



ESTADO DE GOIÁS
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A

Instrução Normativa nº 34 - 2025/2025

Institui a modalidade do Programa Pra ter Onde Morar denominada “Aluguel Nunca Mais” e dispõe sobre a aplicação do crédito outorgado de ICMS disposto nas Leis Estaduais nº 14.542/2003, nº 16.559/2009, e na Lei nº 21.217 de 29 de dezembro de 2021 no âmbito do Programa e metodologia de análise de déficit habitacional para fins de definição da oferta dos serviços prestados por esta companhia.

O DIRETOR-PRESIDENTE DA AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S.A.-AGEHAB, diante da análise e aprovação da matéria pela Diretoria-Executiva (84144190), no uso de suas atribuições previstas no inciso XIII do Art. 31 e inciso V do Art. 30 do Estatuto vigente e,

Considerando, o objeto social previsto no Art. 3º do Estatuto Social da AGEHAB, em especial, o de elaborar, empreender e implantar soluções habitacionais e de regularização fundiária de interesse social que visem a redução do déficit habitacional do Estado de Goiás;

Considerando, o disposto sobre crédito outorgado de ICMS e Programa Pra ter Onde Morar, nas Leis nºs 14.542, de 30 de setembro de 2003 e 16.559, de 26 de maio de 2009, alteradas pela Lei nº 21.217, de 29 de dezembro de 2021;

Considerando, o disposto na Lei nº 21.219, de 29 de dezembro de 2021, que estabelece regras e critérios para a reforma e construção de unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar, no âmbito das ações sociais suplementares;

Considerando, o disposto na Lei nº 22.552, de 08 de março de 2024, que autoriza a concessão de subsídio aos beneficiários de programas habitacionais realizados em parceria com o Governo Federal, por intermédio da Caixa Econômica Federal, do Banco do Brasil ou de outras instituições financeiras credenciadas pelo Ministérios das Cidades, para a aquisição de unidades habitacionais no Estado de Goiás;

Considerando, a Portaria da Diretoria Executiva nº 01, de 21 de agosto de 2025, que disciplina os procedimentos e critérios para a concessão do crédito outorgado de ICMS, previsto nas Leis estaduais nºs 14.542, de 2003 e 16.559, de 2009 no âmbito da AGEHAB, com recursos do FGTS;

RESOLVE baixar a presente instrução normativa nos seguintes termos:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída a modalidade do Programa Pra Ter Onde Morar denominada “Aluguel Nunca Mais”, sob responsabilidade da Agência Goiana de Habitação S.A - AGEHAB, com seguintes objetivos:

- a) garantir acesso à moradia digna à população goiana de baixa renda, com capacidade ou não, de pagar parcelas de financiamentos imobiliários, em empreendimentos oriundos de políticas habitacionais de interesse social;
- b) conceder crédito outorgado de ICMS às interessadas, com a finalidade de promover a quitação, redução da entrada ou amortização da parcelas do financiamento imobiliário efetivado pelo beneficiário em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, junto ao agente financeiro devidamente credenciado pelo Ministério das Cidades;
- c) utilizar o crédito outorgado de ICMS em complemento a outros subsídios de programas habitacionais de interesse social estaduais, ou não, visando a quitação total ou parcial do valor da unidade habitacional.

Art. 2º Para fins desta Instrução Normativa, considera-se:

I - Crédito Outorgado de ICMS: benefício fiscal de operacionalização dos programas habitacionais especificados na Lei nº 14.542, 30 de setembro de 2003, na Lei nº 16.559, de 26 de maio de 2009 e em suas alterações posteriores, instituídos e implementados pelo Governo do Estado de Goiás, na forma de subsídio;

II - Termo de Cooperação Técnica e Administrativa – TCTA: instrumento jurídico celebrado com pessoas de direito público ou privado, destinado a fomentar empreendimentos habitacionais de interesse social por meio de concessão de crédito outorgado de ICMS e subsídios financeiros no âmbito da política habitacional estadual, nos termos da legislação estadual aplicável, ou daquela que vier a substituí-la ou sucedê-la;

III - Interessada: Pessoa jurídica que pleiteia a concessão do subsídio de crédito outorgado de ICMS, atrelável aos empreendimentos oriundos de políticas habitacionais, pleiteando de forma individual, por meio de Consórcio, Sociedade de Propósito Específico - SPE ou Sociedade em Conta de Participação - SCP;

IV - Unidade Habitacional – UH: moradia destinada a famílias vulneráveis podendo ser habitação unifamiliar ou coletiva;

V - Arquivo Digital: Conjunto de informações das interessadas divididos em grupos de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica –CNPJ, conforme sua modalidade, para gestão e controle de liberação do crédito outorgado no Sistema Palladio Gerencial e CRM, gerido pela AGEHAB;

VI - Certidão de Regularidade junto aos Programas Habitacionais - CRPH/AGEHAB: documento que informa a situação de regularidade programática e cadastral do ente conveniente perante a AGEHAB;

VII – Gestor/Fiscal: agente público responsável pela gestão e fiscalização do TCTA firmado com a interessada, devidamente designado pela autoridade competente para tal fim;

VIII – Relatórios: documentos com informações específicas relacionadas ao crédito outorgado de ICMS ou ao andamento da obra, emitidos pelos especialistas desta companhia no uso de suas atribuições, podendo tratar de:

- a) recursos entregues: relaciona os números dos arquivos digitais, processos vinculados, a modalidade do benefício, grupos, quantitativo de beneficiários por grupo, valor entregue por grupo e observações contendo a data da entrega do recurso;
- b) regularidade da prestação de contas: relatórios emitidos pela área de engenharia e obras desta companhia que atesta a regularidade da prestação de contas parcial ou final dos TCTA's vigentes;
- c) fiscalização: vistoria *in loco* na obra pelo fiscal devidamente designado, o qual tem como objetivo verificar a compatibilidade da evolução física da obra com cronograma do agente financeiro e a qualidade dos serviços.

IX – Prestações de Contas Parciais: trata-se das prestações de contas que compreendem as verificações necessárias entre a liberação de crédito outorgado de ICMS de uma parcela e a subsequente, observados os ditames desta normativa, do TCTA e do plano de trabalho a que se refere;

X - Prestação de Contas Final: trata-se da última prestação de contas, onde a interessada deverá comprovar o uso adequado do subsídio recebido e a execução total do objeto do TCTA e do Plano de Trabalho.

XI - Desqualificação Técnica e de Gestão - DTG: documento emitido pela Diretoria de Engenharia e Obras (DE), que avalia a performance da Interessada em contratos celebrados com esta companhia para execução de obras, tendo como parâmetros, entre outros, número de notificações, o cumprimento do prazo de execução da obra, a qualidade da obra, número de correções efetivas, a existência de obras pretéritas inacabadas, paralisadas, bem como rescisão contratual;

XII - Programa Pra Ter Onde Morar - Aluguel Nunca Mais: Nova nomenclatura do programa a ser adotada a partir da publicação desta normativa.

TÍTULO II

DO PROGRAMA PRA TER ONDE MORAR – ALUGUEL NUNCA MAIS

CAPÍTULO I

DA CELEBRAÇÃO DO AJUSTE E CONCESSÃO DO CRÉDITO OUTORGADO DE ICMS

Art. 3º A concessão do crédito outorgado de ICMS se formalizará por meio de assinatura do Termo de Cooperação Técnica e Administrativa – TCTA, a ser celebrado entre a AGEHAB e a Interessada, conforme dispositivos previstos na Portaria da Diretoria Executiva nº 01, de 21 de agosto de 2025 e nesta normativa.

§1º Compete ao Diretor-Presidente desta companhia a assinatura do TCTA em conjunto com Diretor de Engenharia e Obras;

§2º O Termo de Cooperação Técnica e Administrativa deverá cumprir o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB RILCC/AGEHAB;

§3º Para fins de comprovação do cumprimento da finalidade do crédito outorgado de ICMS, nos termos das alíneas “b” e “c”, Art. 1º desta normativa, as interessadas deverão apresentar o valor comercializado da unidade habitacional sem o crédito e o valor pós a utilização do subsídio estadual recebido, devidamente formalizado no contrato de compra e venda do imóvel ou de quitação, se for o caso.

Art. 4º Para fins de acesso ao crédito outorgado de ICMS do “Programa Pra Ter Onde Morar-Aluguel Nunca Mais”, o empreendimento habitacional da interessada deverá:

I – ter localização em área urbana e possuir infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, e que inclua soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e vias de acesso, com solução de pavimentação definitiva;

II – ter unidades habitacionais de tipologia de casas térreas, sobrepostas ou apartamentos, podendo o empreendimento ter mais de uma tipologia;

III – ter a posse ou propriedade do imóvel onde se localiza o empreendimento;

IV – Possuir a Manifestação de Viabilidade Técnica – MVT e Contrato Firmado com instituição financeira, devidamente credenciada pelo Ministério das Cidades, os quais atestarão a viabilidade dos orçamentos e projetos, bem como a viabilidade jurídica e de risco para a parceria, ficando a AGEHAB restrita as demais verificações documentais;

V – Lançamento do empreendimento ao público com a participação da AGEHAB, com a finalidade de evidenciar a existência do subsídio disponível ao beneficiário.

§ 1º. Para os casos de inexistência da documentação relacionada no item IV, a interessada poderá apresentar a Manifestação de Viabilidade Prévia – MVP, emitida pela instituição financeira para formalização de TCTA, que poderá prever cláusula suspensiva, condicionando a liberação dos recursos à apresentação do Contrato Firmado com instituição financeira.

§ 2º. Além da temática prevista no item anterior, a cláusula suspensiva poderá impedir a produção de determinados efeitos do ajuste de parceria até que a parte interessada cumpra integralmente a condição nela estabelecida.

Art.5º O processo administrativo, para fins de elaboração e assinatura do Termo de Cooperação Técnica e Administrativa – TCTA, será instruído no Sistema Eletrônico de Informações-SEI, contendo minimamente:

I – documentos que comprovem os requisitos exigidos nos inciso I a IV, Art. 4º, desta normativa;

II – documentos administrativos, contábeis, financeiros da interessada e do empreendimento previstos no *check-list* da AGEHAB, o qual consta Anexo a esta normativa;

III – análise do *déficit* habitacional nos termos estabelecidos nesta normativa;

IV – parecer jurídico emitido pela Procuradoria Jurídica da AGEHAB;

V – parecer técnico emitido pela área de engenharia obras com informações do empreendimento, tais como; localização, quantidade total de UH's, quantidade de UH's aprovadas para receber o crédito, infraestrutura, custo global, valor médio da venda, valor do subsídio a ser concedido por UH;

VI – proposta do plano de trabalho nos termos aqui dispostos;

VII – minuta do TCTA;

VIII- comprovação de não comercialização dos imóveis a serem subsidiados pelo crédito outorgado de ICMS.

§1º Em caso de ausência do documento previsto no item IV do Art. 4º, caberá a AGEHAB, por meio da diretoria que responde por engenharia e obras emitir o Relatório de Viabilidade Técnica – RVT, o qual será elaborado com informações coletadas *in loco*, com registro fotográfico e relatório de vistoria do terreno.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais que não possuírem o MVT (IV, Art. 4º), ou o MVP (§1º Art. 4º), só poderão formalizar TCTA após a emissão do Relatório de Viabilidade Técnica – RVT, pela diretoria responsável pela área de engenharia e obras desta companhia.

§3º Caberá a área de engenharia e obras a discricionariedade de analisar os empreendimentos em que o MVT ou MVP, devidamente emitidos pelo agente financeiro financiador do empreendimento, será suficiente para comprovação da viabilidade técnica, nestes casos dispensando o Relatório de Viabilidade Técnica – RVT.

CAPÍTULO II DO PLANO DE TRABALHO

Art.6º A celebração de TCTA com a AGEHAB depende de prévia aprovação do respectivo plano de trabalho proposto pela Construtora, conforme art. 188 do RILCC/AGEHAB e §1º, Art. 3ºC, da Lei Estadual nº 14.542/2003..

§ 1º A proposta de trabalho a ser enviada pela construtora, deverá conter no mínimo:

I - a descrição do objeto;

II - a justificativa para a sua execução;

III - a estimativa do valor global do empreendimento e do valor requerido de subsídio estadual;

IV – quantidade de UH do empreendimento discriminando para quantas destas pleiteia subsídio estadual;

V - a previsão do prazo para a execução do objeto.

§ 2º O plano de trabalho aprovado pela AGEHAB, conterá minimamente:

I - justificativa para a sua execução;

II - descrição completa do objeto, das metas e das etapas;

III - contrapartida social atribuída à interessada, quando for o caso;

IV - quantidade de parcelas, dentro das premissas definidas no §2º, Art. 3ºC, da Lei nº 14.542/2003;

V – condições para liberação e valor percentual de crédito em cada parcela, dentro das premissas definidas no §2º, §3º Art. 3ºC, da Lei nº 14.542/2003;

V - cronograma físico-financeiro da obra.

§ 3º A proposta do plano de trabalho, em conjunto com os demais documentos relacionados nos incisos I a V, Art. 6º, mas não restrito a eles, serão analisados, e pré-aprovados pelas áreas jurisdicionadas à unidade administrativa de engenharia e obras da AGEHAB.

§ 4º Após pré-aprovação, as minutas do Plano de Trabalho e do Termo de Cooperação Técnica Administrativa, serão submetidos para aprovação final à Diretoria Executiva e assinados pelas autoridades, descritas no §1º, Art. 3º, desta normativa.

§ 5º Concessão de crédito outorgado de ICMS por meio de Edital de Chamamento Público de Credenciamento com contrapartida social, seguirá o rito processual ali estabelecido.

CAPÍTULO III DO FLUXO DE LIBERAÇÃO DO CRÉDITO

Art. 7º A liberação do Crédito Outorgado ICMS para pessoa jurídica de direito privado será efetivada após assinatura pelas partes do Termo de Cooperação Técnica e Administrativa – TCTA, em quantidade de parcelas e percentuais previstos no Plano de Trabalho.

§ 1º Sendo Consórcio, “SPE” ou “SCP”, o crédito outorgado de ICMS será liberado para o CNPJ indicado, pela interessada, no TCTA para este fim;

§ 2º A AGEHAB adotará modelos referenciais de TCTA e Plano de Trabalho, os quais serão precedidos de manifestação da Procuradoria Jurídica e aprovação da Diretoria Executiva;

§ 3º A liberação da primeira parcela será efetivada, preferencialmente, em até 30(trinta) dias após assinatura do TCTA, obedecendo sempre a estimativa e projeção de cota crédito liberado pela Secretaria responsável pela política tributária do Poder Executivo estadual e controle da Diretoria Financeira desta

companhia;

§ 4º As demais parcelas previstas no plano de trabalho deverão estabelecer as condições a serem cumpridas para liberação subsequentes do subsídio estadual, tais como, comprovação da evolução física da obra aprovada pelo agente financeiro, prestação de contas conforme RILCC/AGEHAB e Lei nº 14.542/2003, cumprimento dos critérios e procedimentos para seleção das famílias a serem beneficiadas pelo Programa, nos termos aqui previstos.

TÍTULO III

DA PRESTAÇÃO DE CONTAS E MONITORAMENTO DAS OBRAS

CAPÍTULO I

DA PRESTAÇÃO DE CONTAS PARCIAL

Art. 8º A prestação de contas parcial é condicionante para liberação da parcela subsequente e deverá ser apresentada pela interessada, em até 30 (trinta) dias, a contar do prazo definido para aplicação dos recursos, sendo composta de, no mínimo, os seguintes documentos:

I - Ofício de encaminhamento do relatório circunstanciado do cumprimento de evolução física da obra, devidamente assinados pelos representantes legais da interessada constante nos TCTA;

II - Relatório de execução físico-financeira, ou boletim de medição, ou Relatório de Avaliação de Engenharia - RAE, devidamente emitido pelo agente financeiro financiador do empreendimento subsidiado pelo subsídio estadual, informando percentual de obra executada conforme seu cronograma- físico;

III - Planilha de pagamentos efetuados com as notas fiscais dos materiais de construção adquiridos e vinculadas à parcela para qual a construtora está prestando contas, em conformidade com o disposto na Leis Estaduais nº 14.542/2003;

IV - Relatório fotográfico que demonstre a evolução física da obra;

V - Documentos relacionados ao cumprimento da contrapartida social, nos termos estabelecidos no plano de trabalho que compõe o TCTA;

VI – Contratos firmados com os beneficiários, devidamente selecionados nos termos estabelecidos nesta normativa, em quantidade prevista para cada parcela no Plano de Trabalho.

VI - Outros documentos constantes como condicionantes para liberação do subsídio estadual no plano de trabalho.

CAPÍTULO II

DA PRESTAÇÃO DE CONTAS FINAL

Art. 9º A prestação de contas final deverá ser apresentada em até 30 (trinta) dias, a contar do prazo definido para aplicação da última parcela de recursos constante no Plano de Trabalho, contendo as documentações da prestação de contas parcial, acrescidos de:

a) Cópia do Termo de Aceitação Definitiva da Obra emitida pelo agente financeiro financiador do empreendimento;

b) Cópia dos Termos de Habite-se das unidades habitacionais;

c) Termo de compromisso, assinado pelo Interessado, por meio do qual o mesmo fica obrigado a manter atualizados os documentos relacionados ao TCTA pelo prazo de 05 (cinco) anos, contado da data em que foi aprovada a prestação de contas final pela administração pública;

d) Contratos restantes firmados com os beneficiários, devidamente selecionados nos termos estabelecidos nesta normativa.

CAPÍTULO III

DA PRESTAÇÃO IRREGULAR

Art.10 A prestação de contas julgada irregular poderá acarretar o bloqueio da liberação de recursos subsequentes, inadimplência da proponente, a impossibilidade de celebrar novos ajustes com a AGEHAB, e, ressarcimento do crédito já liberado.

§ 1º A omissão da interessada em apresentar os documentos dentro dos prazos estabelecidos nesta normativa, no TCTA, ou, por autoridade da AGEHAB competente para tal, poderá resultar no julgamento de prestação de contas irregular;

§ 2º Sanadas a pendência, omissão ou documentação da prestação de contas parcial irregular, esta será considerada regular e o crédito previsto nas parcelas subsequentes, do plano de trabalho, poderão ter a liberação normalizada ou, no caso de prestação de contas final o processo poderá ser arquivado.

§ 3º Para fins de saneamento da irregularidade a AGEHAB poderá oportunizar à interessada um prazo máximo de 30(trinta) dias, para fins de apresentação dos documentos que se fizerem necessários;

§ 4º Findado o prazo para saneamento da irregularidade, restando ainda irregular a prestação de contas, a interessada deverá ressarcir a esta companhia, no prazo de 30(trinta) dias, a contar da data da notificação, os valores correspondentes ao crédito outorgado já liberados, atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora.

§ 5º A interessada que não sanar a irregularidade nem ressarcir a AGEHAB nos termos aqui previstos fica impedida de firmar ajuste com AGEHAB para acessar o crédito outorgado de ICMS por até 2(dois anos), conforme art. 174, IV, art. 179 e art. 180 do RILCC/AGEHAB.

§ 6º O Gestor do contrato, devidamente fundamentado, poderá solicitar documentos adicionais na prestação de contas parcial, final, no julgamento de saneamento de irregularidade, ou a qualquer momento que se fizer necessário para execução dos trabalhos que lhe compete.

TÍTULO IV

CAPÍTULO ÚNICO

DAS CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO E ENTREGA DO EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

Art. 11 Além das condições previstas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios, de instrumento convocatório, estão impedidas de participarem do Programa Pra Ter Onde Morar – Aluguel Nunca Mais as interessadas que:

I – Tenham sido desqualificadas tecnicamente, a partir de documento de Desqualificação Técnica e de Gestão (DTG) registrado na Certidão de Regularidade de Programas Habitacionais CRPH/AGEHAB, após devido procedimento sancionatório previsto no RILCC/AGEHAB.

II. cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da empresa pública ou sociedade de economia mista contratante;

III. suspensão pela empresa pública ou sociedade de economia mista;

IV. declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pela unidade federativa a que está vinculada a empresa pública ou sociedade de economia mista, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

V. constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

VI. cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

VII. constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VIII. cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

IX. que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea;

§ 1º. Aplica-se a vedação prevista no caput :

I. À contratação do próprio empregado ou dirigente da AGEHAB, como pessoa física, bem como à participação dele em processos licitatórios, na condição de licitante;

II. A quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:

a) dirigente da AGEHAB;

b) empregado da AGEHAB cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;

c) autoridade do Estado de Goiás, assim entendido aqueles que exercem o cargo de Secretários de Estado, Diretores Gerais, Presidentes de Estatais e de Órgãos da Administração Direta, Indireta, Autárquica, Fundacional, bem como dos Serviços Sociais Autônomos e seus equivalentes.

III. Cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a AGEHAB há menos de 6 (seis) meses.

Art. 12. Quando da conclusão do empreendimento habitacional objeto da parceria, a interessada deverá instar a AGEHAB, mediante ofício, para realização do evento de entrega e inauguração das moradias, que ocorrerá na data definida por esta companhia e desde que observados os seguintes requisitos:

I. a conclusão da obra;

II. Evidência da aptidão do empreendimento para entrega aos beneficiários e à;

III. Solicitação da vistoria final a ser realizada pela AGEHAB;

IV. Sugestão de data de inauguração do empreendimento, que deverá observar, no mínimo, o período de 30 (trinta) dias entre a data de envio do ofício à AGEHAB e a data de inauguração sugerida.

V. Relatório de execução físico-financeira, ou boletim de medição, ou Relatório de Avaliação de Engenharia - RAE, devidamente emitido pelo agente financeiro financiador do empreendimento subsidiado pelo subsídio estadual, informando percentual de obra executada conforme seu cronograma- físico;

VI. Declaração da concessionária responsável pelo fornecimento de energia elétrica, informando que o empreendimento está energizado, restando apenas a solicitação de ligação por parte dos beneficiários.

VII. Declaração da concessionária responsável pelo abastecimento de água, informando que o empreendimento está liberado e/ou interligado ao sistema externo;

VIII. Relatório circunstanciado do cumprimento do objeto;

IX. Relatório fotográfico que demonstre a conclusão do objeto;

X. Relatório de execução físico-financeira, informando a conclusão integral da obra nos termos do respectivo cronograma-físico;

XI. Cópia dos termos de conclusão das unidades habitacionais (“Habite-se”);

XII. demais documentos que se fizerem necessários.

Parágrafo único. Nos empreendimentos que utilizarem recursos do Orçamento Geral da União (OGU), Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) ou Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), a realização do evento de entrega e inauguração ficará condicionada à obtenção de autorização prévia e formal do Ministério das Cidades, conforme normativos vigentes.

TÍTULO V

CAPÍTULO ÚNICO

DA METODOLOGIA PARA PREVISÃO DE OFERTA DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EXECUTADOS PELA AGEHAB

Art. 13 A AGEHAB poderá utilizar uma combinação de bases de dados secundários públicos e primários para realizar a previsão de oferta dos programas habitacionais sob sua responsabilidade, sendo suas principais, mas não restrita, fontes:

I - Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos – IMB: com propósito de analisar o *déficit* habitacional detalhado por município goiano, sendo analisado não somente o último dado público, mas a evolução dos dados ao longo das publicações;

II – Fundação João Pinheiro – FJP – verificação do *déficit* habitacional, por faixa de renda;

III - Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico) – Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social, Família e Combate à Fome. Subsidiar a identificação de famílias com renda compatível com os critérios de elegibilidade do Programa Pra Ter Onde Morar;

IV - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE): análise das estimativas populacionais publicadas, que é a base para o cálculo da variação populacional, média de moradores por domicílio e indicadores complementares de inadequação habitacional;

V – Benefícios concedidos pela AGEHAB – dados produzidos pela própria AGEHAB de benefícios habitacionais concedidos para a municipalidade onde se pretende executar novo empreendimento habitacional de e interesse social;

VI – aprovação de empreendimentos por agentes financeiros – aferição da oferta de unidades habitacional, de interesse interesse social, por agente financeiros, com critérios de elegibilidade do empreendimento e das famílias beneficiárias, análogos ao empreendimento a ser aprovado e/ou subsidiado pela AGEHAB.

VII – Banco de Cadastro de Famílias: a AGEHAB manterá sistema próprio, auditável, permanente e de fácil acesso para cadastro de famílias, que permita definir a demanda e perfil sócio econômico das famílias a serem beneficiadas, conforme critérios, pelas políticas de habitação de interesse social do Estado.

Art. 14. A Comissão Permanente de Estudos do *Déficit* Habitacional será constituída para apuração do déficit habitacional para fins de oferta dos programas habitacionais executados pela, sendo constituída por:

I – 1 (um) profissional da diretoria que responde pela área financeira;

II – 1 (um) profissional da diretoria que responsável por engenharia e obras;

III – 1 (um) profissional da área de planejamento estratégico.

Parágrafo único. Caberá ao Diretor-Presidente a instituição da Comissão e designação de seu coordenador, por ato específico.

Art.15 A Comissão Permanente de Estudos do *Déficit* Habitacional terá, dentre outras, a atribuição de:

I - Analisar e compreender os números das bases de dados em alinhamento as objetivos e metas institucionais da AGEHAB;

II – Realizar estudos técnicos, pesquisas, revisão de literatura ou de práticas de outros órgãos e entidades que atuam com habitação de interesse social (*benchmarking*), sobre métodos de cálculos aplicáveis ao contexto específico do objeto em análise;

III - Propor critérios e parâmetros claros e objetivos que servirão de base para a metodologia de cálculo. Isso inclui a definição da base de cálculo, variáveis envolvidas, novas bases de dados, pesos e quaisquer condições de exceção.

§ 1º A Comissão irá consolidar seu entendimento sobre apuração do *déficit* habitacional para fins de liberação de subsídios ou recursos pela AGEHAB, por meio de Nota Técnica, sempre que demandada pelo Diretor-Presidente ou Diretoria Executiva para tal fim;

§ 2º Quando o estudo elaborado pela Comissão apontar que o pleito em análise é improcedente, ou seja, em detrimento do *déficit* habitacional o município e/ou interessada, não faz jus ao subsídio, recurso ou empreendimento, esta deverá submeter a Nota Técnica, contendo a metodologia de cálculo utilizada para fins de deliberação final conjunta da Diretoria de Engenharia e Obras e Financeira;

§ 3º Em se mantendo a negativa, o município e/ou interessada poderá submeter recurso ao Diretor-Presidente, sendo a Diretoria Executiva a última instância de deliberação de recurso.

§ 4º Independente da fase recursal o prazo para requerer recurso será de 03(três) dias úteis a contar da cientificação da decisão emitida pela instância julgadora.

Art. 16. A comissão referenciada no presente capítulo atuará em caráter excepcional, e conforme demanda, quando a aplicação dos parâmetros ordinários de verificação do déficit evidenciarem, *a priori*, uma demanda negativa para oferta do produto habitacional sob análise.

TÍTULO VI

CAPITULO ÚNICO

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17. Em razão da razão da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que promoveram alterações no Sistema Tributário Nacional, fica estabelecida a obrigatoriedade de inclusão da Cláusula de Contingência Tributária em todos os Termos de Cooperação

Técnica e Administrativa – TCTAs, Planos de Trabalho – PTs, aditivos, prorrogações de prazo, ajustes operacionais ou quaisquer instrumentos congêneres firmados no âmbito do Programa Pra Ter Onde Morar – Aluguel Nunca Mais.

Art. 18 - Mantêm-se as regras da Instrução Normativa nº 008, de 02 de agosto de 2019, naquilo que for compatível com a presente instrução, bem como quanto às especificidades de aplicação do crédito outorgado de IMCS em sua modalidade Equipamento Comunitário.

Art. 19 Fica revogada a Instrução Normativa nº 17, de 20 de abril de 2022.

Art. 20. Esta instrução normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Presidência da Agência Goiana de Habitação S.A., aos 18 dias do mês de dezembro de 2025.

ALEXANDRE BALDY DE SANT'ANNA BRAGA
Diretor-Presidente da Agência Goiana de Habitação S.A. - AGEHAB



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE BALDY DE SANT ANNA BRAGA, Presidente**, em 22/12/2025, às 15:12, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **81297060** e o código CRC **C4937F84**.

GERÊNCIA DA SECRETARIA-GERAL

RUA 18-A Nº 541, , - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - (62)3096-5045.



Referência: Processo nº 202500031009373



SEI 81297060

ANEXO INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 34/2025

LISTA DE DOCUMENTOS – PROGRAMA PRA TER ONDE MORAR – ALUGUEL NUNCA MAIS

Anexo – Versão 2 – Atualizado em 14/07/2026 – AGEHAB

ITEM	DOCUMENTAÇÃO ADIMINISTRATIVA, JURÍDICA E DE REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA DA INTERESSADA
1	Documentação que comprove a constituição da empresa – cópia do Estatuto Social e alterações ou consolidações e da Ata de eleição da atual diretoria, ambos com o carimbo de registro na Junta Comercial. Ou cópia do Contrato Social e alterações ou consolidações e com o carimbo de registro na Junta Comercial. Demais Documentações registradas na Junta Comercial de quaisquer alterações contratuais ou estatutárias, se houver. (Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, art. 188, § 2º, inc. I).
2	Certidão Simplificada da Junta Comercial com prazo máximo de 180 dias.
3	Cópia dos documentos pessoais dos SÓCIOS/ ADMINISTRADORES: 3.1 Cópia da Carteira de Identidade. 3.2 Cópia do CPF. 3.3 Comprovante de estado civil. 3.4 Certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União. 3.5 Cópia do comprovante de endereço.
4	Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ , emitido no sítio eletrônico oficial da Secretaria da Receita Federal do Brasil, para demonstrar que a Construtora existe há, no mínimo, 03 (três) anos com cadastro ativo.
5	Cópia da Inscrição Estadual. (OBS: Se a empresa não for inscrita no Estado de Goiás, para correta utilização do cheque moradia emitido em seu em nome, deverá ser feita inscrição estadual para o empreendimento e/ou apresentado CNPJ da filial em Goiás, visando à correta baixa da Nota Fiscal – NF no CFOP permitido pela Secretaria de Economia – ANEXO IV do Decreto nº 4.852/1997 - Regulamento do Código Tributário do Estado de Goiás).
6	Cópia da inscrição Municipal.
7	Certidão de Registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA.
8	Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos <u>Federais</u> e à Dívida Ativa da União (Esta Certidão abrange inclusive as contribuições sociais).
9	Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos <u>Estaduais</u> (Do <u>local da Sede da empresa</u> E <u>do local de empreendimento</u>).

10	Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos <u>Municipais</u> (Do <u>local da Sede da empresa</u> E <u>do local de empreendimento</u>).
11	Certidão Negativa de Tributos <u>Municipais</u> relativas ao <u>Imóvel</u> (IPTU, ITU e outros).
12	Certidão Cível Expedida pela <u>Justiça Estadual</u> (da UF <u>da sede da empresa</u> e do <u>local de empreendimento</u>), onde NÃO poderão constar ações de: execuções patrimoniais, falência, concordata e/ou recuperação judicial.
13	Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (TST).
14	Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço FGTS – CRF. (Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, art. 188, § 2º, inc. V).
15	Certidão Negativa de Suspensão e/ou Impedimento de licitar ou Contratar com a Administração Pública, emitida no site: www.comprasnet.go.gov.br .
16	Declaração do dirigente da Construtora: a) acerca da inexistência de dívida com o Poder Público, bem como de inscrição nos bancos de dados públicos e privados de proteção ao crédito; informando se os dirigentes da Construtora se encontram incursos em alguma situação de vedação constante Regulamento.
17	Declaração de contrapartida Financeira – (Modelo AGEHAB) .
18	Ofício informando a quantidade de unidades habitacionais do empreendimento que não foram comercializadas e que serão subsidiadas por meio do crédito outorgado de ICMS.
19	CND AGEHAB.
20	Plano de Trabalho – (Modelo AGEHAB) .
ITEM	DOCUMENTAÇÃO QUE COMPROVE A POSSE OU PROPRIEDADE DO IMÓVEL ONDE SE LOCALIZA O EMPREENDIMENTO - art.4º, inc. III da Instrução Normativa AGEHAB nº 034/2025.
1	Certidão atualizada de Inteiro Teor da Matrícula do imóvel (da área do empreendimento) emitida por cartório de registro competente, contendo registro atual e a negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel, para comprovação dos poderes inerentes à propriedade do imóvel.
2	Documento que comprove que a área será adquirida na operação, quando houver .
3	Incorporação imobiliária devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, quando houver .

ITEM	DOCUMENTAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DA VIABILIDADE TÉCNICA, JURÍDICA E DE RISCO EMITIDA PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA - art.4º, inc. IV da Instrução Normativa AGEHAB nº 034/2025.
1	Manifestação de Viabilidade Técnica - MVT da instituição financeira informando: 1. nome do empreendimento, cidade, programa e quantidade de unidades habitacionais; 2. nome, número do registro profissional e matrícula funcional do analista que aprovou o orçamento e emitiu o Laudo de Análise Técnica de Engenharia; 3. custo global do empreendimento; 4. valor global de vendas; 5. custo das unidades habitacionais e equipamentos comunitários em separado; 6. custo da infraestrutura; 7. Manifestação de viabilidade técnica da área e do empreendimento.
2	Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, firmado entre a Construtora e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, quando houver (Contrato PJ) .
3	Ficha Resumo do Empreendimento (FRE) ou Quadro de Composição do Investimento (QCI) com aprovação da CAIXA.
ITEM	DOCUMENTAÇÃO QUE COMPROVEM A LOCALIZAÇÃO E EXISTÊNCIA OU A PREVISÃO DE IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA BÁSICA NO EMPREENDIMENTO - art.4º, inc. I da Instrução Normativa AGEHAB nº 034/2025.
1	Foto Aérea (localização em relação à malha urbana). Pode ser ainda mapa ou foto digital e projeto do loteamento com identificação das unidades que estão sendo construídas.
2	Planta do loteamento (identificar lotes) ou área destinada a construção contendo curvas de nível e confrontações (na planta do loteamento ou em anexo deve constar o quadro de áreas detalhado com quantidade de lotes e os índices urbanísticos) ARQUIVO EM PDF.
3	Cópia da Avaliação de Viabilidade Técnica e Operacional (AVTO) emitida pela concessionária de abastecimento de água e esgoto válida ou documento que comprove a aprovação do projeto na concessionária.
4	Cópia da Avaliação de Viabilidade Técnica e Operacional (AVTO) emitida pela concessionária de energia elétrica válida - ou documento que comprove a aprovação do projeto na concessionária.
5	Declaração informando infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, e que inclua soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e vias de acesso, com solução de pavimentação definitiva.
ITEM	DOCUMENTAÇÃO AMBIENTAL, URBANÍSTICA E TÉCNICA
1	Certidão de Uso do Solo ou Alvará de Construção, quando houver .
2	Licença ambiental prévia dentro do prazo de validade .
3	Declaração comprovando a experiência da pessoa em atividades referentes à matéria objeto da Parceria que pretenda celebrar com a AGEHAB.
4.	<u>Peças técnicas, contendo: a caracterização do empreendimento</u>
4.1	Projeto Executivo completo (planta baixa, planta de cobertura, implantação, cortes, fachadas, quadro de áreas e aberturas) ARQUIVOS EM PDF;
4.2	Memorial descritivo do serviço a ser executado contendo a caracterização e tipologia do empreendimento

4.3	Orçamento detalhado padrão instituição financeira;
4.4	Cronograma físico e financeiro padrão instituição financeira;
4.5	ART ou RRT de autoria do projeto apresentado (a guia deverá estar recolhida ou com comprovante de pagamento).
ITEM	DOCUMENTOS ESPECÍFICOS DA PORTARIA Nº 01/2025 PARA ADEÇÃO A CONTRAPARTIDA SOCIAL FINANCEIRA (CSF)
1	Contrato firmado com a AGEHAB para execução de Casas a Custo zero;
2	Atestado de Capacidade Técnica (ACT) emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, acompanhado da respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT), quando exigida pelo CREA/CAU, demonstrando experiência em execução de unidades habitacionais compatíveis com o sistema construtivo adotado pela AGEHAB;
3	Declaração emitida pela própria AGEHAB, atestando que a empresa não possui registro de Desqualificação Técnica e de Gestão vigente.