



Comissão de Obras, Serviços Públicos e Urbanismo

Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 08/2025

Relatório

O Projeto de Lei Complementar Nº 08/2025, que **“Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016, e dá outras providências”**, de autoria do Prefeito Municipal Velomar Gonçalves Rios, foi examinado preliminarmente pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação, e vem agora a esta comissão para receber parecer quanto ao mérito nos termos do art. 28, do Regimento Interno desta Casa.

A proposta de alteração da Lei Complementar nº 3.440/2016, visa instituir o Capítulo VII-A - Da Etapalização dos Parcelamentos do Solo, estabelecendo um regime normativo claro e estruturado para a execução de obras de urbanização em etapas. Após análise, emitimos o seguinte parecer.

Fundamentação

Digna Comissão de Obras, Serviços Públicos e Urbanismo, a matéria apresenta inovações relevantes à gestão urbana, sobretudo ao permitir a etapalização como instrumento de planejamento, execução e monitoramento progressivo das obras de parcelamento. A proposta equilibra o interesse público - especialmente no tocante à segurança urbanística e à garantia de infraestrutura mínima - com a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos.

A norma deixa expressa a unidade jurídica do parcelamento, vedando o registro fracionado no Cartório de Registro de Imóveis (Art. 35-A, §1º). Assim, a divisão em etapas é tratada exclusivamente como procedimento administrativo, evitando inseguranças jurídicas, fragmentação de responsabilidades e potenciais prejuízos ao ordenamento territorial.



ASPECTOS TÉCNICOS DO REGIME DE ETAPALIZAÇÃO

A proposta estabelece requisitos precisos e proporcionais para a liberação progressiva das obras, condicionando cada fase à efetiva implantação da infraestrutura essencial.

1. **Garantia de macroinfraestrutura na primeira etapa (Art. 35-C):**
O texto apresenta diretrizes robustas ao exigir que a etapa inicial contemple as macroestruturas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial principal, vias coletoras/arteriais e redes principais de energia e iluminação. Essa exigência assegura funcionalidade plena ao empreendimento desde o início, prevenindo situações de ocupação desconectada ou deficiente.
2. **Controle técnico e institucional (Arts. 35-B, 35-E):**
A criação do Termo de Recebimento Parcial (TRP) e do Termo de Recebimento Global (TRG) confere clareza ao processo de validação das obras. A previsão de múltiplas manifestações técnicas - concessionárias, secretarias municipais e Comissão de Análise de Parcelamentos - reforça a segurança e evita liberações prematuras. Ademais, o descaucionamento condicionado ao TRG impede riscos de abandono ou execução incompleta.
3. **Limitação do número de etapas (Art. 35-F):** O estabelecimento de limites proporcionais por número de lotes e área urbanizável preserva a razoabilidade do processo e impede fragmentações excessivas que comprometam a gestão municipal.
4. **Distribuição equilibrada de áreas públicas (Art. 35-H):**
A implantação progressiva e proporcional das áreas verdes, equipamentos públicos e áreas institucionais impede concentração inadequada de serviços e garante que cada etapa esteja apta a acolher novas demandas populacionais. O dispositivo reforça o compromisso com a função social da ocupação urbana.



5. **Prazos e penalidades (Art. 35-G e 35-I):** O prazo máximo de 4 anos, prorrogável uma única vez, é consonante com a legislação federal e evita prolongamento indefinido das obras. A previsão de penalidades mantém a responsabilidade do empreendedor quanto às obrigações assumidas.

APLICAÇÃO A EMPREENDIMENTOS EM CURSO

O Art. 2º possibilita que empreendimentos já aprovados possam, a critério do Município, aderir ao regime de etapalização. A exigência de atualização dos atos de aprovação, licenças e projetos complementares garante coerência entre o novo regime e o status jurídico e técnico do empreendimento. Trata-se de mecanismo adequado para transição normativa, preservando a segurança administrativa.

Assim, a Comissão entende que a proposta:

É tecnicamente consistente, ao estabelecer parâmetros claros para execução, fiscalização e recebimento das obras;

Resguarda o interesse público, ao condicionar a liberação de etapas à garantia de infraestrutura essencial e distribuição equilibrada das áreas públicas;

Confere segurança jurídica, ao manter a natureza unitária do parcelamento e disciplinar adequadamente os instrumentos de recebimento de obras;

Moderniza a legislação urbanística, oferecendo ferramenta eficaz para gestão de empreendimentos de maior porte.



Conclusão

Diante do exposto, manifestamos nosso parecer FAVORÁVEL À APROVAÇÃO do Projeto de Lei Complementar nº 08/2025.

Catalão (GO), 24 de novembro de 2025.

Vereador

Deusmar Barbosa da Rocha

Relator

VOTO DO PRESIDENTE

Acompanho e sou favorável ao voto do relator.

Vereador

Gilberto Barbosa de Andrade

Presidente

VOTO DO VOGAL

Acompanho e sou favorável ao voto do relator.

Vereadora

Silvia Aparecida Rosa

Vogal