LEI Nº 20.954, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2020

- Vide Decreto nº 10.641, de 6-2-2025 (Regulamenta esta Lei).

Dispõe sobre a regularização fundiária de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás e dá outras providências.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE GOIÁS , nos termos do art. 10 da Constituição Estadual , decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo estadual, com base nos fundamentos, objetivos e instrumentos disciplinados nesta Lei, autorizado a proceder à regularização fundiária das ocupações de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, entende-se por regularização fundiária o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais tendentes a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, mediante:

I — incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento urbano, bem como à titulação de seus ocupantes; e

II — regularização de ocupações irregulares e/ou clandestinas implementadas em áreas de domínio do Estado de Goiás, ainda que não constituam núcleos urbanos informais e, a titulação de seus ocupantes.

Art. 2º Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana, estabelecidas pela Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a política estadual de regularização fundiária terá como objetivos:

I — identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II — criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes, preferencialmente em nome da mulher, ante a existência de relação conjugal ou união estável;

III — ampliar o acesso da população de baixa renda à terra urbanizada, para priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV — promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V — estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre o Estado e a sociedade;

VI — garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII — garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII — ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX — concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X — prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; e

XI — franquear a participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Art. 3º Para a aplicação desta Lei, consideram-se:

I — núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II — núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III — núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerando-se o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Estado;

IV — Reurb de Interesse Social — Reurb-S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda;

V — legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb-S;

VI — ocupante: pessoa física ou jurídica que mantém, de forma clandestina ou irregular, poder de fato sobre lote ou fração ideal de área pública ou privada, observado o disposto na parte final do inciso I deste artigo;

VII — Certidão de Regularização Fundiária — CRF: documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo à sua execução e, no caso da legitimação fundiária, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

VIII — uso residencial: assim considerada a ocupação quando o imóvel for utilizado para fins de moradia exclusiva do ocupante e integrantes de sua família;

IX — uso misto: assim considerada a ocupação quando o imóvel for utilizado concomitantemente para fins residenciais pelo ocupante e não residenciais, inclusive locação a terceiros;

X — uso não residencial: assim considerada a ocupação não enquadrada nos incisos VIII e IX deste artigo; e

XI — baixa renda: assim considerado o núcleo familiar com renda mensal per capita de até 1 (um) salário-mínimo ou renda familiar não superior a 5 (cinco) salários-mínimos;

XI – baixa renda: assim considerado o núcleo familiar com renda mensal *per capita* de até 1 (um) salário– mínimo ou renda familiar não superior a 6 (seis) salários– mínimos.
- Acrescido pela Lei nº 21.254, de 21-03-2022.

Art. 4º Poderão ser empregados, no âmbito da regularização fundiária de imóveis urbanos de propriedade do Estado de Goiás, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes instrumentos:

I — legitimação fundiária;

II — doação;

III — venda direta; e

IV — concessão de direito real de uso.

CAPÍTULO II

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 5º Nos núcleos urbanos informais consolidados, nos quais estejam localizadas áreas de propriedade do Estado de Goiás ocupadas predominantemente por população de baixa renda, a regularização das ocupações poderá ocorrer por legitimação fundiária, de acordo com a Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

§ 1º Nos casos em que inexista registro em cartório competente ou em que aquele não corresponda à ocupação do imóvel, será necessária a elaboração de projeto de regularização fundiária em conformidade com a Lei federal nº 13.465, de 2017.

§ 2º Antes do registro do projeto de regularização fundiária do núcleo urbano informal para a transferência de titularidade, os beneficiários não enquadrados na Reurb-S serão notificados para recolher o valor proporcional correspondente aos custos com a regularização fundiária, limitado ao valor da avaliação da área recebida.

§ 3º Nas áreas pertencentes ao Estado de Goiás, ocupadas por população não enquadrada na Reurb-S, a CRF será expedida em nome do Estado de Goiás, podendo, quando possível, ser a ocupação posteriormente regularizada por outro instrumento previsto nesta Lei.

§ 4º No caso de Reurb-S em áreas estaduais não promovida pelo Estado de Goiás, a anuência ao procedimento compete ao órgão estadual de administração patrimonial e o acompanhamento ao órgão estadual responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social.

§ 5º A recusa do Estado de Goiás em anuir ao procedimento indicado no § 4º deste artigo deverá ser fundamentada.

CAPÍTULO III

DA DOAÇÃO

Art. 6º Nas áreas de domínio do Estado de Goiás ocupadas por famílias de baixa renda, passíveis de regularização fundiária urbana, haverá as transferência de titularidade por doação, precedida de ato do Chefe do Poder Executivo estadual que declare o interesse social.

§ 1º A doação dependerá da apresentação de documentos comprobatórios de sua ocupação direta por período ininterrupto de 5

(cinco) anos, anteriores à data do cadastramento pelo órgão estadual responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social, observados os seguintes requisitos:

I — imóvel, de uso residencial, misto ou não residencial, com área de até 500m² (quinhentos metros quadrados), em conformidade com seus respectivos registros em cartório;

II — renda mensal per capita de até 1 (um) salário-mínimo ou renda familiar não superior a 6 (seis) salários-mínimos;

III — o ocupante ou membro do núcleo familiar não ser proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural; e

IV — o ocupante ou membro do núcleo familiar não ter sido beneficiado pelo poder público com outro imóvel urbano ou rural.

§ 2º Nos casos em que for possível a comprovação da ocupação do imóvel por cadeia sucessória até o beneficiário originário ou seus sucessores previstos no Código Civil, além dos requisitos do § 1º, o atual ocupante deverá demonstrar ocupação direta, no mínimo, nos 2 (dois) anos anteriores à data do cadastramento pelo órgão estadual responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social, desde que a soma do tempo de ocupação atinja 5 (cinco) anos.

§ 3º Nos casos em que a ocupação do imóvel tenha sido promovida pelo Estado de Goiás, a doação independerá da comprovação dos requisitos dos incisos do § 1º, desde que comprovada a ocupação direta por período ininterrupto de 5 (cinco) anos, anteriores à data do cadastramento pelo órgão estadual responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social.

§ 4º Poderá ser regularizada área superior à máxima indicada neste artigo, desde que não haja possibilidade de desmembramento, após relatório social emitido pelo órgão estadual responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social, aprovado pelo órgão estadual de administração patrimonial.

§ 5º Nas ocupações em regime de condomínio, a regularização fundiária independerá da dimensão da área ocupada e será realizada na forma do regulamento.

CAPÍTULO IV

DA VENDA DIRETA

Art. 7º Fica o Chefe do Poder Executivo estadual autorizado a promover a regularização fundiária por venda direta dos imóveis de propriedade do Estado de Goiás quando a ocupação não for qualificada nos termos dos arts. 5º e 6º desta Lei.

Art. 8º A venda direta ao ocupante fica condicionada ao pagamento do valor de mercado do imóvel, que não pode ser inferior ao valor da planta de valores imobiliários do município, a ser fixado em avaliação do órgão ou da entidade estadual competente.

Parágrafo único. A avaliação referida no *caput* deste artigo não deverá considerar o valor das acessões, das benfeitorias e a valorização decorrente de suas implementações.

Art. 9º A venda direta de que trata o art. 8º aplica-se exclusivamente aos imóveis ocupados até 31 de dezembro de 2019, independentemente da finalidade de sua ocupação, desde que o ocupante seja detentor de direitos, por construção própria ou por aquisição, das benfeitorias ou das acessões feitas no imóvel ocupado, inclusive quando o imóvel estiver locado a terceiros.

Art. 10. Em ocupações para fins residenciais ou mistas a venda poderá ser realizada mediante pagamento à vista ou parcelado, obedecendo aos seguintes critérios:

I — para ocupantes com renda familiar de até 10 (dez) salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante sinal de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor do salário-mínimo vigente; e

II — para ocupantes com renda familiar acima de 10 (dez) salários-mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor do salário-mínimo vigente.

§ 1º O parcelamento previsto nos incisos I e II deste artigo será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo — IPCA, ou por índice que venha a substituí-lo.

§ 2º O término dos parcelamentos de que tratam os incisos I e II deste artigo não poderá ultrapassar a data em que o adquirente completar 80 (oitenta) anos, todavia, o direito poderá ser transmitido aos sucessores indicados no art. 1.829 do Código Civil.

Art. 11. Em se tratando de ocupações para uso não residencial, a venda poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, anualmente atualizadas, sem incidência de juros, mediante um sinal de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da avaliação, e com parcela mensal não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor do salário-mínimo vigente, atualizadas monetariamente pelo IPCA, ou por índice que venha a substituí-lo.

Art. 12. Ficam concedidos os seguintes descontos, nos casos de venda direta de imóvel de uso residencial ou misto:

I — 40% (quarenta por cento) sobre o valor da avaliação: para ocupantes com renda familiar inferior a 6 (seis) salários-mínimos;

II — 30% (trinta por cento) sobre o valor da avaliação: para ocupantes com renda familiar superior a 6 (seis) até 9 (nove) salários-mínimos;

III — 20% (vinte por cento) sobre o valor da avaliação: para ocupantes com renda familiar superior a 9 (nove) até 12 (doze) salários-mínimos; e

IV — 10% (dez por cento) sobre o valor da avaliação: para ocupantes com renda familiar superior a 12 (doze) até 14 (quatorze) salários-mínimos.

Art. 13. Garante-se ao adquirente do imóvel, no caso de ocupação de uso residencial, misto ou não residencial, o desconto em percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da avaliação no pagamento à vista, sem prejuízo do benefício previsto no art. 12 desta Lei.

Parágrafo único. O pagamento à vista deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da ciência ao interessado da notificação da decisão favorável expedida pela autoridade competente.

Art. 14. As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de promessa de compra e venda, em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I — resolução automática da promessa de compra e venda e reversão do imóvel ao Estado de Goiás, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, superado o prazo estabelecido no § 1º do art. 15;

II — obrigação de serem pagos, pelo adquirente, tributos, emolumentos e despesas referentes à venda; e

III — inalienabilidade do imóvel até o integral pagamento do preço, salvo concordância do órgão de administração patrimonial com a substituição do promitente-comprador.

Parágrafo único. O pagamento do sinal mínimo deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da ciência ao interessado da notificação da decisão favorável expedida pela autoridade competente.

Art. 15. Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano.

§ 1º Vencidas 3 (três) prestações consecutivas e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação por Aviso de Recebimento — AR ou, se infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no Diário Oficial do Estado de Goiás, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida e a imediata resolução da promessa de compra e venda.

§ 2º Para efeito do disposto no parágrafo anterior, presumem-se válidas as comunicações e as intimações dirigidas ao endereço do adquirente.

Art. 16. Na hipótese de resolução da promessa de compra e venda, o órgão estadual competente promoverá o registro respectivo junto ao cartório.

CAPÍTULO V

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 17. Fica autorizada a concessão de direito real de uso de imóveis de domínio do Estado de Goiás ocupados irregularmente, de forma gratuita ou onerosa, de acordo com a conveniência e a oportunidade, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária, observados os seguintes requisitos:

I — será realizada quando não for, por ato do Poder Executivo estadual, preferível a venda ou a doação; e

II — a ocupação irregular ou clandestina tenha sido consolidada e efetivamente identificada até 31 de dezembro de 2019.

§ 1º A concessão de direito real de uso se dará na modalidade gratuita, para imóveis de até 500m² (quinhentos metros quadrados), quando a ocupação for de uso residencial ou misto e estiverem presentes os requisitos dos incisos II, III e IV do § 1º do art. 6º, sendo onerosa nos demais casos.

§ 2º A concessão de direito real de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo.

§ 3º Desde a celebração da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 4º Resolve-se a concessão antes de seu termo, caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas.

§ 5º A concessão de direito real de uso onerosa, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato *inter vivos*, mediante anuência do órgão de administração patrimonial competente, ou *causa mortis*, desde que o sucessor se responsabilize diretamente pela continuidade da finalidade da ocupação objeto da concessão.

§ 6º A concessão do direito real de uso de que trata este artigo será preferencialmente outorgada à mulher, ante a existência de relação conjugal ou união estável, em caso de ocupação de uso residencial ou misto, ou à pessoa jurídica inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, quando a destinação for não residencial.

Art. 18. A concessão de direito real de uso será outorgada pelo prazo máximo de 35 (trinta e cinco) anos, computadas as prorrogações, podendo ser revogada na hipótese de o concessionário dar ao imóvel destinação diversa ou que contrarie o interesse público.

Art. 19. Para cômputo da contraprestação mensal a ser paga pelo concessionário serão adotados os seguintes critérios:

I — o imóvel deverá ser periodicamente avaliado, de acordo com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas — ABNT, por órgão ou por entidade estadual competente, permitida, para esse fim, a aplicação de reajuste anual segundo o Índice Geral de Preços do Mercado — IGP-M, ou do índice que vier a substituí-lo; e

II — a importância da contraprestação mensal a ser adimplida pelo concessionário corresponderá a 0,3% (três décimos por cento) do valor da avaliação do imóvel.

Parágrafo único. No caso de ocupação de uso residencial ou misto, o valor da contraprestação será limitado a 20% (vinte por cento) da renda familiar, podendo, em tais casos, a concessão de direito real de uso limitar-se a parte do imóvel.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. Caberá ao órgão estadual de administração patrimonial, em qualquer das hipóteses de que trata o art. 4º desta Lei, manifestar-se acerca da conveniência e da oportunidade em ser promovida regularização fundiária, competindo ao órgão estadual responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social opinar nos casos dos incisos I e II, com a oitiva, se necessário, da Procuradoria-Geral do Estado.

§ 1º Competirá ao órgão estadual responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social proceder à regularização fundiária de imóveis urbanos de propriedade do Estado de Goiás por meio de doação e legitimação fundiária.

§ 2º Competirá ao órgão estadual de administração patrimonial a regularização fundiária de imóveis urbanos de propriedade do Estado de Goiás por venda direta e concessão de direito real de uso.

§ 3º Em qualquer caso, a regularização fundiária deverá ser autorizada por ato do Chefe do Executivo.

§ 4º Nos casos de ocupações não caracterizadas como loteamentos, a regularização fundiária por doação também poderá ser realizada pelo órgão estadual de administração patrimonial, após a aprovação do cadastro do solicitante realizado pelo órgão estadual responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social.
- Acrescido pela Lei nº 21.254, de 21-03-2022.

Art. 21. O órgão estadual de administração patrimonial poderá notificar os interessados ou fazer publicar editais dirigidos àqueles que, a qualquer título, utilizem imóveis urbanos de domínio do Estado para, no prazo de 60 (sessenta) dias, regularizarem a ocupação na forma desta Lei.

Art. 22. As receitas provenientes da regularização de ocupações em áreas urbanas de domínio do Estado de Goiás e da regularização por venda direta serão da seguinte forma destinadas:

I — 97% (noventa e sete por cento) ao Tesouro Estadual; e

II — 3% (três por cento) ao Fundo de Capacitação do Servidor e de Modernização do Estado de Goiás — FUNCAM, instituído pela Lei estadual nº 16.384, de 27 de novembro de 2008.
- Vide Lei nº 20.937, de 29-12-2020, Art. 28, IV, que revoga o FUNCAM, e Art. 23 que destina a receita à SEAD.

Parágrafo único. As receitas provenientes da regularização fundiária por venda para atendimento de interesse específico em processos de legitimação fundiária, nos termos do § 2º do art. 5º desta Lei, deverão ser destinadas a programas de regularização fundiária de áreas do Estado.

Art. 23. A competência para o acompanhamento e para a fiscalização dos pagamentos provenientes da regularização fundiária de que trata esta Lei será da Secretaria de Estado da Economia.

Art. 24. Os beneficiários de escrituras públicas e de contratos celebrados pelo Estado de Goiás em programas de regularização fundiária e de política habitacional anteriormente a esta Lei ficam exonerados da obrigação de não alienar o imóvel pelo prazo estabelecido nos instrumentos firmados.

Art. 25. A área ou o lote, edificado ou não, objeto de ação judicial em que o Estado seja parte, poderá ser objeto de regularização fundiária em benefício da parte contrária, atendidos os requisitos desta Lei, qualquer que seja a fase ou o grau jurisdicional em que se encontre o processo, e, neste caso, o processo judicial poderá ser suspenso até a conclusão do respectivo procedimento administrativo.

Art. 26. Os trabalhos técnicos necessários à regularização de ocupações não enquadradas como de interesse social serão custeados pelo beneficiário nos termos de regulamento, sendo a sua receita destinada ao FUNCAM.

Art. 27. Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S, nos casos de legitimação fundiária e doação:

I — o registro da legitimação fundiária;

II — o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada;

III — a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até 70m^2 (setenta metros quadrados); e

IV — o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos nesta Lei.

Art. 28. A Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual — CCMA, instituída pela Lei Complementar estadual nº 144, de 24 de julho de 2018, tem competência para atuar em conflitos, decorrentes da aplicação desta Lei, que versem sobre direitos disponíveis e sobre direitos indisponíveis que admitam transação.

Art. 29. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 30. Fica revogada a Lei estadual nº 17.545, de 11 de janeiro de 2012.

Goiânia, 30 de dezembro de 2020; 132º da República.

RONALDO CAIADO
Governador do Estado

Este texto não substitui o publicado no Suplemento do D.O. de 30-12-2020 .

Autor	Governador do Estado de Goiás
Legislações Relacionadas	Lei Ordinária Nº 17.545 / 2012 Lei Ordinária Nº 20.937 / 2020 Decreto Numerado Nº 10.641 / 2025
Nº do Projeto de Lei	2020002698
Órgãos Relacionados	Agência Goiana de Habitação S.A. - AGEHAB Assembleia Legislativa do Estado de Goiás - ALEGO Conselho Estadual de Trabalho Poder Executivo Poder Legislativo Procuradoria-Geral do Estado - PGE Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SEMAD
Categorias	Políticas públicas de habitação Políticas Públicas