



Câmara Municipal de Catalão
Gabinete do Presidente

AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06, DE 03 DE DEZEMBRO 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.

52.6



Câmara Municipal de Catalão
Gabinete do Presidente

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.



Câmara Municipal de Catalão
Gabinete do Presidente

§ 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 que conectem áreas urbanizadas adjacentes, 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:



Câmara Municipal de Catalão
Gabinete do Presidente

- 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, exceto nos casos de chaceamento, em que deverá prevalecer exclusivamente o critério de área em metros quadrados.

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.



Câmara Municipal de Catalão
Gabinete do Presidente

§ 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 – SMTTC, 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.


Jair Humberto da Silva
Presidente da Câmara Municipal de Catalão