



ESTADO DE GOIÁS

DECRETO Nº 10.641, DE 6 DE FEVEREIRO DE 2025

Regulamenta a [Lei nº 20.954](#), de 30 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a regularização fundiária de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE GOIÁS, no uso de suas atribuições constitucionais, com fundamento no art. 37, inciso IV, da [Constituição estadual](#), também em atenção ao Processo nº 202400003008387,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb, que abrange as medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para 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 – a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes; e

II – a regularização de ocupações irregulares ou clandestinas 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 os seguintes objetivos:

I – identificar os núcleos urbanos informais que devem ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, para 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 para seus ocupantes, preferencialmente em nome da mulher, na 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.

Parágrafo único. O direito de preferência de que trata o inciso II será exercido em favor da mulher na existência de dependentes e de responsabilidade dela pela maior parte do sustento material da família.

Art. 3º Conforme as disposições da [Lei nº 20.954](#), de 2020, e deste Decreto, consideram-se:

I – núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento previsto no art. 8º da Lei federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que ele esteja situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II – núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou em que não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que seja atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III – núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação, a presença de equipamentos públicos e 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 – ocupação predominante: aquela configurada por 50% (cinquenta por cento) mais um dos ocupantes do respectivo núcleo urbano informal;

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

VII – 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;

VIII – Certidão de Regularização Fundiária – CRF: documento expedido pelo município e pelo Estado, nos casos autorizados em lei, ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação deles e dos direitos reais que lhes foram conferidos;

IX – uso residencial: ocupação do imóvel para a moradia exclusiva do ocupante e integrantes de sua família;

X – uso misto: ocupação do imóvel tanto residencial pelo ocupante quanto não residencial, inclusive para a locação a terceiros;

XI – uso não residencial: ocupação do imóvel não enquadrada nos incisos IX e X deste artigo;

XII – baixa renda: classificação do núcleo familiar com renda mensal per capita de até um salário mínimo ou renda familiar não superior a seis salários mínimos;

XIII – núcleo familiar: conjunto dos cônjuges ou dos companheiros, homoafetivos ou não, e de sua prole, bem como da família monoparental e anaparental;

XIV – renda per capita: valor do rendimento bruto do núcleo familiar dividido pela quantidade de membros da unidade habitacional constante do processo, obtido pela comprovação da renda;

XV – renda familiar: somatório dos rendimentos mensais de todos os integrantes da entidade familiar que ocupam o imóvel, provenientes do trabalho assalariado ou não ou ainda de outras formas de renda, e não são considerados benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como o auxílio– doença, o auxílio– acidente, o

seguro– desemprego, o benefício de prestação continuada e o benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que os substituam; e

XVI – Reurb Titulatória: modalidade de Reurb– S somente para a titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais em áreas do Estado de Goiás já regularizadas e registradas no cartório de imóveis, sem desconformidade urbanística, dispensada a apresentação do projeto de regularização fundiária.

Art. 4º Para a aferição e a comprovação da renda econômica, entre outros documentos estipulados pela administração pública, serão considerados os seguintes:

I – se o ocupante do imóvel for assalariado:

a) os três últimos contracheques ou holerites;

b) Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS, com a última alteração salarial atualizada, ou CTPS digital; ou

c) contrato de trabalho atual, com a última alteração salarial atualizada, desde que constem dele o nome, a qualificação civil, o endereço e o contato do empregador e do empregado;

II – se o ocupante do imóvel for autônomo:

a) declaração de rendimentos dos três últimos meses fornecida por escritório contábil (Declaração Comprobatória de Percepção de Rendimentos – DECORE) ou pela pessoa física ou jurídica para quem o interessado presta serviço, e dela constarão o nome, a qualificação civil, o endereço e o contato do declarante; e

b) CTPS com as cópias das páginas que apresentam a foto, a qualificação civil, o contrato de trabalho com baixa e a página seguinte em branco, ou CTPS digital;

III – se o ocupante for microempreendedor individual – MEI:

a) CTPS com as cópias das páginas que apresentam a foto, a qualificação civil, o contrato de trabalho com baixa e a página seguinte em branco, ou CTPS digital;

b) Declaração Anual Simplificada para o Microempreendedor Individual – DASN-SIMEI;

c) Certificado da Condição de Microempreendedor Individual – CCME; e

d) cartão do CNPJ;

IV – se o ocupante for microempreendedor – ME:

a) declaração de rendimentos dos três últimos meses fornecida por escritório contábil (pró-labore) em papel timbrado, com a identificação do declarante;

b) contrato social; e

c) cartão do CNPJ;

V – se o ocupante for aposentado ou pensionista: três últimos comprovantes de recebimento da aposentadoria ou da pensão;

VI – se o ocupante for trabalhador com renda informal:

a) declaração de renda informal do próprio interessado, e dela deve constar expressamente que o declarante se sujeita, em caso de inveracidade das informações, às sanções civis, administrativas e penais previstas na legislação aplicável;

b) CTPS com as cópias das páginas que apresentam a foto, a qualificação civil, o contrato de trabalho com baixa e a página seguinte em branco, ou CTPS digital; e

c) relatório emitido pelo sistema Registrato com extrato bancário anual ou assinaturas de duas testemunhas devidamente identificadas, na Declaração de Renda Informal, pelo nome completo, pela qualificação civil, pelo endereço e pelo contato; e

VII – se o ocupante não exercer atividade remunerada:

a) Declaração de Não Exercício de Atividade Remunerada e Ausência de Renda, e dela devem constar a informação de como o declarante se sustenta e a ciência de que, no caso de informações inverídicas, ele estará sujeito às sanções civis, administrativas e penais previstas na legislação aplicável; e

b) extrato bancário anual ou comprovante de que atualmente é beneficiário de programa social ou assistencial, se for o caso, ou assinaturas de duas testemunhas devidamente identificadas, na Declaração de Não Exercício de Renda Remunerada e Ausência de Renda, pelo nome completo, pela qualificação civil, pelo endereço e pelo contato.

§ 1º Todas as categorias indicadas nos incisos deste artigo deverão apresentar cópias da última declaração do imposto de renda e do recibo de entrega, no caso de enquadramento em rendimentos tributáveis superiores ao teto estabelecido pela Receita Federal.

§ 2º A administração pública poderá exigir documentos além dos indicados nos incisos e no § 1º deste artigo.

§ 3º Se forem constatadas irregularidades ou inveracidades nas informações da declaração de renda apresentada pelo interessado, deverá ser encaminhado o ofício à delegacia competente ou ao Ministério Público do Estado de Goiás para a apuração da conduta criminal, e o declarante também ficará sujeito à aplicação das sanções administrativas e civis cabíveis.

Art. 5º No cadastramento para a regularização fundiária, serão exigidos os seguintes documentos de identificação do ocupante e de comprovação de seu estado civil:

I – documentos de identificação da pessoa física:

a) Carteira de Identidade ou Carteira Nacional de Habilitação – CNH;

b) Cadastro de Pessoa Física – CPF; e

c) Certidão de Nascimento, no caso de menores de 16 anos;

II – documentos de comprovação do estado civil:

a) solteiro: Certidão de Nascimento;

b) casado: Certidão de Casamento;

c) casado com separação de fato: Certidão de Casamento e declaração de separação de fato assinada pelo ocupante, neste último caso com o reconhecimento de firma;

d) divorciado: Certidão de Casamento com a averbação de divórcio ou a sentença judicial de divórcio;

e) viúvo: Certidão de Casamento e Certidão de Óbito ou Certidão de Casamento com a averbação de óbito ou somente a Certidão de Óbito com a menção do cônjuge; e

f) união estável: Declaração de União Estável por escritura pública ou instrumento particular; e

III – documentos de identificação da pessoa jurídica:

a) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ; e

b) cópia do estatuto social de constituição e das alterações estatutárias das atas de eleição e posse.

Art. 6º Para a comprovação da ocupação do imóvel e do tempo dessa ocupação, entre outros documentos a critério da administração pública, serão considerados os seguintes:

a) comprovante de endereço atualizado, com a apresentação de fatura de conta de água ou energia com o vencimento nos últimos 90 dias ou declaração do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU; e

b) comprovante de vínculo com o imóvel, como: autorização de mudança, termo de entrega, termo de detenção, termo de assentamento, alvará de construção, declaração de órgãos públicos, autorização para escritura, concessão de direito real de uso, cessão de direito, declaração de energização ou histórico da conta de energia elétrica ou de água.

Art. 7º Poderão ser empregados, na regularização fundiária de imóveis urbanos de propriedade do Estado de Goiás os seguintes instrumentos, sem prejuízo a outros que se apresentem adequados:

I – legitimação fundiária;

II – doação;

III – venda direta; e

IV – concessão de direito real de uso.

Art. 8º A avaliação dos imóveis objeto da Reurb-S é dispensada, nos termos do art. 71 da Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 9º Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitas em ato único, a critério do poder público promovente.

§ 1º Na hipótese a que se refere o caput, serão encaminhados ao cartório de registro de imóveis o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb-S e suas qualificações, com a indicação de suas unidades, dispensada a apresentação de título cartorial individualizado e de cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

§ 2º A qualificação dos beneficiários a que se refere o § 1º será constituída de:

I – nome completo;

II – estado civil; e

III – número de inscrição no CPF.

§ 3º Poderá haver mais de um documento indicativo do direito real constituído em um núcleo urbano informal, e caberá ao poder público titular do domínio indicar a qual direito real cada beneficiário faz jus.

§ 4º O procedimento previsto neste artigo poderá ser aplicado no todo ou em parte do núcleo urbano informal, e as unidades que não se enquadrarem neste artigo poderão ser tituladas individualmente.

§ 5º A listagem dos ocupantes e o instrumento indicativo do direito real constituído, previstos no § 1º, poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis em momento posterior ao registro da CRF.

§ 6º Na Reurb-S promovida pelo Estado em área de sua propriedade, caberá à administração estadual a definição do instrumento indicativo do direito real constituído e da listagem dos ocupantes a serem beneficiados, que poderão ser encaminhados ao cartório de registro de imóveis juntamente com a CRF ou em momento posterior, conforme a previsão do § 5º.

§ 7º Para as terras de sua propriedade, o Estado de Goiás fica autorizado a instaurar, processar e aprovar a Reurb-S, conforme a previsão do § 4º do art. 30 da Lei nº 13.465, de 2017.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Seção I

Do procedimento administrativo da Reurb-S

Subseção I

Do requerimento e autuação do processo da Reurb-S

Art. 10. O processo da Reurb-S dos imóveis de propriedade do Estado de Goiás será autuado com o requerimento dos legitimados previstos no art. 14, incisos I a V, da Lei nº 13.465, de 2017, ou ex officio, pela Agência Goiana de Habitação S.A – AGEHAB.

§ 1º O requerimento será protocolado na AGEHAB e autuado no Sistema Eletrônico do Estado de Goiás – SEI.

§ 2º A AGEHAB editará regulamento com os modelos do requerimento, das declarações e das demais informações e documentos exigidos nos procedimentos da Reurb-S.

§ 3º Os processos da Reurb-S terão prioridade na tramitação em qualquer órgão ou entidade do Estado de Goiás, devido à finalidade social coletiva e ao interesse público.

Subseção II

Da decisão de instauração da Reurb-S

Art. 11. A AGEHAB analisará o relatório de pesquisa fundiária, urbanística e ambiental e se manifestará sobre a recomendação de enquadramento ou não da operação como Reurb-S.

§ 1º No caso de recomendação favorável da AGEHAB, os autos serão encaminhados à Secretaria de Estado de Administração – SEAD, que verificará a situação do imóvel e se manifestará sobre a conveniência e a oportunidade da Reurb-S, em até 15 dias úteis, com a remessa posterior à Procuradoria-Geral do Estado – PGE.

§ 2º A PGE se manifestará, também em até 15 dias úteis, sobre os aspectos jurídicos da proposta da Reurb-S, e encaminhará os autos à Secretaria de Estado da Infraestrutura – SEINFRA para a emissão da decisão de instauração.

§ 3º A decisão de instauração emitida pela SEINFRA que fixar a classificação da modalidade como Reurb-S poderá ser revista após a realização do cadastramento dos ocupantes.

§ 4º O extrato da decisão de instauração será publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás.

§ 5º O Estado de Goiás e a AGEHAB poderão requerer a emissão das certidões cartoriais necessárias, com a isenção de custas e emolumentos, conforme a previsão do art. 27, inciso IV, da [Lei nº 20.954](#), de 2020, e art. 38 da [Lei nº 14.376](#), de 27 de dezembro de 2002, para a execução dos programas habitacionais e da Reurb-S.

§ 6º Emitida a decisão instauradora, os autos serão encaminhados à AGEHAB para a execução dos atos da Reurb-S ou à SEAD, no caso de a ocupação não ser enquadrada como Reurb-S.

§ 7º A AGEHAB poderá remeter os autos diretamente à SEAD, caso não se convença de que o núcleo urbano se trata da Reurb-S, e será dispensada, nessa ocorrência, a remessa deles a outro órgão.

§ 8º O núcleo urbano informal será classificado na modalidade Reurb-S se for ocupado predominantemente por população de baixa renda, e se consideram, nesse caso, os núcleos onde mais de 50% (cinquenta por cento) dos ocupantes possuem renda familiar até seis salários mínimos ou houver ato do Poder Executivo municipal que declare o núcleo urbano de interesse social.

Subseção III

Da elaboração do projeto de regularização fundiária da Reurb-S

Art. 12. A AGEHAB elaborará o projeto de regularização fundiária – PRF, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, com os seguintes documentos:

I – declaração com a caracterização do núcleo urbano informal consolidado e o marco temporal da ocupação;

II – caderneta de campo para o auxílio dos cadastradores na visita domiciliar;

III – relatório detalhado dos números das matrículas dos imóveis atingidos pela regularização fundiária referente aos titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para a notificação; e

IV – declaração com a descrição do perímetro da regularização fundiária para a publicação de edital de notificação.

§ 1º Nos casos em que a ocupação informal da área do Estado resultou em divisão irregular e informal de lote ou houve irregularidades nas construções, que as distanciam das diretrizes urbanísticas ou ambientais, o projeto poderá limitar-se ao perímetro indicado na matrícula, e serão cadastrados os ocupantes envolvidos e considerada a modalidade individual do ocupante para a definição do direito real de propriedade.

§ 2º A AGEHAB enviará o PRF para a prévia aprovação do município em que se encontrar a área da regularização fundiária e viabilizará a efetivação das notificações pessoais, via serviço dos Correios, com o aviso de recebimento, além da publicação do edital de notificação no Diário Oficial do Estado de Goiás e no sítio eletrônico da entidade, em 30 dias úteis, para a impugnação, se for o caso.

§ 3º As notificações pessoais poderão ser substituídas por termos de anuência assinados pelos notificados e pelo cadastrador da AGEHAB.

§ 4º As impugnações apresentadas serão analisadas e julgadas pela AGEHAB, exceto se forem intempestivas.

Subseção IV

Do cadastramento dos ocupantes

Art. 13. O cadastramento dos integrantes do núcleo familiar do imóvel ocupado será viabilizado pela AGEHAB, para aferir o enquadramento dos ocupantes na Reurb-S e nos institutos jurídicos da legitimação fundiária ou da doação.

§ 1º Conforme a previsão deste Decreto ou de regulamento editado pela AGEHAB, no cadastramento, serão levantados, no mínimo, os seguintes dados, instruídos com a documentação pertinente:

I – identificação do ocupante e dos membros do núcleo familiar que ocupam o imóvel;

II – comprovação do estado civil do ocupante e dos demais membros do núcleo familiar;

III – aferição da renda econômica per capita e do núcleo familiar;

IV – comprovação do tempo de ocupação do imóvel pelo interessado;

V – informação sobre o uso do imóvel, se for residencial, misto ou não residencial, e a identificação do uso caso não se enquadre como residencial;

VI – informação sobre a localização do imóvel;

VII – declaração sobre a existência de concessão, foro ou propriedade de outro imóvel, sob as penas previstas na legislação civil, penal e administrativa, com a identificação do bem, em caso positivo; e

VIII – declaração de o ocupante ou membro do núcleo familiar não ter sido beneficiado pelo poder público com outro imóvel urbano ou rural, ainda que esteja situado em núcleo distinto, sob as penas previstas na legislação civil, penal e administrativa.

§ 2º Se o ocupante apresentar como comprovante de vínculo com o imóvel um documento de posse, o comprovante de endereço poderá estar em nome de terceiros.

§ 3º O comprovante de renda será exigido de todos integrantes da família maiores de 16 anos.

§ 4º A Reurb-S é direcionada prioritariamente à regularização de imóveis de uso residencial, com a avaliação pela AGEHAB dos casos de uso misto, todavia será obrigatória, no caso de ocupação não residencial, nos termos deste Decreto, a prévia manifestação da SEAD, para verificar o interesse público da ocupação e a adequação à modalidade prevista em lei.

§ 5º O cadastramento poderá ser realizado por:

I – sistema eletrônico em que os ocupantes assinarão eletronicamente os documentos necessários, e será captada fotografia do rosto com o documento de identificação dos ocupantes; ou

II – documentos físicos com a assinatura de próprio punho pelos ocupantes.

§ 6º O modelo da ficha cadastral será definido pela AGEHAB.

§ 7º A AGEHAB deverá manter sistema para o controle e o arquivamento dos beneficiários dos programas habitacionais do Estado de Goiás.

§ 8º A declaração indicada no inciso VII do § 1º deste artigo será conferida no ato de qualificação registral pelo cartório de imóveis, no recebimento da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, e, se for constatada inveracidade nos conteúdos declarados pelo interessado, a AGEHAB deverá encaminhar ofício à delegacia competente ou ao Ministério Público para a apuração da conduta criminal, e o declarante também ficará sujeito à aplicação das sanções administrativas e civis cabíveis.

§ 9º No caso exclusivo de doação enquadrada no § 1º do art. 6º da [Lei nº 20.954](#), de 2020, a AGEHAB requererá também dos membros do núcleo familiar a declaração indicada no inciso VII do § 1º deste artigo, condicionada a alienação do bem à consulta no cartório de imóveis, que poderá ser realizada mediante envio de listagem apartada, juntamente com a CRF.

§ 10. A AGEHAB elaborará a minuta da CRF e da listagem de ocupantes, nos seguintes termos:

I – núcleo urbano regularizado;

II – município do núcleo urbano regularizado;

III – unidade atribuída ao ocupante, quadra, lote e, se for possível, tamanho da edificação em metros quadrados;

IV – classificação individual da modalidade da Reurb– S;

V – instituto jurídico e fundamento legal (legitimação fundiária ou doação);

VI – origem registral (número da matrícula, se existir); e

VII – qualificação dos beneficiários, na listagem integrante da CRF, composta pelo nome completo e pelo CPF do titular e do cônjuge ou do companheiro, se houver, além da indicação do estado civil, com a possibilidade de o beneficiário complementar os demais dados no cartório de registro de imóveis a qualquer momento.

§ 11. Os cadastros realizados serão juntados ao processo eletrônico da regularização fundiária.

§ 12. No caso dos imóveis em que, por algum motivo, não for possível identificar o ocupante ou ele não se enquadrar na Reurb-S, haverá a indicação de que a CRF será expedida em nome do Estado de Goiás e regularizada posteriormente por outro instrumento previsto ou mediante cadastro complementar.

§ 13. A aprovação dos cadastros será materializada no processo eletrônico por declaração assinada pelo responsável pela unidade administrativa de cadastramento e pela autoridade máxima da AGEHAB, com a ressalva de que os dados relativos à declaração indicada no inciso VII do § 1º deste artigo serão confirmados na qualificação registral pelo cartório de imóveis.

Subseção V

Do saneamento do processo administrativo

Art. 14. Caberá à AGEHAB:

I – elaborar manifestação para detalhar todos os atos realizados no processo de regularização fundiária e aferir o cumprimento de todas as etapas;

II – enviar os autos à SEINFRA para a manifestação sobre a regularização e as intervenções de infraestrutura, se houver, em até 15 dias úteis; e

III – encaminhar os autos à SEAD para ela se manifestar, em até 15 dias úteis, sobre a forma de alienação proposta.

Art. 15. Se houver manifestação favorável, os autos serão direcionados à PGE para a análise jurídica, em até 15 dias úteis, quanto à regularidade jurídica do procedimento, da minuta da CRF, com a listagem dos beneficiários e a indicação da forma de alienação.

Art. 16. Certificada a regularidade, os autos serão direcionados à Secretaria de Estado da Casa Civil – CASA CIVIL, para a obtenção da autorização do Governador do Estado.

Art. 17. Os atos da aprovação do cadastro pela AGEHAB, da autorização de alienação emitida pelo Governador do Estado e da aprovação da minuta da CRF pelo Procurador-Geral não geram a expectativa de direitos aos beneficiários da aquisição do bem,

que fica condicionada à confirmação da documentação no ato de qualificação registral realizado pelo cartório de registro de imóveis.

Subseção VI

Da conclusão, emissão da CRF e do registro

Art. 18. A autorização do Governador do Estado, na Reurb-S realizada em áreas de propriedade do Estado de Goiás, declara de interesse social, aprova a listagem dos beneficiários e a forma de alienação aos ocupantes, e o extrato do despacho deve ser publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás, no mínimo com o assunto, o número do processo, o nome do núcleo urbano regularizado, o município, os nomes completos dos beneficiados, o CPF e a unidade habitacional atribuída.

Art. 19. Após a obtenção da autorização governamental, os autos serão encaminhados à AGEHAB para viabilizar no município a aprovação definitiva do projeto de regularização fundiária e a emissão da CRF.

Art. 20. Aprovada a CRF pelo município, os autos serão direcionados à PGE para a conferência da listagem e da forma de alienação, conforme a minuta aprovada anteriormente, e o Procurador-Geral emitirá, nos termos do art. 5º, inciso XIX, da Lei Complementar nº 58, de 4 de julho de 2006, considerada a semelhança da CRF com o ato translativo de domínio, despacho que autorizará a AGEHAB a proceder ao registro do instrumento.

Art. 21. A AGEHAB enviará a CRF para registro no cartório de imóveis e comunicará isso à SEAD para a atualização do sistema de patrimônio imobiliário do Estado.

Seção II

Da Reurb Titulatória

Art. 22. A Reurb Titulatória é aplicada nas áreas de propriedade do Estado de Goiás já regularizadas e registradas no cartório de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, devido à inexistência de desconformidade urbanística, e é composta das seguintes etapas:

- I – requerimento e autuação;
- II – relatório de pesquisa fundiária e urbanística;
- III – decisão de instauração;
- IV – cadastramento; e

V – pronunciamento final, emissão da CRF e registro.

§ 1º A CRF referente à Reurb-S Titulatória de imóveis de propriedade do Estado de Goiás será emitida pelo Chefe do Poder Executivo estadual.

§ 2º O procedimento da Reurb-S Titulatória seguirá, no que couber, o mesmo rito procedimental previsto neste Decreto, e a oitiva da SEINFRA, da SEAD e da PGE será obrigatória, conforme suas atribuições legais.

CAPÍTULO III

DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 23. Nos núcleos urbanos informais consolidados com áreas de propriedade do Estado de Goiás ocupadas predominantemente por população de baixa renda, considerada nos termos deste Decreto, a regularização das ocupações ocorrerá, de acordo com a Lei nº 13.465, de 2017, por legitimação fundiária, utilizada de forma prioritária.

§ 1º A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, ao ocupante que detiver em área pública ou possuir em área privada, como se fosse sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

§ 2º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário com as seguintes condições:

I – o beneficiário não ser concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II – o beneficiário não contar com a legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que esteja situado em núcleo urbano distinto; e

III – em caso de imóvel urbano com a finalidade não residencial, ser reconhecido pela administração estadual o interesse público de sua ocupação.

§ 3º Identificado que o beneficiário não se enquadra como de baixa renda, mas seu imóvel está inserido em núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, ocupado predominantemente por população de baixa renda e conforme os requisitos da legitimação fundiária, a AGEHAB deverá elaborar lista separada a ser enviada à SEAD, que se manifestará sobre a conveniência e a oportunidade da adoção de certa modalidade de alienação e poderá orientar que se aplique o § 3º do art. 5º da [Lei nº 20.954](#), de 2020, se entender necessário.

§ 4º 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.

Art. 24. No caso da Reurb-S em áreas estaduais não promovida pelo Estado de Goiás, os requerimentos serão protocolados na AGEHAB, que fará o acompanhamento e a instrução processual e poderá firmar:

I – o termo de acordo e parceria para a execução dos trabalhos e, se for o caso, a análise e a revisão dos que já foram realizados; e

II – o plano para a adequação dos trabalhos a que o inciso I se refere, em conformidade com os padrões da AGEHAB, caso haja necessidade.

§ 1º A AGEHAB poderá pedir a prorrogação do prazo previsto no art. 20 da Lei nº 13.465, de 2017.

§ 2º A recusa do Estado de Goiás em anuir aos procedimentos deste artigo deverá ser fundamentada.

§ 3º Se houver a manifestação favorável à regularização, deverão ser formalizadas a anuência da SEAD e a autorização do Governador do Estado, após o prévio posicionamento da PGE, aplicado, no que couber, o mesmo rito procedimental dos arts. 13 a 18 deste Decreto.

CAPÍTULO IV

DA DOAÇÃO

Art. 25. Nas áreas de domínio do Estado de Goiás ocupadas por famílias de baixa renda, passíveis de regularização fundiária urbana, haverá a 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 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 até 500 m², em conformidade com seus respectivos registros em cartório;

II – renda mensal per capita até um salário mínimo ou renda familiar não superior a seis salários mínimos;

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

IV – ocupante ou membro do núcleo familiar não 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 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 cinco anos.

§ 3º Poderá ser regularizada área superior à máxima indicada neste artigo desde que não haja possibilidade de desmembramento, após o relatório social emitido pela AGEHAB e aprovado pela SEAD.

Art. 26. A doação independerá da comprovação dos requisitos dos incisos do § 1º do art. 25 desde que a ocupação do imóvel tenha sido promovida pelo Estado de Goiás e haja a comprovação da ocupação direta por período ininterrupto de cinco anos, anteriores à data do cadastramento pelo órgão ou pela entidade responsável pelas políticas públicas de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Considera-se ocupação promovida pelo Estado de Goiás qualquer ação estatal voltada à efetivação de programas habitacionais de interesse social ou populares, ainda que seja conduzida por entidade da administração indireta estadual, que tenha contribuído de qualquer forma para ocupação do imóvel.

Art. 27. Nas ocupações não caracterizadas como loteamentos, a regularização fundiária por doação também poderá ser realizada pela SEAD, após a aprovação do cadastro do solicitante realizado pela AGEHAB.

Parágrafo único. A própria SEAD poderá promover o cadastro do interessado para a finalidade indicada no caput deste artigo, desde que siga, necessariamente, o padrão do cadastramento adotado pela AGEHAB.

Art. 28. Após a aprovação do cadastro pela AGEHAB, os autos administrativos serão encaminhados à SEAD, que se manifestará acerca da conveniência e da oportunidade na regularização fundiária do bem público na modalidade de doação, cuja efetivação ficará condicionada ao parecer favorável da PGE e à autorização do Governador do Estado.

CAPÍTULO V

DA VENDA DIRETA

Art. 29. Fica autorizado o Governador do Estado a promover a regularização fundiária por venda direta dos imóveis de propriedade do Estado de Goiás quando a ocupação não for qualificada como legitimação fundiária ou doação.

Parágrafo único. A venda direta de que trata esse artigo aplica-se exclusivamente a imóvel ocupado 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 ele estiver locado a terceiros.

Art. 30. O requerimento de venda direta deverá ser protocolado pelo interessado na SEAD, instruído com a documentação pessoal, do tempo de ocupação anterior a 31 de dezembro de 2019 e do imóvel, conforme checklist publicado no site oficial da mencionada pasta.

§ 1º No caso de ocupação familiar, deverão ser apresentados os documentos pessoais do ocupante e dos demais membros do grupo familiar.

§ 2º A SEAD poderá de ofício instaurar o processo de regularização para venda, com a intimação do ocupante para apresentar a referida documentação em 10 dias úteis.

Art. 31. A SEAD realizará a vistoria do imóvel e produzirá o documento que deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

I – a localização do imóvel com o endereço completo, a metragem dele e a indicação do número da matrícula ou a transcrição e o cartório onde está registrado;

II – o(s) ocupante(s) do imóvel com, no mínimo, o nome completo, o estado civil, a data de nascimento, a profissão, o CPF, o telefone de contato, o e-mail e a renda declarada;

III – o uso do imóvel e a classificação (residencial, mista ou não residencial);

IV – as características das construções, das acessões e das benfeitorias, com o tempo médio das edificações;

V – a data da energização ou ligação de água; e

VI – outros elementos que demonstrem a ocupação anterior a 31 de dezembro de 2019.

Art. 32. Instruído o processo com a documentação exigida e demonstrada a ocupação anterior a 31 de dezembro de 2019, a SEAD elaborará o laudo de avaliação, observado o valor de mercado do imóvel, que não poderá ser inferior ao valor da planta de valores imobiliários do município, que deverá instruir o laudo.

§ 1º A avaliação referida no caput será elaborada segundo as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e não considerará o valor das acessões e das benfeitorias nem a valorização decorrente de suas implementações.

§ 2º A validade do laudo de avaliação é de no máximo dois anos, a partir de sua elaboração.

§ 3º Será considerado apenas o valor venal atribuído ao terreno e não as construções ou as benfeitorias.

Art. 33. Elaborado o laudo de avaliação, o interessado será cientificado do valor apurado do imóvel, ocasião em que também será intimado a se manifestar, em 30 dias úteis, sobre o interesse em adquiri-lo e a forma de pagamento, com a documentação comprobatória da renda familiar.

§ 1º Em caso de ausência de concordância com o valor apurado do imóvel, o interessado deverá juntar impugnação idônea sobre o preço.

§ 2º Caberá à unidade administrativa responsável pela elaboração do laudo de avaliação produzir, em igual prazo, o parecer técnico, em resposta à impugnação, cujo conteúdo será comunicado ao interessado.

Art. 34. Em ocupações para fins residenciais ou mistas, a venda poderá ser realizada mediante pagamento à vista ou parcelado e obedecerá aos seguintes critérios:

I – para ocupantes com renda familiar de até dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada em até 240 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas anualmente, 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 dez salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas anualmente, 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 o substitua.

§ 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 anos, todavia o direito poderá ser transmitido aos sucessores indicados no art. 1.829 do Código Civil.

Art. 35. Nas ocupações para uso não residencial, a venda poderá ser realizada à vista ou em até 120 parcelas mensais e consecutivas, atualizadas anualmente, 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 o substitua.

Art. 36. Ficam concedidos os seguintes descontos nas vendas diretas de imóvel de uso residencial ou misto:

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

II – 30% (trinta por cento) sobre o valor da avaliação, para ocupantes com renda familiar superior a seis até nove salários mínimos;

III – 20% (vinte por cento) sobre o valor da avaliação, para ocupantes com renda familiar superior a nove até 12 salários mínimos; e

IV – 10% (dez por cento) sobre o valor da avaliação, para ocupantes com renda familiar superior a 12 até 14 salários mínimos.

Art. 37. Garante-se ao adquirente do imóvel, na 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 ao benefício previsto no art. 36 deste Decreto.

Art. 38. As vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura pública de promessa de compra e venda, em que estarão previstas, entre 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 da [Lei nº 20.954](#), de 2020;

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 se houver a concordância da SEAD com a substituição do promitente comprador.

Art. 39. A SEAD deverá se manifestar sobre a conveniência e a oportunidade da venda, o valor do imóvel e os descontos aplicados, com o posterior encaminhamento do processo à PGE para a análise jurídica.

§ 1º Se houver a manifestação positiva da PGE, os autos e a minuta da escritura serão direcionados à CASA CIVIL, para a obtenção da autorização governamental.

§ 2º Após a linha procedimental indicada no § 1º deste artigo, a SEAD notificará o interessado para que ele em 30 dias úteis, a partir do recebimento da notificação, efetue o pagamento integral do valor, se o pagamento for à vista, ou do sinal, se o pagamento for parcelado.

§ 3º Instruídos os autos com o comprovante de pagamento, o adquirente será notificado para providenciar a lavratura da escritura pública no cartório competente, no máximo de 90 dias úteis.

§ 4º O atraso na lavratura da escritura por qualquer motivo não gerará a interrupção ou a suspensão do pagamento e das obrigações assumidas, e se aplicarão, nesse caso, as cláusulas de resolução previstas em lei.

§ 5º Instruídos os autos com o comprovante de pagamento devidamente atestado, a SEAD notificará a PGE para assinatura da escritura.

Art. 40. Na hipótese de atraso no pagamento, as parcelas ficarão sujeitas a juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano.

§ 1º Vencidas três prestações consecutivas e não pagas em 30 dias, a partir da intimação por aviso de recebimento – AR ou, se essa for infrutífera, da publicação única de edital de chamamento no Diário Oficial do Estado de Goiás, ocorrerão o vencimento antecipado da dívida e a imediata resolução da promessa de compra e venda.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1º, presumem-se válidas as intimações e outras comunicações dirigidas ao endereço do adquirente.

§ 3º Na hipótese de resolução da promessa de compra e venda, a SEAD promoverá o registro respectivo no cartório competente.

CAPÍTULO VI

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 41. 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 o fim específico da regularização fundiária, observados os seguintes requisitos:

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

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

§ 1º A concessão de direito real de uso ocorrerá na modalidade gratuita para imóveis com até 500 m², quando a ocupação for de uso residencial ou misto e estiverem presentes os requisitos dos incisos II, III e IV do § 1º do art. 25, e será 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 incidam 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 a 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 da SEAD, 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, com 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 Fazenda, quando a destinação for não residencial.

Art. 42. A concessão de direito real de uso será outorgada pelo máximo de 35 anos, computadas as prorrogações, e poderá ser revogada na hipótese de o concessionário dar ao imóvel destinação diversa ou contrária ao interesse público.

Art. 43. 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 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 de índice que o substitua; 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. Na ocupação de uso residencial ou misto, o valor da contraprestação será limitado a 20% (vinte por cento) da renda familiar, e a concessão de direito real de uso, em tais casos, poderá limitar-se a parte do imóvel.

Art. 44. A concessão de direito real de uso segue, no que couber, o mesmo rito procedimental aplicado ao ato de compra e venda.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. A AGEHAB buscará implementar sistema de compliance e aperfeiçoamento dos cadastros dos beneficiários e poderá firmar convênios com órgãos ou entidades para as pesquisas documentais, além de termos de parceria com os municípios ou

outros órgãos públicos e demais legitimados da Reurb-S, para a consecução da regularização fundiária de interesse social.

Art. 46. Quando houver a constatação da prévia necessidade de desmembramento do imóvel estadual para a efetivação da regularização fundiária, os custos inerentes ao processo, se houver, ficarão a cargo dos interessados.

Art. 47. Com a entrega da minuta da escritura pública definitiva ao adquirente do imóvel estadual, ele deverá, em até 90 dias úteis, realizar as providências cartorárias necessárias à transferência da propriedade, sob pena de multa de 2% (dois por cento) do valor do contrato.

Art. 48. Ante o indeferimento da regularização fundiária por inércia do ocupante ou pela ausência de conveniência e oportunidade na alienação do imóvel, após a decisão do titular da SEAD, esse ocupante será notificado para desocupar o terreno estadual em 30 dias úteis ou manifestar sua intenção em submeter o conflito à Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual – CCMA.

§ 1º Após o decurso do prazo indicado no caput deste artigo, a SEAD realizará nova vistoria in loco para verificar se o bem público foi desocupado.

§ 2º Com a identificação de que perdura a ocupação, os autos serão encaminhados à PGE para a adoção da medida jurídica cabível.

§ 3º Se for ajuizada a ação para a desocupação do imóvel, a regularização fundiária poderá ser tentada novamente, mas o interessado deverá arcar com as custas judiciais e os honorários advocatícios sucumbenciais.

Art. 49. Não se admitirá a transferência da legitimidade para figurar como interessado no caderno administrativo quando ela for destinada a garantir maior quantidade de descontos previstos em lei ou para que o novo adquirente faça jus à Reurb-S por quaisquer instrumentos jurídicos.

Art. 50. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Goiânia, 6 de fevereiro de 2025; 137º da República.

RONALDO CAIADO
Governador do Estado

Este texto não substitui o publicado no Suplemento do D.O de 06/02/2025

Autor	Governador do Estado de Goiás
Legislações Relacionadas	Constituição Estadual / 1989 Lei Ordinária Nº 20.954 / 2020 Lei Ordinária Nº 14.376 / 2002
Órgãos Relacionados	Agência Goiana de Habitação S.A. - AGEHAB Procuradoria-Geral do Estado - PGE Secretaria de Estado da Administração - SEAD Secretaria de Estado da Casa Civil - CASA CIVIL Secretaria de Estado da Infraestrutura - SEINFRA
Categorias	Resolução de conflitos Regulamentos e estatutos