CATALÃO
POTÊNCIA NO CORAÇÃO DO BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO N.º: 040/2025

CATALÃO, 25 DE FEVEREIRO DE 2.025.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras,

Cumprimentando Vossas Excelências, encaminho para análise e deliberação desta Casa Legislativa, o Projeto de Lei Complementar que ***"Altera a Lei Complementar Municipal nº 3.613, de 21 de dezembro de 2018, para dispor sobre a possibilidade de emissão de licenças para execução de obras e habite-se nos casos e condições que especifica, e dá outras providências.".***

Este projeto tem como objetivo suprir lacuna legislativa e permitir que o Poder Executivo, atendidos os critérios que especifica, possa viabilizar a expedição de licenças de construção e posterior habite-se em lotes pertencentes a parcelamentos de solo que ainda estão em fase de desenvolvimento ou foram planejados e aprovados para consecução por etapas, mantendo em resguardo todas as garantias e previsões urbanísticas, ambientais e demais de interesse público prevalecentes.

Submetido o tema à Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo, houve deliberação positiva à alteração proposta, cuja resolução consta em anexo. Referida resolução confere, ainda, a conclusão de que estudos aprofundados estão em consecução também para viabilizar a atualização da Lei Complementar Municipal nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016, admitindo a execução de loteamentos por etapas, regulamentando os aceites parciais e demais instrumentos, garantindo significativo avanço na legislação local a atrair novos investidores e sanar impasses diversos vivenciados rotineiramente.

A proposta que ora é deflagrada, cabe frisar, guardará pertinência estrita com supracitadas atualizações da Lei de Parcelamento de Solo local, com diplomas harmônicos e efetivos no trato do desenvolvimento urbano do Município de Catalão, Estado de Goiás.

Município de Catalão - GO | Gabinete do Prefeito

Rua Nassin Agel nº 505, Centro, CEP 75701- (64) 3441-5070 prefeitovelomar@catalao.go.gov. www.catalao.go.gov.br

Dessa forma, solicitamos aos Nobres Vereadores que analisem o projeto, a fim de assegurar o suporte legal necessário à tramitação de pleitos de construção nos casos especificados, para que seja possível ao Poder Executivo Municipal garantir o atendimento de diversas demandas que surgem frequentemente quanto ao tema.

Na oportunidade, renovamos os votos de elevada consideração e apreço.

Atenciosamente,

VELOMAR GONÇALVES RIOS
PREFEITO MUNICIPAL

Ao Senhor
JAIR HUMBERTO DA SILVA
DD. Presidente da Câmara de Vereadores
e ilustres integrantes do Poder Legislativo de
Catalão – Estado de Goiás.

Rua Nassin Agel nº 505, Centro, CEP 75701- (64) 3441-5070 prefeitovelomar@catalao.go.gov. www.catalao.go.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02, de 06 de Março de 2025.

"Altera a Lei Complementar Municipal nº 3.613, de 21 de dezembro de 2018, para dispor sobre a possibilidade de emissão de licenças para execução de obras e habite-se nos casos e condições que especifica, e dá outras providências.".

O PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO, ESTADO DE GOIÁS, no uso das atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município e pela Constituição Federal, FAZ SABER que a CÂMARA MUNICIPAL aprova, e Eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Complementar Municipal nº 3.613, de 21 de dezembro de 2018, passa a vigorar acrescida do artigo 15-A, com a seguinte redação:

"Art. 15-A. Para a quadra a que o lote pertencer, a licença para execução de obras mediante expedição de alvará, em loteamentos em fase de desenvolvimento ou aprovados para consecução por etapas, observará além das regras gerais desta lei, as seguintes condicionantes, cumulativamente:

I – estar provida de vias pavimentadas, com meio-fio, interligadas entre si e com as vias oficiais preexistentes de acesso, dotadas das respectivas sinalizações horizontais e verticais;

II – estar servida por redes de drenagem pluvial, iluminação pública, abastecimento de água e esgotamento sanitário passível de conexão com o imóvel;

III - haver laudo de contraprova do asfalto, em conformidade com o Decreto Municipal nº 2.212/2015, acompanhado da anotação de responsabilidade

técnica do profissional habilitado e de memorial descritivo com a demonstração dos ensaios executados, de responsabilidade do empreendedor do loteamento;

IV – guardar pertinência técnica com o projeto aprovado, mediante apresentação de Termo de Recebimento Parcial conforme dispuser a Lei Complementar Municipal nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016, ou vistoria da Secretaria Municipal de Obras, ratificada pela Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo de Catalão.

Art. 2º O inciso I, do §1º do artigo 16, da Lei Complementar Municipal nº 3.613, de 21 de dezembro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 16. [...].

(...)

§ 1º - [...]:

I- à observância da legislação urbanística e ambiental do município, inclusive, para aquela, a prevista no art. 15-A deste código; "

Art. 3º O parágrafo único, do art. 26, da Lei Complementar Municipal nº 3.613, de 21 de dezembro de 2018, fica renumerado para Parágrafo Primeiro, acrescendo-se ao referido artigo o Parágrafo Segundo, na redação seguinte:

"Art. 26 – [...].

§1º - [...]:

(...)

§2º - Para os fins do *caput* deste artigo, no momento da expedição do "habite-se" é obrigatória a observância do art. 15-A, nos casos de

loteamentos em fase de desenvolvimento ou aprovados para consecução por etapas e, ainda, das seguintes condições:

I – apresentação, pelo interessado, dos correspondentes aceites das concessionárias responsáveis pelos fornecimentos dos serviços de energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário, ou instrumento equivalente, para a unidade pretendida;

II – conclusão, mediante atestado da Secretaria Municipal de Obras, dos equipamentos públicos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público aprovados para o loteamento em desenvolvimento ou, nas suas ausências, avaliação quanto à suficiência de absorção das novas habitações aos empreendimentos adjacentes e já concluídos, em níveis de suficiência com a densidade de ocupação prevista pelo plano diretor para a zona em que se situem.

Art. 4º Os artigos 27 e 28 da Lei Complementar Municipal nº 3.613, de 21 de dezembro de 2018, passam a vigorar acrescidos dos seguintes incisos:

Art. 27. [...]

(...)

V – em relação aos loteamentos em fase de desenvolvimento ou aprovados para consecução por etapas, para a quadra a que a edificação pertencer, as relativas à infraestrutura básica nos termos do que aprovado pelo Município por meio de Decreto e correspondente Instrumento de Garantia, quando houver.

Art. 28. [...]

(...)

IV – em relação aos loteamentos em fase de desenvolvimento ou aprovados para consecução por etapas, para a quadra a que a edificação pertencer, infraestrutura básica nos termos do que aprovado pelo Município por meio de Decreto e correspondente Instrumento de Garantia, quando houver.

Art. 5º As disposições incluídas ou alteradas pela presente Lei Complementar poderão ser regulamentadas por decreto do Poder Executivo, se necessário.

Art. 6º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CATALÃO, AO 06 **DO MÊS DE** março **DE 2025.**

VELOMAR GONÇALVES RIOS
PREFEITO MUNICIPAL

RESOLUÇÃO Nº 005/2024 de 17 de dezembro de 2024

Referente ao início das discussões a respeito da etapalização, iniciando os debates e a votação para elaborar o plano de etapas para o recebimento parcial de parcelamentos de solo.
Assunto: *Discutido e votado pela comissão na data de 11 de dezembro de 2024 – Plano de Loteamento – Etapalização.*

A COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO DE CATALÃO, no uso de suas atribuições legais estabelecidas pelo DECRETO n° 1.232 de 27 de novembro de 2018, alterado pelo DECRETO nº 1.532 de 12 de setembro de 2022.

CONSIDERANDO:

O debate e a votação realizada pelos membros da comissão técnica, e considerando ainda:

1. O início das discussões sobre a etapalização marcando o começo dos debates e a votação para a elaboração do plano de etapas para o recebimento parcial de parcelamentos de solo. *A deliberação foi* ***FAVORÁVEL*** *e apresentou as seguintes condicionantes para fundamentar a proposta de legislação*:

    I. Regulamenta a diferenciação entre os seguintes termos:

        i. TERMO DE RECEBIMENTO PARCIAL (TRP).
        ii. TERMO DE RECEBIMENTO GLOBAL (TRG).

    II. A solicitação do TRP somente poderá ser considerada para os empreendimentos que pleitearem a etapalização de entrega da infraestrutura do empreendimento, através de um Plano de Loteamento, *com a respectiva previsão de suas* etapas nos atos de aprovação, com destaque para os Alvarás de Urbanização, Licenças Ambientais de Instalação e Projetos Aprovados junto à SAE, SMTC e Equatorial; bem como a descrição das etapas no Decreto de Aprovação do Empreendimento.

Leonardo Martins
Secretário de Obras
Prefeitura Municipal de Catalão

Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo de Catalão

i. No momento da aprovação, caso o empreendedor tenha a intenção de realizar a etapalização, o loteador deverá apresentar o planejamento integral do empreendimento condicionado a esse recurso.

III. O prazo para entrega total do empreendimento seguirá a regra geral atual, de 4 anos, renováveis por mais 4 anos, conforme estabelece a Lei Federal de Parcelamento de Solo nº 6.766/79.

i. Deverá ser requisitado a apresentar o Plano do Loteamento já com a ilustração, esquematização e a disposição de cada etapa, alinhado ao cronograma previsto na Lei Federal nº 6.766/79, que estabelece o limite de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos se houver a autorização legal

IV. A etapalização não incide em descaucionamento de lotes ou liberação de garantias de maneira parcial, o que ocorrerá apenas com o TRG (entrega total) do empreendimento.

i. Não haverá levantamento de garantia, sendo permitido o descaucionamento e a liberação da garantia apenas no ato da entrega final do empreendimento.

V. A 1ª Etapa deve ser considerada como principal, prevendo a entrega das redes e infraestruturas/ramais principais do empreendimento, como rede de distribuição de água com estruturas de preservação, rede coletora de esgoto com elevatórias, rede de drenagem pluvial estrutural principal, vias coletoras e arteriais, rede de energia e iluminação pública principais, considerando o acesso principal ao loteamento e a interligação com áreas já urbanizadas.

i. A necessidade de garantir as macroestruturas de abastecimento, esgotamento sanitário.

ii. O acesso principal do loteamento e a interligação às vias que conectem as áreas urbanizadas adjacentes deve ser garantido já no ato da 1ª etapa. A conclusão de cada etapa deve assegurar que as quadras, bem como as

Leonardo Martins
Secretário de Obras
Prefeitura Municipal de Catalão

vias pertencentes a esta, estejam pavimentadas e dotadas de meio-fio, interligadas entre si e às vias oficiais de acesso.

iii. Deverá ser comprovado que as quadras estão servidas por redes de drenagem e de iluminação pública.

iv. Os lotes deverão estar aptos a obter a ligação às redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, mediante manifestação favorável das respectivas concessionárias.

VI. As demais etapas devem prever apenas a entrega de infraestruturas locais a serem interligadas às principais já entregues na 1ª Etapa (principal).

i. As etapas somente serão aceitas para as quadras cujas vias estejam pavimentadas e dotadas de meio-fio, interligadas entre si e às vias oficiais de acesso.

ii. Deverá ser comprovado que as quadras estão servidas por redes de drenagem e de iluminação pública.

iii. Os lotes deverão estar aptos a obter a ligação às redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, mediante manifestação favorável das respectivas concessionárias.

VII. Empreendimentos já aprovados e em execução poderão solicitar a etapalização, desde que solicitem o reparcelamento do empreendimento com a previsão de entrega por etapas nos respectivos atos de aprovação (Alvarás de Urbanização, Licenças Ambientais de Instalação e Projetos Aprovados junto à SAE, SMTC e Equatorial).

VIII. A infraestrutura dos Espaços Livres Destinados ao Uso Público/Áreas Verdes poderá estar distribuída em etapas, conforme a localização dentro do loteamento e suas respectivas etapas de urbanização. O mesmo para os equipamentos urbanos e comunitários, garantindo no processo de licenciamento distribuição equitativa dos domínios públicos em suas respectivas etapas.

i. Deverá observar a conclusão das áreas institucionais do loteamento em desenvolvimento;

Leonardo Martins
Secretário de Obras
Prefeitura Municipal de Catalão

ii. Na hipótese de as áreas institucionais não estarem concluídas, o deferimento da etapa requerida ficará condicionado à avaliação dos órgãos competentes do Poder Público, incluindo a Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo do Município de Catalão. Essa avaliação terá como objetivo apurar a suficiência de absorção da nova demanda populacional pelos loteamentos já existentes nas adjacências ou pelas etapas já aprovadas, quando for o caso.

IX. Na confecção do Plano do Loteamento, durante o planejamento do empreendimento e a divisão da proposta em etapas, o empreendedor deverá realizar a distribuição igualitária das áreas institucionais e dos domínios públicos, sempre que possível, em todas as etapas.

X. A obtenção do TRP permitirá a liberação da respectiva etapa para a emissão de Alvarás de Construção nos lotes em questão.

i. Ficando condicionado, para a aceitação da etapa almejada, à aprovação e, subsequentemente, à emissão de alvarás de construção, a:

1. Apresentação, pelo interessado, dos correspondentes aceites das concessionárias responsáveis pelos fornecimentos dos serviços de energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário, ou instrumento equivalente.
2. Apresentação, pelo interessado, de Laudo de contraprova do asfalto, em conformidade com o Decreto Municipal nº 2.212/2015, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica do profissional habilitado e do memorial descritivo com a descrição dos ensaios executados.
3. Elaboração de vistoria técnica, parecer técnico ou documento de verificação equivalente, emitidos pelas Secretarias de Obras e do Meio Ambiente.
4. Manifestação favorável, por meio de resolução, advinda da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo do Município de Catalão.

Leonardo Martins
Secretário de Obras
Prefeitura Municipal de Catalão

XI. Mesmo com o Plano de Loteamento. O empreendimento deverá ser registrado integralmente no cartório de registro imobiliário.

XII. A compensação ambiental seguirá as mesmas regras atuais, com cronograma de desembolso a partir do registro em cartório.

XIII. Aguarda-se a apresentação de uma tabela relacionando o número de etapas possíveis à área parcelável admitida na proposta de etapalização. Afim de determinar o enquadramento ou não de parcelamentos de solo ao Plano de Loteamento – Etapas.

i. Fica estabelecido que podem ser aceitas até 4 (quatro) etapas, correlacionadas à área total, em metros quadrados, do parcelamento.

XIV. A necessidade de aplicar o disposto no artigo 618 do Código Civil Brasileiro, que estabelece a responsabilidade do empreiteiro de garantir a solidez e a segurança da construção e dos materiais por um período de cinco anos, prazo este contado a partir do recebimento da obra pela contratante.

XV. Fica determinado que será necessário contar com assistência jurídica para evitar riscos de atos inconstitucionais e, simultaneamente, para viabilizar a possibilidade de estabelecer penalidades em caso de descumprimento do plano do loteamento e da etapalização.

RESOLVE:

Art. 1º. Delibera-se posicionamento inicial favorável a todos os itens elencados acima, para que sejam considerados como essenciais na elaboração da proposta de acréscimo à legislação complementar de parcelamento de solo.

Leonardo Martins
Secretário de Obras
Prefeitura Municipal de Catalão

Art. 2°. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Ao decimo sétimo dia do mês de dezembro do ano de 2024.

REPRESENTANTE:

Leonardo Martins de Castro Teixeira
Secretário Municipal de Obras
PRESIDENTE
(Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo)

Leonardo Martins
Secretário de Obras
Prefeitura Municipal de Catalão