



Comissão de Obras, Serviços Públicos e Urbanismo

Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 04/2025

Relatório

O Projeto de Lei Complementar Nº 04/2025, que **"Altera o art. 19 da Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências"**, de autoria do Prefeito 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.

Fundamentação

Digna Comissão de Obras, Serviços Públicos e Urbanismo, o presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade alterar e acrescentar dispositivos ao artigo 19 da Lei Complementar nº 3.440, de 8 de dezembro de 2016, que dispõe sobre a legislação de parcelamento do solo urbano no Município de Catalão, visando ao aperfeiçoamento das normas relativas aos empreendimentos urbanísticos classificados como loteamentos fechados.

A proposta resulta de estudos técnicos conduzidos pela Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo do Município, instituída nos termos do Decreto nº 1.232, de 27 de novembro de 2018, alterado pelo Decreto nº 1.532, de 12 de setembro de 2022, e consolidada pela Resolução nº 002/2024, de 23 de agosto de 2024.

Os trabalhos contaram com a participação de uma equipe multidisciplinar e foram amplamente debatidos em audiência pública realizada em 9 de dezembro de 2024, com a presença de representantes da sociedade civil e do Ministério Público do Estado de Goiás.

A necessidade da alteração legislativa decorre da ausência de dispositivos claros sobre o tratamento jurídico e urbanístico das áreas internas e externas aos loteamentos fechados e empreendimentos similares. A proposta busca suprir essa lacuna,

Silva



garantindo maior segurança jurídica, organização territorial e adequação às exigências de planejamento urbano.

Do conteúdo da proposição - o projeto altera o §3º do art. 19 da Lei Complementar nº 3.440/2016, estabelecendo que:

50% (cinquenta por cento) da área descrita na alínea 'c' do inciso I do art. 8º deverá ser convertida em obras de instalação de equipamentos comunitários ou urbanos, a encargo do loteador. A destinação dessas obras deverá ocorrer, prioritariamente, em áreas de fragilidade socioambiental próximas ao loteamento, conforme definido pelo Poder Público Municipal durante a concepção do projeto urbanístico. O valor da obra deverá equivaler ao valor da área a ser convertida, tomando como base o valor venal de lote projetado para a região, considerando a infraestrutura básica. A apuração do valor ficará sob responsabilidade de comissão de avaliação composta por três servidores públicos municipais.

Além disso, acresce o inciso I ao §7º, permitindo que:

As quadras de loteamentos fechados, parcelamentos vinculados e chacreamentos, excetuadas aquelas de domínio público, poderão ser implantadas sem completo contorno por sistema de circulação, desde que todos os lotes tenham acesso garantido e que seja preservada a fluidez da mobilidade de veículos e pedestres.

O projeto também altera o §11 e insere os incisos I e II, esclarecendo que a manutenção da infraestrutura das áreas comuns é de responsabilidade exclusiva dos empreendedores e condôminos, e classificando as áreas como **Área Interna Condominial (AIC)** e **Área Externa Condominial (AEC)**, conforme sua localização dentro ou fora da área fechada do empreendimento, desde que ambas estejam dentro da gleba parcelada.

Por fim, define que, ainda que sejam áreas privadas, as áreas AIC e AEC:

Não poderão ser comercializadas e, em caráter de exceção, poderão ser integradas a espaços livres de uso público ou áreas verdes, desde que haja compatibilidade funcional com áreas de domínio público



Conclusão

A proposição em análise está devidamente fundamentada em estudos técnicos, respaldada por debate público e em consonância com os princípios do planejamento urbano sustentável. A alteração confere maior clareza, precisão e aplicabilidade à legislação vigente, promovendo o ordenamento territorial e o desenvolvimento urbano responsável no Município de Catalão. Diante do exposto, esta Comissão de Obras, Serviços Públicos e Urbanismo **opina favoravelmente pela APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 04/2025.

Catalão (GO), 24 de junho 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