República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Município de Catalão

DECRETO Nº 1.951 DE 15 DE SETEMBRO DE 2026

"Aprova o regime de etapalização das obras de urbanização do parcelamento do solo denominado Loteamento Reserva Catalunha."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CATALÃO, Estado de Goiás, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 44, incisos III e V, da Lei Orgânica do Município de Catalão, e tendo em vista o disposto na Lei Complementar nº 3.440, de 8 de dezembro de 2016, especialmente nos arts. 35-A a 35-I, acrescidos pela Lei Complementar nº 4.452, de 3 de dezembro de 2025, bem como o que consta do Processo Administrativo nº 2026002615 e;

CONSIDERANDO que o processo administrativo se encontra instruído com cronograma físico-financeiro, projeto urbanístico e projetos complementares com previsão de etapas de urbanização compatível com os prazos do Terceiro Aditivo, bem como com os Orçamentos de Conexão (OCT) emitidos pela concessionária Equatorial Energia Goiás, atestando a aprovação do projeto para a totalidade das etapas;

CONSIDERANDO a manifestação da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo que deliberou pela aprovação do plano de etapalização do empreendimento em 4 (quatro) etapas.

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o regime de etapalização das obras de urbanização do parcelamento do solo denominado Loteamento Reserva Catalunha, de titularidade da SPE NOVA CATALÃO URBANISMO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.530.363/0001-71, aprovado pelo Decreto Municipal nº 1.535, de 14 de setembro de 2022, e composto pelos empreendimentos Mirante do Parque, na modalidade de loteamento aberto, e Entre Rios, na modalidade de loteamento fechado.

§ 1º A etapalização compreende quatro etapas, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado no Processo Administrativo nº 2026002615 e sintetizado no Anexo Único deste Decreto.

§ 2º O registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis permanecerá integral, vedado o registro por etapas, nos termos do art. 35-A, § 1º, da Lei Complementar nº 3.440, de 2016.

§ 3º As etapas constituem instrumentos administrativos de execução e liberação progressiva das obras de urbanização e não alteram a natureza unitária do parcelamento aprovado, nos termos do art. 35-A, § 2º, da Lei Complementar nº 3.440, de 2016.

Art. 2º Fica aprovado o cronograma físico-financeiro para a execução e a entrega das obras de infraestrutura do empreendimento, observado o seguinte:

I – primeira etapa: entrega até 28 de dezembro de 2026, compreendendo 244 lotes e uma reserva do proprietário, identificada como Reserva 04, totalizando 245 unidades;

II – segunda etapa: entrega até 28 de fevereiro de 2028, compreendendo 423 lotes, totalizando 423 unidades;

III – terceira etapa: entrega até 31 de agosto de 2028, compreendendo três reservas do proprietário, identificadas como Reservas 12, 13 e 14, totalizando três unidades; e

IV – quarta etapa: entrega até 14 de setembro de 2030, compreendendo 397 lotes, quatro lotes de portaria, cinco áreas privativas e uma reserva do proprietário, identificada como Reserva 15, totalizando 407 unidades.

Parágrafo único. O somatório das etapas corresponde a 1.078 unidades, conforme o Anexo Único.

Art. 3º A conclusão integral das obras de urbanização deverá ocorrer até 14 de setembro de 2030, observado o prazo de quatro anos decorrente da prorrogação formalizada no Terceiro Aditivo ao Instrumento de Garantia de Prestação de Serviços e Execução de Obras, firmado em 25 de junho de 2026, e o disposto no art. 35-G da Lei Complementar nº 3.440, de 2016.

Art. 4º A emissão do Termo de Recebimento Parcial – TRP de cada etapa dependerá do cumprimento dos requisitos previstos nos arts. 35-C a 35-E da Lei Complementar nº 3.440, de 2016, conforme aplicáveis, e da conformidade das obras com os projetos urbanístico e complementares aprovados.

§ 1º A emissão do TRP permitirá a liberação da respectiva etapa para a emissão de alvarás de construção nos lotes nela compreendidos, nos termos do art. 2º, parágrafo único, da Lei Complementar nº 4.452, de 2025.

§ 2º A emissão do TRP não implicará o descaucionamento das garantias prestadas, que somente ocorrerá com a emissão do Termo de Recebimento Global – TRG, após a conclusão integral das obras de urbanização, nos termos do art. 35-B, parágrafo único, da Lei Complementar nº 3.440, de 2016.

Art. 5º Fica mantida, nos exatos termos da deliberação da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo de 31 de julho de 2026, a liberação precária dos alvarás de construção requeridos pela SPE NOVA CATALÃO URBANISMO LTDA., pelo prazo de 180 dias

contado daquela deliberação, condicionada à execução das adequações requisitadas e à entrega da primeira etapa.

§ 1º A precariedade cessará com o cumprimento cumulativo das adequações requisitadas pela Comissão Técnica e da entrega da primeira etapa no prazo estabelecido.

§ 2º O descumprimento das condições previstas no caput implicará a revogação do alvará concedido, sem direito adquirido, correndo por conta e risco exclusivos da empreendedora as obras eventualmente iniciadas.

§ 3º Enquanto subsistir a precariedade, o alvará não autorizará a expedição de habite-se.

Art. 6º O remanescente das obras a cargo da Superintendência Municipal de Água e Esgoto – SAE, correspondente ao trecho compreendido entre o Reservatório do Jardim Paraíso e a Estação de Tratamento de Água – ETA, deverá ser garantido pela empreendedora mediante nova fiança bancária, específica para esses serviços de infraestrutura, nos termos da deliberação da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo de 31 de julho de 2026.

Art. 7º O descumprimento do cronograma aprovado sujeitará a empreendedora às penalidades previstas na Lei Complementar nº 3.440, de 2016, especialmente em seu art. 36, sem prejuízo das responsabilidades civil, penal e ambiental previstas no art. 35-I da mesma Lei Complementar e das demais sanções legalmente cabíveis.

Art. 8º Este Decreto formaliza, para fins administrativos, a adoção do regime de etapalização e a correspondente descrição das etapas no ato de aprovação do empreendimento, sem fracionamento do registro imobiliário, que permanecerá integral, nos termos do art. 35-A, § 1º, e do art. 2º, incisos II e IV, da Lei Complementar nº 4.452, de 2025.

Art. 9º A execução de cada etapa permanecerá sujeita à fiscalização dos órgãos e das entidades municipais competentes e ao cumprimento das condicionantes, dos projetos aprovados e das demais exigências constantes do Processo Administrativo nº 2026002615.

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CATALÃO, AOS 15 DE SETEMBRO DE 2026.

VELOMAR GONÇALVES RIOS
PREFEITO MUNICIPAL