ESTADO DE GOIÁS

LEI Nº 21.219, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2021

Estabelece regras e critérios para a reforma e a construção de unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar, no âmbito das ações sociais suplementares, em conformidade com o art. 1º da Lei nº 14.469, de 16 de julho de 2003, que institui o Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás – PROTEGE GOIÁS.

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

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais para a reforma e a construção de unidades habitacionais de interesse social, já integrantes das ações de habitação, em conformidade com o art. 1º da Lei nº 14.469, de 16 de julho de 2003, que instituiu, na Secretaria de Estado da Economia, o Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás – PROTEGE GOIÁS.

§ 1º A Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB é a coordenadora e a unidade executora dos recursos financeiros aprovados pelo Conselho Diretor de que trata o art. 11 da Lei nº 14.469, de 2003, e se responsabiliza pela execução das ações suplementares de habitação dentro do projeto denominado Goiás Social, com a observância de sua finalidade, dos objetivos e da disponibilidade orçamentária e financeira, para promover o direito social à moradia digna no Estado de Goiás, desde que sejam atendidos os critérios sociais e técnicos de que trata esta Lei.

§ 2º As modalidades de reforma e construção descritas no caput deste artigo serão integrantes do Programa Pra Ter Onde Morar, que visa agregar todas as ações executadas pela AGEHAB.

Art. 2º O Programa Pra Ter Onde Morar, quanto à reforma, tem o objetivo de promover a salubridade, a segurança e os padrões mínimos de habitabilidade e de adequação da moradia de famílias em vulnerabilidade socioeconômica.

§ 1º Para se enquadrar na modalidade prevista no caput deste artigo, as famílias interessadas deverão preencher os seguintes requisitos:

I – ter renda familiar de até 3 (três) salários mínimos;

II – não possuir outro imóvel;

III – ser o titular maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado;

IV – comprovar vínculo mínimo de 3 (três) anos com o município onde será concedido o benefício;

V – ter inscrição atualizada e ativa no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico; e

VI – não ter sido beneficiado com reforma habitacional financiada com recursos do Fundo PROTEGE GOIÁS, de que trata a Lei nº 14.469, de 2003.

§ 2º A reforma das unidades habitacionais, além de atender ao disposto na Lei federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, deverá obedecer aos seguintes parâmetros técnicos:

I – o limite de área construída de até 100,00 m², conforme a Resolução nº 177/2019, de 31 de julho de 2019, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR;

II – poderão ser contemplados, na reforma das unidades habitacionais, os seguintes itens de serviços:

a) revisão ou substituição de telhado;

b) revisão ou substituição de instalações hidráulicas;

c) revisão ou substituição de instalações elétricas;

d) execução de revestimento de parede (chapisco, emboço, reboco e cerâmica quando for pertinente) ;

e) pintura externa e interna;

f) instalação ou substituição de esquadrias;

g) instalação ou substituição de piso interno;

h) implantação de calçada de proteção externa;

i) instalação de forro;

j) instalação de caixa d'água externa em estrutura apropriada;

k) execução de fossa séptica e sumidouro;

l) revisão ou substituição de estruturas de coberturas externas precárias; e

m) adequação para acessibilidade em atendimento à NBR 9050, de 2020;

III – poderão ser contemplados os seguintes itens de serviços de reforma com ampliação da unidade habitacional:

a) ampliação do quarto: construção de 1 (um) quarto, quando o número de moradores por dormitório for superior a 3 (três) ;

b) ampliação do banheiro: construção de 1 (um) banheiro, quando não houver banheiro ou sanitário exclusivo ou quando for verificada a necessidade de banheiro acessível;

c) ampliação da cozinha: construção ou ampliação da cozinha, quando não houver cozinha ou quando for verificada a necessidade de sua adequação;

d) ampliação da área de serviço: construção ou ampliação da área de serviço, quando não houver área de serviço ou quando for verificada a necessidade de sua adequação; e

e) substituição da moradia: quando a precariedade da edificação ou o comprometimento estrutural capaz de colocar em risco a integridade física de seus ocupantes for identificado pela equipe técnica da AGEHAB;

IV – não serão objeto da ação prevista neste artigo as moradias:

a) localizadas em área de risco, fundo de vale ou área de preservação permanente – APP;

b) não concluídas ou que necessitem de serviços para habitabilidade mínima com custos de execução que ultrapassem os limites financeiros previstos no programa; e

c) em áreas construídas acima de 100,00 m².

§ 3º Excepcionalmente, poderá haver a continuidade da reforma ou da ampliação de unidade habitacional com área que extrapole os 100,00 m², apenas nos casos em que o processo de execução já tenha sido iniciado pela AGEHAB antes da data da publicação desta Lei.

§ 4º Caberá à equipe técnica da AGEHAB a análise, a escolha e a aplicação dos itens necessários à reforma ou à ampliação das unidades habitacionais selecionadas para o programa, sem a exclusão da possibilidade de execução de serviços aqui não arrolados, desde que eles sejam comprovadamente necessários.

§ 5º O valor máximo destinado às reformas por unidade habitacional de que trata este artigo será de 50% (cinquenta por cento) do valor destinado à construção de uma casa padrão AGEHAB, previsto no § 5º do art. 4º desta Lei.

Art. 3º Nos casos em que a equipe técnica da AGEHAB concluir pela impossibilidade da execução da reforma, na forma da alínea “e” do inciso III do art. 2º desta Lei, poderá, desde que haja anuência expressa do interessado proprietário, ser adotada a ação prevista no art. 4º desta Lei.

Parágrafo único. A construção da unidade habitacional, após a demolição e a limpeza do terreno, observará o projeto padrão estabelecido pela AGEHAB.

Art. 4º O Programa Pra Ter Onde Morar, quanto à construção, tem o objetivo de construir ou concluir unidades habitacionais de interesse social em municípios do Estado de Goiás, para posterior doação a famílias vulneráveis social e economicamente.

§ 1º Para a modalidade prevista no caput deste artigo, o candidato titular inscrito no processo seletivo deverá preencher os seguintes requisitos:

- Redação dada pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

~~§ 1º Para a modalidade prevista no caput deste artigo, as famílias interessadas deverão preencher os seguintes requisitos:~~

I – ter renda bruta familiar de até 1,5 (um vírgula cinco) salário mínimo;

- Redação dada pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

~~I – ter renda familiar de até 1 (um) salário mínimo;~~

II – não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel de qualquer natureza;

- Redação dada pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

~~II – não ser proprietárias, cessionárias ou promitentes compradoras de imóvel de qualquer natureza;~~

III – não ter recebido, em qualquer momento, imóvel oriundo de programa habitacional de interesse social de ente municipal, estadual, distrital ou federal;

- Redação dada pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

~~III – não ter recebido do Estado de Goiás nenhum benefício referente a casa, a apartamento ou a recursos para construção;~~

IV – ser o titular maior de 18 (dezoito) anos ou emancipado;

V – comprovar vínculo ininterrupto dos últimos três anos com o município onde será concedido o benefício;

- Redação dada pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

~~V – comprovar vínculo mínimo de 3 (três) anos com o município onde será concedido o benefício;~~

VI – ter inscrição ativa e atualizada no CadÚnico, no município para o qual pleiteia o benefício;

- Redação dada pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

~~VI – ter inscrição ativa no CadÚnico no município para o qual pleiteia o benefício; e~~

VII – residir no município para o qual pleiteia o benefício; e

- Redação dada pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

~~VII – residir no município para o qual pleiteia o benefício.~~

VIII – comprovar domicílio eleitoral no município onde reside e para o qual pleiteia o benefício, mediante a apresentação do título de eleitor e do comprovante de votação pelo menos do último pleito eleitoral, exceto para o interessado cujo voto for facultativo, ou, na ausência do título de eleitor, apresentar a certidão de quitação eleitoral.

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

§ 1º-A Em núcleo familiar constituído por cônjuge ou companheiro, ambos deverão comprovar o que está previsto nos incisos I, II e III do § 1º deste artigo.

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

§ 1º-B Para concorrer às unidades habitacionais construídas em loteamentos ou terrenos localizados em distrito municipal, as famílias beneficiárias deverão ter o vínculo e a residência previstos nos incisos V e VII do § 1º deste artigo comprovados no respectivo distrito.

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

§ 1º-C Os contratos e os registros efetivados no Programa Pra Ter Onde Morar serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

§ 1º-D Na pendência da dissolução da união estável ou do divórcio, o título translativo de propriedade do imóvel, mesmo nessa hipótese, será registrado em nome da mulher ou transferido a ela, independentemente do regime de bens aplicável.

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

§ 1º-E No caso previsto no § 1º-D deste artigo, caso haja filhos do casal com a guarda unilateral estabelecida em favor de um dos pais, o título translativo de propriedade do imóvel será registrado em nome do detentor da referida guarda.

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

§ 1º-F A AGEHAB poderá:

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

I – oportunizar ao município, com a justa motivação, a indicação de critério adicional para atender às especificidades da realidade social local; e

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

II – estabelecer critérios para a hierarquização do perfil socioeconômico das famílias, como renda per capita e número de filhos, obedecidos os limites e os requisitos estabelecidos nesta Lei.

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

§ 2º A ação prevista no caput deste artigo poderá ser efetivada em lote de propriedade municipal desde que ele esteja livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza ou impedimento legal e possua infraestrutura mínima, também desde que haja lei

municipal de autorização de doação da área para famílias do município, que serão beneficiadas após sorteio e aprovação da AGEHAB.

§ 3º A construção das unidades habitacionais deverá obedecer aos seguintes parâmetros técnicos:

I – a tipologia das unidades habitacionais poderá ser de casas térreas, casas sobrepostas ou de apartamentos, e o empreendimento poderá ter mais de uma tipologia;

II – as unidades habitacionais térreas deverão ser implantadas em terrenos com fração mínima de 200 m² e com frente mínima de 10 m², também obedecerão ao projeto padrão desenvolvido pela AGEHAB para unidades habitacionais de interesse social, que deverá ser revisado e atualizado, no máximo, a cada 30 (trinta) meses;

III – o empreendimento deverá possuir infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e de energia elétrica, bem como soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e vias de acesso;

IV – as unidades habitacionais deverão possibilitar condições de habitabilidade, salubridade e segurança estrutural, também garantir padrões mínimos de acessibilidade e desempenho; e

V – na elaboração dos projetos de arquitetura e complementares e na execução do empreendimento deverão ser observadas as especificações estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 4º Nos empreendimentos do programa deverão ser destinados 3% (três por cento) das unidades habitacionais para o atendimento aos idosos e 3% (três por cento) para o atendimento às pessoas com deficiência, conforme o disposto nas Leis federais nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, e nº 13.146, de 6 de julho de 2015, respectivamente.

§ 5º O valor destinado à construção de 1 (uma) unidade habitacional térrea prevista no inciso II do § 3º deste artigo terá como valor máximo aquele definido nas especificações técnicas do projeto padrão da AGEHAB, denominado Casa Goiás Social, que contemplará todos os serviços com características padronizadas ou não, bem como todas as opções de sistema construtivo, e deverá ser corrigido pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC, com orçamentos atualizados a cada 6 (seis) meses, conforme tabelas referenciais da Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes – GOINFRA e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

§ 6º Nos empreendimentos destinados à implantação de habitações unifamiliares, a AGEHAB se limitará à aprovação de cada módulo, com, no mínimo, trinta e, no máximo, cinquenta unidades por ciclo.

- Acrescido pela Lei nº 23.811, de 7-11-2025.

Art. 4º-A Os beneficiários do Programa Pra Ter Onde Morar especificados no art. 4º desta Lei, além de não se sujeitarem à cobrança do Imposto sobre a Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCD, na forma do art. 79, inciso III, da Lei estadual nº 11.651, de 26 de dezembro de 1991, são isentos de custas, taxas e emolumentos para os atos relacionados ao registro do contrato de doação do imóvel, à averbação da construção e à expedição das certidões que comprovem a condição de proprietários, nos termos do art. 36, inciso XIV, da Lei estadual nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002.

- Acrescido pela Lei nº 23.750, de 15-10-2025.

Art. 5º Para a seleção das famílias das ações previstas nos arts. 2º e 4º desta Lei, poderá a AGEHAB firmar ajustes de parcerias com pessoas jurídicas de direito público e privado, as quais deverão, obrigatoriamente, observar os critérios estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. Se houver possibilidade técnica, os ajustes poderão prever a complementação de recursos financeiros pelo ente parceiro.

Art. 6º Para melhor eficácia e celeridade do programa, os licitantes e/ou credenciados pela AGEHAB para a execução das ações previstas no art. 4º poderão ser convocados para a conclusão, reforma ou ampliação de unidades habitacionais no perímetro de atuação da localidade onde houver instalado o canteiro de obras, desde que presentes ao menos uma das hipóteses de dispensa previstas no art. 29 da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

Art. 7º Na contratação para execução das ações previstas nesta Lei, aplicam-se as regras da Lei federal nº 13.303, de 2016, e do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A – RILCC/AGEHAB, publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 22.893, de 14 de setembro de 2018, e ainda, de forma suplementar, da Lei nº 17.928, de 27 de dezembro de 2012.

Parágrafo único. A AGEHAB poderá adotar o credenciamento, precedido de chamamento público, quando a execução das ações previstas nesta Lei só estiver plena e satisfatoriamente atendidas com a contratação do maior número possível de particulares e com a execução simultânea do objeto por diversos deles.

Art. 8º Os casos omissos, mas que se fizerem necessários à interpretação desta Lei, serão regulamentados por instrução normativa da AGEHAB.

Art. 9º Aplicam-se as regras e os critérios aqui estabelecidos, caso as ações de reforma e construção de unidade habitacional de interesse social executadas pela AGEHAB tenham como fonte de recursos o Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS, instituído pela Lei nº 17.155, de 17 de setembro de 2010.

Art. 10. As despesas para a execução das reformas e construções serão suportadas até o limite previsto no Orçamento Geral do Estado em cada exercício.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Goiânia, 29 de dezembro de 2021; 133º da República.

RONALDO CAIADO
Governador do Estado

Este texto não substitui o publicado no Suplemento do D.O de 29/12/2021

Autor	Governador do Estado de Goiás
Legislações Relacionadas	Constituição Estadual / 1989 Lei Ordinária Nº 14.469 / 2003 Lei Ordinária Nº 17.928 / 2012 Lei Ordinária Nº 17.155 / 2010 Lei Ordinária Nº 23.750 / 2025 Lei Ordinária Nº 23.811 / 2025
Nº do Projeto de Lei	2021009390
Órgãos Relacionados	Agência Goiana de Habitação S.A. - AGEHAB Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes - GOINFRA Assembleia Legislativa do Estado de Goiás - ALEGO Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás Poder Legislativo Secretaria de Estado da Economia - ECONOMIA
Categorias	Fundos públicos Habitação