DECRETO Nº 1.958, DE 17 DE SETEMBRO DE 2026.

"Dispõe sobre a aprovação do Loteamento Fechado denominado Lagoa Paquetá e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, e em conformidade com o disposto na Lei Complementar Municipal nº 3.440, de 8 de dezembro de 2016, e suas alterações posteriores, notadamente a Lei Complementar nº 3.612/2018 e a Lei Complementar nº 4.379, de 27 de junho de 2025, bem como na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e respectivas alterações; e à vista do requerimento protocolado sob o nº 2025006661, formulado pela empresa **LAGOA PAQUETÁ INCORPORADORA SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 51.742.061/0001-65; e

Considerando que, nos termos da Lei nº 3.439, de 8 de dezembro de 2016, o empreendimento está inserido em ZEU-1 (Zona de Expansão Urbana Tipo 1), na região nordeste do centro urbano de Catalão, em porção do território urbano ainda não parcelada para fins urbanos, na qual o Município poderá aprovar parcelamentos do solo conforme a legislação municipal competente;

Considerando o Atestado de Viabilidade Técnico-Operacional (AVTO) emitido pela Superintendência Municipal de Água e Esgoto (SAE), em 1º de agosto de 2025, acompanhado das cópias dos projetos aprovados pela autarquia municipal em 27 de março de 2026, em conformidade com o empreendimento;

Considerando o projeto elétrico e de iluminação pública, relativo à rede de distribuição das instalações internas do empreendimento, apresentado em conjunto com o Laudo de Conformidade Técnica – Rede de Distribuição (Número da SS/Chamado CRM: 1227331 / SGT-Obras: 8353020), emitido em 12 de dezembro de 2025, bem como a aprovação dos projetos com o carimbo de conformidade técnica – EMUC;

Considerando a manifestação favorável da Secretaria Municipal de Obras (SMOP), por meio do Parecer Técnico retificado nº PT/SMOP/PMC/039/2025, de 25 de julho de 2025;

Considerando a manifestação favorável da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Catalão (SEMMAC), por meio do Parecer Técnico nº PAT.2025.299.000-DLA-SEMMAC, de 24 de julho de 2025;

Considerando a apresentação dos projetos de infraestrutura complementar, acompanhados das respectivas ART/RRT – Sinalização, Terraplanagem, Pavimentação, Rede Elétrica, Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário;

Considerando o projeto de drenagem pluvial aprovado pela Secretaria Municipal de Obras em 14 de julho de 2026, por meio do Parecer Técnico nº PT/SMOP/PMC/036-2026, referente à Revisão de Projeto Versão 04, de 8 de julho de 2026;

Considerando o Parecer Técnico da Superintendência Municipal de Trânsito de Catalão (SMTC), de 12 de março de 2026, tendo como objeto a análise da implantação da sinalização vertical e horizontal da avenida de acesso ao Condomínio Lagoa Paquetá, bem como a aprovação, na mesma data, do Projeto de Sinalização Horizontal e Vertical do empreendimento, pranchas 01 a 05, datadas de 28 de fevereiro de 2026;

Considerando a emissão da Certidão de Uso do Solo (USO) – USO.2026.0267.000-DLA-SEMMAC; da Licença Ambiental Prévia e de Instalação (LAP/LAI) nº LAP/LAI.2026.003.000-DLA-SEMMAC (Protocolo nº 2026009418), em 28 de agosto de 2026, precedida do Parecer Técnico nº PAT.2026.327.000-DLA-SEMMAC; da Autorização Ambiental (AUT.2026.113.000-DLA-SEMMAC, Protocolo nº PAT.2026.300-DLA-SEMMAC); bem como do Termo de Compromisso Ambiental nº TCA.2026.006.000-DJR-SEMMAC (Compensação Ambiental/Conversão de Áreas), assinado em 27 de agosto de 2026;

Considerando a manifestação favorável de todos os membros da Comissão Técnica de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo, em reunião realizada em 2 de setembro de 2026, às 9 horas, tendo sido verificados o licenciamento ambiental, a assinatura dos termos de compensação ambiental, o atendimento à resolução anterior da Comissão quanto à integração das infraestruturas cinzas com sistemas de infraestrutura verde e à observância do índice de 70% (setenta por cento) de permeabilidade das áreas verdes, a garantia da eventual continuidade da Avenida Castelo Branco e da Rua Geraldo Belo da Silva, bem como a execução, pelo empreendedor, das obras de abastecimento de água previstas em sua AVTO, condicionada a emissão do Decreto de Aprovação à apresentação da garantia hipotecária exigida pela legislação municipal;

Considerando tudo mais sobre o assunto:

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado o Empreendimento denominado **Lagoa Paquetá**, representado pela empresa **LAGOA PAQUETÁ INCORPORADORA SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 51.742.061/0001-65, com sede na R4, nº 132, Condomínio Paquetá, CEP: 75.706-489, constituído sobre uma área total de 149.470,00 m², originária de um terreno situado no perímetro urbano desta cidade e matriculado sob o nº de ordem 63.975, Ficha 01, Código Nacional de Matrícula 029553.2.0065490-98 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Parágrafo único. Da área total, 10.022,63m² correspondem à Área de Preservação Permanente (APP), resultando área parcelável de 139.447,37m², assim distribuída: Área 01, destinada à urbanização do condomínio, com 125.969,79 m², Área 02, reserva do proprietário, com 6.599,56 m²; e Área 03, sistema de circulação externo, com 6.878,02 m² .

Art. 2º O loteamento abrangerá área parcelável de 139.447,37 m², contemplando, ao todo, 10 (dez) quadras residenciais, compostas por 128 (cento e vinte e oito) lotes comercializáveis, correspondentes a 64.700,16 m², conforme a descrição a seguir.

RELAÇÃO DOS LOTES (UNIDADES RESIDENCIAIS COMERCIALIZÁVEIS) – LAGOA PAQUETÁ							
ITEM	QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)	ITEM	QUADRA	LOTES	ÁREA (m²)
1.	01	01	658,00	65	05	13	504,00
2.	01	02	476,00	66	05	14	521,79
3.	01	03	476,00	67	06	01	437,08
4.	01	04	476,00	68	06	02	448,00
5.	01	05	549,43	69	06	03	448,00
6.	01	06	476,00	70	06	04	448,00
7.	01	07	476,00	71	06	05	463,55
8.	01	08	476,00	72	06	06	440,75
9.	01	09	476,00	73	06	07	448,00
10.	01	10	476,00	74	06	08	448,00
11.	01	11	721,38	75	07	01	540,79
12.	02	01	658,00	76	07	02	510,00
13.	02	02	476,00	77	07	03	510,00
14.	02	03	476,00	78	07	04	510,00
15.	02	04	476,00	79	07	05	510,00
16.	02	05	476,00	80	07	06	510,00
17.	02	06	476,00	81	07	07	697,66
18.	02	07	476,00	82	07	08	821,73
19.	02	08	476,00	83	07	09	510,00
20.	02	09	476,00	84	07	10	510,00
21.	02	10	476,00	85	07	11	510,00
22.	02	11	476,00	86	07	12	510,00
23.	02	12	476,00	87	07	13	510,00
24.	02	13	476,00	88	07	14	473,26
25.	03	01	476,00	89	08	01	626,35
26.	03	02	476,00	90	08	02	504,00
27.	03	03	476,00	91	08	03	504,00

28.	03	04	476,00	**92**	08	04	504,00
29.	03	05	476,00	**93**	08	05	526,36
30.	03	06	476,00	**94**	08	06	504,00
31.	03	07	491,03	**95**	08	07	504,00
32.	03	08	476,00	**96**	08	08	504,00
33.	03	09	476,00	**97**	09	01	510,00
34.	03	10	476,00	**98**	09	02	510,00
35.	03	11	476,00	**99**	09	03	510,00
36.	03	12	476,00	**100**	09	04	510,00
37.	03	13	476,00	**101**	09	05	510,00
38.	03	14	662,98	**102**	09	06	510,00
39.	04	01	476,00	**103**	09	07	510,00
40.	04	02	476,00	**104**	09	08	510,00
41.	04	03	476,00	**105**	09	09	510,00
42.	04	04	476,00	**106**	09	10	510,00
43.	04	05	476,00	**107**	09	11	696,59
44.	04	06	476,00	**108**	09	12	510,00
45.	04	07	476,00	**109**	09	13	510,00
46.	04	08	476,00	**110**	09	14	510,00
47.	04	09	476,00	**111**	09	15	510,00
48.	04	10	476,00	**112**	09	16	510,00
49.	04	11	476,00	**113**	09	17	510,00
50.	04	12	476,00	**114**	09	18	510,00
51.	04	13	476,00	**115**	09	19	510,00
52.	04	14	476,00	**116**	09	20	510,00
53.	05	01	479,32	**117**	09	21	510,00
54.	05	02	504,00	**118**	09	22	472,20
55.	05	03	504,00	**119**	10	01	512,00
56.	05	04	504,00	**120**	10	02	512,00
57.	05	05	504,00	**121**	10	03	512,00
58.	05	06	487,63	**122**	10	04	512,00
59.	05	07	567,56	**123**	10	05	512,00
60.	05	08	590,72	**124**	10	06	512,00
61.	05	09	504,00	**125**	10	07	512,00
62.	05	10	504,00	**126**	10	08	512,00
63.	05	11	504,00	**127**	10	09	512,00
64.	05	12	504,00	**128**	10	10	512,00
TOTAL GERAL:					128 LOTES	64.700,16	

ÁREAS PÚBLICAS MUNICIPAIS	QUANTIDADE	PERCENTUAL	
TOTAL DAS ÁREAS VERDES — ESPAÇOS LIVRES DESTINADOS AO USO PÚBLICO	**3**	**6.119,83**	**4,39%**
Área Verde 01	**1**	**1.042,86**	**0,75%**
Área Verde 02	**1**	**1.704,64**	**1,22%**
Área Verde 03	**1**	**3.372,33**	**2,42%**
ÁREAS INTERNAS CONDOMINIAIS	**QUANTIDADE**	**ÁREA (m²)**	**PERCENTUAL**
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL	**35**	**12.968,40**	**9,30%**
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 01	**1**	**113,10**	**0,08%**
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 02	**1**	**409,68**	**0,29%**
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 03	**1**	**484,51**	**0,35%**
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 04	**1**	**138,26**	**0,10%**
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 05	**1**	**77,57**	**0,06%**
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 06	**1**	**138,26**	**0,10%**
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 07	**1**	**137,32**	**0,10%**

ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 08	1	169,07	0,12%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 09	1	137,32	0,10%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 10	1	8,04	0,01%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 11	1	112,07	0,08%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 12	1	104,31	0,07%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 13	1	139,66	0,10%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 14	1	171,55	0,12%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 15	1	138,72	0,10%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 16	1	167,84	0,12%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 17	1	177,55	0,13%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 18	1	1.096,34	0,79%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 19	1	113,10	0,08%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 20	1	353,63	0,25%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 21	1	118,25	0,08%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 22	1	1.089,30	0,78%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 23	1	15,14	0,01%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 24	1	126,28	0,09%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 25	1	1.000,21	0,72%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 26	1	140,96	0,10%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 27	1	4.348,36	3,12%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 28	1	110,28	0,08%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 29	1	110,28	0,08%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 30	1	113,37	0,08%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 31	1	113,37	0,08%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 32	1	76,37	0,05%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 33	1	122,36	0,09%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 34	1	122,36	0,09%
ÁREA INTERNA CONDOMINIAL – A.I.C. 35	1	973,61	0,70%
ÁREAS EXTERNAS CONDOMINIAIS	QUANTIDADE	ÁREA (m²)	PERCENTUAL
ÁREA EXTERNA CONDOMINIAL	5	1.934,85	1,39%
ÁREA EXTERNA CONDOMINIAL – A.E.C. 01	1	338,53	0,24%
ÁREA EXTERNA CONDOMINIAL – A.E.C. 02	1	33,00	0,02%
ÁREA EXTERNA CONDOMINIAL – A.E.C. 03	1	391,66	0,28%
ÁREA EXTERNA CONDOMINIAL – A.E.C. 04	1	816,72	0,59%
ÁREA EXTERNA CONDOMINIAL – A.E.C. 05	1	354,94	0,25%

I – O sistema de circulação interno (SIC) abrange uma área de 40.246,55 m², correspondente a 28,86% da área total parcelável, satisfazendo o percentual mínimo de 20% exigido;

II – As áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários (EUC) abrangem 16.733,68 m², correspondentes a 12,00% da gleba parcelável, e deverão ser compensadas integralmente fora da propriedade, em áreas de fragilidade social, conforme previsto no Art. 19, § 2º, da Lei Complementar 3.440/2016;

III – Os espaços livres destinados ao uso público, correspondentes às áreas verdes intragleba, perfazem 6.119,83 m², equivalentes a 4,39% da área parcelável, e compreendem 03 (três) áreas verdes de uso comum, com índice médio de permeabilidade de 79,92%.

IV – Nos termos do art. 19, § 3º, da Lei Complementar 3.440/2016, os espaços livres extrapropriedade, por meio de conversão, deverão atingir o montante de 5.577,89 m², correspondentes a 4,00% da gleba parcelável.

Parágrafo único. Os lotes respeitam a área mínima de 180,00 m², com frente mínima de 9,00 metros e profundidade não inferior à metragem da frente, conforme dimensões mínimas pré-estabelecidas para lotes de parcelamento do tipo fechado.

Art. 3º O empreendedor executará, às suas expensas, as obras constantes dos projetos de infraestrutura aprovados pela Secretaria Municipal de Obras - SMOP, pela Superintendência Municipal de Água e Esgoto - SAE e pela Superintendência Municipal de Trânsito de Catalão - SMTC, com rigor técnico, planejamento, segurança e qualidade, compreendendo rede de abastecimento de água tratada; rede de esgotamento sanitário; instalações e sistemas operacionais de drenagem pluvial urbana; pavimentação asfáltica; redes de energia elétrica e iluminação pública, implantadas em todas as vias do empreendimento, conforme projetos aprovados pela concessionária Equatorial Energia Goiás S.A.; e sinalização horizontal e vertical, nos termos do art. 18 da Lei nº 6.766/1979.

Art. 4º As garantias de prestação dos serviços e execução das obras de infraestrutura serão identificadas em Instrumento próprio, além das anotações pertinentes junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e terão o gravame anotado também no Cadastro Imobiliário do Departamento de Tributos Imobiliários e Coletoria da Prefeitura de Catalão.

Art. 5º As áreas verdes de uso comum, além das funções paisagísticas, ambientais e sociais, exercem função de manutenção e contribuição à permeabilidade do solo e papel estruturante no sistema de drenagem urbana do parcelamento, conforme o projeto de drenagem pluvial aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, devendo ser mantidas e protegidas pelo condomínio.

Art. 6º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Catalão, 17 de setembro de 2026.

VELOMAR GONÇALVES RIOS
PREFEITO MUNICIPAL