

PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CATALÃO
ESTADO DE GOIÁS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

VOTO DO RELATOR

RELATÓRIO

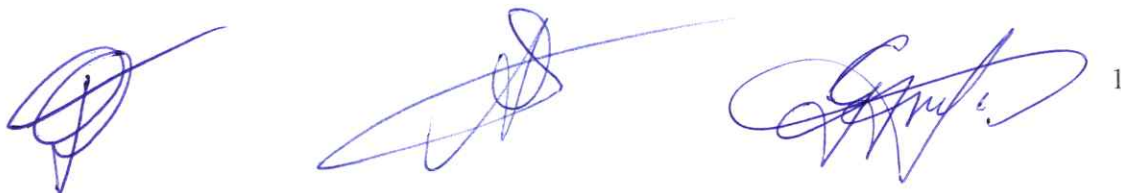
O **Projeto de Lei Complementar nº 04/2025**, de autoria do Prefeito Municipal, Velomar Gonçalves Rios o qual: ***"Altera o art. 19 da Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências."***

Vem a proposição de Lei à Comissão de Constituição, Legislação e Redação para emissão de parecer, como previsto no art. 26, *caput* e § 2º do Regimento Interno desta Câmara Municipal.

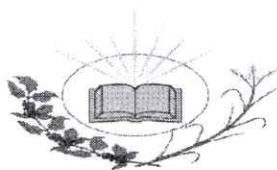
Nos termos do regimento interno desta Câmara Municipal, foi solicitado ao relator a expedição de seu parecer fundamentado e voto.

O presente Projeto de Lei Complementar, encaminhado pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, propõe alterações significativas no art. 19 da Lei Complementar nº 3.440/2016, que estabelece regras para o parcelamento do solo urbano no Município de Catalão.

As alterações abrangem:



1



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CATALÃO
ESTADO DE GOIÁS**

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

1. Modificação do §3º, que trata da conversão de áreas doadas em obras comunitárias ou urbanas;
2. Inclusão de inciso ao §7º, flexibilizando requisitos viários em loteamentos fechados;
3. Inclusão de inciso ao §8º, exigindo passagem de fauna em APPs;
4. Redação integral do §11, com novos incisos, disciplinando a natureza, uso e manutenção das áreas comuns em loteamentos fechados, parcelamentos vinculados e chacreamentos.

É o relatório.

Tudo visto e examinado, passa-se à fundamentação do parecer e voto.

FUNDAMENTAÇÃO E VOTO

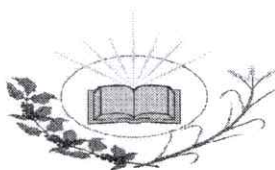
Digna Comissão de Constituição, Legislação e Redação,

ANÁLISE JURÍDICA E DOUTRINÁRIA APROFUNDADA

a) Competência legislativa e iniciativa

A Constituição Federal, em seu art. 30, I e VIII, confere aos municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local, inclusive sobre ordenamento territorial, uso e ocupação do solo urbano e proteção ao meio ambiente local.

A matéria versada no projeto se insere nesse escopo, tratando de regras específicas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano — competência reafirmada no art. 182 da Constituição e disciplinada pela Lei Federal nº 10.257/2001



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CATALÃO
ESTADO DE GOIÁS**

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

(Estatuto da Cidade), bem como pela Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano).

A iniciativa do projeto é legítima, nos termos do art. 61, §1º, II, "c" da CF (por analogia), e do art. 69, III da Lei Orgânica do Município de Catalão, por tratar de organização administrativa, desenvolvimento urbano e uso do solo.

b) Alteração do §3º – Conversão de área em obra pública

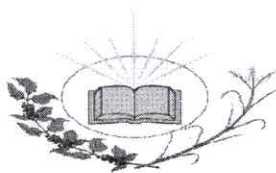
A redação proposta estabelece que 50% da área descrita na alínea "c" do inciso I do art. 8º da LC 3.440/2016 poderá ser convertida em obras comunitárias ou de equipamentos urbanos, a serem realizadas pelo loteador.

Essa sistemática constitui forma legítima de compensação urbanística, amparada nos seguintes fundamentos:

- **Art. 4º, §4º da Lei Federal nº 6.766/79**, que autoriza o Município a exigir do loteador a execução de obras de infraestrutura;
- **Art. 2º e 4º do Estatuto da Cidade**, que orientam a justa distribuição dos encargos e benefícios decorrentes do processo de urbanização;
- **Princípio da função social da propriedade**, consagrado no art. 5º, XXIII, e no art. 182, §2º da Constituição, que impõe obrigações urbanísticas ao proprietário para uso adequado da terra.

Ao vincular o valor da obra ao valor venal de área de lote projetado com infraestrutura básica, e submeter a avaliação a comissão composta por três servidores públicos, a norma assegura controle técnico e isonomia entre os empreendimentos, atendendo aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e eficiência administrativa (art. 37, caput, da CF).

Quatro assinaturas manuscritas em tinta azul, realizadas por membros da Comissão de Constituição, Legislação e Redação.



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CATALÃO
ESTADO DE GOIÁS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO**

José Afonso da Silva destaca que a conversão de obrigações em obras é válida desde que haja equivalência objetiva, e que a valoração pública do benefício é instrumento de proteção da função social e distributiva da propriedade urbana.

“A vinculação entre o uso da terra urbana e a destinação de recursos à coletividade justifica a imposição de obrigações acessórias ao parcelamento do solo, especialmente quando voltadas à ampliação do acesso à infraestrutura e aos equipamentos públicos.” *Silva, José Afonso. "Direito Urbanístico Brasileiro".*

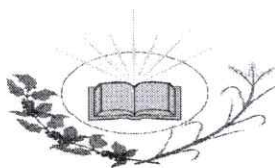
c) Inclusão do inciso I ao §7º – Quadras sem contorno completo

A norma prevê que quadras em loteamentos fechados, parcelamentos vinculados e chacreamentos poderão ser implantadas sem contorno completo por vias de circulação, desde que todos os lotes tenham acesso à via pública e sejam preservadas a articulação viária e a mobilidade de veículos e pedestres.

Essa flexibilização é compatível com a Lei Federal nº 13.465/2017, que introduziu na legislação federal a figura dos loteamentos com controle de acesso, reconhecendo os chamados “loteamentos fechados”.

O inciso proposto garante funcionalidade viária, respeitando o art. 2º, incisos II e III, da Lei nº 12.587/2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana), que preconiza a priorização da acessibilidade universal, integração modal e circulação adequada nos espaços urbanos.

Edis Milaré reforça que o projeto urbanístico deve conciliar o parcelamento do solo com a mobilidade urbana e a integração funcional dos bairros: “A funcionalidade do sistema viário e o acesso a equipamentos urbanos são



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CATALÃO
ESTADO DE GOIÁS**

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

elementos indissociáveis da função social da propriedade urbana." Milaré, Edis. "Direito do Urbanismo e da Mobilidade".

d) Inclusão do inciso I ao §8º – Passagens de fauna em APPs

A exigência de implantação de estruturas para passagem de fauna nas áreas de preservação permanente reforça o compromisso do Município com os princípios da sustentabilidade e da proteção à biodiversidade, previstos no art. 225 da Constituição Federal e no art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

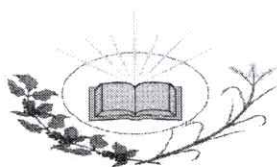
É plenamente legítimo impor ao empreendedor a responsabilidade por tais medidas mitigadoras, conforme os princípios do poluidor-pagador e do usuário-pagador, aplicáveis à proteção ambiental, como reconhecido pela Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981).

Paulo Affonso Leme Machado salienta que a passagem de fauna é uma obrigação ambiental compatível com os preceitos constitucionais: *"O empreendedor deve assumir, de forma plena, os custos pela compensação de impactos ambientais inerentes à instalação de loteamentos em áreas ecologicamente sensíveis."* Machado, Paulo Afonso Leme. *"Direito Ambiental Brasileiro"*.

e) Redação do §11 com incisos I e II – Áreas condominiais (AIC e AEC)

A nova redação do §11 define com precisão a natureza jurídica das áreas comuns dos empreendimentos, delimitando suas classificações como:

- **Área Interna Condominial (AIC):** áreas comuns localizadas dentro da área cercada;
- **Área Externa Condominial (AEC):** áreas fora do fechamento, mas ainda na gleba do loteamento.



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CATALÃO
ESTADO DE GOIÁS**

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

A norma veda a comercialização dessas áreas, salvo em situações excepcionais, e condiciona sua conexão com áreas públicas à existência de sinergia funcional.

Esse regramento visa evitar confusão entre áreas de domínio privado e público, delimitar responsabilidades de manutenção e assegurar o não ônus ao Município, ou seja, loteamentos fechados devem arcar integralmente com as despesas das áreas comuns.

CONCLUSÃO

Diante da análise jurídica e doutrinária, esta **Comissão de Constituição, Justiça e Redação manifesta-se favoravelmente à tramitação e aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 04/2025**, por entender que:

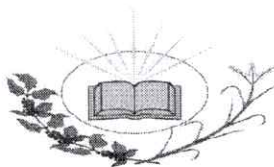
- Está em consonância com a Constituição Federal e com as leis federais de regência;
- Aperfeiçoa o marco jurídico municipal relativo ao uso e parcelamento do solo urbano;
- Reforça a segurança jurídica, a sustentabilidade ambiental, a mobilidade urbana e a função social da propriedade;
- Preserva o interesse público e evita encargos indevidos ao erário;
- Apresenta-se tecnicamente bem redigido e sistematicamente coerente com a Lei Complementar nº 3.440/2016.

Catalão (GO), 24 de junho de 2025.



Gilberto Barbosa de Andrade (SD)
Relator



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE CATALÃO
ESTADO DE GOIÁS
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

VOTO DO PRESIDENTE

Acompanho e sou favorável ao voto do relator, no **Projeto de Lei Complementar nº 04/2025**

Catalão (GO), 24 de junho de 2025.

Gilmar Antônio Neto (UNIÃO)
Presidente

VOTO DO VOGAL

Acompanho e sou favorável ao voto do presidente, no **Projeto de Lei Complementar nº 04/2025**.

Catalão (GO), 24 de junho de 2025.

Thomas Marques de Mesquita (PODE)
Vogal