

OFÍCIO N.º: 263/2025**CATALÃO, 13 DE NOVEMBRO DE 2.025.**

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras,**

O presente Projeto de Lei Complementar tem por objetivo alterar a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016, e visa disciplinar a etapalização dos parcelamentos do solo, permitindo maior segurança jurídica, melhor organização das fases de urbanização e aprimoramento da infraestrutura entregue à população.

Informo que a proposta foi elaborada com base em estudos técnicos conduzidos pela Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo do Município. Os trabalhos da comissão contaram com participação de uma equipe multidisciplinar e foram objeto de debate público em audiência realizada em 15 de outubro de 2025, com a presença de representantes da comunidade e autoridades.

Certo dá especial atenção à nossa solicitação, antecipamos nossos melhores agradecimentos e renovamos protestos de elevada estima e distinguida consideração.

Atenciosamente,



VELOMAR GONÇALVES RIOS
PREFEITO MUNICIPAL

Ao Senhor
JAIR HUMBERTO DA SILVA
**DD. Presidente da Câmara de Vereadores
e ilustres integrantes do Poder Legislativo de
Catalão – Estado de Goiás.**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 08 , DE 17 DE NOVEMBRO 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 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:

- 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 chacreamento, 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.



§ 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 17 DIAS DO MÊS DE NOVEMBRO DE 2025.

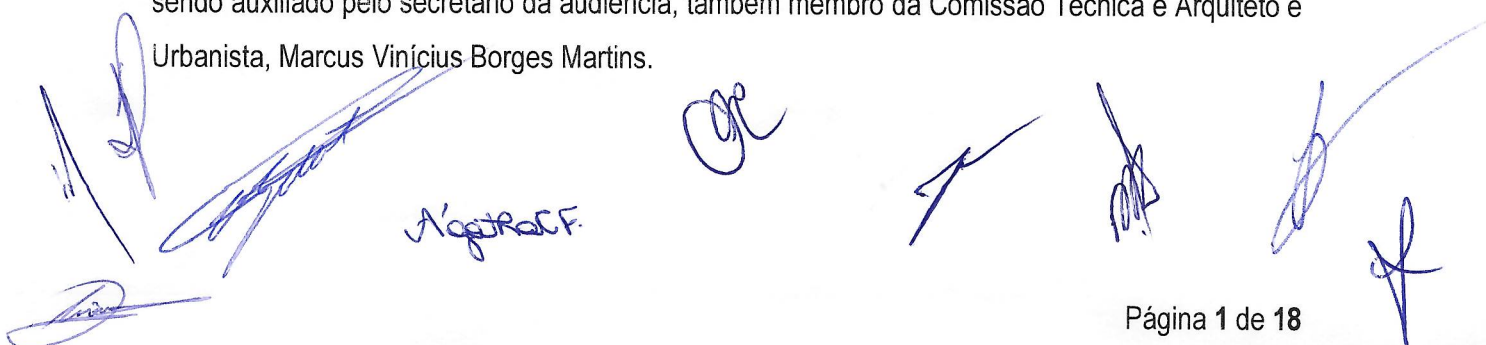


VELOMAR GONÇALVES RIOS
PREFEITO MUNICIPAL

COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS DE SOLO DE CATALÃO

ATA DE AUDIÊNCIA

Aos quinze dias do mês de outubro de 2025, às 8h30, no auditório da Prefeitura Municipal de Catalão, realizou-se audiência pública com o objetivo de apresentar e discutir com a comunidade a proposta da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo do Município de Catalão, referente à alteração e ao acréscimo à legislação municipal de parcelamento do solo, especificamente à Lei Complementar nº 3.440, de 8 de dezembro de 2016, abordando o tema da etapalização dos parcelamentos do solo. Compareceram à audiência, além de representantes de entidades organizadas da sociedade civil, construtores, representantes de classe e empreendedores dos setores de incorporação imobiliária e de parcelamento do solo, autoridades do Poder Executivo e do Poder Legislativo Municipal, nas pessoas do Procurador-Geral do Município, Celso Luís Dias Calixto, da Vereadora Sílvia Aparecida Rosa, e dos Vereadores Gilmar Antônio Neto e Gilberto Barbosa de Lima, bem como os membros da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e mais um convidado, sendo estes os senhores e senhoras: **LEANDRO DAMAS DE OLIVEIRA** – Diretor de Ação Urbana (SMOP); **MARCUS VINÍCIUS BORGES MARTINS** – Arquiteto e Urbanista (SMOP); **JOSÉ EDUARDO MACHADO BARROSO** – Secretário Municipal de Meio Ambiente (SEMMAC); **ALFREDO ARANTES GUIMARÃES SILVEIRA** – Geógrafo (SEMMAC); **RONALDO PEREIRA ROSA** – Superintendente Municipal de Trânsito (SMT); **CLEIBER ANTÔNIO DA COSTA** – Diretor de Fiscalização (SMT); **BRUNO AUGUSTO EVANGELISTA** – Secretário Municipal de Transportes e Infraestrutura (SEMINFRA); **FREDERICO RODRIGUES TONACO** – Assessor Especial (SEMINFRA); **ÁGATHA CRISTINE FLORÊNCIO** – Engenheira Civil (SAE). E o senhor **GUILHERME JORGE PIMENTA** – Secretário Municipal de Obras Públicas - SMOP (**CONVIDADO PERMANENTE**). A audiência foi presidida pelo membro da Comissão Técnica e Secretário Municipal de Meio Ambiente, José Eduardo Machado Barroso, sendo auxiliado pelo secretário da audiência, também membro da Comissão Técnica e Arquiteto e Urbanista, Marcus Vinícius Borges Martins.



ETAPALIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS DE SOLO — A audiência foi aberta pelo cerimonialista, que convidou os membros presentes da Comissão Técnica para compor a primeira fileira. Em seguida, foi anunciada a composição da mesa do plenário, formada pelas seguintes autoridades: Celso Luís Dias Calixto, Procurador-Geral do Município; Vereadora Sílvia Aparecida Rosa; e José Eduardo Machado Barroso, Presidente da audiência e Secretário Municipal de Meio Ambiente.

A palavra foi passada ao Presidente da audiência, José Eduardo Machado Barroso, que iniciou agradecendo a presença de todos, cumprimentando a mesa e as autoridades, em especial a Vereadora Sílvia Aparecida Rosa, representante da Casa Legislativa Municipal. Em seguida, enalteceu o trabalho realizado pela Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo, destacando que o comitê já existia em gestões anteriores, mas foi fortalecido nesta administração por determinação do Prefeito Municipal, que tem priorizado todas as ações voltadas à celeridade administrativa e à desburocratização dos processos técnicos conduzidos por servidores e secretários municipais.

O Presidente prosseguiu com uma breve apresentação sobre a composição e a atuação da Comissão, exibida por meio de apresentação audiovisual. Explicou o decreto de criação, a formação e a estrutura do colegiado, ressaltando que, com o apoio da Procuradoria-Geral do Município, o grupo tem conseguido alinhar decisões e posicionamentos técnicos por meio de análises colegiadas e integradas, conferindo maior agilidade, coerência e segurança jurídica aos processos de licenciamento e planejamento de parcelamentos do solo. Destacou, ainda, que as análises e deliberações da Comissão seguem sempre pautadas pelos ditames do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e Desenvolvimento Sustentável de Catalão (PDOTDSC) e pela Lei de Uso e Parcelamento do Solo Municipal.

Ao final, o Presidente cumprimentou todos os empreendedores presentes, ressaltando que o progresso urbano deve ocorrer de forma sustentável e responsável, e que, por parte dos empreendedores locais, observa-se o compromisso com o desenvolvimento correto e legal. Encerrou sua fala afirmando que o momento da audiência pública se destina exatamente a isso: ao debate construtivo e saudável da proposta apresentada.

Na sequência, a palavra foi concedida ao Procurador-Geral do Município, Celso Luís Dias Calixto, que agradeceu a presença de todos e manifestou a satisfação da Administração Municipal em receber a população e as entidades representativas, reconhecendo o interesse e o cuidado de todos com a cidade. Destacou que o projeto de etapalização foi amplamente debatido pelos membros da

Comissão, que se dedicaram durante vários dias em reuniões e discussões técnicas, resultando na minuta apresentada. Ressaltou que as contribuições oferecidas pelos participantes nesta audiência poderão aprimorar o texto do projeto, fornecendo subsídios para o debate legislativo na Câmara Municipal. Finalizou reiterando que Catalão só tem a ganhar com esse trabalho conjunto entre o poder público, os empreendedores e a sociedade civil.

Em seguida, foi concedida a palavra à Vereadora Sílvia Aparecida Rosa, representante do Poder Legislativo, que iniciou cumprimentando a mesa e os presentes. Declarou ser uma satisfação participar da audiência pública, enfatizando seu apreço por esse instrumento democrático de diálogo e construção coletiva. Afirmou que o objetivo é buscar sempre o melhor resultado para todos e que, conforme salientado pelo Procurador, espera-se que o projeto de lei, ao chegar à Câmara, esteja bem estruturado e equilibrado, atendendo tanto aos empreendedores quanto à população em geral. Encerrou sua fala reforçando os agradecimentos e os cumprimentos a todos.

Na sequência, o cerimonialista convidou as autoridades para desfazer a mesa, dando início à apresentação técnica do Projeto de Lei. O Presidente retomou a palavra e informou que os membros da Comissão Técnica, Marcus Vinicius Borges Martins e Alfredo Arantes Guimarães Silveira, fariam a exposição do tema da audiência. Comunicou que, ao final da apresentação, seria aberto espaço para contribuições dos participantes, mediante prévia inscrição, a fim de garantir a devida organização e o registro formal da audiência para fins de auditoria e controle. Indicou que a servidora Gabriela, identificada com vestimenta verde e portando prancheta, seria responsável pela coleta dos nomes dos interessados.

Em seguida, foi convidado o membro Alfredo Arantes Guimarães Silveira a iniciar as apresentações. O membro iniciou cumprimentando a todos e agradecendo, em especial, a presença de duas pessoas: o colega Marcelo André de Melo e o Dr. Júlio Torres, destacando que a legislação vigente, instituída pelo Plano Diretor, deve muito à contribuição de ambos, que, há tempos, se debruçaram sobre o arcabouço jurídico do Plano Diretor de 2004. Alfredo aproveitou para lembrar que, no próximo ano, o Plano Diretor de Catalão completará dez anos de vigência, tendo sido promulgado em dezembro de 2016, e que, por determinação legal, sua revisão deverá ocorrer dentro do próximo ano. Solicitou, portanto, que todos — população, empreendedores, construtores e entidades organizadas — fiquem atentos, pois em breve será iniciado o processo de revisão, com a coleta de contribuições e manifestações da sociedade.

Em seguida, informou que a minuta da lei objeto da audiência encontra-se disponível no site da Prefeitura Municipal de Catalão, na seção destinada às audiências públicas, onde foi publicada há

aproximadamente doze a quinze dias. O convite para a audiência foi divulgado no Diário Oficial do Estado e em jornal de ampla circulação, seguindo as recomendações da Procuradoria-Geral do Município. Ressaltou que todo o texto e sua justificativa estão publicados no site, observando-se rigorosamente todos os trâmites legais para a realização da audiência.

Prosseguiu destacando a importância da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo, desde sua criação, bem como o fortalecimento obtido na atual gestão do Prefeito Velomar Rios. Relatou que o grupo tem se debruçado sobre temas como perímetro urbano, aprovação de parcelamentos do solo e proposições legislativas voltadas ao aprimoramento da legislação urbanística, atuando sempre em consonância com os aspectos técnicos de loteamento e ordenamento territorial. Dando continuidade, apresentou os fundamentos da proposta de aprovação de parcelamentos por etapas, explicando que houve uma demanda externa de empreendedores locais interessados em realizar a comercialização de seus lotes e a implantação das infraestruturas de forma progressiva, conforme a execução das obras. Por outro lado, também havia uma demanda interna relacionada a empreendimentos antigos, que foram comercializados antes da conclusão das infraestruturas, o que acabou gerando imbrólios entre a Prefeitura, os empreendedores, o Ministério Público e o Procon.

Esclareceu que o projeto de lei em análise busca justamente solucionar essas situações, permitindo a análise, a aprovação e a entrega das obras de urbanização em etapas, conforme cronograma aprovado pelo Município. Alfredo deu sequência à explanação, percorrendo o conteúdo da minuta e explicando o conceito de etapalização, isto é, a aprovação administrativa por etapas, reforçando que o registro do loteamento deverá ser feito de forma integral, sendo vedado o registro parcial. Pontuou que a compensação ambiental seguirá as regras gerais já previstas em lei, contando a partir do registro do parcelamento em cartório. Apresentou, ainda, as modalidades de parcelamentos passíveis de enquadramento, sendo elas: loteamentos abertos, loteamentos fechados, parcelamentos vinculados e chacreamentos.

Em seguida, explicou os dispositivos previstos para o controle das entregas, que se darão por meio dos instrumentos TRP (Termo de Recebimento Parcial) e TRG (Termo de Recebimento Global), detalhando a diferença entre ambos e o modo como o Município fará uso desses mecanismos. Ressaltou ponto importante: a liberação de uma etapa mediante TRP não implica no descaucionamento das garantias, o qual ocorrerá somente com a entrega total das infraestruturas, no ato da última etapa, mediante a emissão do TRG. Prosseguiu apresentando os critérios de participação e o número máximo de etapas, fixado em quatro (4). Explicou que o enquadramento poderá ocorrer com base no número de lotes ou na área parcelada em metros quadrados, devendo

prevalecer, em caso de divergência, o critério mais restritivo. Ficará vedada a adesão à etapalização de empreendimentos que não atendam a nenhum dos critérios estabelecidos.

Abordou, então, a primeira etapa, destacando ser a mais importante, pois deve contemplar toda a infraestrutura principal e estruturante do parcelamento — incluindo as macroestruturas de saneamento (adutoras, elevatórias, redes coletoras e sistemas de reservação, dentro ou fora da gleba), as drenagens pluviais estruturantes, as vias principais (arteriais, coletoras e as relacionadas ao parque linear) e as redes de energia elétrica e iluminação pública principais. Explicou que, conforme a legislação, empreendimentos que confrontam áreas de preservação permanente (APP) devem implantar vias coletoras margeando essas áreas, promovendo eixos de mobilidade e parques lineares no entorno. Reforçou os requisitos básicos da etapa inicial, sendo eles: continuidade das macroestruturas já instaladas no Município, acesso principal concluído e vias de parque linear implantadas. Acrescentou que a entrega de cada etapa deverá ser comprovada mediante laudos e vistorias que demonstrem que as quadras nela inseridas estão atendidas por redes de drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública.

Na sequência, foi convidada a Sra. Agatha Cristine Florêncio, representante da SAE, para elucidar o tema referente às macroestruturas de saneamento. Agatha iniciou cumprimentando os presentes e destacou, sob o ponto de vista técnico da autarquia, a importância de que as infraestruturas externas de abastecimento e esgotamento sanitário estejam concluídas já na primeira etapa, pois a ausência dessas estruturas — como já foi observado em casos anteriores — tem comprometido o pleno funcionamento de diversos empreendimentos. Explicou que a infraestrutura responsável por levar a água ao loteamento e aquela destinada a coletar e conduzir o esgoto para fora da área devem estar totalmente finalizadas, podendo, conforme o caso, incluir estações elevatórias ou coletores emissores de maior diâmetro. Reforçou que essa exigência traz vantagens ao empreendedor, que poderá concentrar os recursos na execução das infraestruturas externas e das internas da primeira etapa, sem necessidade imediata de implantar as redes internas das etapas subsequentes.

Em seguida, Alfredo retomou a palavra para detalhar os requisitos para emissão do TRP, que incluem:

1. Pavimentação e meio-fio das quadras pertencentes à etapa;
2. Laudo técnico de controle de pavimentação;
3. Vistorias das secretarias competentes;
4. Comprovação de redes conectadas (drenagem, energia elétrica, água e esgoto);

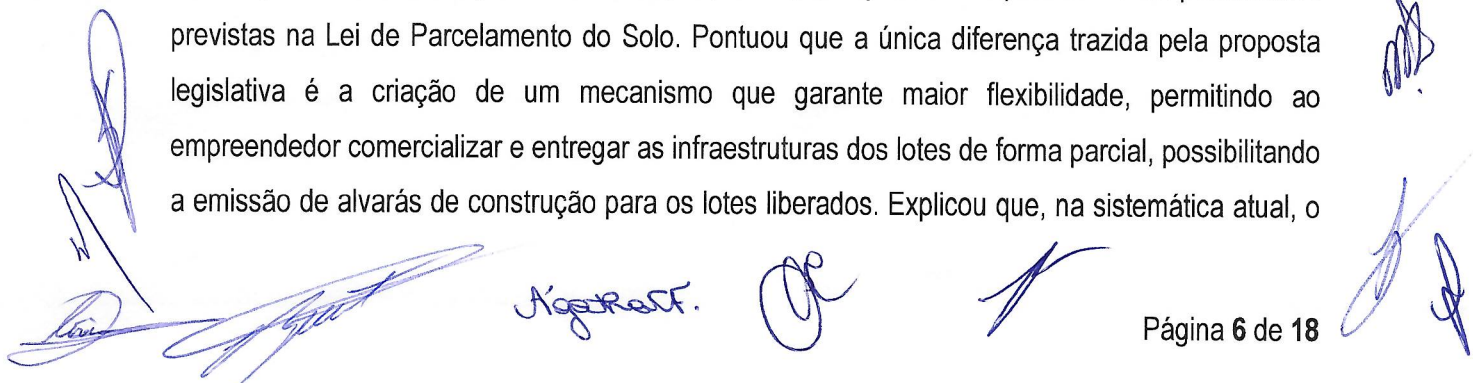
5. Aceites das concessionárias SAE e Equatorial.

Quanto ao laudo técnico, Alfredo passou a palavra ao membro Marcus Vinícius Borges Martins, representante da Secretaria Municipal de Obras Públicas (SMOP), que esclareceu tratar-se do Laudo Técnico de Pavimentação, o qual deve estar em conformidade com o Decreto Municipal nº 2.212/2015, que estabelece que a pavimentação deve ser executada em CBUQ, bem como define os ensaios obrigatórios a serem apresentados em memorial descritivo, acompanhado da respectiva ART do responsável técnico. Informou, ainda, que o Município poderá solicitar contraprova em laboratório credenciado, caso julgue necessário, para confirmar os resultados apresentados. Em seguida, Marcus agradeceu e devolveu a palavra a Alfredo, que prosseguiu apresentando os prazos e obrigações relativos às áreas públicas. Ressaltou que os prazos seguirão o limite máximo previsto na Lei Federal nº 6.766/1979, ou seja, quatro anos, prorrogáveis uma única vez por igual período.

Quanto às áreas públicas, destacou que devem ser distribuídas de forma equitativa e bem localizadas desde a concepção do projeto urbanístico, de modo a evitar concentrações em áreas periféricas, declivosas ou de difícil aproveitamento, o que já ocorreu em experiências anteriores. Essa distribuição deve contemplar equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e áreas verdes, sendo avaliada em conjunto entre o empreendedor e a Comissão Técnica.

Por fim, relatou que empreendimentos já aprovados e em implantação, mas que ainda não entregaram as infraestruturas ao Município, poderão aderir à etapalização, mediante solicitação formal ao Poder Público Municipal, acompanhada de justificativa técnica, atualização dos projetos, e cronograma compatível com o instrumento de garantia vigente. Após a aprovação da solicitação pelos departamentos competentes (SMOP, SAE, SEMMAC e SMTTC), será realizada a atualização dos atos e licenças de aprovação, cujas informações serão incorporadas ao respectivo Decreto de Aprovação. Concluiu informando que todos os empreendimentos já aprovados e em fase de execução poderão solicitar a etapalização, desde que atendam aos critérios de participação estabelecidos na minuta da lei.

Em seguida, Alfredo Arantes Guimarães Silveira apresentou as penalidades e responsabilidades, as quais permanecem as mesmas já estabelecidas na legislação vigente. Esclareceu que o descumprimento do cronograma de execução por etapas sujeitará o empreendedor às penalidades previstas na Lei de Parcelamento do Solo. Pontuou que a única diferença trazida pela proposta legislativa é a criação de um mecanismo que garante maior flexibilidade, permitindo ao empreendedor comercializar e entregar as infraestruturas dos lotes de forma parcial, possibilitando a emissão de alvarás de construção para os lotes liberados. Explicou que, na sistemática atual, o



empreendedor precisa executar toda a infraestrutura do loteamento, entregar as obras ao Poder Público, aguardar a aprovação e liberação das garantias e, somente após esses procedimentos, é possível solicitar a emissão dos alvarás de construção. Esse processo, observou, pode se estender por dois, quatro ou até mais anos, dependendo do empreendimento, entre o registro do loteamento em cartório e a liberação dos alvarás, o que retarda o início efetivo da utilização dos lotes pelos compradores, seja para uso residencial, comercial ou de serviços.

Concluindo, Alfredo passou a palavra ao membro Marcus Vinícius Borges Martins, que apresentou estudos de caso ilustrativos sobre a aplicação prática da proposta.

O Sr. Marcus iniciou sua exposição com o apoio de material audiovisual exibido em tela, ilustrando o conteúdo do projeto de lei. Informou que o primeiro exemplo se referia ao loteamento Parque Cidade, empreendimento já aprovado no município, utilizado apenas para fins demonstrativos, com o intuito de facilitar o entendimento da dinâmica proposta. Ressaltou que cada parcelamento possui características próprias, e que a aplicação da lei dependerá de fatores como relevo, traçado urbano, quantidade de lotes, áreas de preservação permanente (APPs) e demais condicionantes técnicas. Esclareceu que a primeira etapa é a mais relevante, devendo contemplar as vias estruturantes e a via-parque que margeia as APPs, além das ligações com áreas já urbanizadas. Destacou que a configuração da primeira etapa seguirá os critérios definidos na legislação, considerando o traçado urbano interno e externo, a morfologia das áreas de preservação e a distribuição das áreas verdes, sendo que as etapas subsequentes corresponderão a setores locais, concentrando as vias e infraestruturas de menor hierarquia. No caso do Parque Cidade, informou que o parcelamento foi dividido em três etapas, em razão da concentração de 509 lotes, atendendo aos critérios previstos na minuta do projeto de lei. O enquadramento, observou, resultou de um empate entre o número de lotes e a metragem total da área parcelada, aplicando-se o critério mais restritivo, conforme determina a proposta normativa.

Na sequência, apresentou um segundo exemplo, relativo a um empreendimento em fase de licenciamento, identificado preliminarmente como “Caminho das Águas”, localizado nas proximidades da GO-330, sentido Catalão–Ouvidor. Reforçou tratar-se de um exemplo hipotético, elaborado somente para fins de ilustração, sem corresponder à forma efetiva de licenciamento. O objetivo, explicou, foi proporcionar melhor compreensão do público sobre como o instrumento da etapalização poderá ser aplicado na prática. Nesse exemplo, o empreendimento foi dividido em duas etapas. Na primeira etapa, demonstrou-se a implantação das vias de conexão com áreas já consolidadas, das vias de parque linear e coletoras voltadas à proteção das APPs, bem como dos acessos principais do loteamento, que, neste caso, envolvia três áreas de preservação permanente.

Mais uma vez, enfatizou que a configuração da etapa inicial dependerá de critérios técnicos como morfologia da gleba, relevo, áreas de preservação e dimensão do parcelamento. Prosseguiu apresentando a segunda etapa, composta apenas por obras de urbanização de caráter local, uma vez que as infraestruturas estruturantes já se encontram concluídas na etapa anterior. Explicou que a quantidade e a forma das etapas dependerão diretamente das características da gleba e dos critérios de qualificação definidos em lei, podendo resultar em duas, três ou até quatro etapas.

O Sr. Alfredo fez então um adendo, destacando que empreendimentos cuja natureza ou localização exijam a implantação de macroestruturas de saneamento — como reservatórios, adutoras e estações elevatórias com ligação direta à ETE ou à ETA — deverão incluí-las necessariamente na primeira etapa. Ressaltou que, uma vez contempladas na primeira fase e liberadas mediante TRP (Termo de Recebimento Parcial), essas infraestruturas poderão atender não apenas ao novo parcelamento, mas também à população do entorno, ampliando o benefício urbano.

Após a conclusão das apresentações, o Presidente da audiência, José Eduardo Machado Barroso, retomou a palavra, agradeceu as explanações e parabenizou os membros da Comissão Técnica pelos relevantes serviços prestados ao longo dos anos, reconhecendo publicamente a dedicação e o compromisso dos profissionais, amplamente conhecidos pelos presentes.

Assim, o Sr. José Eduardo Machado Barroso abriu o momento destinado à participação da população, convidando os presentes que desejassem apresentar contribuições, questionamentos ou esclarecimentos. Antes de iniciar as manifestações, o Presidente aproveitou para registrar e agradecer a presença de demais autoridades municipais, entre elas: o Sr. Guilherme Jorge Pimenta, Secretário Municipal de Obras Públicas; o Sr. Ronaldo Pereira Rosa, Superintendente Municipal de Trânsito; o Sr. Bruno Augusto Evangelista, Secretário Municipal de Transportes; o Dr. Celso Luís Dias Calixto, Procurador-Geral do Município; o Sr. Silas José Tristão, Secretário Municipal de Agricultura; e a Sra. Agatha Cristine Florêncio, representante da SAE, que compareceu como membro constituinte e em nome do Superintendente Rogério Aparecido da Silva Pires. O Presidente destacou, ainda, que todos os presentes fazem parte de um esforço coletivo representado pela Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo, reafirmando que as decisões são colegiadas, não se tratando de deliberações isoladas de secretarias ou agentes, mas de decisões institucionais, impessoais e técnicas.

Em seguida, foi aberta a participação popular, iniciando-se com o Sr. André Luís Galvão da Silva, primeiro inscrito, representante da empresa Quantum Urbanismo.

O participante iniciou parabenizando o Prefeito Municipal e a Comissão Técnica de Parcelamento do Solo pela iniciativa de propor o processo de etapalização, destacando os benefícios à população e ao setor produtivo. Ressaltou que a medida coloca Catalão à frente de seu tempo, promovendo a modernização da legislação urbanística e a atualização de conceitos de planejamento urbano. Em sua fala, elencou como principais benefícios do projeto a redução dos prazos de entrega aos clientes, o estímulo à execução de novas obras, a geração de empregos diretos e indiretos, o aquecimento do comércio local e o incremento na arrecadação municipal, especialmente por meio do IPTU.

Contudo, apontou preocupação específica quanto ao artigo 35-C da minuta do projeto de lei, que prevê a obrigatoriedade de execução da via-parque linear margeando as áreas de preservação permanente (APPs) e as áreas verdes já na primeira etapa. Destacou que essa obrigação poderia representar fragilidade na aplicação da norma, pois a execução antecipada de uma via ainda desconectada de bairros adjacentes pode gerar ônus excessivo ao Município, tais como alto custo de manutenção da iluminação pública, necessidade de limpeza contínua da rede pluvial, desgaste precoce do pavimento asfáltico, além de riscos de uso indevido da via — como corridas noturnas de veículos, depredações ou insegurança pública. Por fim, sugeriu que a execução da via-parque — incluindo drenagem e pavimentação — seja graduada conforme o avanço das etapas do empreendimento, acompanhando a progressão física da urbanização e da ocupação efetiva das áreas públicas.

Em seguida, foi concedida a palavra ao Sr. Rodrigo Siqueira, representante de uma empresa gerenciadora de empreendimentos, responsável pela implantação do Loteamento Reserva Catalunha, no município. O participante iniciou parabenizando o Prefeito Municipal e a Comissão Técnica pela elaboração da proposta, ressaltando o caráter técnico e inovador da legislação e seu relevante impacto para o planejamento urbano e o crescimento ordenado de Catalão. Em sua contribuição, afirmou concordar integralmente com o conteúdo da minuta, especialmente quanto à implantação das macroestruturas de saneamento na primeira etapa, classificando-a como perfeitamente adequada. No entanto, manifestou dúvida sobre a obrigatoriedade prevista no artigo 35-C, questionando se a redação atual impõe de fato a execução integral da via-parque que margeia a área de preservação permanente. Explicou que, no caso do empreendimento Reserva Catalunha, essa via seria muito extensa e sem conexão imediata com áreas urbanizadas, resultando em custos de manutenção elevados, desgaste prematuro do pavimento, desperdício de energia elétrica e ociosidade de infraestrutura. Sugeriu, portanto, que a execução dessas vias de parques lineares seja avaliada caso a caso pela Comissão Técnica, de forma semelhante à análise de outros


Aguardar.

parâmetros urbanísticos. Comparou com o exemplo do Bairro Planejado Parque Cidade, cuja via-parque interliga dois setores urbanizados, situação distinta do Reserva Catalunha, em que a via não conecta áreas habitadas. Encerrou sua fala reforçando que a proposta de lei está tecnicamente excelente, parabenizando novamente a Comissão Técnica pelo trabalho realizado.

O Presidente José Eduardo retomou a palavra, agradeceu as contribuições e esclareceu o conteúdo da minuta, lendo o §3º do artigo 35-C, que dispõe:

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

Na sequência, o Presidente solicitou manifestação do corpo técnico para explicação do motivo da inserção do dispositivo e análise de possíveis alternativas.

O membro Alfredo Arantes Guimarães Silveira esclareceu que a inclusão do dispositivo teve por objetivo assegurar o uso funcional das vias de parque linear como elementos de integração da mobilidade urbana e da drenagem pluvial. Explicou que, considerando que as APPs geralmente se localizam nas áreas mais baixas dos loteamentos, a implantação das vias que as margeiam auxilia no direcionamento do escoamento superficial, evitando que a água pluvial seja lançada diretamente dentro das áreas de preservação, prevenindo processos erosivos. Contudo, ponderou que, diante das observações apresentadas, e recordando situações semelhantes em outros empreendimentos, é possível reavaliar a redação do dispositivo, a fim de permitir análise individualizada dos casos.

Destacou que, pela regra geral, todas as vias devem ser implantadas dentro do prazo máximo de quatro anos, mas reconheceu que a flexibilização controlada pode ser conveniente quando a via-parque não promove conexão efetiva entre áreas urbanizadas. Reforçou que a Comissão Técnica poderá discutir ajustes no texto da minuta, de modo que a execução dessas vias possa ser tratada caso a caso, desde que sejam garantidas a proteção das APPs, a funcionalidade da drenagem e a segurança ambiental. Finalizou dizendo que há consenso dentro da Comissão de que áreas públicas e de lazer subutilizadas ou desprovidas de ocupação tendem à deterioração, o que reforça a pertinência das observações trazidas pelos participantes. Assim, sugeriu que o tema seja reavaliado internamente, mantendo o equilíbrio entre proteção ambiental, funcionalidade urbana e viabilidade técnica.

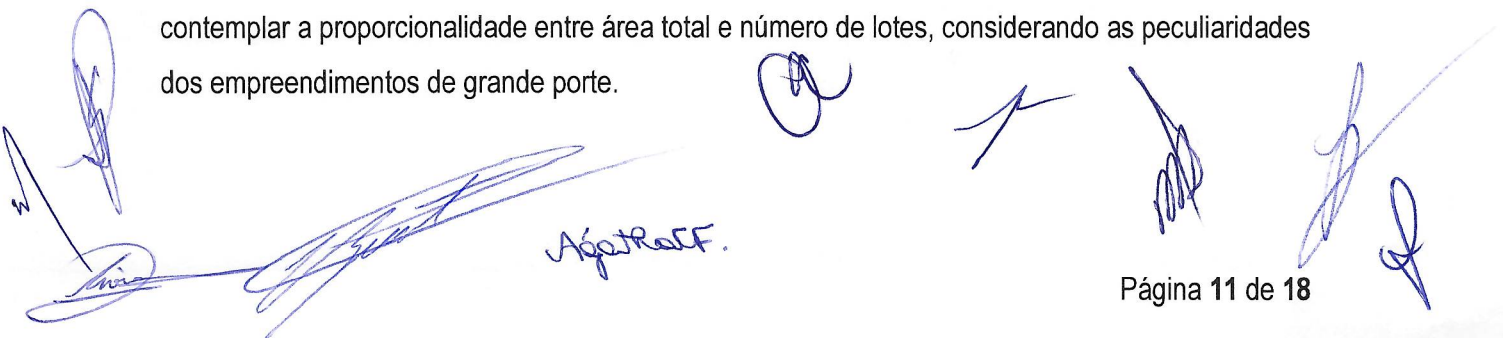
O Presidente José Eduardo Machado Barroso fez então a consideração de que, conforme exposto, as áreas apresentam morfologias e relevos distintos, além de traçados urbanos variados, o que

implica que, em alguns casos, determinadas vias podem não conduzir a acessos urbanizados, enquanto, em outros, podem constituir eixos cruciais de mobilidade. Destacou que, diante dessa diversidade, deve ser mantido o conceito geral estabelecido pela lei, mas que as exceções poderão ser analisadas no momento da aprovação de cada empreendimento, desde que devidamente justificadas. Solicitou, inclusive, que essa observação constasse formalmente da presente ata, reiterando que a lei está bem estruturada, estabelecendo a regra geral, e que as exceções poderão ser tratadas caso a caso.

O Procurador-Geral do Município, Dr. Celso Luís Dias Calixto, complementou afirmando que, por meio de decreto, será possível analisar as especificidades de cada parcelamento, uma vez que a lei define a norma geral, cabendo ao Decreto de Aprovação de cada loteamento contemplar as particularidades técnicas e urbanísticas do empreendimento. Explicou que, durante as análises conduzidas pelos departamentos municipais competentes, as particularidades de cada projeto serão tratadas e formalizadas em seu respectivo decreto, e que a própria lei confere essa prerrogativa, permitindo a implantação das exceções via decreto de aprovação.

Em seguida, foi concedida a palavra ao próximo inscrito, o Sr. Samuel Carrilho, sócio da empresa de engenharia catalã Licenge Engenharia. O participante iniciou parabenizando o Prefeito Velomar Rios pela iniciativa de integrar as equipes técnicas das diversas secretarias municipais em uma comissão única, o que, segundo ele, fortalece a coerência das decisões e a eficiência administrativa. Em sua fala, comentou especificamente sobre o artigo 35-F da minuta do projeto de lei, que estabelece os critérios de participação na etapalização com base na relação entre o banco de lotes e a área parcelável (m^2), definindo, a partir dessa correlação, o número de etapas permitidas.

Samuel observou que esse critério pode se mostrar restritivo para empreendimentos do tipo "chacreamento", pois, apesar de possuírem grandes áreas parceláveis, apresentam baixo número de lotes devido à dimensão mínima elevada das unidades. Assim, quando aplicado o critério do modelo mais restritivo, a análise tende a considerar apenas o banco de lotes, limitando o número de etapas possíveis. Mencionou como exemplo um condomínio fechado na modalidade de chacreamento, com extensa área parcelável (superior a $500.000 m^2$), que prevê a implantação de diversas benfeitorias, mas, pela redação atual da minuta, acabaria enquadrado em número reduzido de etapas. Sugeriu, portanto, que o critério seja reavaliado sob uma ótica mais ampla, de forma a contemplar a proporcionalidade entre área total e número de lotes, considerando as peculiaridades dos empreendimentos de grande porte.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Antes de encerrar, Samuel fez uma consideração adicional sobre a modalidade de condomínio de lotes, observando que essa tipologia ainda não está incluída no regramento municipal de parcelamento do solo. Manifestou o desejo de que o tema seja debatido na futura revisão do Plano Diretor, prevista para o próximo ano, sugerindo que a modalidade de condomínio de lotes seja formalmente incorporada à legislação municipal, tanto na Lei de Parcelamento do Solo quanto na atualização do projeto de lei em discussão.

O membro Alfredo Arantes Guimarães Silveira respondeu, esclarecendo que o condomínio de lotes não foi contemplado na minuta justamente porque a figura jurídica ainda não existe na legislação municipal vigente. Explicou que o loteamento fechado, já previsto na legislação municipal, cumpre função semelhante, embora possua natureza distinta da incorporação imobiliária. Acrescentou que o condomínio de lotes não foi considerado na minuta, pois, além de não estar previsto na legislação vigente, não contempla a destinação das áreas públicas mínimas ao Município, como os 20% de sistema viário, 12% de equipamentos urbanos e comunitários e 8% de espaços livres e áreas verdes, conforme exigido pela Lei de Parcelamento do Solo. Alfredo ressaltou que a Comissão Técnica já debateu amplamente o tema, lembrando que proprietários de glebas, em algumas ocasiões, tentaram enquadrar empreendimentos imobiliários em áreas não parceladas ou pouco urbanizadas, o que prejudicaria o arranjo urbano do Município e interromperia eixos viários e sistemas estruturantes. Concluiu dizendo que o assunto poderá ser debatido no âmbito da revisão do Plano Diretor, reconhecendo a pertinência da contribuição do participante.

Em seguida, o membro Marcus Vinícius Borges Martins tomou a palavra para responder à contribuição de Samuel. Explicou que, nas deliberações da Comissão, optou-se por adotar o número mínimo possível de etapas, de modo a facilitar o controle e o gerenciamento das entregas de infraestrutura pelo Poder Público. Detalhou que, ao se estabelecerem os critérios de participação, a Comissão buscou equilibrar dois parâmetros complementares — o banco de lotes e a área parcelável —, considerando que há empreendimentos no Município com áreas próximas de 1.000.000 m², mas com cerca de 500 lotes aprovados, situação que evidencia significativa discrepância entre a área total e o número de unidades. Assim, a adoção dos dois parâmetros visou garantir equilíbrio e proporcionalidade no enquadramento. Explicou que, para fins de controle técnico, o desempate deve ocorrer pelo critério mais restritivo, assegurando ao Município maior segurança na fiscalização e na aceitação das obras.

Acrescentou que o tema já foi objeto de discussão interna, inclusive quanto à possibilidade de inclusão dos loteamentos fechados no plano de etapas. Ressaltou que o chacreamento foi considerado critério de participação válido, justamente por se tratar de parcelamentos extensos com

lotes de grande dimensão (entre 1.500 m² e 2.000 m², conforme localização). Concluiu afirmando que a sugestão apresentada por Samuel será levada à Comissão para novo debate e reavaliação, agradecendo pela contribuição técnica e construtiva, que auxiliará no aperfeiçoamento da legislação municipal.

O Presidente José Eduardo Machado Barroso encerrou a discussão afirmando que a colocação do participante Samuel Carrilho está registrada em ata, e reiterou que, assim como nos casos anteriores, a lei deve estabelecer a regra geral, permitindo que situações específicas sejam tratadas sob critério de excepcionalidade nos atos de aprovação de cada empreendimento.

O próximo inscrito anunciado pelo Presidente foi o Sr. Emanuel José Camargo, proprietário do empreendimento Reserva Catalunha. Iniciou sua fala apresentando-se e cumprimentando a todos, relatando que atua em Catalão desde 2010, quando implantou o Bairro Planejado Campo Bello, e que atualmente é responsável pelo empreendimento Reserva Catalunha, localizado ao lado do Atacadão Rio Vermelho, o qual compreende cerca de 1.050 lotes, distribuídos entre um loteamento aberto, um loteamento fechado e, futuramente, algumas incorporações imobiliárias. Reforçou as contribuições apresentadas pelo participante André Luís Galvão da Silva, corroborando as observações relativas às vias de parque linear lindeiras às áreas de preservação permanente (APPs). Parabenizou a Comissão Técnica, afirmando ser frequentador assíduo dos órgãos técnicos municipais e valorizando o diálogo direto com a parte técnica, destacando o respeito às necessidades e as dores do Município.

Reconheceu que, no passado, houve passivos significativos em parcelamentos do solo, e que o momento atual representa uma oportunidade de aperfeiçoamento e de distinção entre o joio e o trigo, consolidando um novo marco de eficiência e segurança jurídica para o Município. Destacou que a Comissão vem atuando de forma comprometida e técnica, abrindo espaço ao diálogo com os empreendedores e considerando as dificuldades econômicas recentes, especialmente após a pandemia, quando houve elevação expressiva dos custos de implantação das infraestruturas urbanas, em contraste com a valorização mais lenta do metro quadrado de mercado, o que tem reduzido a margem de viabilidade dos empreendimentos.

Encerrou sua fala retomando a contribuição de Samuel Carrilho sobre o condomínio de lotes, ressaltando que a ausência de legislação municipal específica sobre o tema justifica que a matéria seja discutida mais claramente na revisão do Plano Diretor. Observou que, embora os condomínios fechados tragam benefícios à cidade, eles têm incorporado cada vez mais equipamentos de uso interno, o que eleva os custos de implantação e manutenção e exige maior número de unidades

para diluição do investimento. Mencionou que o prazo médio de execução das obras muitas vezes excede o horizonte de expectativa dos adquirentes, que desejam ocupar seus imóveis em até 24 meses, enquanto o ciclo real pode se estender por até seis anos, o que reforça a importância de incluir os condomínios fechados no regime de etapalização. Citou, ainda, o modelo americano de condomínios horizontais, nos quais a liberação de uma nova etapa somente ocorre quando a anterior está completamente executada e vendida, sugerindo que a experiência pode servir de referência futura. Finalizou agradecendo a Comissão Técnica, destacando o respeito e a receptividade dos servidores, o caráter construtivo dos debates e o compromisso coletivo com o desenvolvimento urbano de Catalão, reconhecendo que o Município se destaca positivamente em relação a muitas outras cidades.

O membro Marcus Vinícius tomou a palavra para esclarecer que os loteamentos fechados também poderão participar do plano de etapas, desde que se enquadrem nos critérios estabelecidos no projeto de lei, ressaltando que as modalidades contempladas são: Loteamento Aberto (Padrão), Loteamento Fechado, Parcelamento Vinculado e Chacreamentos.

O Presidente José Eduardo Machado Barroso retomou a palavra agradecendo todas as contribuições e recordando que, no próximo ano, será iniciada a revisão do Plano Diretor, motivo pelo qual as discussões aqui iniciadas renderão amplos debates. Solicitou que todos os presentes já comecem a preparar as temáticas e propostas para essa nova etapa participativa.

O Presidente anunciou, em seguida, o último inscrito, Dr. Júlio Torres, que iniciou agradecendo a oportunidade e enaltecendo o trabalho da Comissão Técnica de Parcelamento do Solo. Relatou que, em 2016, durante a revisão do Plano Diretor, exercia o cargo de servidor na Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e que, embora houvesse uma equipe técnica e jurídica contratada, grande parte das proposições e ajustes legislativos foi elaborada pelos próprios servidores municipais. Explicou que o grupo buscou, à época, antecipar as dinâmicas de crescimento urbano, ainda que algumas lacunas e urgências não pudessem ser totalmente absorvidas no texto aprovado. Destacou que é natural que nenhuma legislação consiga prever todas as situações futuras, e, retomando o debate sobre os condomínios, explicou as diferenças conceituais e jurídicas entre condomínios, incorporações imobiliárias e parcelamentos fechados, observando que, em Catalão, não há condomínios de lotes propriamente ditos, mas loteamentos fechados e empreendimentos regidos por associações de moradores ou por incorporações imobiliárias. Acrescentou que, após a promulgação do Plano Diretor de Catalão em 2016, foi inserida na Lei Federal nº 6.766/1979 — por meio de alteração legislativa de 2017 — a figura jurídica do condomínio de lotes, razão pela qual o Município não pôde incluí-la em sua legislação à época. Ressaltou que, até o presente momento,

diversos municípios brasileiros ainda não regulamentaram o dispositivo federal, e que será pertinente incluí-lo na atualização do Plano Diretor prevista para o próximo ano.

Explicou, ainda, que a legislação municipal de parcelamento de solo deve sempre observar a obrigatoriedade da destinação das áreas públicas mínimas, ou, quando não possível, adotar a conversão correspondente, de modo a preservar os percentuais legais de cada modalidade de parcelamento. Encerrou parabenizando a Comissão Técnica, composta, segundo ele, por autênticos servidores públicos comprometidos com o interesse coletivo, ressaltando que, nas discussões conduzidas pelo grupo, os problemas são enfrentados com disposição, técnica e legalidade, buscando soluções possíveis e seguras.

Parabenizou, ainda, o grupo pelo nível de detalhamento do projeto de lei, especialmente no plano de etapas, comparando com legislação semelhante do Município de Goiatuba, que, embora trate da entrega fracionada, não apresenta a mesma profundidade técnica e normativa. Por fim, sugeriu a inclusão de um dispositivo que autorize a Comissão Técnica a deliberar, de forma excepcional e fundamentada, sobre casos não previstos expressamente em lei, uma vez que, no Direito Administrativo, só é permitido o que está expressamente autorizado, e a ausência de previsão pode gerar embaraços na aplicação prática da norma. Encerrando sua fala, perguntou se, após o término da audiência, haveria possibilidade de encaminhar contribuições por escrito.

O Presidente respondeu agradecendo a contribuição e esclareceu que as manifestações adicionais poderão ser enviadas para o e-mail institucional: obras@catalao.go.gov.br, no prazo de 48 horas, conforme divulgado na apresentação exibida durante a audiência. Ressaltou que, além da ata escrita, toda a audiência foi registrada em áudio, de modo que os principais pontos e sugestões foram integralmente captados, contribuindo para o aperfeiçoamento da minuta do projeto de lei.

Assim, foi reiterado que a ata permaneceria aberta, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) horas, para o recebimento de contribuições por meio do e-mail informado. Cumpre registrar que, dentro do prazo estabelecido, foram encaminhadas manifestações pelos representantes da GO Urbanismo e da Quantum Urbanismo, bem como pelo Sr. Júlio Torres. As contribuições recebidas foram devidamente analisadas pela Comissão Técnica, e, após a apreciação do conteúdo e das justificativas apresentadas, as proposições consideradas pertinentes foram incorporadas à minuta, enquanto as demais foram desconsideradas por não se mostrarem aplicáveis ao escopo do projeto.

Ao finalizar, o Presidente consultou os presentes se algum outro membro da Comissão Técnica desejava fazer uso da palavra. Não havendo novas manifestações, o Presidente, em nome do Prefeito Velomar Rios e da Comissão Técnica, agradeceu a presença e a participação de todos,

destacando que a audiência pública é instrumento essencial para o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável do Município. Informou que, após o prazo de recebimento das contribuições, o projeto será encaminhado à Procuradoria-Geral do Município para as providências cabíveis e posterior remessa à Câmara Municipal. Por fim, agradeceu novamente a presença de todos, solicitando que fosse registrado o momento com uma fotografia oficial da audiência.

Nada mais havendo a tratar, o Presidente José Eduardo Machado Barroso encerrou a audiência pública, lavrando-se a presente Ata, que é assinada pelos membros da Comissão Técnica e demais presentes.

Catalão (GO), 20 de outubro de 2025.

ASSINATURAS DOS MEMBROS DA COMISSÃO:



Leandro Damas De Oliveira
Diretor de Ação Urbana — SMOP



Marcus Vinícius Borges Martins
Arquiteto e Urbanista – SMOP



José Eduardo Machado Barroso
Secretário Municipal de Meio Ambiente





Alfredo Arantes Guimarães Silveira
Geógrafo – SEMMAC



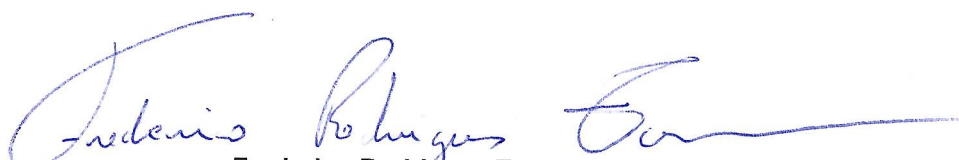
Ronaldo Pereira Rosa
Superintendente Municipal de Trânsito



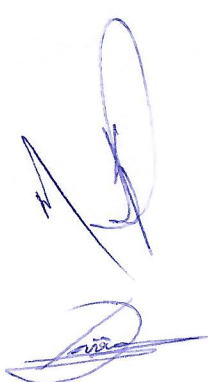
Cleiber Antônio Da Costa
Diretor de Fiscalização — SMTC



Bruno Augusto Evangelista
Secretário Municipal de Transportes e Infraestrutura



Frederico Rodrigues Tonaco
Assessor Especial — SEMINFRA




Ágatha Cristine Florêncio

Engenheira Civil – SAE

CONVIDADO PERMANENTE:


Guilherme Jorge Pimenta

Secretário Municipal de Obras Públicas









AUDIÊNCIA PÚBLICA
15/10/2025, ÀS 8:30
AUDITÓRIO DA PREFEITURA

Objeto: Audiência Pública de apresentação e discussão de Minuta de Proposta Legislativa que ***“Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências”***.

Município de Catalão/GO, aos 15 de outubro de 2025.

Sequência:

Haverá um cerimonial político prévio, organizado pela Sec. de Comunicação.

Após, seguiremos a seguinte ordem:

- 1 – Conforme o Edital, o Representante da Procuradoria Geral do Município abrirá oficialmente os trabalhos e resumirá as regras da audiência.
- 2 – Composta a Mesa, o Presidente apresentará sucintamente o objeto da Audiência Pública e passará a palavra aos demais componentes da mesa, para fala.
- 3 – Após, será feita a apresentação do conteúdo da proposta legislativa, abrindo espaço para a participação popular dos inscritos.
- 4 – Na sequência, será consultado aos integrantes da mesa se possuem informações ou contribuições a acrescentar, partindo após para o encerramento.

Informações ao Presidente:

Ao apresentar o objetivo da audiência, **sugerimos ponderar:**

- 1 – O histórico de evolução dos trabalhos até a chegada da audiência Pública;
- 2 – Os objetivos sintetizados da proposta;
- 3 – Destacar que foi observado todos os critérios legais e requisitos para que a audiência pudesse acontecer.
- 4 – Ressaltar que o material apresentado foi publicado no site e em mural do Município, para conhecimento de todos e prévio acesso, por prazo de 10 (dez) dias.

A ordem dos atos pode ser alterada pelo Presidente, comunicando previamente a todos.

52) 98491-5992

PUBLICIDADE
LEGAL, 
●●● sua melhor opção
é em **O Popular**

Confie em quem
entende do assunto.

Associado aos órgãos ANJ e Abralegal
(Associação Brasileira das Agências e Veículos Especializados em Publicidade Legal).

Para anunciar, é fácil. Basta ler
o QR Code ao lado para falar via Whatsapp

ou ligue
para **(62) 3250-5323.**



No dia 29/10/2025 às 09:30 (horário de Brasília) realizará a licitação para Contratação na modalidade Pregão Eletrônico do tipo menor preço, por item, do objeto: **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTATAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE MAQUINÁRIOS E VEÍCULOS PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES OBRAS E SERVIÇOS URBANOS DE ARAGUAPAZ**, na cidade de Araguapaz/GO, através da plataforma da Bolsa Nacional de Compras - BNC (<https://bnc.org.br/>), conforme especificações Técnicas e quantidades contidas no Termo de Referência.

Araguapaz - Goiás, 03 de outubro de 2025.

Leiliane Rodrigues de Queiroz - Pregoeira

Protocolo 571077

Aruanã

AVISO DE EDITAL DE CONVOCAÇÃO E POSSE Nº 015/2025 CONCURSO PÚBLICO Nº 001/2023

O MUNICÍPIO DE ARUANÃ/GO, através do Prefeito Municipal, considerando a homologação do resultado do Concurso Público de nº 001/2023 para provimento do cargo em aberto, pertencente ao Quadro de Pessoal do Município de Aruanã, CONVOCA o candidato habilitado relacionado no Anexo I do Edital de Convocação n. 15/2025: inscrição **FIS 375785 RICARDO QUINTILIANO HIMMELREICH**, para que compareça ao Departamento de Recursos Humanos, na sede da Prefeitura Municipal de Aruanã, situada na Rua José Quintiliano de Oliveira, s/nº, Q.01, L.3/5, Centro, Aruanã-GO, CEP: 76.710-000, de segunda à sexta-feira, no horário de 9:00 às 16:00 horas, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação do presente Edital, munido da documentação prevista no referido Edital de convocação, com vistas à nomeação para o cargo efetivo. O Edital de Convocação poderá ser adquirido no sítio oficial do município: <https://www.aruana.go.gov.br/>, Telefone: (62) 3030-0159. O não comparecimento implicará na renúncia tácita do convocado e, consequentemente, na perda do direito à nomeação ao cargo para o qual foi aprovado. Aruanã-GO, 06 de outubro de 2025. **ARLIRIO ANTUNES BARBOSA** Prefeito Municipal

Protocolo 571257

Município de Aruanã

EDITAL DO LEILÃO PRESENCIAL Nº. 001/2025

O MUNICÍPIO DE ARUANÃ - ESTADO DE GOIÁS, com sede à Rua José Quintiliano de Oliveira, S/N, QD. 01 LT. 3/5, Centro, Aruanã, Goiás, inscrito no CNPJ sob o nº 01.067.081/0001-00, através de seu Pregoeiro, torna público para conhecimento dos interessados que, em conformidade com as legislações específicas, e nas condições gerais e especiais constantes do **EDITAL**, fará realizaràs **09 horas do dia 29 de outubro de 2025**, licitação pública na **MODALIDADE LEILÃO PÚBLICO PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, do tipo MAIOR LANCE**, na forma PRESENCIAL, objetivando alienação de bens imóveis ociosos ou antieconômicos pertencentes à Prefeitura Município de Aruanã-GO, conforme especificações e quantitativos contidos em seus Anexos. Maiores esclarecimentos serão prestados no horário das 08:00 às 12:00 e das 14:00 às 17:00 horas durante os dias úteis, pelo fone 62-30300159 e e-mail licitaaruanã@gmail.com. Aruanã-GO, aos 06 dias do mês de outubro de 2025. **CAMILLA ARCANJO DE SOUSA ARAÚJO** PREGOEIRA

Protocolo 571277

Barro Alto

BARRO ALTO/GO - AVISO DE PREGÃO SOB A FORMA ELETRÔNICA Nº 005/2025 - OBJETO: CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA PARA FORNECIMENTO DE LEITES DE ALTO CUSTO. Conforme especificações no edital e seus anexos. **ABERTURA e JULGAMENTO** será a partir das **09H00MIN DO DIA 20 DE OUTUBRO DE 2025**. O Edital pode ser acompanhado e retirado nos sites: www.barroalto.go.gov.br e www.bl.org.br. Barro Alto/GO, 06 de outubro de 2025. **FERNANDO MARTINS DA SILVA**.

Protocolo 571272

Caçu

Aviso de edital de licitação - republicação. O FMAS do Município de Caçu GO, por sua pregoeira, torna público a realização do pregão eletrônico SRP FMAS Nº. 001/2025 - republicação, menor preço por item, contratação de pessoa jurídica/física para serviços de transporte de carga, sendo com veículo tipo "caminhão baú", de caráter eventual, para transporte de mudanças de famílias. Data e horário do início da disputa: 22/10/2025 às 09h, no site (<https://www.licitanet.com.br/>). Maiores informações fone: 64.3656.6001. Caçu GO, 03 de outubro de 2025. Eulânia Santos Guimarães - Pregoeira.

Protocolo 571195

Catalão

Prefeitura Municipal de Catalão

AVISO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

O Município de Catalão, Estado de Goiás, CONVOCA membros do Ministério Público da Comarca de Catalão, Autoridades, Representantes dos Clubes de Serviços da cidade, Poder Legislativo, Comunidades Rurais, Sociedade Civil Organizada e toda a população em geral para participar da Audiência Pública com vistas à Apresentação e discussão de Minuta de Proposta Legislativa que altera a Lei Complementar nº 3.4440, de 08 de dezembro de 2016, que ocorrerá no dia no dia 15/10/2025 às 08:30 horas, no Auditório da Prefeitura Municipal de Catalão, localizada na Rua Nassin Agel nº. 505 - Centro. Catalão - GO, 03 de outubro de 2025. Velomar Gonçalves Rios - Prefeito Municipal

Protocolo 571203

Caturai

ERRATA

PREGAO ELETRONICO Nº 027/2025

Na publicação no Diário Oficial/GO - Ano 189 Nº 24.632, página 71, do dia 02/10/2025: **Onde se Lê:** Sessão pública eletrônica a partir das **09:00hs do dia 10/10/2025**, **Leia-se:** Sessão pública eletrônica a partir das **09:00hs do dia 20/10/2025**. Caturai, 02 de outubro de 2025. **ELIZABETH ANGELICA GOUVEIA FURTADO**- Agente de Contratação

Protocolo 570880

Cavalcante

MUNICÍPIO DE CAVALCANTE

AVISO DE LICITAÇÃO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 22/2025

O MUNICÍPIO DE CAVALCANTE, torna público que fará realizar às 09h00min do dia 16 de outubro de 2025, pelo sistema LICITANET (<https://www.licitanet.com.br/>), o Pregão Eletrônico Nº 22/2025, do tipo menor preço por item visando a . Contratação de empresa especializada para implantação e prestação de serviços continuados de locação (cessão de direito de uso), suporte técnico, manutenção corretiva e evolutiva, treinamento de servidores e atualização tecnológica de softwares web integrados de gestão pública municipal, contemplando os módulos de contabilidade, administração de pessoal/folha de pagamento, patrimônio, almoxarifado, arrecadação tributária, compras e licitações, tesouraria, controle de frotas, protocolo, assistência social, cemitério, portal da transparência, e-SIC, nota fiscal eletrônica e aplicativos de gestão. O edital e seus anexos poderão ser examinados ou adquiridos no endereço: Rua Cristã, nº 11, Centro, em dias e horários de expediente ou pelos sites www.cavalcante.go.gov.br e <https://www.licitanet.com.br/>. Informações: licitacaocavalcante2@gmail.com Cavalcante, Leila de torres Malta, Pregoeira.

Protocolo 571279

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

PAUTA: Apresentação e discussão de Minuta de Proposta Legislativa que ***“Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências”***.

O **MUNICÍPIO DE CATALÃO, ESTADO DE GOIÁS**, pessoa jurídica de direito público interno, regularmente inscrito no CNPJ/MF nº 01.505.643/0001-50, com sede na Rua Nassin Agel, nº 505, Centro Catalão – GO, CEP 75.701-050, neste ato representado por seu Prefeito, o Sr. **Velomar Gonçalves Rios**, no uso de suas atribuições legais, em conjunto com a **Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo**,

CONVOCA

Membros do Ministério Público da Comarca de Catalão, Autoridades, Representantes dos Clubes de Serviços da cidade, Poder Legislativo, Comunidades Rurais, Sociedade Civil Organizada e toda a população em geral, para participar da Audiência Pública a **realizar-se no dia 15/10/2025 às 08:30 horas**, no auditório da Prefeitura Municipal de Catalão, localizado na Rua Nassin Agel, nº 505, Centro, Catalão, Goiás, CEP: 75.701-050, com vistas à discussão de Minuta de Proposta Legislativa que ***“Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências”***.

DOS OBJETIVOS

Art. 1º. A audiência pública será aberta à sociedade e tem por objetivo oferecer informações, dirimir dúvidas, permitir o posicionamento da população e promover a discussão junto a especialistas, autoridades públicas e sociedade civil, sobre a Proposta Legislativa que ***“Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências”***, que contempla a Minuta de Projeto de Lei.

DO PROCEDIMENTO

Art. 2º. Aberta a audiência pelo Ilmo. Sr. Procurador Geral do Município de Catalão, será convidado a compor a mesa o Prefeito Municipal, a Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo, bem como autoridades presentes. Serão, ainda, indicados o Presidente, o Vice-Presidente e o Secretário para orientação dos trabalhos.

§ 1º – Caberá ao Presidente informar aos presentes o regulamento das discussões e encaminhamentos, bem como decidir sobre as questões da audiência.

§ 2º – Caberá ao Secretário dos Trabalhos a elaboração do relatório e da ata da audiência pública.

Art. 3º. Serão ouvidos na audiência pública gestores públicos, representante do Ministério Público da Comarca de Catalão, autoridades presentes, representante da Câmara de Vereadores de Catalão, representantes de centros de conhecimento, representantes dos clubes de serviços da cidade de Catalão, bem assim, entidades da sociedade civil relacionadas ao tema, mediante convite enviado pelos idealizadores do ato.

Parágrafo único. Cada convidado terá o tempo de 05 (cinco) minutos para manifestação, podendo ser ampliado ou reduzido de acordo com o número de convidados presentes.

Art. 4º. A seguir, será oportunizada a manifestação popular.

Art. 5º. Na entrada do auditório onde se realizará a audiência pública, deverá o interessado inscrever-se para fazer uso da palavra, fornecendo seu nome completo, qualificação e entidade a que pertence ou que representa, se for o caso.

§ 1º – As inscrições para manifestação oral poderão ser feitas na mesa destinada a este fim, a partir de 30 (trinta) minutos antes da hora designada para início do evento, até posterior deliberação do Presidente do ato.

§ 2º – O tempo para manifestação oral para cada inscrito deverá ser de 03 (três) minutos, podendo ser reduzido ou ampliado, em conformidade com a quantidade de interessados e a conveniência de duração da audiência pública.

§ 3º – A manifestação popular poderá ser feita por escrito, devendo ser entregue no momento específico, constando nome do participante, endereço, telefones de contato e e-mails, além da Instituição que representa, se for o caso.

§ 4º – Poderá o Presidente restringir as intervenções em razão do número de manifestantes.

Art. 6º. – A audiência pública será aberta às 08h30min horas e encerrada às 11h00min horas do dia 15/10/2025.

Parágrafo único – O número de participantes será limitado à capacidade do local, ocupados por ordem de chegada.

DA PUBLICIDADE

Art. 7º. O presente edital será afixado na sede da Prefeitura Municipal de Catalão, publicado em seu sítio eletrônico e em Diário Oficial.

Art. 8º. Da audiência será lavrada ata, no prazo de 05 (cinco) dias a contar de sua realização.

Art. 9º. A ata será afixada na sede da Prefeitura Municipal de Catalão e publicada no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Catalão, devendo ser encaminhada junto ao Projeto de Lei futuro, para conhecimento pleno pelo Poder Legislativo local.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. A audiência pública poderá ser gravada e/ou filmada, por meios eletrônicos.

Art. 11. Os casos omissos serão resolvidos no curso dos trabalhos pelo Presidente da mesa em decisão oral, motivada e irrecorrível.


Art. 12. As deliberações, opiniões, sugestões, críticas ou informações emitidas na audiência pública ou em decorrência desta terão caráter consultivo e não-vinculante, destinando-se a assegurar a participação da sociedade na formulação e condução da Política Municipal sobre parcelamento do solo.

Catalão (GO) aos, 30 de setembro de 2025.



Velomar Gonçalves Rios
Prefeito Municipal de Catalão


Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo:



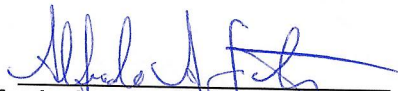
Leandro Damas de Oliveira
Representante Sec. De Obras



Marcus Vinícius Borges Martins
Representante Sec. De Obras



José Eduardo Machado Barroso
Representante SEMMAC



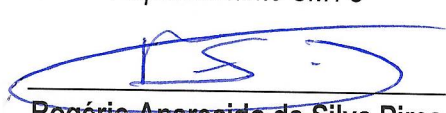
Alfredo Arantes Guimarães Silveira
Representante SEMMAC



Ronaldo Pereira Rosa
Representante SMTC




Cleiber Antônio da Costa
Representante SMTC



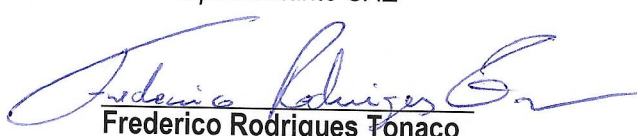
Rogério Aparecido da Silva Pires
Representante SAE



Agatha Cristine Florêncio
Representante SAE



Bruno Augusto Evangelista
Representante Sec. de Transportes e
Infraestrutura



Frederico Rodrigues Tonaco
Representante Sec. de Transportes e
Infraestrutura

**CONVITE
AUDIÊNCIA PÚBLICA**

PAUTA: Apresentação e discussão de Minuta de Proposta Legislativa que **"Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências"**.

O Município de Catalão, Estado de Goiás, **CONVIDA** toda a comunidade para participar da **Audiência Pública** com vistas à Apresentação e discussão de Minuta de Proposta Legislativa que **"Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências"**, que ocorrerá no dia **no dia 15/10/2025 às 08:30 horas**, no Auditório da Prefeitura Municipal de Catalão, localizada na Rua Nassin Agel nº. 505 – Centro.

Catalão - GO, 30 de setembro de 2025.



Velomar Gonçalves Rios
Prefeito Municipal de Catalão

Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo:



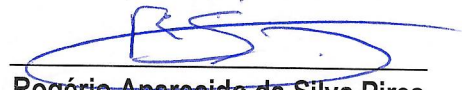
Leandro Damas de Oliveira
Representante Sec. De Obras




José Eduardo Machado Barroso
Representante SEMMAC



Ronaldo Pereira Rosa
Representante SMTC



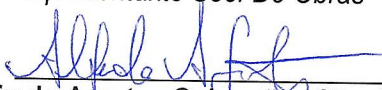
Rogério Aparecido da Silva Pires
Representante SAE



Bruno Augusto Evangelista
Representante Sec. de Transportes e
Infraestrutura



Marcus Vinicius Borges Martins
Representante Sec. De Obras




Alfredo Arantes Guimarães Silveira
Representante SEMMAC



Cleiber Antônio da Costa
Representante SMTC



Agatha Cristine Florêncio
Representante SAE



Frederico Rodrigues Tonaco
Representante Sec. de Transportes e
Infraestrutura

[MENU](#)[Home](#) / [Termo Fomento Audiência Pública](#)

Audiência Pública

Publicado em: 03/10/2025

Compartilhar

Apresentação e discussão de Minuta de Proposta Legislativa que "Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providência".

Anexos

[EDITAL](#)

[CONVITE - AUDIÊNCIA PÚBLICA](#)

[PROJETO LEI COMPLEMENTAR](#)

Notícias Relacionadas

[Nota Fiscal](#)[Serviços online](#)[Comunicados e Termos](#)[Debitos Imóveis](#)[Ouvidoria](#)

Portal da Transparência

[Resp. Fiscal](#)[Licitação](#)[Leis](#)[Receitas](#)[Despesas](#)[Decretos](#)

Contato

ouvidoria@catalao.go.gov.br

(64) 3441-5000

R. Nassim Agel, 505, Centro

Segunda a Sexta

08h às 11h | 13h às 16h

Todos os direitos reservados | [Política de Privacidade](#)

Ofício nº 224/2025

Catalão/GO, aos 30 de setembro de 2025.

Ao Exmo. Senhor

Roni Alvacir Vargas

3ª Promotoria de Justiça

Ministério Público do Estado de Goiás – MP/GO

Av. Cristiano Ayres esq. com Nicolau Abrão, nº 25, Centro,

Comarca de Catalão/GO

Referência: Encaminha Minuta de Proposta Legislativa que “*Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências*” e convida para Audiência Pública.

Ilustre Promotor de Justiça,

Com o respeito que é devido, ante especificamente a atuação do *múnus* assumido perante este Órgão Ministerial, é que pelo presente encaminha-se na íntegra a Minuta de Proposta Legislativa que “*Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências*”, a fim de conhecimento e manifestação.

Oportunamente, informa que foi publicado Edital de Convocação de Audiência Pública, designada para o **dia 15/10/2025 às 08:30 horas**, no auditório da Prefeitura Municipal de Catalão, localizado na Rua Nassin Agel, n.º 505, Centro, Catalão, Goiás, CEP: 75.701-050, com vistas à discussão do que aqui versado, cuja cópia se segue anexa.

Nesta oportunidade, encaminhamos convite, reiterando a indispensabilidade de comparecimento de Vossa Excelência para o aprimoramento da proposta.

As sugestões e críticas à minuta da proposta legislativa poderão ser realizadas no ato da Audiência Pública em questão, oportunidade em que serão debatidas e consideradas para efeitos de discussões futuras quanto à consolidação do texto final.

Importante informar que a versão preliminar permanece disponível para visualização e consulta na internet, em www.catalao.go.gov.br, ou no prédio da Prefeitura Municipal, por meio de cópia impressa.

1

Município de Catalão - GO | Gabinete do Prefeito



Rua Nassin Agel nº 505, Centro, CEP 75701-



(64) 3441-5070



prefeitovelomar@catalao.go.gov.



www.catalao.go.gov.br

Cabe registrar, por último, que o Município de Catalão se encontra amparado pela transparência, facultando a este Órgão de Controle e *Custus Legis* a prestação de informações complementares, assim como envio de documentos que se reputar pertinentes.

De todo o exposto, antecipamos agradecimentos e reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração, permanecendo-nos à disposição para demais esclarecimentos e informações que se tornarem necessárias.

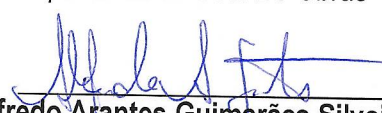

Velomar Gonçalves Rios
 Prefeito Municipal de Catalão

Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo:


Leandro Damas de Oliveira
 Representante Sec. De Obras



Marcus Vinicius Borges Martins
 Representante Sec. De Obras


José Eduardo Machado Barroso
 Representante SEMMAC



Alfredo Arantes Guimarães Silveira
 Representante SEMMAC

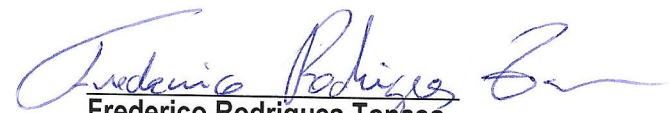

Ronaldo Pereira Rosa
 Representante SMTC


Cleiber Antônio da Costa
 Representante SMTC


Rogério Aparecido da Silva Pires
 Representante SAE


Agatha Cristine Florêncio
 Representante SAE


Bruno Augusto Evangelista
 Representante Sec. de Transportes e Infraestrutura


Frederico Rodrigues Tonaco
 Representante Sec. de Transportes e Infraestrutura

Autos Administrativos n. 202500575827

Juntada 2025010643484

Protocolo realizado em 06/10/2025, às 08:32:28

Município

CATALÃO

Razão Social

Município de Catalão

CNPJ

01.505.643/0001-50

Telefone da Pessoa Jurídica

(64) 34415038

Email da Pessoa Jurídica

procuradoria@catalao.go.gov.br

Documentos Sigilosos

NÃO

Arquivos Anexos:

[Ofício_nº_224_2025_Audiência_Pública.pdf - 2,42 MB] -

[Minuta_do_projeto_de_Lei.pdf - 566 KB] -

Observação

Não informado



Documento assinado eletronicamente por **Sistema de Protocolo Eletrônico**, em 06/10/2025, às 08:32, e consolidado no sistema Atena em 06/10/2025, às 08:32, sendo gerado o código de verificação 104616d0-84d6-013e-8b8e-0050568bb0db, conforme Ato PGJ n. 29, de 22 de maio de 2020.

A autenticidade do documento pode ser conferida mediante a leitura do QR Code.

Comissão Técnica de Análise e Aprovação do Parcelamento do Solo

Objeto: Audiência Pública de apresentação e discussão de Minuta de Proposta Legislativa que “**Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências**”.

Município de Catalão/GO, aos 15 de outubro de 2025.

LISTA DE PRESENÇA

ASSINATURA	CPF
Marcelo Vinícius Borges Martins	062.914.381-84
José Eduardo M. B. Barros	005729321-03
Gabrielha Jones Leodeiro	091.596.371-25
Gregório José de Amorim	1692.816.
Rodrigo Siqueira	56582250191
André Luiz Calvo de Faria	732.645.411-72
Robert Figueira Rocha	02455680185
Walter Fernando M. A. de Morais	021.480.261-27
Flávio Torres	899.021.901-97
FABIANO CESAR	024.619.551-79
CELSO CALIXTO	330.823.241-34
GUILHERME J. PIMENTA	21806241-53
RICARDO DOMINGOS	830.302.171-53
Ronaldinho Lima Rosa	377872841-53
Cleiker A. da Costa	618.583.741-20
Marcelo Machado	984.248.661-34
Adriana C. F. Fernandes	047.418.135-85
Renata Amarelina Brito	498645991-00
Rafael Evangelista Rocha	148937111-72
Heitor Silva de Siqueira	5325571-03/882121-43
Luiz Silveira	091003586-90
Silvia Rosa	436.119.23168
Edson Rodolfo	709501991-68
Edson Rodolfo	046.000.981-36
Edson Rodolfo	069.609.426-56
Mathias Kothabki	041900161-10
Marcelo André de Melo	64.981226657
Leandro Damas de Oliveira	64996488126
Silvia Pereira Faria	6498412-1540
Thiago M. Nogueira	9607-8827
Sergio Gonçalves Barreto	012.769.521-73
Vilmar Guimarães	467933.803-20

Comissão Técnica de Análise e Aprovação do Parcelamento do Solo

AUDIÊNCIA PÚBLICA
15/10/2025, ÀS 8:30
AUDITÓRIO DA PREFEITURA

Objeto: Audiência Pública de apresentação e discussão de Minuta de Proposta Legislativa que ***“Altera a Lei Complementar nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016 e dá outras providências”***.

Município de Catalão/GO, aos 15 de outubro de 2025.

INSCRIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO ORAL

[illegible]

RESOLUÇÃO Nº 003/2025 de 22 de julho de 2025

Referente a possibilidade de emissão dos alvarás de construção para o Loteamento Residencial Portal do Lago III; Finalização do Plano de Etapas; Abordagem do Condomínio Villa Fontana ("segunda parte" do Buena Vista); Traçado da rede de esgoto extra propriedade do Reserva Catalunha; e outros assuntos.

A COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS DO SOLO DE CATALÃO, no uso de suas atribuições legais estabelecidas pelo DECRETO nº 453 de 4 de fevereiro de 2025.

CONSIDERANDO:

A ata de reunião do dia 22 de julho de 2025, apresentada em anexo a esta Resolução e ao Anexo I. A deliberação realizada pelos membros da Comissão Técnica, foi.

RESOLVE:

Art. 1º. Quanto à possibilidade de emissão dos alvarás de construção para o Loteamento Residencial Portal do Lago III.

I. A comissão enumera os seguintes apontamentos:

- I. Considerando que o Loteamento Portal do Lago III foi aprovado por meio do Decreto Municipal de Aprovação nº 3.353/2012, sendo composto por 18 (dezoito) quadras, divididas em 420 (quatrocentos e vinte) lotes.

- II. Considerando que, no ano de 2022, foi iniciada a instalação das infraestruturas básicas do loteamento no entorno de aproximadamente 120 (cento e vinte) lotes sob responsabilidade da empresa BT Inlot Participações Ltda.
- III. Considerando que a referida empresa não é a proprietária do Loteamento Portal do Lago III, tratando-se, na verdade, de uma pessoa jurídica originada a partir de uma cisão empresarial da empresa S&J Consultoria e Incorporação Ltda.
- IV. Considerando que, em 2023, a empresa BT Inlot Participações Ltda. protocolou solicitação (Protocolo nº 2023037493) junto aos órgãos técnicos do Município, pleiteando o recebimento das obras de infraestrutura relativas aos 120 (cento e vinte) lotes sob sua responsabilidade.
- V. Considerando o Laudo de Vistoria da Secretaria Municipal de Obras (LVT/SMOP/Nº 008-2024), emitido em resposta ao referido protocolo, que indeferiu o pedido de aceite parcial das infraestruturas básicas, em virtude da constatação de sua incompletude, bem como da inexistência de respaldo legal para aprovação parcial das obras de urbanização.
- VI. Considerando que tal entendimento foi ratificado pela Resolução nº 001/2024, de 17 de maio de 2024, da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo do Município de Catalão, constituída conforme Decreto nº 1.232, de 27 de novembro de 2018, alterado pelo Decreto nº 1.532, de 12 de setembro de 2022:

- a. *"O pedido realizado por meio do protocolo nº 2023037493, de interesse da empresa BT Inlot Participações Ltda., foi apreciado pelos membros infra-assinados da Comissão Técnica, composta pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Superintendência Municipal de Trânsito de Catalão e Superintendência de Água e Esgoto de Catalão. A deliberação foi desfavorável — "Ao pedido de aceite parcial das obras de urbanização do Loteamento Residencial Portal do Lago III e emissão de TVO (Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização) nas condições em que o empreendimento se encontra. ";*
- b. *"A decisão está fundamentada no Laudo de Vistoria Técnica (LVT/SMOP nº 008-2024, de 10/04/2024), da Secretaria Municipal de Obras, e no Parecer Técnico (PAT.2023.353.000-DLA-SEMMAC), da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, os quais comprovam que as obras de infraestrutura básica do loteamento não foram concluídas em sua integralidade. "*

VII. Considerando o disposto na Lei Complementar nº 3.440/2016, que regula o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Catalão, especialmente o §4º do artigo 9º:

a. *“Todas as obras de infraestrutura deverão estar concluídas no ato de expedição do Termo de Aceite e Recebimento de Obras de Urbanização.”*

VIII. Considerando, ainda, o Parecer Jurídico nº 076/2019 da Procuradoria-Geral do Município, que concluiu pela *“impossibilidade de aceite parcial das obras de urbanização de loteamentos [...]”*.

IX. Considerando que, por meio do Processo nº 2024030648, datado de 8 de agosto de 2024, a empresa BT Inlot Participações Ltda. protocolou solicitação junto à Procuradoria-Geral do Município, requerendo a emissão de alvarás de construção referentes aos 120 (cento e vinte) lotes sob sua responsabilidade, situados no Loteamento Portal do Lago III.

X. Considerando que a Procuradoria-Geral do Município, por meio do Parecer Jurídico nº 156/2025, reiterou o entendimento anteriormente firmado quanto à impossibilidade de aceite parcial das obras de urbanização, destacando, entretanto, que o requerimento em questão trata da emissão de alvarás de construção — e não da emissão do Termo de Verificação de Obras de Urbanização (TVO):

a. Considerando o conteúdo do referido parecer, no tocante ao pedido de liberação de alvarás de construção para os imóveis em questão, destaca-se a necessidade de evitar a judicialização da matéria, a fim de prevenir eventual sobrecarga ao Poder Público. Destaca-se, *“notadamente porque há diversos posicionamentos jurisprudenciais em tal norte [...]”*, nos quais se reconhece que o indeferimento imotivado ou desproporcional à concessão de alvarás pode configurar violação ao pleno exercício do direito de propriedade.

b. Considerando ainda a possibilidade de responsabilização solidária do Município pela conclusão das obras de infraestrutura de parcelamentos cujas incorporadoras tenham deixado de cumprir integralmente seus compromissos.

c. Considerando que o Departamento Jurídico do Município concluiu, com base nos autos, pela viabilidade jurídica de deferimento dos alvarás, desde que demonstrado o cumprimento de todos os requisitos legais aplicáveis — em especial, aqueles previstos na Lei Complementar nº 3.613, de 21 de dezembro de 2018 (Código de Obras Municipal), e suas alterações — ressaltando que a concessão dos alvarás

não isenta a necessidade de análise individualizada dos projetos construtivos por parte da Secretaria de Obras.

XI. Considerando que a Lei Complementar Municipal nº 4.345, de 16 de abril de 2025, ao alterar a Lei Complementar nº 3.613/2018, supriu lacunas anteriormente existentes sobre o momento de concessão de alvarás de construção e habite-se em loteamentos em fase de desenvolvimento, autorizando a emissão das referidas licenças desde que atendidas as condições mínimas de infraestrutura na quadra do lote, conforme elencadas no novo texto legal:

- a. *"Art. 1º A Lei Complementar Municipal nº 3.613, de 21 de dezembro de 2018, passa a vigorar acrescida do artigo 15-A, com a seguinte redação:*
- b. *Art. 15-A. Para a quadra a que o lote pertencer, a licença para execução de obras mediante expedição de alvará, em loteamentos em fase de desenvolvimento aprovados para consecução por etapas, observará além das regras gerais desta lei, as seguintes condicionantes, cumulativamente:*
 - i. *Estar provida de vias pavimentadas, com meio-fio, interligadas entre si e com as vias oficiais preexistentes de acesso, dotadas das respectivas sinalizações horizontais e verticais;*
 - ii. *Estar servida por redes de drenagem pluvial, iluminação pública, abastecimento de água e esgotamento sanitário, passível de conexão com o imóvel;*
 - iii. *Haver laudo de contraprova do asfalto, em conformidade com o Decreto Municipal nº 2.212/2015, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica do profissional habilitado e de memorial descritivo com a demonstração dos ensaios executados, de responsabilidade do empreendedor do loteamento;*
 - iv. *Guardar pertinência técnica com o projeto aprovado, mediante apresentação de Termo de Recebimento Parcial conforme dispuser a Lei Complementar Municipal nº 3.440, de 08 de dezembro de 2016, ou vistoria da Secretaria Municipal de Obras, ratificada pela Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo de Catalão."*

- XII. Considerando que essas condições mínimas incluem a execução dos sistemas de drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, devidamente aprovados e implantados, ao menos nas vias que atendem diretamente os lotes objeto dos pedidos de alvará, sendo estas:
- Vias pavimentadas com meio-fio, interligadas e sinalizadas;
 - Infraestrutura urbana funcional (drenagem, iluminação, água e esgoto conectáveis);
 - Laudo técnico do asfalto, conforme o Decreto Municipal nº 2.212/2015;
 - Compatibilidade técnica com o projeto aprovado, mediante Termo de Recebimento Parcial ou vistoria da Secretaria de Obras, validada pela comissão técnica.
- XIII. Considerando que, conforme descrito em epígrafe, o Anexo I da presente Resolução apresenta diagnóstico técnico atualizado da situação do Loteamento Portal do Lago III, apontando as infraestruturas efetivamente executadas pela incorporadora nos 120 lotes, bem como identificando os serviços remanescentes, cuja conclusão poderá, em tese, recair sob responsabilidade do Município.
- XIV. Considerando que a presente Resolução tem por finalidade apresentar, formalmente, à Procuradoria-Geral e ao Município de Catalão, o panorama fático, a fim de que se adote a solução mais adequada e juridicamente segura. Ressaltou-se, ainda, o consenso entre os membros da comissão de que eventual concessão de alvarás, habite-se ou autorização para ligação de redes públicas de água e esgoto pela SAE pode representar, ainda que de forma implícita, a aceitação tácita, pelo Poder Público, da infraestrutura executada nos moldes atuais.
- XV. **Observar anexo I.**

Art. 2º. Finalização do Plano de Etapas.

- I. Delibera-se a finalização do Plano de Etapas – Etapalização, nas seguintes condições:

- a. Regulamenta a diferenciação entre os seguintes termos:

- i. TERMO DE RECEBIMENTO PARCIAL (TRP).

ii. TERMO DE RECEBIMENTO GLOBAL (TRG).

- b. A solicitação do TRP somente poderá ser considerada para os empreendimentos que pleitearem a etapalização da entrega da infraestrutura, mediante apresentação de um Plano de Loteamento que preveja expressamente suas etapas nos respectivos atos de aprovação. Deve haver destaque para as Etapas de Urbanização no projeto urbanístico, Licenças Ambientais de Instalação, e projetos complementares junto à SAE, SMTc e Equatorial, além da descrição das etapas no próprio Decreto de Aprovação do Empreendimento.
- i. No momento da aprovação, caso o empreendedor tenha a intenção de realizar a etapalização, o loteador deverá apresentar o planejamento integral do empreendimento condicionado a esse recurso.
- c. O prazo para a entrega total das obras de infraestrutura do empreendimento observará a regra geral vigente, estabelecida em até 4 (quatro) anos, contados a partir da aprovação do projeto, podendo ser prorrogado uma única vez por igual período, a critério da Administração Municipal, conforme dispõe a Lei Federal nº 6.766/1979, que regula o parcelamento do solo urbano.
- i. Deverá ser requisitado a apresentação o Plano do Loteamento já com a ilustração, esquematização e a disposição de cada etapa, alinhado ao cronograma previsto na Lei Federal nº 6.766/79, que estabelece duração máxima de 4 (quatro) anos.
- d. A etapalização não incide em descaucionamento de lotes ou liberação de garantias de maneira parcial, o que ocorrerá apenas com o TRG (entrega total) do empreendimento.
- i. Não haverá levantamento de garantia, sendo permitido o descaucionamento e a liberação da garantia apenas no ato da entrega final do empreendimento.

- e. A 1ª Etapa deve ser considerada como principal, prevendo a entrega das redes e infraestruturas/ramais principais do empreendimento, como rede de distribuição de água com estruturas de reservação, rede coletora de esgoto com elevatórias, rede de drenagem pluvial estrutural principal, vias coletoras e arteriais, rede de energia e iluminação pública principais, considerando o acesso principal ao loteamento e a interligação com áreas já urbanizadas.
- i. A necessidade de garantir as macroestruturas de abastecimento, esgotamento sanitário, abastecimento de água, drenagem pluvial, iluminação pública e rede de energia elétrica.
- ii. O acesso principal do loteamento e a interligação às vias que conectem as áreas urbanizadas adjacentes deve ser garantido já no ato da 1ª etapa. A conclusão de cada etapa deve assegurar que as quadras, bem como as vias pertencentes a esta, estejam pavimentadas e dotadas de meio-fio, interligadas entre si e às vias oficiais de acesso.
- iii. Execução das vias de parque linear (coletoras margeando áreas verdes e ou espaços livres destinados ao uso público e as APP adjacentes a estas), bem como ramais principais de água e esgoto e a macrodrenagem estarem concluídas e garantidas já no ato da 1ª etapa.
- iv. Deverá ser comprovado que as quadras estão servidas por redes de drenagem e de iluminação pública.
- v. Os lotes deverão estar aptos a obter a ligação às redes de abastecimento de água, drenagem pluvial, iluminação pública e rede de energia elétrica, mediante manifestação favorável das respectivas concessionárias.
- f. As demais etapas devem prever apenas a entrega de infraestruturas locais a serem interligadas às principais já entregues na 1ª Etapa (principal).

- i. As etapas somente serão aceitas para as quadras cujas vias estejam pavimentadas e dotadas de meio-fio, interligadas entre si e às vias oficiais de acesso.
- ii. Deverá ser comprovado que as quadras estão servidas por redes de drenagem e de iluminação pública.

- iii. Os lotes deverão estar aptos a obter a ligação às redes de abastecimento de água, drenagem pluvial, iluminação pública e rede de energia elétrica, mediante manifestação favorável das respectivas concessionárias e departamentos.
- g. Empreendimentos já aprovados e em fase de execução poderão pleitear a etapalização, desde que apresentem solicitação formal de reparcelamento, com a devida previsão de entrega por etapas nos respectivos atos de aprovação. Essa previsão deverá estar expressa nas Etapas de Urbanização do projeto urbanístico, nas Licenças Ambientais de Instalação, nos projetos complementares junto à SAE, SMTC e Equatorial, bem como na descrição das etapas no próprio Decreto de Aprovação do Empreendimento, contendo a alteração correspondente ao plano de loteamento.
- h. A infraestrutura dos Espaços Livres Destinados ao Uso Público/Áreas Verdes poderá estar distribuída em etapas, conforme a localização dentro do loteamento e suas respectivas etapas de urbanização. O mesmo para os equipamentos urbanos e comunitários, garantindo no processo de licenciamento distribuição equitativa dos domínios públicos em suas respectivas etapas.
 - i. Deverá observar a conclusão das áreas institucionais do loteamento em desenvolvimento;
 - ii. Na hipótese de as áreas institucionais não estarem concluídas, o deferimento da etapa requerida ficará condicionado à avaliação dos órgãos competentes do Poder Público, incluindo a Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo do Município de Catalão. Tal avaliação deverá verificar a capacidade de absorção da nova demanda populacional pelos loteamentos já existentes nas imediações ou pelas etapas anteriormente aprovadas, conforme o caso.
- i. Na confecção do Plano do Loteamento, durante o planejamento do empreendimento e a divisão da proposta em etapas, o empreendedor deverá realizar a distribuição igualitária das áreas institucionais e dos domínios públicos, sempre que possível, em todas as etapas.

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

i. Ficando condicionado, para a aceitação da etapa almejada, à aprovação e, subsequentemente, à emissão de alvarás de construção, a:

1. Apresentação, pelo interessado, dos correspondentes aceites das concessionárias responsáveis pelos fornecimentos dos serviços de energia elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário, ou instrumento equivalente.
2. Apresentação, pelo interessado, de Laudo de contraprova do asfalto, em conformidade com o Decreto Municipal nº 2.212/2015, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica do profissional habilitado e do memorial descritivo com a descrição dos ensaios executados.
3. Elaboração de vistoria técnica, parecer técnico ou documento de verificação equivalente, emitidos pelas Secretarias Municipais de Obras e do Meio Ambiente.
4. Manifestação favorável, por meio de resolução, advinda da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo do Município de Catalão.

k. Mesmo com o Plano de Loteamento. O empreendimento deverá ser registrado integralmente no cartório de registro imobiliário.

l. A compensação ambiental seguirá as mesmas regras atuais, com cronograma de desembolso a partir do registro em cartório.

m. A necessidade de aplicar o disposto no artigo 618 do Código Civil Brasileiro, que estabelece a responsabilidade do empreiteiro de garantir a solidez e a segurança da construção e dos materiais por um período de cinco anos, prazo este contado a partir do recebimento da obra pela contratante.

II. Fica determinado que será necessário contar com assistência jurídica para evitar riscos de atos inconstitucionais e, simultaneamente, para viabilizar a possibilidade de estabelecer penalidades em caso de descumprimento do plano do loteamento e da etapalização.

- III. Quanto ao critério de quais modalidades de parcelamento de solo podem participar da etapalização, fica determinado que seriam os: **Loteamentos Abertos, Fechados, Parcelamentos Vinculados e Chacreamentos.**
- IV. Pertinente ao enquadramento e ao critério de participação de parcelamentos de solo ao Plano de Etapas (Etapalização) fica deliberado a aprovação das seguintes tabelas:

TABELA I – CRITÉRIO I – QUANTIDADE DE LOTES

QUANTIDADE DE LOTES	QUANTIDADE DE ETAPAS
0-250	Única
251-500	Duas
501-750	Três
Acima de 750	Quatro

TABELA II – CRITÉRIO II – ÁREA PARCELADA

ÁREA PARCELADA (METRAGEM QUADRADA)	QUANTIDADE DE ETAPAS
Até 225.000m ²	Única
225.001 m ² -360.000m ²	Duas
360.001 m ² -500.000m ²	Três
Acima de 500.001 m ²	Quatro

- V. Os critérios de participação podem se dar tanto pela quantidade de lotes quanto pela área parcelada e que, em situações de divergência entre lotes e área, prevalecerá a categoria mais restritiva, sempre com o intuito de disponibilizar o menor número possível de etapas. Exceções à regra ficam a critério dos departamentos de licenciamento, mediante análise das características de cada empreendimento, observando, caso a caso, cada particularidade e a complexidade envolvida em cada proposta.

- VI. Ratifica-se que a etapa inicial deverá ser tratada como prioritária, contemplando a implantação das redes e infraestruturas principais do empreendimento, tais como: macro infraestruturas de saneamento determinadas no atestado de viabilidade técnica operacional – AVTO da SAE, rede de distribuição de água com as respectivas estruturas de reservação, rede coletora de esgoto com estações elevatórias, rede de drenagem pluvial com estruturas principais, vias de categoria coletora e arterial, rede de energia elétrica e iluminação pública de caráter estrutural, bem como o acesso principal ao loteamento e sua devida interligação com as áreas já urbanizadas do entorno. Ratifica-se que o objetivo da presente reunião consistiu em discutir os critérios de qualificação de parcelamentos de solo no âmbito do referido plano, assim como as modalidades que poderão ser contempladas.
- VII. Fica deliberado, que a proposta deverá ser encaminhada a Procuradoria-Geral do Município e, posteriormente, agendada audiência pública para realização dos debates e apresentação da proposta à comunidade. Em seguida, após a participação da comunidade, recomenda-se o encaminhamento do projeto de lei à Câmara Municipal, para que siga o devido trâmite legislativo e sejam adotadas as providências cabíveis

Art. 3º. Abordagem do Condomínio Villa Fontana ("segunda parte" do Buena Vista).

- I. Fica deliberado que será mantido o posicionamento previamente estabelecido na Resolução nº 002/2025 da Comissão Técnica, de 28 de abril de 2025, por se tratar de caso análogo — isto é, uma incorporação imobiliária. Mantém-se, assim, o entendimento firmado na referida resolução, em consonância com o disposto no art. 20, § 1º, do Plano Diretor, segundo o qual a área em questão deverá, primeiramente, ser objeto de parcelamento e urbanização, com abertura de sistema viário interno e implantação da infraestrutura nos moldes da legislação de parcelamento do solo urbano, para, somente então, ser aplicada a regra relativa à incorporação imobiliária.
- II. Fica deliberado que os departamentos envolvidos deverão adotar cautela e não conceder qualquer tipo de liberação para o imóvel confrontante com a Rua Orcalino Mariano da S. Primo, no Loteamento Paineiras — pertencente ao mesmo interessado da área ocupada pelo Condomínio Buena Vista —, com o objetivo de viabilizar a duplicação da referida via durante o processo de parcelamento do solo na área remanescente.

- III. Fica deliberado, quanto à obrigatoriedade atribuída ao empreendimento Condomínio Buena Vista referente à conclusão da infraestrutura da Avenida Ana do Amaral — assegurando sua continuidade e conexão com o Jardim Itália —, os departamentos competentes deverão analisar o cumprimento dessa exigência nos documentos de liberação, antes de conceder qualquer outra autorização relativa ao empreendimento.

Art. 4º. Outros Assuntos.

- I. Fica deliberado o convite a todos os integrantes do comitê para que, em momento oportuno, contribuam com sugestões ou busquem embasamentos técnicos e legais a serem apresentados em futuras reuniões, no tocante à elaboração de orçamentos de obras de urbanização e infraestrutura básica de parcelamentos de solo. O objetivo é promover o debate e a definição de um método padronizado, a ser formalizado por meio de ato resolutivo próprio, que estabeleça fundamentos objetivos para a apresentação desses orçamentos nos projetos de loteamentos.
- II. Fica registrada a proposta de criação de uma conexão viária entre o Bairro Planejado Parque Cidade e o setor Alto da Boa Vista, mediante travessia do curso d'água do Córrego Pirapitinga. Considerando que, com a consolidação do novo Paço Municipal, a inauguração da nova sede da Administração Pública e de demais órgãos executivos, as principais vias do entorno — Avenida Margon, Avenida Max Margon e Avenida Raulina Fonseca Paschoal — tendem à saturação, recomenda-se que a Comissão Técnica inicie os estudos voltados a intervenções viárias estruturantes, voltadas à melhoria da mobilidade urbana no município.

Art. 5º. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Catalão, ao vigésimo segundo dia do mês de abril de 2025.

ASSINATURAS:



Leandro Damas De Oliveira
Diretor de Ação Urbana — SMOP



Marcus Vinícius Borges Martins
Arquiteto e Urbanista – SMOP



José Eduardo Machado Barroso
Secretário Municipal de Meio Ambiente



Alfredo Arantes Guimarães Silveira
Geógrafo – SEMMAC



Ronaldo Pereira Rosa
Superintendente Municipal de Trânsito



Cleiber Antônio Da Costa
Diretor de Fiscalização — SMTTC





Bruno Augusto Evangelista
Secretário Municipal de Transportes e Infraestrutura



Frederico Rodrigues Tonaco
Assessor Especial — SEMINFRA



Ágatha Cristine Florêncio
Engenheira Civil – SAE

CONVIDADO PERMANENTE:




Guilherme Jorge Pimenta
Secretário Municipal de Obras Públicas


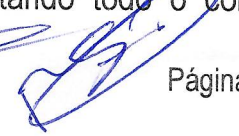
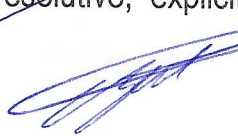
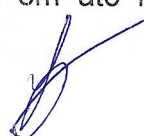

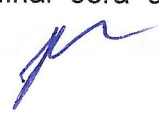
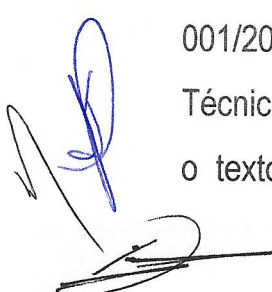
**COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS DE
SOLO DE CATALÃO**

ATA DE REUNIÃO

Ao vigésimo segundo dia do mês de julho de 2025, às 08h30, na sede da Prefeitura Municipal de Catalão, realizou-se uma reunião com o objetivo de conferir deliberação aos assuntos em questão: **I — Possibilidade de emissão dos alvarás de construção para o Loteamento Residencial Portal do Lago III; II — Finalização do Plano de Etapas; III — Abordagem do Condomínio Villa Fontana ("segunda parte" do Buena Vista); IV — Traçado da rede de esgoto extra propriedade do Reserva Catalunha; V — E outros assuntos.** Compareceram à reunião todos os 10 (dez) membros da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamento de Solo, e mais 1 (um) convidado, sendo estes os senhores e senhoras: **LEANDRO DAMAS DE OLIVEIRA** – Diretor de Ação Urbana (SMOP); **MARCUS VINÍCIUS BORGES MARTINS** – Arquiteto e Urbanista (SMOP); **JOSÉ EDUARDO MACHADO BARROSO** – Secretário Municipal de Meio Ambiente (SEMMAC); **ALFREDO ARANTES GUIMARÃES SILVEIRA** – Geógrafo (SEMMAC); **RONALDO PEREIRA ROSA** – Superintendente Municipal de Trânsito (SMTTC); **CLEIBER ANTÔNIO DA COSTA** – Diretor de Fiscalização (SMTTC); **BRUNO AUGUSTO EVANGELISTA** – Secretário Municipal de Transportes e Infraestrutura (SEMINFRA); **FREDERICO RODRIGUES TONACO** – Assessor Especial (SEMINFRA); **ROGÉRIO APARECIDO DA SILVA PIRES** – Superintendente Municipal de Água e Esgoto (SAE); **ÁGATHA CRISTINE FLORÊNCIO** – Engenheira Civil (SAE). E o senhor **GUILHERME JORGE PIMENTA** – Secretário Municipal de Obras Públicas - SMOP (CONVIDADO PERMANENTE).

I – Possibilidade de emissão dos alvarás de construção para o Loteamento Residencial Portal do Lago III — A reunião foi iniciada com os membros da Secretaria Municipal de Obras (SMOP) apresentando uma orientação advinda da Procuradoria-Geral do Município, direcionada à secretaria, referente à concessão de números provisórios e à correspondente autorização de alvarás de construção para a situação em questão e para casos similares. Também foi apresentado o Parecer Jurídico nº 156/2025, o qual apontou a viabilidade jurídica da concessão, desde que sejam cumpridos todos os requisitos legais previstos no Código de Obras e em suas alterações posteriores. Após a apresentação e o debate entre os integrantes da comissão, ficou deliberado que será elaborado um documento resolutivo, contendo as condicionantes e as ponderações relativas à situação do Loteamento Residencial Portal do Lago III, o qual será encaminhado presencialmente à Procuradoria-Geral do Município, em reunião previamente agendada, com a presença de todos os membros da comissão. O objetivo é apresentar formalmente ao procurador, e consequentemente ao Município, o panorama do loteamento, para que se analise a melhor solução jurídica para o caso. Foi ressaltado que há consenso entre os integrantes da comissão de que a eventual liberação de alvarás de construção, "habite-se" e fornecimento de serviços de água e esgoto pela SAE implicaria, ainda que indiretamente, na aceitação tácita, por parte do Município, do loteamento e das infraestruturas básicas executadas em sua atual conformidade.


II – Finalização do Plano de Etapas — Foi dada continuidade ao Plano de Etapas — Etapização, sendo reapresentado todo o conteúdo já discutido nas reuniões anteriores, conforme a Ata nº 0015/2024 e a Resolução nº 005/2024 da Comissão Técnica, instituída pelo Decreto nº 1.232, de 27 de novembro de 2018, alterado pelo Decreto nº 1.532, de 12 de setembro de 2022, bem como pelas Atas e Resoluções nº 001/2025, de 6 de março de 2025, e nº 002/2025, de 28 de abril de 2025, da Comissão Técnica instituída pelo Decreto nº 453, de 4 de fevereiro de 2025. Foi abordado que o texto final será apresentado em ato resolutivo, explicitando todo o conteúdo



desenvolvido, para que seja encaminhado à Procuradoria-Geral do Município e, posteriormente, agendada audiência pública para realização dos debates e apresentação da proposta à comunidade. Em seguida, após a participação da comunidade, recomenda-se o encaminhamento do projeto de lei à Câmara Municipal, para que siga o devido trâmite legislativo e sejam adotadas as providências cabíveis. Ressalta-se que todos os presentes manifestaram concordância.

III – Abordagem do Condomínio Villa Fontana ("segunda parte" do Buena Vista)

— Foi apresentada a situação da incorporação imobiliária sob responsabilidade da empresa Petrópolis Construtora e Incorporadora LTDA, bem como da área de sua implantação, correspondente aos empreendimentos Condomínio Buena Vista (já consolidado) e Villa Fontana (Boa Vista), este último atualmente em processo de solicitação de aprovação. Após a exposição de todo o repertório relacionado à gleba e aos dois empreendimentos mencionados, registrou-se que a aprovação do Condomínio Buena Vista, em sua conformidade atual, ocorreu por meio de ato impositivo direcionado aos departamentos técnicos à época de seu licenciamento. No entanto, quanto ao empreendimento Villa Fontana, ficou deliberado que será mantido o posicionamento previamente estabelecido na Resolução nº 002/2025 da Comissão Técnica, de 28 de abril de 2025, por se tratar de caso análogo — isto é, uma incorporação imobiliária. Mantém-se, assim, o entendimento firmado na referida resolução, em consonância com o disposto no art. 20, § 1º, do Plano Diretor, segundo o qual a área em questão deverá, primeiramente, ser objeto de parcelamento e urbanização, com abertura de sistema viário interno e implantação da infraestrutura nos moldes da legislação de parcelamento do solo urbano, para, então, ser aplicada a regra relativa à incorporação imobiliária. Antes do encerramento da discussão, ficou acordado que os departamentos envolvidos deverão adotar cautela e não conceder qualquer tipo de liberação para o imóvel confrontante com a Rua Orcalino Mariano da S. Primo, no Loteamento Paineiras — pertencente ao mesmo interessado da área ocupada pelo Condomínio Buena Vista —, com o objetivo de viabilizar a duplicação

da referida via durante o processo de parcelamento do solo na área remanescente. Também ficou definido que, quanto à obrigatoriedade atribuída ao empreendimento Condomínio Buena Vista referente à conclusão da infraestrutura da Avenida Ana do Amaral — assegurando sua continuidade e conexão com o Jardim Itália —, os departamentos competentes deverão analisar o cumprimento dessa exigência nos documentos de liberação, antes de conceder qualquer outra autorização relativa ao empreendimento.

IV – Traçado da rede de esgoto extra propriedade do Reserva Catalunha — Foi discutido o traçado da rede de esgoto extrapropriedade do loteamento Reserva Catalunha, o qual já havia sido previamente aprovado pela SAE. Contudo, foi levantado que, no presente exercício, há interesse do Município na execução de uma nova fase do anel viário. Observou-se, entretanto, que a nova rodovia coincide, em diversos trechos, com o traçado da referida rede de esgoto, o que gera conflitos entre os projetos, uma vez que, conforme apontado pelos integrantes da equipe de infraestrutura (SEMINFRA), não é tecnicamente viável a instalação de rede de esgoto sob a pista de rolamento de uma rodovia, nem mesmo em sua faixa de domínio, inviabilizando a execução no traçado originalmente previsto. Foi apresentada a proposta do projeto do arco viário no trecho em sobreposição à rede de esgoto, iniciando-se o debate técnico entre os membros sobre os detalhes de ambos os projetos. Como alternativa, os representantes da SAE sugeriram o remanejamento do traçado da rede, de modo a deslocá-la para fora da área de passagem da futura rodovia. Os membros da SAE informaram que entrariam em contato com os projetistas da rede de esgoto para que seja apresentado novo traçado, de forma que a rede fique localizada além da faixa de domínio da pista. Assim, quando ocorrer a desapropriação necessária, esta poderá contemplar simultaneamente tanto a faixa da rodovia quanto a área para implantação da rede de esgoto. Ao final, foi registrada uma preocupação da SAE com relação ao cronograma de execução da obra da rede, tendo em vista que sua conclusão é prevista ainda para o próximo ano. Ressaltou-se

a importância da obra para o município e, diante disso, foi proposta a possibilidade de nova reunião entre as partes, sendo a SAE responsável por acionar os projetistas para viabilizar o novo traçado. Caso necessário, será promovido novo alinhamento entre as secretarias envolvidas, os interessados e suas equipes técnicas, em caráter de urgência.

V – Outros Assuntos — Foi expressa, pelos integrantes da SMOP, preocupação quanto aos orçamentos apresentados, cujos valores encontram-se muito abaixo do esperado e, por vezes, incompatíveis com o padrão mínimo exigido para as infraestruturas básicas desses parcelamentos. Foi elencado que se trata de uma questão de grande relevância, que demanda atenção da comissão como um todo, uma vez que tais orçamentos impactam não apenas nas garantias de execução das obras de infraestrutura, mas também na conversão das áreas públicas extrapropriedade em favor de empreendimentos fechados. Destacou-se que seria pertinente a atenção do comitê voltada à discussão aprofundada sobre esse tema, pois, atualmente, os departamentos técnicos encontram-se desprovidos de critérios consolidados, tratando-se de uma situação sensível. Ressaltou-se que, caso futuramente o Município venha a ser compelido a executar as garantias previstas, é essencial que estas estejam devidamente compatíveis e dimensionadas, a fim de viabilizar a conclusão das obras sem ocasionar prejuízos significativos ao erário. Os membros da SMOP deixaram em aberto um convite a todos os integrantes, para que, em momento oportuno, possam contribuir com sugestões ou buscar bases técnicas e legais a serem apresentadas em futuras reuniões. O objetivo é debater e definir um método padronizado que será formalizado por meio de ato resolutivo próprio, estabelecendo fundamentos objetivos para a apresentação dos orçamentos de infraestrutura nos projetos de parcelamento do solo.

Foi discutida a proposta de conexão entre o Bairro Planejado Parque Cidade e o setor Alto da Boa Vista, através de travessia do curso d'água do Córrego Pirapitinga.

Considerou-se que, com a consolidação do novo Paço Municipal, a inauguração da nova sede da Administração Pública e de demais órgãos executivos, as principais vias do entorno — Avenida Margon, Avenida Max Margon e Avenida Raulina Fonseca Paschoal — tendem a ficar saturadas. Nesse contexto, uma ligação entre as áreas residenciais consolidadas da região e o novo Paço traria melhorias significativas à mobilidade urbana. A proposta foi registrada como sugestão para planejamento futuro, cabendo à Comissão Técnica o início dos estudos voltados a intervenções viárias estruturantes.

Além disso, foi reforçada a necessidade de o Município dispor de um Plano de Drenagem Urbana, abrangendo toda a área urbana consolidada, com o objetivo de identificar as macrobacias de contribuição e propor alternativas técnicas eficazes, como bacias de contenção, reservatórios de amortecimento e demais dispositivos auxiliares de controle de vazão. A medida visa contribuir com soluções estruturais que promovam melhorias duradouras na infraestrutura e na qualidade urbana da cidade.

Ao final, todos os presentes manifestaram concordância. Assim, após algumas outras considerações, a reunião foi encerrada.

Destarte, na data de 22 de julho de 2025, os presentes atestam ser verdade e assinam abaixo:

ASSINATURAS:
Leandro Damas De Oliveira
Diretor de Ação Urbana — SMOP



Marcus Vinícius Borges Martins
Arquiteto e Urbanista – SMOP



José Eduardo Machado Barroso
Secretário Municipal de Meio Ambiente



Alfredo Arantes Guimarães Silveira
Geógrafo – SEMMAC



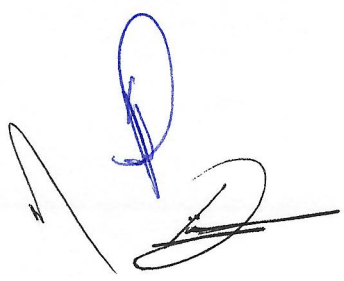
Ronaldo Pereira Rosa
Superintendente Municipal de Trânsito



Cleiber Antônio Da Costa
Diretor de Fiscalização — SMTC



Bruno Augusto Evangelista
Secretário Municipal de Transportes e Infraestrutura




Frederico Rodrigues Tonaco
Assessor Especial — SEMINFRA


Rogério Aparecido Da Silva Pires

Superintendente Municipal de Água e Esgoto

Ágatha Cristine Florêncio
Engenheira Civil – SAE

CONVIDADO PERMANENTE:


Guilherme Jorge Pimenta
Secretário Municipal de Obras Públicas

Memorando n.º 201/2025

Catalão (GO), 11 de agosto de 2025.

Ao Ilmo. Sr.

CELSON Lúis Dias CALIXTOProcurador Geral do Município

Prefeitura Municipal de Catalão – GO

Assunto: A Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo do Município de Catalão encaminha a Ata da reunião realizada em 22 de julho de 2025 e a Resolução nº 003/2025, de mesma data, que registram o posicionamento do comitê em relação ao Loteamento Residencial Portal do Lago III e, no mesmo ato resolutivo, o encerramento do Estudo do Plano de Etapas – Etapalização, sugerindo sua incorporação à legislação de parcelamento do solo no Município de Catalão.

Prezado Senhor,

Com os cordiais cumprimentos, venho, por meio deste, apresentar o encerramento, em atenção aos estudos conduzidos com base em argumentação técnica e na votação promovida pela Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo do Município de Catalão, referentes ao Plano de Etapas – Etapalização.

As deliberações encontram-se registradas na Ata nº 015/2024 e na Resolução nº 005/2024, da Comissão instituída pelo Decreto nº 1.232, de 27 de novembro de 2018, alterado pelo Decreto nº 1.532, de 12 de setembro de 2022, bem como nas Atas e Resoluções nº 001/2025, de 6 de março de 2025; nº 002/2025, de 28 de abril de 2025; e nº 003/2025, de 22 de julho de 2025, da Comissão Técnica instituída pelo Decreto nº 453, de 4 de fevereiro de 2025.

No presente, e conforme elucidado na epígrafe, encaminhamos a Ata da reunião final, realizada em 22 de julho de 2025, e a Resolução nº 003/2025, de mesma data, as quais registram o posicionamento do Comitê quanto ao Loteamento Residencial Portal do Lago III, acompanhadas do conjunto de documentos pertinentes, a

fim de que Vossa Senhoria possa avaliar o panorama fático do empreendimento e adotar a solução mais adequada e juridicamente segura para todos os envolvidos.

No mesmo ato resolutivo, conforme exposto, registra-se também o encerramento do Estudo do Plano de Etapas – Etapalização, com a recomendação de sua incorporação à legislação municipal de parcelamento do solo do Município de Catalão.

Assim, no que concerne ao Plano de Etapas, requisitamos sua apreciação e o agendamento de audiência pública para debate e apresentação da proposta à comunidade. Concluída a participação popular, recomenda-se o encaminhamento do respectivo projeto de lei à Câmara Municipal, para que siga o devido trâmite legislativo, sejam adotadas as providências cabíveis e sua redação seja incorporada à Legislação de Parcelamento do Solo Municipal, estabelecida pela Lei Complementar nº 3.440, de 8 de dezembro de 2016.

Desde já, antecipamos os mais cordiais cumprimentos e aguardamos o agendamento.

Sem mais para o momento.



Guilherme Jorge Pimenta

Secretário Municipal de Obras