



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Município de Catalão

LEI Nº 4469, de 19 de dezembro de 2025

“Dispõe sobre a criação de ‘Programa de Incentivos a Projetos Habitacionais de Interesse Social’, vinculado aos Programas de Habitação Federal, Estadual ou Municipal”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CATALÃO, Estado de Goiás, Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica instituído no município de Catalão, o “PROGRAMA DE INCENTIVOS A PROJETOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL” vinculado aos Programas Habitacionais do Governo Federal, Estadual e/ou Municipal, com o objetivo de conceder os incentivos definidos nesta Lei, destinados a pessoas físicas ou jurídicas que promoverem ou patrocinarem a construção de conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social vinculados a construção de unidades habitacionais, inclusive na modalidade de incorporação de casas, destinados à população com renda familiar incluída nas Faixas Urbanas I e II do Programa Minha Casa Minha Vida, ou por outro que vier substituí-lo ou complementá-lo.

Parágrafo único. Considera-se conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social vinculados a construção de unidade habitacionais, aqueles enquadrados nos programas de habitação federal, estadual ou municipal, com o objetivo de atender demandas por unidades habitacionais de baixo custo, visando reduzir o déficit habitacional no município e dar acesso a moradia digna à população de baixa renda.

CAPÍTULO II
DOS INCENTIVOS ÀS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Art. 2º. Os empreendimentos de interesse social, destinados à produção de unidades habitacionais que estejam vinculados aos programas habitacionais de que trata esta Lei, receberão os seguintes incentivos:

I – Isenção tributária com relação à incidência dos seguintes tributos:

- a) Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso *inter vivos* (ITBI), incidente sobre primeira aquisição imobiliária decorrente do programa habitacional;
- b) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), para os imóveis integrantes do programa habitacional, compreendendo a fase de aprovação do empreendimento pelo Município, sua implantação, até a expedição do HABITE-SE para as unidades habitacionais;
- c) Imposto sobre a Prestação de Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) incidente sobre os serviços tomados e relacionados à construção, empreitada e subempreitada, subitens de serviço 7.02 e 7.05, para implantação do parcelamento do solo e/ou execução de unidades habitacionais residenciais unifamiliares ou multifamiliares, e desde que realizados no local da obra ou com esta diretamente relacionados, findando o benefício fiscal tributário quando da conclusão do empreendimento ou expedição do HABITE-SE, salvo se, até três (3) meses posteriores, houver emissão de documento fiscal relacionado diretamente ao empreendimento.

Parágrafo único. Exceto para o disposto na alínea 'a', as isenções de que trata o inciso I abrangem o período compreendido entre a data de protocolo do pedido de diretrizes municipais do empreendimento, ou similar, até a data da expedição do HABITE-SE das unidades habitacionais, sem prejuízo, ainda, do disposto na alínea 'c', parte final.

II - Isenção do pagamento das taxas, protocolos e emolumentos relativos a:

- a) Aprovação do projeto do loteamento e/ou incorporação imobiliária, inclusive de condomínio horizontal ou vertical, bem como incorporação de casas isoladas ou geminadas;
- b) Expedição de alvarás;
- c) Expedição de HABITE-SE;
- d) Aprovação dos projetos complementares pelas Secretarias e demais órgãos municipais, inclusive autarquia de água e esgoto, especificamente e exclusivamente para os empreendimentos enquadrados nesta Lei.

§ 1º A desistência de implantação do empreendimento, independente do motivo, implicará no cancelamento automático de todos os benefícios concedidos com base nesta Lei.

§ 2º As isenções relativas aos adquirentes serão reconhecidas de ofício e concedidas automaticamente pelo Município; as demais isenções deverão ser prévia e expressamente requeridas pelos interessados.

Art. 3º. Poderá o empreendimento de interesse social enquadrado nesta Lei destinar até 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes, com ou sem unidades habitacionais edificadas, para comércio e/ou famílias com renda contida na Faixa Urbana III do Programa Minha Casa Minha Vida.

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, os imóveis farão jus aos incentivos de que tratam as alíneas 'b' e 'c' do inciso I do artigo 2º.

Art. 4º. O processo de aprovação do empreendimento de interesse social enquadrado nesta Lei, inclusive licenciamento ambiental no âmbito do município, terão tramitação preferencial.

CAPÍTULO III DOS CRITÉRIOS URBANÍSTICOS E ARQUITETÔNICOS

Art. 5º. Excepcionalmente, e exclusivamente para aos empreendimentos de interesse social enquadrados nesta Lei, aplicam-se os seguintes critérios urbanísticos e arquitetônicos:

I - Lotes com área mínima de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 (oito) metros;

II - Vias locais compreendendo uma caixa de rua com largura mínima de 13,00 (treze) metros, sendo:

a) Pista de rolamento com largura mínima de 8,00 (oito) metros;

b) Passeios laterais com largura mínima de 2,50 (dois e meio) metros.

III – extensão máxima da quadra de 400,00 (quatrocentos) metros.

§ 1º Os passeios deverão atender as normas da ABNT em toda sua extensão, inclusive quanto aos acessos, inclinações e usos.

§ 2º As casas e/ou apartamentos dos empreendimentos de interesse social deverão apresentar, no mínimo, área de 42,00m² (quarenta e dois metros quadrados).

Art. 6º. No quadro de áreas do loteamento que visar a implantação de unidades habitacionais de interesse social nos termos desta Lei, será admitido os índices urbanísticos de parcelamento e uso e ocupação do solo, nos seguintes coeficientes:

I - 5% (cinco por cento) da área da gleba para área institucional, visando a instalação de equipamentos comunitários;

II - 10% (dez por cento) da área da gleba, destinados às áreas verdes.

§ 1º Para o cálculo das áreas verdes poderão ser computados 5% (cinco por cento) em APP's, devendo o restante ser localizado fora das APP's, de modo a completar o mínimo exigido de 10% da gleba para áreas verdes.

§ 2º A partir da aprovação do parcelamento, as áreas de uso público destinadas a equipamentos comunitários, e as áreas verdes, não poderão ter sua função alterada pelo loteador ou pelo Poder Público, salvo na ocorrência de hipóteses previstas na legislação federal.

CAPÍTULO IV DA SUBVENÇÃO MUNICIPAL

Art. 7º. Os empreendimentos de interesse social enquadrados nesta Lei poderão receber subvenção composta por recursos financeiros e/ou bens e/ou serviços, a ser concedida às pessoas físicas adquirentes das unidades habitacionais, ou jurídicas, nos termos do artigo 1º, com o objetivo de proporcionar o desenvolvimento econômico do Município, a promoção do direito à moradia, a geração de emprego e renda, a melhoria das condições de habitabilidade e a qualificação dos espaços urbanos.

§ 1º A subvenção de que trata este artigo será financiada com recursos do Fundo Municipal de Habitação ou do Fundo Municipal de Ação Social, de emendas parlamentares, repasses de outros entes federativos ou internacionais, e quaisquer outras formas pertinentes à sua implantação, os quais serão aplicados nos programas habitacionais para imóveis novos ou em execução.

§ 2º A subvenção poderá ser concedida de forma cumulativa com outros subsídios ou benefícios concedidos aos mesmos destinatários, independentemente de sua natureza, no âmbito de programas habitacionais da União e do Estado de Goiás, desde que concedidos na mesma intervenção ou empreendimento.

§ 3º A subvenção financeira poderá ser cumulativa com outras subvenções em forma de bens e/ou serviços, desde que concedidos no mesmo empreendimento.

§ 4º Os valores a serem concedidos a título de subvenção financeira, por uma única vez, será de até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por unidade habitacional e será concedido de acordo com a renda familiar mensal, nos seguintes valores:

I – Para famílias enquadradas na Faixa Urbana I, o aporte relativo ao subsídio será de R\$ 3.000,00 (três mil reais);

II – Para famílias enquadradas na Faixa Urbana II, o aporte relativo ao subsídio será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

§ 5º O instrumento contratual a ser celebrado entre a empreendedora responsável pelo empreendimento e o adquirente da unidade habitacional deverá conter autorização expressa para que o valor do subsídio seja depositado diretamente em conta de titularidade da empreendedora.

Art. 8º. Ficam excluídos do benefício de que trata este capítulo os adquirentes que:

I - Forem proprietários, promissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de outro imóvel residencial;

II - Já tenham sido contemplados, em caráter definitivo, por programas habitacionais públicos;

III - Que integrem famílias com renda enquadrada na Faixa Urbana III do Programa Minha Casa Minha Vida.

Art. 9º. O repasse da subvenção financeira destinada ao adquirente que fizer jus, será feito à empresa empreendedora até o 10º (décimo dia) do mês subsequente ao fechamento das vendas do mês, mediante despacho do Secretário Municipal da Fazenda.

Parágrafo único. A empreendedora terá até o dia 20 (vinte) de cada mês para envio dos contratos formalizados com os adquirentes, juntamente com o espelho da proposta, para análise e, se for o caso, emissão do despacho concessor do benefício.

Art. 10. Havendo necessidade de substituição de algum adquirente no decorrer da análise, o valor aportado a título de subsídio àquele desclassificado deverá ser ressarcido à Secretaria Municipal da Fazenda, deduzido, se for o caso, o valor do aporte devido ao novo adquirente da unidade habitacional.

Art. 11. O disposto neste capítulo será necessariamente regulamentado via Decreto pelo Poder Executivo Municipal, disciplinando a funcionalidade da subvenção municipal, sua aplicação, critérios de acesso, forma de repasse, etc., subvenção essa que estará condicionada, ainda, à prévia disponibilidade orçamentária e financeira.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. No caso de serem os empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal ou outra instituição financeira para fins de habitação, mediante apresentação de carta de enquadramento ao programa habitacional municipal, o empreendedor poderá prestar a garantia de execução das obras de infraestrutura do empreendimento na modalidade “seguro garantia”, nos termos da lei, ficando liberado da caução em lotes do empreendimento.

Parágrafo único. O seguro garantia deverá contemplar o valor total das obras e serviços de infraestrutura, mais o acréscimo legal exigido, de acordo com o prazo do cronograma físico-financeiro aprovado pelo Município.

Art. 13. Para os empreendimentos de interesse social enquadrados nesta Lei, poderá ser expedido HABITE-SE parcial mediante apresentação do croqui indicando as unidades objetos da solicitação, observadas as demais exigências da legislação municipal a respeito.

Art. 14. Todos os projetos de empreendimentos protocolizados e em tramitação na data de publicação desta Lei poderão gozar dos benefícios por ela concedidos, desde que sob requerimento específico de enquadramento apresentado pelo empreendedor.

Parágrafo único. O enquadramento dos empreendimentos em tramitação não dará direito à isenção de taxas, despesas e emolumentos já recolhidos.

Art. 15. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a expedir as normas regulamentares necessárias à execução desta Lei.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO-GO, Estado de Goiás, aos 19 (dezenove) dias do mês de dezembro de 2025.

VELOMAR GONÇALVES RIOS
Prefeito Municipal