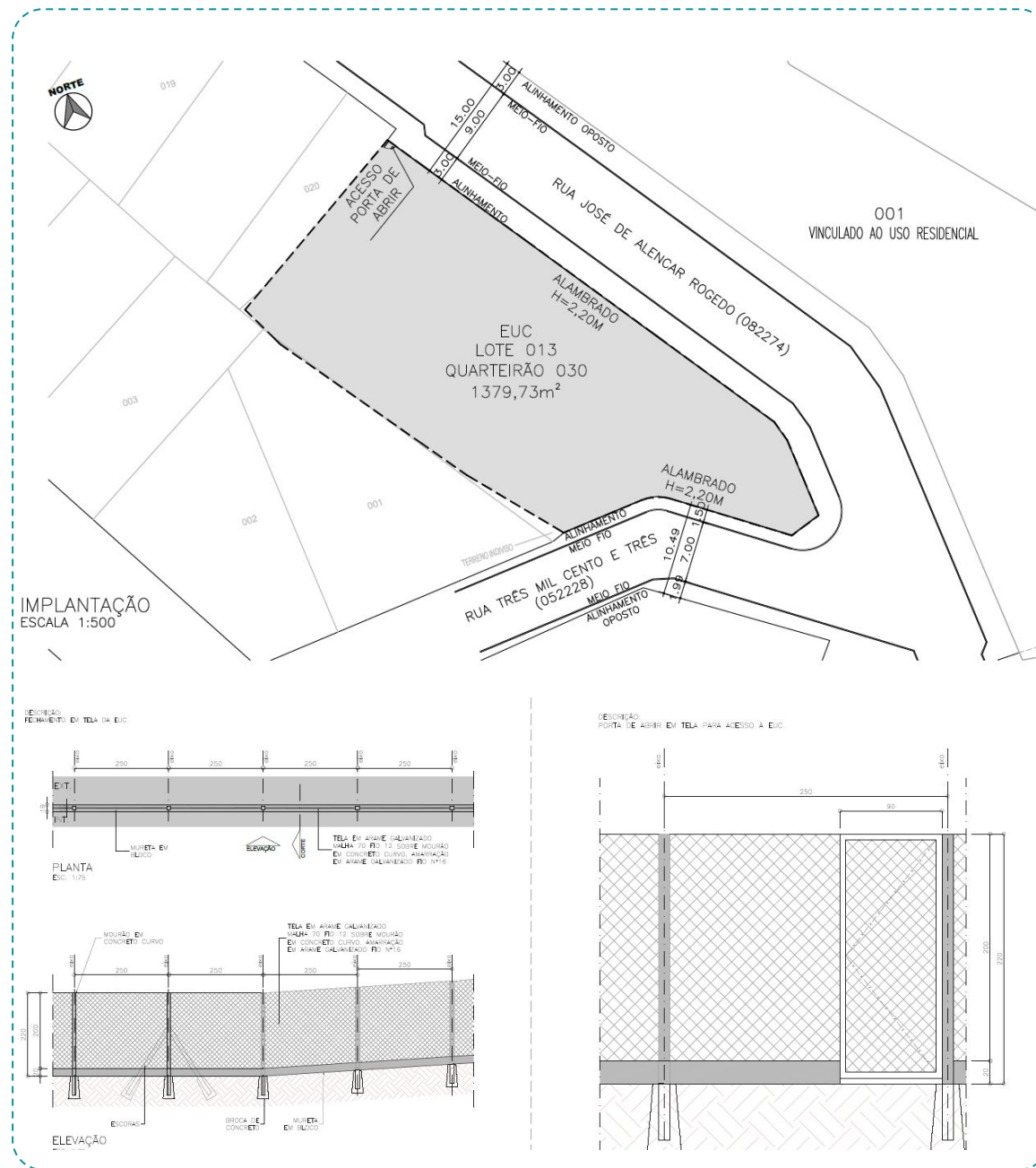
As áreas de **ELUP** e **EUC** deverão ser constituídas de **lotes aprovados** que poderão fazer parte do próprio desmembramento ou poderão ser **áreas externas ao parcelamento**. Nesse caso, antes do aceite da área será verificada a admissibilidade destas pelo órgão responsável. No ato do registro do parcelamento, essas áreas passarão a integrar o domínio do Município e deverão estar desocupadas quando da expedição dos Termos de Recebimento Parcial ou Total das obras de urbanização.

Estas áreas deverão ser entregues cercadas e com passeios implantados ao longo de suas testadas para as vias.

O § 11 do Art. 125 da Lei nº 11.181/19 permite que a transferência seja realizada em dinheiro para os terrenos que tenham matrícula com área menor que 10.000m². Nesse caso, não será permitido o parcelamento do valor devido, mas será concedido o prazo de 180 dias, a contar do comunicado da possibilidade de pagamento, para quitar a guia e liberar a aprovação do parcelamento.

Cabe ressaltar que nos desmembramentos **a implantação do ELUP é de responsabilidade dos requerentes**, e esta deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Executivo, do valor correspondente, conforme previsto no Art. 131 do Decreto nº 17.273/20.

Para glebas com **área inferior a 800m²** (oitocentos metros quadrados) **a transferência de área é dispensada** conforme previsto no §13 do Art.125 da Lei nº 11.181/19.



Partes de um projeto de Equipamento Urbano Comunitário (EUC)

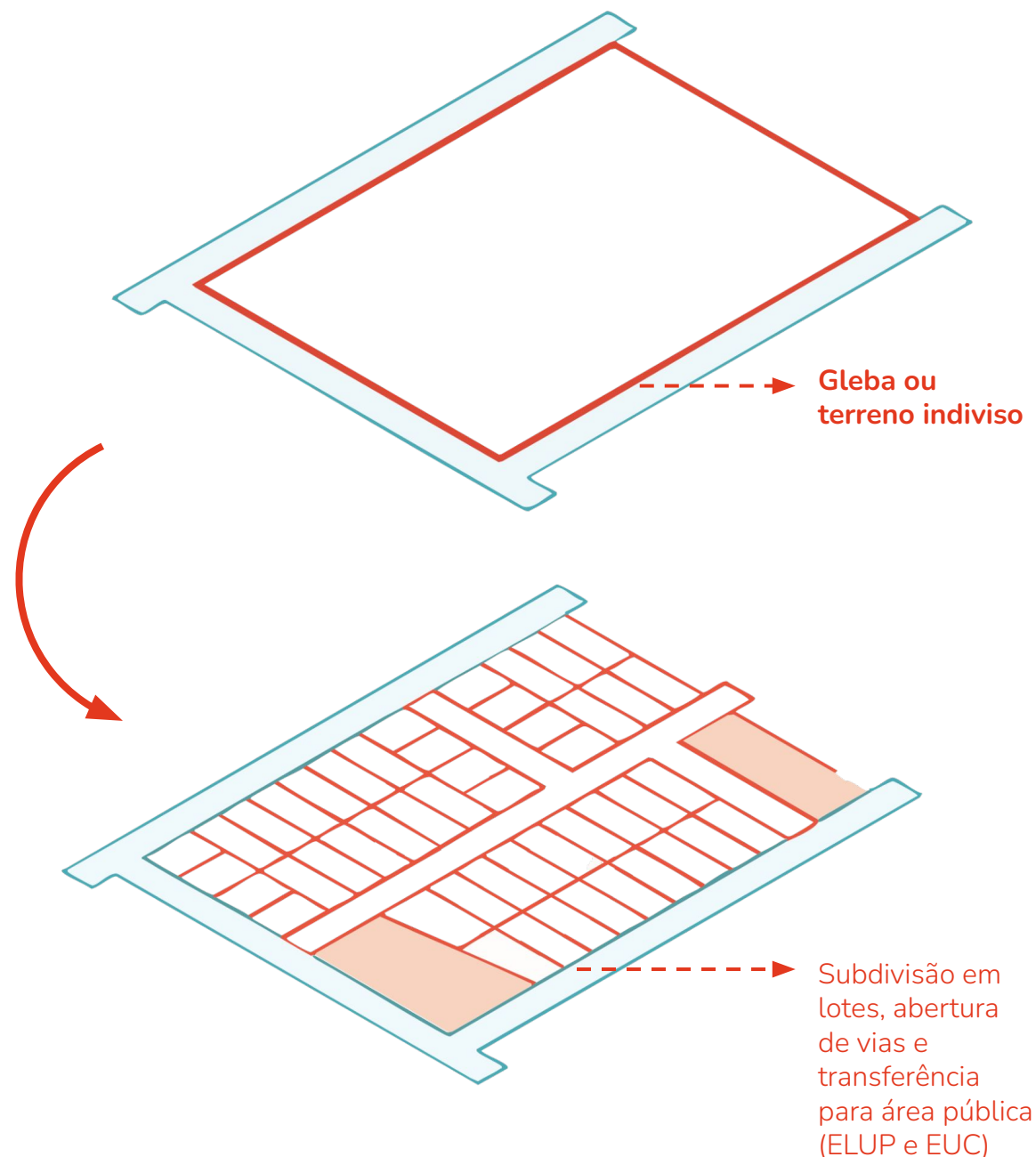
LOTEAMENTO

A. O que é Loteamento?

Loteamento é a **subdivisão de glebas em lotes** destinados a edificação, que **impliquem em abertura, prolongamento, ampliação ou alteração de sistema viário** (ruas, vias de pedestres, becos e todo tipo de logradouro público).

Como informado no glossário, o documento necessário para início do processo de loteamento são as Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo que apresentam diversas informações urbanísticas para orientar o desenvolvimento do projeto.

Conforme legislação estadual, desmembramentos com área superior a 20.000 m² estão sujeitos a anuência prévia metropolitana.



Em todos os loteamentos originados de **glebas com área maior que 800m²** (oitocentos metros quadrados) deverá ser feita a **transferência de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total parcelada para áreas públicas** que poderão ser destinadas à instalação de Espaço Livre de Uso Público (ELUP) e/ou Equipamentos Urbanos e Comunitário (EUC). Cabe esclarecer que as áreas correspondentes às UPs (Unidades de Preservação) não entram no cômputo da área a ser transferida e **as áreas demarcadas como APP tem cálculo diferenciado** (§5º do Art. 125 do Plano Diretor).

Para glebas com área igual ou superior a **30.000m²** (trinta mil metros quadrados), será destinado a ELUP no mínimo 1/3 (um terço) do percentual dos 15% a ser transferido para a municipalidade.

Em alguns casos, quando justificado o interesse público de ordem ambiental, comprovado por meio de laudo, **as UPs e as APPs poderão ser transferidas para o Município**, sendo computada, para efeito do cálculo do percentual, apenas **metade de sua área até o máximo de 5%** (cinco por cento) da gleba parcelada. Ou seja, calculada a área total da APP, esta deve ser dividida por dois. Caso o valor obtido seja inferior ao equivalente a 5% da área total da gleba parcelada, a metade da área total da APP poderá ser considerada na transferência. Caso o valor obtido seja maior a 5% da área total parcelada, ainda que totalmente transferida, será considerada, para fins de cálculo, apenas o valor de 5% da área total parcelada. Neste caso, havendo necessidade de complementação para se alcançar os 15%, deve ser transferida outra porção da gleba para além da APP.

Simplificando: calcula-se a metade da área de APP a ser transferida; calcula-se 5% da área total parcelada. Será considerado o menor valor.

Veja abaixo dois exemplos práticos da transferência de APP

EXEMPLO 1

- Área de APP a ser transferida: **100m²**
- Para cálculo, considera-se 50% = **50m²**
- Área total do terreno: **1.500m²**
- Área a ser transferida: 15% = **225m²**
- 5% da área total parcelada = **75m²**

Neste caso serão transferidos formalmente os 100m² de APP mas, para efeito de cálculo dos 15% serão considerados apenas 50m².

EXEMPLO 2

- Área de APP a ser transferida: 100m²
- Para cálculo, considera-se 50% = 50m²
- Área total do terreno: 850m²
- Área a ser transferida: 15% = 127,50m²
- 5% da área total parcelada = 42,50m²

Neste caso serão transferidos formalmente os 100m² de APP mas, para efeito de cálculo dos 15% serão considerados apenas 42,50m².

Não serão computados como ELUP os **canteiros centrais** ao longo das vias e as **praças de rotatória**.

As áreas de ELUP e EUC deverão ser constituídas de **lotes aprovados** que poderão **fazer parte do próprio loteamento ou poderão ser áreas externas ao parcelamento**. Estas áreas deverão ser entregues cercadas e com passeios implantados ao longo de suas testadas para as vias. Ressalta-se que para transferência externa à gleba, antes do aceite da área será verificada a admissibilidade destas pelo órgão responsável.

No ato do registro do parcelamento, **as áreas transferidas passarão a integrar o domínio do Município** e deverão estar desocupadas quando da expedição dos termos de recebimento parcial ou total das obras de urbanização.

O § 11 do Art. 125 da Lei nº 11.181/19 permite que a transferência seja realizada em dinheiro para os terrenos que tenham matrícula com área menor que 10.000m². Nesse caso, não será permitido o parcelamento do valor devido, mas será concedido o prazo de 180 dias, a contar do comunicado da possibilidade de pagamento, para quitar a guia e liberar a aprovação do parcelamento.

Cabe ressaltar que **nos loteamentos a implantação do ELUP é de responsabilidade dos requerentes**, e esta deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Executivo, do valor correspondente, conforme previsto no art. 131 do Decreto 17.273/19.

Nos **loteamentos**, além das áreas de ELUP e EUC, **é obrigatória a transferência** ao Município da área correspondente às **vias públicas**, cujo projeto e seus complementares deverão ser aprovados antes da conclusão do parcelamento do solo.

O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação, total ou parcial, que será declarada mediante procedimento administrativo, na forma do regulamento.



B. O que são projetos complementares?

Os projetos complementares são ligados à infraestrutura dos loteamentos e estão listados no Art. 35 do Decreto Municipal nº 17.273/20 ou, quando for o caso, nas diretrizes municipais e/ou nas licenças ambientais ou urbanísticas. Estes deverão ser elaborados em conformidade com as normas e instruções técnicas vigentes, por profissional habilitado, sob sua inteira responsabilidade.

- I. Projeto de geometria das vias;
- II. Projeto de terraplenagem necessário à implantação das vias;
- III. Projeto de contenção;
- IV. Projeto de rede de distribuição de energia elétrica;
- V. Projeto de iluminação pública;
- VI. Projeto de esgotamento sanitário;
- VII. Projeto de abastecimento de água potável;
- VIII. Estudo hidrológico das bacias de contribuição;
- IX. Projeto de drenagem de águas pluviais;
- X. Projeto de pavimentação das vias;
- XI. Projeto de sinalização das vias;
- XII. Projeto de arborização das vias públicas;
- XIII. Projeto paisagístico das Elups;
- XIV. Outros projetos a critério do Poder Executivo.

Conforme informado no Decreto 17.273/20, os **projetos de esgotamento sanitário e abastecimento de água** potável não serão examinados nem validados pelo Poder Executivo, cabendo à **concessionária** competente o exame e aprovação. Já os projetos de **drenagem de águas pluviais, arborização de vias públicas e ELUP** serão avaliados e aprovados pelo órgão municipal competente, a saber: Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura (SMOBI) e Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), respectivamente.

Previamente à elaboração dos projetos de arborização viária e ELUP serão solicitadas pelo técnico da GEPSO, durante o exame técnico, a documentação necessária para realização de interface com a SMMA para emissão das diretrizes.

Conforme disposto no Art. 36 do Decreto nº 17.273/20 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. As planilhas estão disponíveis no Portal da PBH por meio dos links:

<https://prefeitura.pbh.gov.br/sudecap/tabela-de-precos>

<https://prefeitura.pbh.gov.br/sudecap/beneficios-e-despesas-indiretas-bdi>;

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

A etapa de projetos complementares será concluída após a aprovação dos projetos, planilha orçamentária, cronograma de obras e da forma de garantia das obras de urbanização (caução).

C. Quais são as formas de garantia das obras de urbanização?

Conforme disposto no Art. 131 da Lei nº 11.181/19, a execução das obras constantes no projeto de loteamento deve ser garantida pelo depósito, confiado ao Executivo, do valor a elas correspondente, seguindo a planilha de valores vigente, nas seguintes opções:

- I. em dinheiro;
- II. em títulos da dívida pública;
- III. por fiança bancária;
- IV. por vinculação a imóvel situado na área a ser parcelada ou fora dela, feita mediante instrumento público, hipótese em que esse deverá ser mantido nas condições em que se encontrava no momento do estabelecimento da caução, bem como ser conservado até o recebimento das obras;
- V. por seguro garantia.

D. Quando será expedido o Alvará de Urbanização?

O alvará de urbanização será expedido apenas após o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e mediante solicitação do empreendedor. Esta solicitação deverá ocorrer por meio de serviço próprio disponibilizado no [Portal de Serviços da PBH](#).

Cabe ressaltar que, conforme disposto no Art. 9º da Lei Federal nº 6.766/79, a duração máxima das obras de urbanização será de 4 (quatro) anos, podendo ser revalidado por igual período, e não poderá ultrapassar este prazo, sob pena de embargo e interdição do alvará, conforme disposto no Art. 48 do Decreto Municipal nº 17.273/20.

REPARCELAMENTO

A. O que é Reparcelamento?

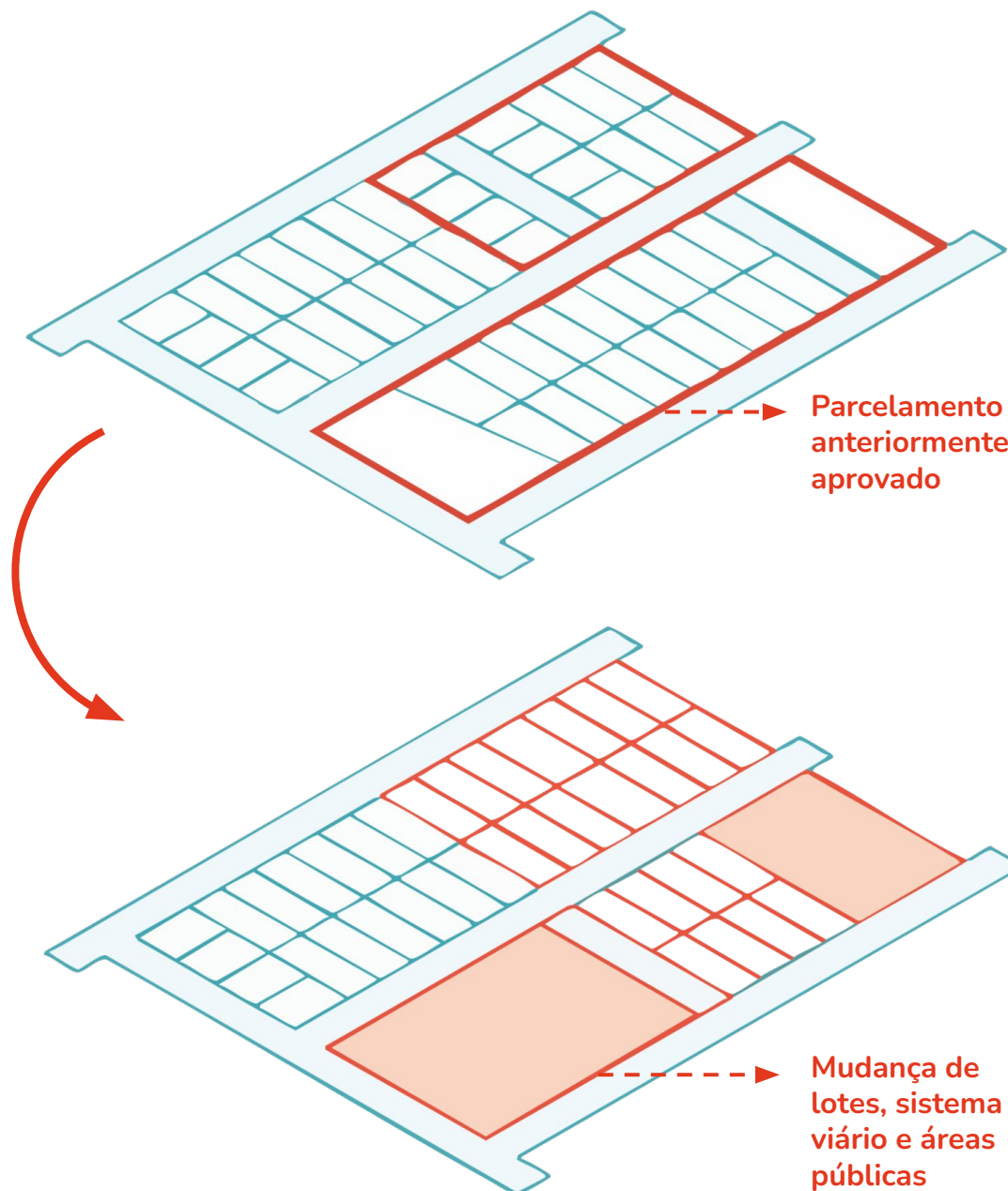
Reparcelamento é a **alteração de um parcelamento anteriormente aprovado**, alterando lotes, reagrupando-os ou subdividindo-os, além da possibilidade de rearranjar as áreas públicas do parcelamento original, que incluem o sistema viário, ELUP e EUC.

Como informado no glossário, o documento necessário para início do processo de reparcelamento são as **Diretrizes Municipais para Parcelamento do Solo** que apresentam diversas informações urbanísticas para orientar o desenvolvimento do projeto.

Além disso, quando houver alienação de áreas públicas previstas na planta de parcelamento, estas deverão ser precedidas de desafetação por lei municipal.

Ressalta-se que o reparcelamento não poderá reduzir a oferta de áreas destinadas a ELUP e EUC, exceto quando autorizado pelos órgãos municipais licenciadores, quando não comprometer a qualidade urbanística da unidade de vizinhança.

Ademais, conforme disposto no art. 141 da Lei 11.181/19, aplica-se ao reparcelamento, no que couber, as regras previstas para modificação de parcelamento e loteamento.



5. OUTROS SERVIÇOS

VERIFICAÇÃO DE ORIGEM

Verificação de origem é um serviço disponível no Portal da PBH que permite a **intervenção ou complementação de informações em plantas de parcelamento do solo já aprovadas**, visando corrigir dados incorretos ou incompletos, desde que devidamente justificados e que não implique na alteração de geometria, áreas e limites dos lotes como, por exemplo, complementar/corrigir o texto da origem de lotes ou alterar a denominação de lotes e quarteirões.

Ressalta-se que a verificação de origem não poderá ser utilizada para alteração de divisas ou área dos lotes. Neste caso, deverá ser realizada a alteração do parcelamento do solo em uma das modalidades de parcelamento já explicadas anteriormente.

Atenção, para retificação ou inclusão de informações na Certidão de Origem de lotes Y ou R, ver serviço "Retificação de Documento da Política Urbana".

REVALIDAÇÃO DE PLANTA CP

Uma planta de parcelamento do solo vencida (caduca) por não ter sido apresentada ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 dias pode ser revalidada, sem passar por todo o processo de licenciamento, desde que atendidos os requisitos do serviço **"Revalidação de Planta de Parcelamento do Solo (CP)"**, disponível na aba **"Serviços Relacionados"** e que a planta aprovada esteja conforme a legislação atualmente vigente.

As plantas cujo requerente é o próprio Município e as que foram aprovadas antes de 19/12/1979 não caducam, portanto, não precisam ser revalidadas. Caso estas não tenham sido levadas a registro à época de sua aprovação, basta emitir nova certidão de origem do lote e levar ao cartório para registro.

CANCELAMENTO DE PLANTA CP

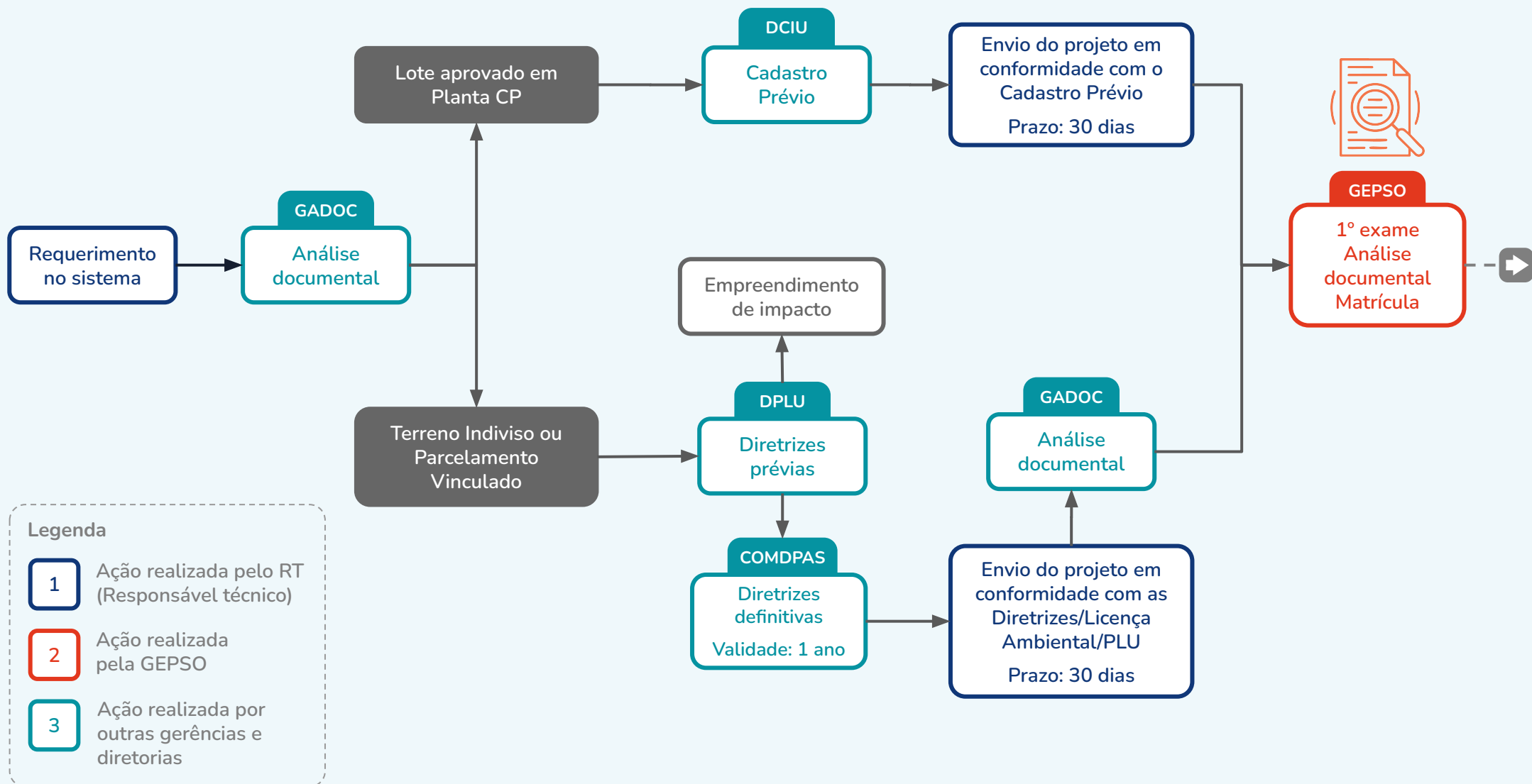
A planta de parcelamento poderá ser cancelada sempre que houver requerimento formal assinado pelos requerentes cujos nomes constem na planta ou por aqueles com legitimidade para solicitar o cancelamento, como por exemplo, proprietários em matrícula, herdeiros ou pessoas munidas por procuração.

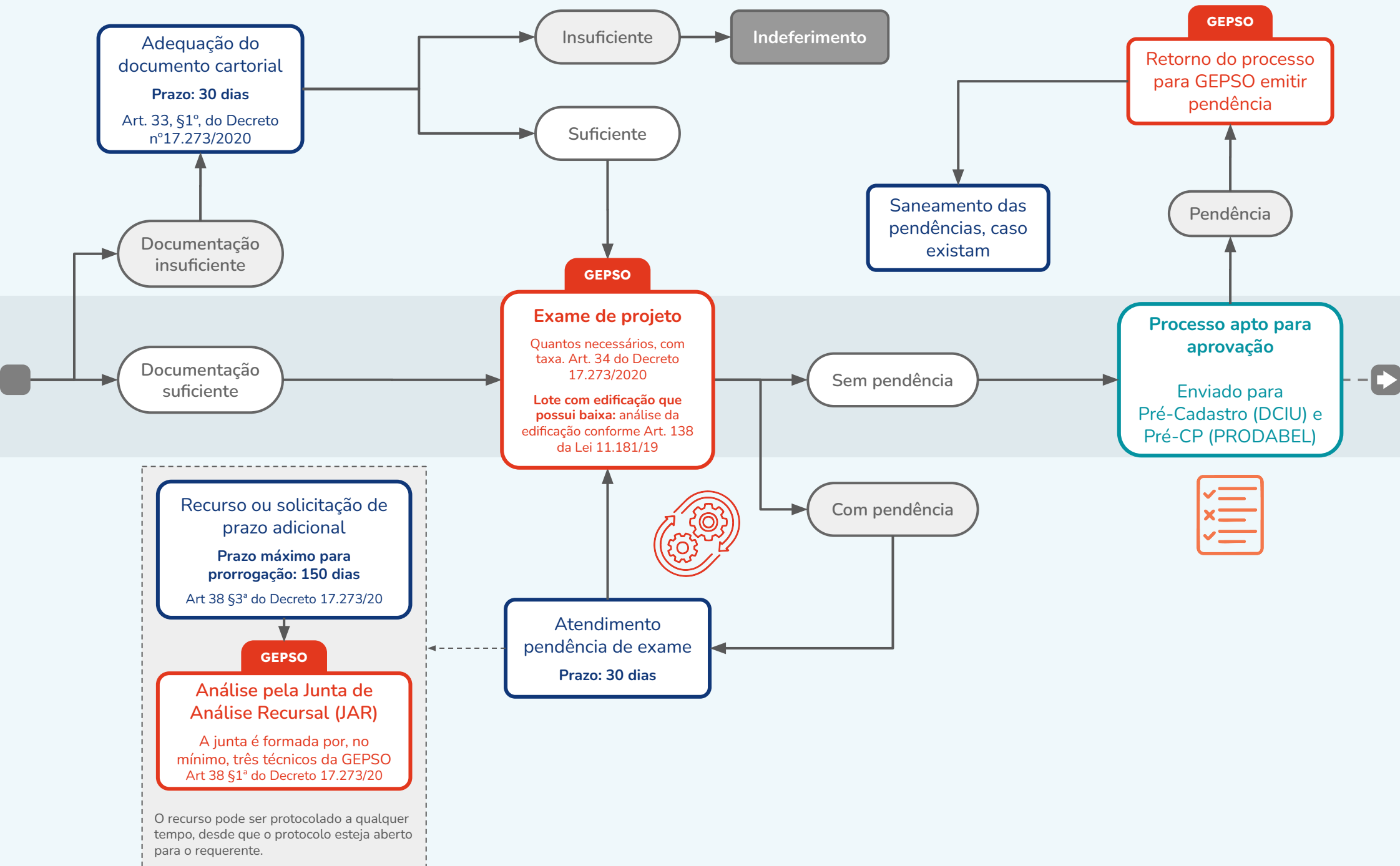
O pedido de cancelamento de planta CP, poderá ser realizado a qualquer tempo e deverá ocorrer por meio do serviço de "Solicitações Diversas em Protocolo de Parcelamento do Solo". Para abertura do processo, além do documento do requerente, deverá ser apresentada matrícula e/ou registro do lote ou gleba que se pretende cancelar, atualizados em até 90 dias, visando comprovar o **não registro** da planta em cartório.

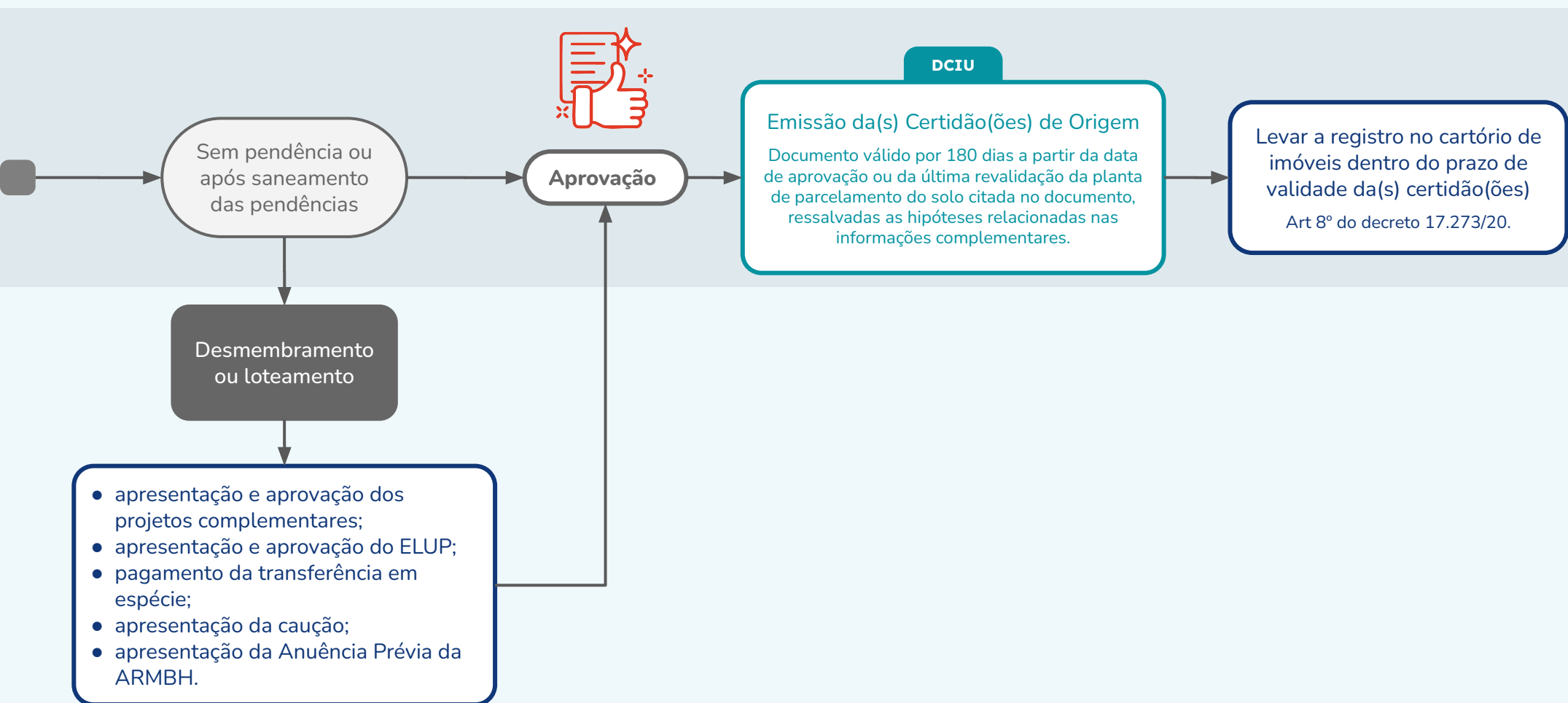
Ao receber a solicitação o técnico da GEPSO avaliará se há algum impedimento para cancelamento da planta, como baixa de construção de edificação, projeto aprovado, áreas não transferidas ao município, dentre outros.

Sendo deferido o pedido de cancelamento da planta CP, ela será retirada da base de dados da PBH e o terreno voltará à sua condição prévia, ou seja, situação anterior à aprovação da planta.

6. FLUXOGRAMA







7. CONCLUSÃO

Esperamos que este material tenha contribuído para esclarecer as dúvidas frequentes sobre a legislação de parcelamento do solo e também sobre os trâmites de licenciamento e regularização adotados na SMPU. Reforçamos que o canal de diálogo conosco está e permanecerá sempre aberto para que possamos cada vez mais simplificar os nossos procedimentos a fim de viabilizar a cidade regular que queremos.

Entrem em contato através dos e-mails:

Para dúvidas sobre procedimentos -
agendadlcp@pbh.gov.br

Para dúvidas sobre parcelamento do solo -
gepso@pbh.gov.br

Para dúvidas sobre obras de urbanização -
gecps@pbh.gov.br

