

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2025

“Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016, e dá outras providências”.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO, ESTADO DE GOIÁS**, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica do Município e pela Constituição Federal, **FAÇO SABER** que a **CÂMARA MUNICIPAL** aprova, e Eu Sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016, passa a vigorar acrescida do “Capítulo VII-A – Da Etapalização dos Parcelamentos do Solo”, com os seguintes dispositivos:

CAPÍTULO VII - A
DA ETAPALIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS DO SOLO

Art. 35-A. Fica admitida a aprovação, execução e entrega das obras de urbanização de parcelamento do solo em etapas, desde que expressamente prevista no Decreto de Aprovação e acompanhada de cronograma físico-financeiro aprovado pelo Município.

§1º O registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis deverá ser sempre integral, sendo vedado o registro por etapas.

§2º As etapas serão apenas instrumentos administrativos de execução e liberação progressiva de obras, não alterando a natureza unitária do parcelamento aprovado.

§3º A compensação ambiental seguirá as regras gerais previstas em lei, observando-se o cronograma de desembolso a partir do registro integral do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§4º As modalidades de parcelamento do solo que poderão solicitar a etapalização são os Loteamentos Abertos, Loteamentos Fechados, Parcelamentos Vinculados e Chacreamentos.

Art. 35-B. Para os fins deste Capítulo, consideram-se:

I – Termo de Recebimento Parcial (TRP): documento administrativo que atesta a conclusão das obras de infraestrutura mínima em determinada etapa, possibilitando a emissão de alvarás de construção nos lotes nela inseridos;

II – Termo de Recebimento Global (TRG): documento administrativo que atesta a conclusão integral das obras de urbanização do empreendimento ou parcelamento do solo, autorizando o levantamento das garantias prestadas.

III – Obras de Urbanização: Toda a infraestrutura básica dos parcelamentos do solo conforme descrito nesta lei.

Parágrafo único. A emissão do TRP não implicará descaucionamento das garantias, que somente ocorrerá com a emissão do TRG.

Art. 35-C. A primeira etapa do empreendimento deverá contemplar, obrigatoriamente, a entrega das redes e infraestruturas/ramais principais do empreendimento, da seguinte forma:

I – macroestruturas de saneamento, compreendendo adutoras, elevatórias, redes coletoras e sistemas de reservação, internas e externas ao empreendimento, capazes de atender de forma integral toda a gleba;

II - rede de distribuição de água com estruturas de reservação;

III – rede coletora de esgoto, com a implantação das eventuais estações elevatórias indispensáveis ao funcionamento do sistema;

IV – rede de drenagem pluvial estrutural principal;

V – vias arteriais e coletoras, devidamente pavimentadas e sinalizadas, garantindo acesso principal ao empreendimento;

VI – rede de energia elétrica e iluminação pública principais.

§ 1º. A execução da primeira etapa deverá garantir, de forma contínua e ininterrupta, a implantação das macroestruturas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, iluminação pública e rede de energia elétrica, compreendendo também as interligações externas à gleba, necessárias ao pleno funcionamento.

§ 2º. O acesso principal ao empreendimento e a interligação com as vias que conectem áreas urbanizadas adjacentes deverão estar concluídos já na primeira etapa, devendo, ainda, cada quadra integrante da etapa estar pavimentada, dotada de meio-fio e interligada às vias oficiais de acesso.

§ 3º. Deverão ser executadas, já na primeira etapa, as vias de parque linear, especialmente aquelas que margeiam áreas verdes, espaços livres destinados ao uso público e áreas de preservação permanente.

§ 4º. A conclusão de cada etapa dependerá da comprovação de que as quadras nela inseridas estão servidas por redes de drenagem pluvial, rede de água e esgoto e iluminação pública.

§ 5º. Para a emissão do Termo de Recebimento Parcial – TRP, deverá ser demonstrado que os lotes estão aptos a obter ligação às redes de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial, iluminação pública e energia elétrica, mediante manifestação favorável das concessionárias responsáveis.

Art. 35-D. Nas etapas subsequentes, será admitida apenas a implantação de infraestrutura local, desde que conectada às macroestruturas da primeira etapa.

Art. 35-E. Para a emissão do TRP de cada etapa, será exigida a comprovação de:

I – pavimentação e meio-fio nas vias locais;

II – execução e ligação das redes de água, esgoto, drenagem e energia elétrica;

III – laudo técnico do pavimento, acompanhado da respectiva ART do responsável, bem como memorial descritivo contendo a especificação dos ensaios realizados;

IV – aceite das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica;

V – vistoria com parecer técnico favorável das Secretarias Municipais de Obras e de Meio Ambiente, da Superintendência Municipal de Água e Esgoto e da Superintendência Municipal de Trânsito;

VI – parecer técnico favorável da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo.

Art. 35-F. O número de etapas permitidas observará os seguintes limites:

I – até 250 lotes ou até 225.000 m² etapa única;

II – de 251 a 500 lotes ou de 225.001 a 360.000 m² até duas etapas;

III – de 501 a 750 lotes ou de 360.001 a 500.000 m² até três etapas;

IV – acima de 750 lotes ou acima de 500.001 m² até quatro etapas.

Parágrafo único. Em caso de divergência entre os critérios de área e de lotes, prevalecerá o mais restritivo.

Art. 35-G. O prazo máximo para conclusão integral das obras de urbanização será de 04 (quatro) anos, prorrogável uma única vez por igual período, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 35-H. As áreas públicas, compreendendo os equipamentos urbanos, comunitários, institucionais e as áreas verdes ou espaços livres destinados ao uso público, deverão ser implantadas de forma proporcional e equitativa em cada etapa, assegurando a justa oferta de infraestrutura urbana.

§ 1º. A infraestrutura dos espaços livres destinados ao uso público e das áreas verdes poderá ser executada em etapas, de acordo com sua localização no empreendimento e com a respectiva fase de urbanização, garantida a distribuição equitativa e a continuidade funcional desses espaços.

§ 2º. A implantação dos equipamentos urbanos e comunitários poderá ser igualmente distribuída em etapas, desde que assegurada, no processo de licenciamento, a justa repartição dos domínios públicos em cada fase do empreendimento.

§ 3º. As áreas institucionais deverão ser concluídas de forma compatível com o cronograma de execução do empreendimento, de modo a assegurar o atendimento progressivo das necessidades comunitárias.

§ 4º. O deferimento da etapa requerida ficará condicionado à avaliação técnica dos órgãos competentes do Poder Público, inclusive da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo, que deverá verificar a capacidade de absorção da nova demanda populacional pelas etapas anteriormente aprovadas ou por empreendimentos já existentes nas imediações.

§ 5º. O plano do empreendimento deverá prever, desde a fase de planejamento, a distribuição equilibrada das áreas institucionais e dos demais domínios públicos, de forma a garantir sua oferta igualitária em todas as fases de execução, sempre que tecnicamente possível.

Art. 35-I. O descumprimento do cronograma de execução por etapas sujeitará o empreendedor às penalidades previstas nesta Lei, sem prejuízo da responsabilidade civil, penal e ambiental.

Art. 2º. Faculta-se aos empreendimentos já aprovados e em fase de execução, a critério do Município, pleitear a adoção do regime de etapalização de obras de urbanização, desde que:

I – apresentem solicitação formal ao Poder Público Municipal;

II – incluam a devida previsão de entrega por etapas nos respectivos atos de aprovação;

III – conste a previsão de etapas de urbanização no projeto urbanístico, nas Licenças Ambientais de Instalação e nos projetos complementares junto à Superintendência de Água e Esgoto – SAE, à Superintendência Municipal de Trânsito – SMTC, à Secretaria Municipal de Obras, à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e à concessionária de energia elétrica;

IV – seja expressamente inserida a descrição das etapas no Decreto de Aprovação do empreendimento, com a correspondente alteração do plano de parcelamento do solo.

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

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CATALÃO, AOS _____ DIAS DO MÊS DE _____ DE 2025.

VELOMAR GONÇALVES RIOS
PREFEITO MUNICIPAL