



ESTADO DE GOIÁS  
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A  
GERÊNCIA DE PROJETOS URBANÍSTICOS DE REGULARIZAÇÃO

## TERMO DE REFERÊNCIA

**PROCESSO Nº** 202500031001991

### 1. DESCRIÇÃO DO OBJETO (ART. 24, I, RILCC)

1.1. Contratação de serviços técnicos profissionais para a elaboração de projetos urbanísticos de regularização fundiária, execução de estudos técnicos ambientais e de risco, além de realização levantamentos planialtimétricos e cadastrais georreferenciados, incluindo aerofotogrametria. Esses serviços têm como objetivo atender ao programa habitacional de interesse social "*Para Ter Onde Morar - Regularização Fundiária*", executado pela Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, em diversos municípios do Estado de Goiás.

### 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO (ART. 24, II, RILCC)

2.1. A **Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB** é uma sociedade de economia mista, constituída pelo Decreto-Lei Estadual nº 226, de 3 de julho de 1970, e pela Lei Municipal de Goiânia nº 4.652, de 29 de dezembro de 1972. A instituição foi transformada de **Companhia de Habitação de Goiás – COHAB-GO** em **Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB**, nos termos da Lei Estadual nº 13.532, de 15 de outubro de 1999.

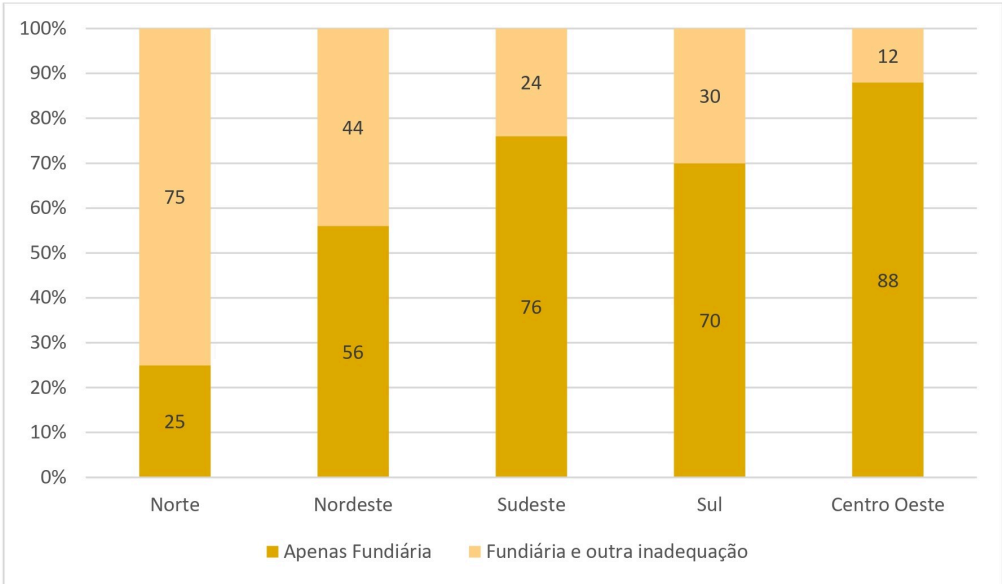
2.1.1. Vinculada à Secretaria de Estado da Infraestrutura – SEINFRA, a AGEHAB tem por finalidade desenvolver e executar a política habitacional do Estado de Goiás, conforme dispõe o art. 3º de seu Estatuto Social, sendo o Estado o seu acionista majoritário.

2.2. Em junho de 2024, o Instituto Mauro Borges (IMB) publicou o **Estudo 006/2024 – Déficit Habitacional em Goiás: Uma nova abordagem com base no Cadastro Único de Programas Sociais de 2017 a 2023 (73362390)**. O estudo apresenta um diagnóstico relevante da situação habitacional entre famílias de baixa renda e constitui subsídio essencial para a formulação de políticas públicas na área da habitação.

2.3. Ainda que fundamentado na metodologia da Fundação João Pinheiro, o estudo do IMB não incorporou o índice de inadequação fundiária, conceito que abrange domicílios urbanos próprios (quitados ou em pagamento) situados em áreas ou terrenos não regularizados, conforme definido na [Cartilha do Déficit Habitacional e inadequação de moradias no Brasil](#), elaborado pela referida fundação.

2.3.1. De acordo com o **Relatório Geral de Inadequação de Domicílios no Brasil – 2022 (73416845)**, da **Fundação João Pinheiro**, a Região Centro-Oeste registrou **88% de inadequação exclusivamente fundiária** e **12% de inadequação fundiária associada a outros fatores**, como infraestrutura e/ou condições domiciliares, como ilustra a **Figura 01** abaixo. Especificamente, o **Estado de Goiás** representou **3,7%** dessa inadequação relativa, enquanto a **Região Metropolitana de Goiânia** concentrou **6,5%**, conforme dados da **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC)**, do IBGE.

Figura 01: Gráfico representando a quantidade de inadequação referente aos três componentes.



Fonte: Fundação João Pinheiro, com base no PnadC-IBGE de 2022. Gráfico elaborado pela GSPR da AGEHAB em 2025.

- 2.4. Conforme registrado no Relatório Integrado Anual de 2024 (73416109) da AGEHAB e no Plano Plurianual (PPA) do Poder Executivo do Estado de Goiás para o quadriênio 2024–2027 (71896627), a companhia está inserida no Programa **"Moradia como Base da Cidadania"**, o qual contempla cinco iniciativas estruturadas que consolidam uma política pública de Estado voltada à área da habitação, abrangendo desde a construção habitacional até a regularização fundiária e ações de assistência social.
- 2.5. Dentre as iniciativas vinculadas ao eixo **Goiás Social**, destaca-se a de nº 10231 – **Promover a regularização fundiária social**, cujo produto final é identificado sob o nº 7764 – **Escritura Entregue**.
- 2.6. Alinhada a essa estratégia, a AGEHAB adota uma abordagem prospectiva e estruturada, com foco na promoção do direito à moradia digna e no bem-estar social. Sua atuação se ancora em **seis produtos estratégicos** integrados ao programa, em consonância com as metas e diretrizes do PPA vigente.
- 2.6.1. Para planejamento e acompanhamento dessas metas, a AGEHAB elabora, anualmente, sua **Estratégia de Longo Prazo (ELP)** e o correspondente **Plano de Negócios (PN)**, conforme dispõe o Art. 23 da Lei nº 13.303/2016. Esses instrumentos definem os compromissos institucionais a serem monitorados, executados e divulgados pelos gestores da companhia – Ver Item 3, Referência a outros instrumentos de planejamento da AGEHAB, deste Termo de Referência.
- 2.6.2. Cada produto integrante do Programa “Moradia como Base da Cidadania” exerce papel essencial na efetivação da política pública habitacional e na promoção do desenvolvimento social sustentável e inclusivo no Estado de Goiás, representando pilares estratégicos para o alcance dos objetivos institucionais da AGEHAB.
- 2.6.3. A **Tabela 01** apresenta, de forma sintética, as iniciativas e os produtos desenvolvidos pela AGEHAB no âmbito do PPA 2024–2027, com destaque para a linha referente à regularização fundiária, dada sua relevância na garantia do direito à moradia e na promoção da cidadania em comunidades vulneráveis – tema central do objeto deste Termo de Referência que subsidiará a elaboração do Termo de Referência.

Tabela 01: Iniciativas e Produtos da AGEHAB no Sistema de Planejamento e Monitoramento do Plano Plurianual (PPA) de Goiás

PROGRAMA	INICIATIVA	PRODUTO	OBJETIVO	META 2025 (AGEHAB)
1032 - Moradia como Base da Cidadania	10108 – Fomentar Construção Habitacional	8251 – Unidade Habitacional Construída	Esse produto faz parte da iniciativa Fomentar Construção Habitacional. A AGEHAB visa construir unidades habitacionais, contribuindo para atender às demandas crescentes e garantir que cada família tenha um lar seguro e adequado. Esse produto diz respeito as unidades habitacionais construídas por meio de subsídio de ICMS	4.116

PROGRAMA	INICIATIVA	PRODUTO	OBJETIVO	META 2025 (AGEHAB)
		15780 – Construção de Habitação de Interesse Social (Recursos do PROTEGE)	Este produto também faz parte da iniciativa Fomentar Construção Habitacional e vai além da construção física de moradias; é a construção de lares estáveis, promovendo inclusão e dignidade para a população goiana	5.100
1032 - Moradia como Base da Cidadania	10136 – Gerir Aluguel Social	1084 – Pessoa Atendida com Auxílio Social	O gerenciamento do Aluguel Social, com auxílio mensal de R\$350,00 por até 18 meses, é uma ação efetiva para aliviar ônus financeiros, oferecendo suporte direto às famílias em situação de vulnerabilidade	36.860
1032 - Moradia como Base da Cidadania	10191 – Oportunizar Construção ou Reforma de Equipamento Comunitário	6939 – Equipamento Comunitário Construído	A construção e reforma de equipamentos comunitários fortalecem os laços sociais, promovendo interação e melhorando a qualidade de vida nas comunidades	7
<b>1032 - Moradia como Base da Cidadania</b>	<b>10231 – Promover a Regularização Fundiária Social</b>	<b>7764 – Escritura Entregue</b>	<b>Representa a garantia de propriedade, empoderando famílias e promovendo a estabilidade social</b>	<b>5.000</b>
1032 - Moradia como Base da Cidadania	10265 – Viabilizar a Reforma Habitacional	15800 - Reforma de Habitação de Interesse Social (Recursos do PROTEGE)	Estabelecerá convênios com as prefeituras do estado para viabilizar a execução de reformas em habitações de interesse social.	611

Fonte: Sistema de Planejamento e Monitoramento do Plano Plurianual (PPA) de Goiás, Relatório Integrado Anual (RIA) 2024 e Plano de Negócios (PN) 2025 da AGEHAB.

2.7. Em consonância com o exposto até aqui, o Estatuto Social da Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB estabelece, entre seus objetivos sociais, a atribuição de “elaborar, empreender e implantar soluções habitacionais e de regularização fundiária de interesse social que visem à redução do déficit habitacional no Estado de Goiás, bem como elaborar programas, planejar, projetar, executar e produzir obras de construção de unidades habitacionais, reformas, equipamentos comunitários e de infraestrutura urbana em lotes urbanizados e rurais.”

2.7.1. Com base nessa diretriz institucional, a companhia oferece um conjunto estruturado de programas e ações voltados ao enfrentamento das múltiplas dimensões do déficit habitacional dos 246 (duzentos e quarenta e seis) municípios do estado, com o objetivo de garantir moradia digna e promover qualidade de vida à população goiana. São eles:

- a) Para Ter Onde Morar - Aluguel social;
- b) Para Ter Onde Morar - Casas a Custo Zero;
- c) Para Ter Onde Morar - Crédito Parceria;
- d) **Para Ter Onde Morar - Regularização Fundiária.**

2.8. A promoção da regularização fundiária das ocupações de interesse social (REURB-S) pela AGEHAB é realizada em conformidade com a legislação vigente, especialmente com os dispositivos da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, da Lei Estadual nº 20.954/2020 e do Decreto Estadual nº 10.641/2025.

2.9. Conceito de REURB:

2.9.1. A Lei nº 13.465/2017 define a Regularização Fundiária de Imóveis Urbanos (REURB) como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, conforme art. 9º da Lei nº 13.465/2017. A Lei traz normas gerais e estabelece procedimentos aplicáveis à regularização imobiliária.

2.9.2. No primeiro artigo a lei esclarece que a regularização de imóveis urbanos em núcleos informais resolve problemas de ordem:

a) **Jurídica:** ao disponibilizar ferramentas para a regularização plena ao núcleo identificando e tratando as desconformidades por meio do parcelamento do solo (loteamento comum e de acesso controlado), instituição de condomínio (condomínio horizontal, vertical, urbano simples e de lotes), direito real de laje, regularização das edificações e da outorga de propriedade aos ocupantes identificados no núcleo.

b) **Urbanística:** ao reconhecer que núcleos informais existentes inevitavelmente violaram padrões urbanísticos e edílios vigentes nos ordenamentos federal (Lei nº 6.766/79 e Lei nº 4.591/64) e municipal, admitindo não só a flexibilização desses requisitos, mas também a criação de parâmetros próprios a cada núcleo objeto de regularização, os quais serão expressos no Projeto de Regularização Fundiária - PRF, conforme art. 11, §1º e art. 35, parágrafo único da Lei nº 13.465/2017. A lei também traz o conceito de infraestrutura essencial (art. 36, §1º) em oposição à infraestrutura básica (art. 2º, §5º da Lei nº 6.766/1979), trazendo melhorias das condições urbanísticas em relação à ocupação informal anterior à regularização.

c) **Ambiental:** ao permitir a regularização de unidades em área de preservação permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais prevendo a elaboração de estudo técnico previsto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/2012, desde que sejam evidenciadas melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso. (art. 11, §2º da Lei nº 13.465/2017)

d) **Social:** ao permitir a outorga de propriedade plena ao ocupante por meio da legitimação fundiária em substituição aos direitos reais de concessão real de uso (CDRU) e concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) concretizando de forma plena o direito real à moradia e às condições de vida adequada. Uma vez regularizado o imóvel, o ocupante titulado tem condições de contratar melhorias habitacionais, criar emprego e renda utilizando o imóvel como sede de pequenos empreendimentos comerciais, fazendo-o circular por dentro do sistema registral e obtendo empréstimos bancários com juros mais acessíveis. A lei também corrige um problema social histórico ao sugerir que a mulher seja preferencialmente titulada em REURB. (art. 10, II, IV, VI, VIII, XI da Lei nº 13.465/2017)

2.10. A legislação atinente à regularização fundiária (REURB) se aplica para situações pretéritas, ou seja, ao que já existe. Não se deve usar o procedimento de REURB para aprovação de parcelamentos do solo ou empreendimentos novos, ante a disponibilização de flexibilizações de natureza urbanística, ambiental e registral.

2.11. O Estatuto das Cidades desde 2001 já citava a regularização fundiária como um instituto jurídico e político (art. 4º, inciso V, alínea q) e como uma diretriz geral de política urbana (art. 2º, inciso XIV) sem tratar do tema com maior profundidade. É a lei nº 13.465/2017, sucessora da Lei nº 11.977/2009, que detalha e apresenta instrumentos de política urbana voltada para as situações pretéritas.

2.12. No que tange ao tema, ressalta-se que não são passíveis de regularização:

a) As unidades localizadas em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal (art. 11, §5º da Lei nº 13.465/2017);

b) As unidades situadas em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei em que não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco na parcela por eles afetada, hipótese em que a realocação dos ocupantes é obrigatória (art. 39 da Lei nº 13.465/2017);

c) As edificações localizadas na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água que sejam ocupadas por pessoas classificadas como REURB-E (art. 65, §2º da Lei nº 12.651/2012)

2.13. O processo de regularização fundiária demanda vários serviços e etapas, sendo:

- a) pesquisa e análise fundiária;
- b) levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, com aerofotogrametria;
- c) projeto urbanístico de regularização fundiária;
- d) mobilização da comunidade local;
- e) cadastramento social das famílias ocupantes das áreas;
- f) análise e aprovação dos cadastros;
- g) aprovação do projeto pelo Município;

h) emissão de Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

i) emissão dos títulos;

j) registro do título junto ao cartório de imóveis.

2.13.1. Cada uma dessas etapas possuem suas especificidades e dificuldades a depender do recorte que pretende-se regularizar, tipo de propriedade (estadual, municipal, particular) e capacidade técnica e/ou orçamentária e participação do município em que se localiza.

2.13.2. Para fins de regularização fundiária, a área a ser regularizada deve dispor de **infraestrutura essencial**, conforme disposto no art. 36, § 1º, da Lei Federal nº 13.465/2017. Consideram-se componentes mínimos dessa infraestrutura:

I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - Rede de energia elétrica domiciliar;

IV - Soluções de drenagem, quando necessário; e

V - Outros equipamentos a serem definidos pelos municípios em função das necessidades locais e características regionais.

2.13.3. Dessa forma, caso o município declare que a área a ser regularizada não dispõe de sistema de esgotamento sanitário, coletivo ou individual, será imprescindível, para que a AGEHAB possa subsidiar a elaboração do cronograma físico de serviços ou fornecer projeto técnico adequado de sistema individual, a realização de **estudos técnicos profissionais**, tais como a **coleta de dados geotécnicos**, com o respectivo laudo técnico, a fim de identificar as características do solo e o nível do lençol freático.

2.13.3.1. Ressalta-se que os ensaios geotécnicos constituem insumos técnicos indispensáveis para a elaboração de projetos e definição de soluções de esgotamento sanitário, fundações e drenagem, uma vez que fornecem parâmetros sobre a resistência e as características físicas do solo.

2.14. Assim, de acordo com os dispositivos legais vigentes, os dados expostos até este ponto, bem como as metas e estimativas detalhadas no item 3 deste Termo de Referência (TR), reforçam o interesse da AGEHAB no **mapeamento ágil e eficaz das áreas passíveis de regularização fundiária nos municípios goianos**, como forma de evitar maiores descaracterizações urbanísticas e novas ocupações irregulares.

2.15. Nesse contexto, a execução da política de regularização fundiária no Estado de Goiás requer a contratação de serviços técnicos profissionais, cuja gestão e fiscalização ficarão sob responsabilidade da AGEHAB. O objetivo é garantir o atendimento das famílias residentes em áreas irregulares, muitas das quais aguardam, há décadas, a emissão do título de propriedade e seu respectivo registro.

2.16. Atualmente, para atender à demanda, a AGEHAB conta com uma equipe multidisciplinar composta por arquitetos urbanistas, engenheiros civis, tecnólogos em agrimensura e advogados. Esses profissionais desempenham funções estratégicas, como **elaboração e aprovação de projetos de urbanísticos de regularização fundiária, levantamentos planialtimétricos cadastrais georreferenciados, com aerofotogrametria, além da gestão de contratos e ajustes administrativos**. Além disso, a equipe é responsável pela análise documental necessária à formalização de Termos de Cooperação de Regularização Fundiária (TCRF), permitindo a regularização de imóveis de propriedade municipal.

2.16.1. Entretanto, a elaboração de Estudos Técnicos Ambientais e de Risco ainda se mostra deficiente, uma vez que demanda a atuação de profissional devidamente habilitado, como engenheiro ambiental, engenheiro florestal ou arquiteto e urbanista – este último, preferencialmente com especialização na temática –, conforme disposto no Ofício nº 001/2025-CAU/BR/PRES (71896618). Essa carência compromete a eficiência na execução dos serviços, impactando os prazos e, conseqüentemente, dificultando o cumprimento das metas governamentais quanto à celeridade na entrega do produto final que é o registro/escritura.

2.16.2. A equipe técnica da AGEHAB é composta por empregados efetivos e temporários. No entanto, o número de empregados efetivos é insuficiente para atender plenamente às demandas de todas as disciplinas envolvidas em projetos e demais serviços técnicos especializados. Parte da equipe atual é composta por empregados temporários contratados por meio do [Edital nº 005/2023 - Processo Seletivo Simplificado](#), cujos vínculos começarão a ser encerrados a partir de setembro de 2025.

2.16.2.1. A dependência desse modelo de contratação acarreta desafios significativos, sobretudo em razão da elevada rotatividade de profissionais, o que compromete a continuidade das atividades e a eficiência operacional. Essa condição tem resultado em vacâncias em áreas específicas do conhecimento, além de demandar constante esforço de capacitação e reestruturação interna para garantir a qualidade dos serviços prestados.

2.16.3. Considerando que a AGEHAB encontra-se em constante processo de aprimoramento de seus procedimentos internos e na ampliação de seus programas habitacionais, as limitações impostas pelos processos de contratação de profissionais, aquisição de equipamentos e licenciamento de softwares representam entraves significativos à administração pública.

2.16.4. A necessidade por serviços técnicos especializados em diversas áreas tende a variar conforme a evolução e a complexidade das ações institucionais, o que torna inviável a manutenção de uma equipe fixa capaz de atender, de forma plena, a todas as demandas técnicas da instituição.

2.16.5. No contexto da regularização fundiária, destaca-se que o levantamento planialtimétrico georreferenciado configura-se como **marco zero** para a elaboração dos projetos técnicos, sendo etapa essencial para a definição dos limites, confrontações e características topográficas das áreas a serem regularizadas.

2.16.6. Atualmente, no entanto, a Gerência de Projetos Urbanísticos de Regularização da AGEHAB não dispõe de tecnólogo em agrimensura responsável por essa atividade, tampouco possui equipamentos específicos, como drone e receptor GNSS RTK, para a execução dos levantamentos. Essa limitação compromete diretamente o planejamento, o controle e a agilidade no atendimento das demandas da regularização fundiária, uma vez que os profissionais da área de georreferenciamento estão alocados em outro departamento, prioritariamente voltado ao suporte técnico às obras habitacionais.

2.17. Sendo assim, considerando que a plena execução do programa de regularização fundiária demanda a elaboração de projetos urbanísticos, serviços planialtimétricos, estudos ambientais e de risco de núcleos urbanos consolidados em diversos municípios do Estado de Goiás, a contratação desses serviços por demanda, por meio do **Sistema de Registro de Preços (SRP)**, apresenta-se como a solução mais eficiente e vantajosa para a administração pública.

2.18. A ampliação da equipe interna de arquitetos e engenheiros exigiria contratações permanentes, aquisição de softwares e equipamentos, bem como investimentos contínuos em capacitação. Esse processo representaria um custo fixo elevado e demandaria tempo significativo para execução, comprometendo a celeridade na implementação das políticas públicas habitacionais e de regularização fundiária.

2.19. A adoção do SRP permite à AGEHAB planejar e otimizar seus recursos, viabilizando a contratação dos serviços **conforme a demanda**, sem comprometer a qualidade das entregas. Além disso, garante **flexibilidade na execução das atividades**, evitando contratações desnecessárias e assegurando que os serviços sejam prestados por empresas técnicas especializadas, que já dispõem de infraestrutura adequada e profissionais qualificados.

2.20. Considerando que a AGEHAB atua em todo o território goiano, em parceria com os municípios, não é possível estimar com precisão o quantitativo exato de serviços a serem contratados. Dessa forma, a adoção do Sistema de Registro de Preços justifica-se por sua viabilidade técnica e econômica, assegurando maior agilidade, eficiência e efetividade na execução do programa **Para Ter Onde Morar – Regularização Fundiária**.

### 3. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA AGEHAB

3.1. O art. 3º do Estatuto Social da AGEHAB, assim como o art. 5º de seu Regimento Interno, estabelecem como objetivos institucionais o desenvolvimento e a implementação da política habitacional do Estado de Goiás, bem como a promoção da regularização fundiária de ocupações de interesse social, conforme a legislação vigente. A AGEHAB atua como executora de políticas, programas e ações voltados à efetivação do direito à habitação, com foco especial na população que não dispõe de meios para suprir suas necessidades básicas, promovendo, assim, a inclusão social.

3.2. A **Estratégia de Longo Prazo 2025-2029 e o Plano de Negócios 2025 (71896597)** constituem instrumentos estratégicos essenciais para análise, apoio e embasamento à tomada de decisão da Agência. Esses documentos preparam a instituição para os desafios futuros, por meio da definição de diretrizes e iniciativas que visam torná-la mais eficiente e competitiva, com foco no aprimoramento contínuo da atuação, na busca pela excelência dos serviços prestados e no cumprimento de sua missão institucional.

3.2.1. No âmbito da Estratégia de Longo Prazo, foram definidos objetivos estratégicos, parcialmente apresentados na **Tabela 02**, dentre os quais destaca-se:

3.2.1.1. Para a promoção do programa de regularização fundiária, estima-se a elaboração de 40 (quarenta) projetos urbanísticos com levantamento planialtimétrico e a emissão de 10.000 (dez mil) registros para os exercícios de 2025 e 2026. Uma estimativa total de 15.000 (quinze mil) registros de 2025 a 2029.

Tabela 02: Objetivos estratégicos, iniciativa e indicadores

OE	INICIATIVA	INDICADOR	2025	2026	2027	2028	2029
<b>S1.2</b>	<b>Promover a titulação do ocupante do imóvel urbano</b>	<b>Quantidade de regularização fundiária registrada</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
S1.3	Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Casas a Custo Zero)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) entregues	3.498	3.660	3.001	3.291	3.150
S1.6	Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Crédito Outorgado)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social via crédito outorgado entregues	5.100	3.863	3.000	3.000	3.000
S1.7	Promover a entrega de equipamentos comunitários	Quantidade de equipamentos comunitários entregues	7	9	9	9	9
PI1.1	Contratar construção de Unidades Habitacionais Casa Custo Zero	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) contratadas	3.913	3.000	3.000	3.000	3.000
PI1.2	Construir Unidades Habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) construídas	4.116	3.310	3.561	3.000	3.000
PI1.3	Contratar construção de unidades habitacionais via crédito outorgado	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social via crédito outorgado contratado	3.913	3.000	3.000	3.000	3.000
PI1.4	Elaborar pasta técnica para implantação de unidades habitacionais de interesse social custo zero	Quantidade de Levantamentos   Projetos   Orçamentos para implantação de unidades habitacionais de custo zero	3.913	3.000	3.000	3.000	3.000
PI1.5	Promover a contratação de habitação coletiva vertical	Quantidade de unidades habitacionais contratadas para Apê à Custo Zero	6.000	-	-	-	-
PI2.1/PI8	Celebrar convênios para contratação de reformas de UH's	Quantidade de Unidades Habitacionais formalizadas em convênios para reforma	611	230	-	-	-
<b>PI4.1</b>	<b>Elaborar levantamentos e projetos urbanístico de regularização fundiária</b>	<b>Quantidade de projetos urbanísticos de regularização fundiária elaborados</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>PI4.2</b>	<b>Aprovar levantamento e projeto de projetos urbanísticos de regularização fundiária</b>	<b>Quantidade de projetos urbanísticos de regularização fundiária aprovados</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
PI5.1	Construir e/ou reformar equipamentos comunitários	Quantidade de equipamentos comunitários construído/reformado	7	9	9	9	9
PI5.2	Elaborar projetos padrões para construção de equipamentos comunitários	Quantidade de Projetos e Orçamento de equipamentos comunitários até 300m2	4	2	2	2	2

Fonte: Estratégia de Longo Prazo 2025-2029 e Plano de Negócios 2025 (AGEHAB)

#### 4. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

4.1. É ajuste oriundo de procedimento que possui correlação e/ou interdependência com os objetos do presente estudo:

4.1.1. O **Contrato nº 031/2023** (72814922), firmado entre a Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB e a empresa Mendes & Borges Engenharia Ltda, objeto do Processo nº 202300031000894, cujo 1º Termo Aditivo prevê encerramento em 14 de junho de 2025.



4.1.1.1. O referido contrato tem como objeto a **prestação de serviços de regularização fundiária de áreas urbanas ou rurais situadas no território do Estado de Goiás**, sob demanda, integrando os seguintes lotes: **Lote 01 – Região Metropolitana, Centro, Noroeste e Oeste; Lote 02 – Entorno do Distrito Federal, Nordeste e Norte; e Lote 03 – Região Sudeste, Sudoeste e Sul**, conforme o Pregão Eletrônico nº 008/2023.

4.1.1.2. A execução do objeto contratual foi dividida na entrega de quatro produtos principais, a saber:

- Produto 01: Estudo preliminar por área (Unidade por estudo/área);
- Produto 02: Aplicação de cadastramento socioeconômico (por lote);
- Produto 03: Levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento e emissão de ART ou RRT (medido em m²);
- Produto 04: Elaboração e aprovação de projeto de regularização fundiária, incluindo estudo ambiental e de risco, quando aplicável (medido em m²).

4.1.1.3. A contratação foi estabelecida sob o regime de empreitada por preço unitário, de acordo com o Termo de Referência e seus anexos, observadas as condições definidas no edital do Pregão Eletrônico nº 008/2023, seus anexos e demais documentos correlatos, aplicando-se sempre que houver interesse previamente manifestado pela AGEHAB.

#### 4.2. **Da necessidade de cláusula resolutiva que preveja que:**

4.2.1. Considerando a ausência de interesse na renovação do Contrato nº 031/2023 (72814922), firmado entre a Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB e a empresa Mendes & Borges Engenharia Ltda, objeto do Processo nº 202300031000894, cujo 1º Termo Aditivo prevê encerramento em 14 de junho de 2025, estabelece-se que, com o início da vigência do novo contrato ora em fase de planejamento, o contrato anteriormente citado será automaticamente considerado encerrado, independentemente de notificação prévia à empresa. No entanto, em observância aos princípios da boa-fé e da transparência administrativa, a Administração Pública procederá à comunicação formal à contratada.

4.2.1.1. Ressalta-se, contudo, que o encerramento do Contrato nº 031/2023 não exime a empresa do cumprimento das obrigações ainda pendentes. A contratada deverá concluir a entrega de todos os produtos vinculados às Ordens de Serviço emitidas até a data de encerramento, os quais passarão pelos trâmites de análise, aprovação e, se for o caso, homologação de Termo de Recebimento Definitivo, conforme responsabilidade atribuída ao fiscal e à gestora do contrato, nos termos da PORTARIA Nº 215, de 10 de outubro de 2024 (65954830). Permanecem igualmente aplicáveis todas as sanções administrativas previstas no instrumento contratual, em caso de descumprimento ou inadimplemento devidamente apurado.

### 5. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ART. 24, III, RILCC)**

5.1. A Administração Pública, ao conduzir processos licitatórios, deve observar a regra do parcelamento do objeto, conforme previsto no inciso III do art. 5º do Regulamento da Lei de Licitações e Contratos (RILCC). No entanto, tal divisão deve ser tecnicamente viável, economicamente vantajosa e não comprometer os ganhos de escala.

5.2. Considerando a necessidade de contratação de serviços técnicos especializados para apoio aos programas habitacionais desenvolvidos pela AGEHAB, foi realizada uma análise criteriosa quanto à possibilidade de parcelamento da solução, com base na natureza dos serviços, nas especialidades técnicas envolvidas e na viabilidade econômica da contratação, sem prejuízo à competitividade do certame.

5.3. Como resultado dessa análise, optou-se por **definir cada grupo de serviço técnico como um LOTE específico**, garantindo que a divisão seja feita de maneira estratégica e vantajosa para a administração pública. Essa estruturação visa assegurar que cada grupo de serviços seja executado por empresas com expertise comprovada na área correspondente, promovendo maior qualidade na entrega e melhor desempenho contratual.

5.4. Os serviços contemplam distintas áreas de atuação técnica, demandando qualificações profissionais específicas, metodologias próprias e recursos tecnológicos diferenciados. **O parcelamento em LOTES, portanto, permite a contratação de empresas especializadas, com ganhos em eficiência, qualidade e gestão.**

5.5. Adicionalmente, essa estratégia amplia a concorrência, viabilizando a participação de micro e pequenas empresas que atuam em nichos específicos, o que **contribui para a competitividade e para a obtenção de melhores condições comerciais.**

5.6. A contratação por LOTES também oferece flexibilidade à AGEHAB, **permitindo a contratação conforme a necessidade e conveniência da administração**, evitando custos desnecessários e promovendo maior eficiência na alocação dos recursos públicos.



5.7. Do ponto de vista gerencial, a segmentação contratual facilita a fiscalização e o controle dos serviços, permitindo monitoramento técnico mais preciso e acompanhamento orçamentário detalhado. Além disso, evita-se que a execução de determinado serviço fique condicionada à conclusão de outro, preservando a autonomia de cada frente de trabalho.

5.8. Dessa forma, a adoção do modelo de **parcelamento em LOTES por grupo de serviço técnico** visa:

- a) Garantir maior especialização e qualidade na execução dos serviços;
- b) Estimular a concorrência e a participação de empresas especializadas, ampliando a competitividade;
- c) Assegurar flexibilidade e eficiência na execução das demandas;
- d) Otimizar o controle administrativo e orçamentário dos contratos;
- e) Alcançar de forma efetiva os objetivos da contratação, assegurando qualidade, cumprimento dos prazos e adequação aos custos planejados.

5.9. Dessa forma, conclui-se que o modelo proposto atende aos princípios da **economicidade, da eficiência e da competitividade**, assegurando a melhor aplicação dos recursos públicos e contribuindo para o êxito dos programas habitacionais conduzidos pela AGEHAB.

5.10. Está previsto nos Artigos 102 e 103 do RILCC o regramento para a adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) na contratação de serviços de engenharia, conforme transcrito a seguir:

Art. 102. As contratações de serviços, inclusive de engenharia, de aquisição de bens e de execução de obras com características padronizadas deverão, preferencialmente, ser realizadas pelo Sistema de Registro de Preços - SRP, nos termos dispostos neste Regulamento.

Art. 103. O SRP deverá ser adotado, preferencialmente, quando:

I. Pelas características do bem, obra ou serviço e da demanda da AGEHAB houver necessidade de contratações frequentes;

**II. For conveniente a aquisição de bens com previsão de entregas parceladas ou contratação de obras ou serviços remunerados por unidade de medida ou em regime de tarefa;**

III. For conveniente a aquisição de bens, a contratação de obras ou serviços para atendimento a mais de um órgão ou entidade, **ou a programas de governo;** ou

**IV. Pela natureza do objeto, não for possível definir previamente o quantitativo a ser demandado pela Agência.**

**Parágrafo único. O Sistema de Registro de Preços, no caso de obras e serviços de engenharia, somente poderá ser utilizado na hipótese de padronização do objeto.**

5.11. Desta forma, o SRP pode ser adota para contratações de bens e serviços com características padronizadas, especialmente quando houver necessidade de contratações frequentes, entregas ou execuções parceladas, atendimento a múltiplos programas ou impossibilidade de previsão exata do quantitativo demandado.

5.11.1. Padronização dos serviços:

5.11.1.1. Apesar de envolverem atividades técnicas, os serviços demandados apresentam padrões de execução definidos, escopo claramente especificável, metodologias regulamentadas (ABNT, CONFEA/CREA, CAU) e possibilidade de medição e remuneração por unidade de medida, como metro quadrado.

5.11.2. Demanda frequente e não linear:

5.11.2.1. Os serviços técnicos profissionais são frequentemente demandados pela AGEHAB, porém de forma não uniforme ao longo do ano, estando diretamente ligados às necessidades dos programas habitacionais em execução e ao surgimento de demandas específicas em diferentes municípios do Estado de Goiás.

5.11.3. Impossibilidade de previsão exata de quantitativos:

5.11.3.1. A natureza dos serviços a serem contratados não permite a definição prévia exata dos quantitativos a serem demandados, pois variam de acordo com fatores externos, como disponibilidade de áreas, volume de solicitações municipais, e necessidade de readequação de projetos.

5.11.4. Agilidade nas contratações:

5.11.4.1. O SRP possibilita maior agilidade na formalização das contratações, uma vez que permite que a administração, conforme a necessidade, convoque os fornecedores registrados para execução imediata dos serviços, respeitando os preços registrados e condições previamente pactuadas.

5.12. Os serviços técnicos profissionais é essencial para garantir a eficiência e a qualidade da execução dos programas habitacionais da AGEHAB. Devido à variabilidade das demandas, a contratação por meio do Sistema de Registro de Preços (SRP) apresenta-se como a melhor alternativa para otimizar recursos, agilizar processos, garantir o cumprimento dos objetivos da agência e garantir que os serviços sejam contratados conforme a demanda, sem a necessidade múltiplas licitações.

5.13. Os serviços a serem contratados exigem conhecimento técnico específico por disciplina, experiência e atualização constante sobre normativas e melhores práticas. Empresas especializadas possuem equipes qualificadas e a infraestrutura necessária para a execução eficiente e precisa destes serviços.

5.14. A AGEHAB atua em todos os 246 (duzentos e quarenta e seis) municípios do Estado de Goiás, tornando inviável a execução exclusiva por equipe própria. A demanda por serviços técnicos varia conforme as necessidades dos programas habitacionais e parcerias com os municípios, exigindo um modelo de contratação **flexível** para atender diferentes localidades e contextos.

5.15. A execução dos serviços técnicos profissionais exige um cumprimento rigoroso de normas técnicas, ambientais e urbanísticas. Empresas especializadas já possuem *expertise* para garantir conformidade com regulamentações como:

5.15.1. Normas da ABNT aplicáveis a projetos de engenharia e topografia.

5.15.2. Normas de avaliação e perícia imobiliária, garantindo laudos técnicos precisos.

5.15.3. Exigências ambientais e normativas das concessionárias de serviços públicos.

5.16. Os serviços abrangem várias etapas de execução da regularização fundiária de interesse social (REURB-S). Todavia, dependendo da situação do processo de regularização fundiária em trâmite, a AGEHAB poderá solicitar a execução de somente algum tipo de atividade, por demanda. Dependendo da situação fundiária e cadastral do Núcleo Urbano Informal, não será necessária a execução da realização de alguma etapa ou atividade.

5.16.1. Compreende-se todo o processo da Reurb-S as seguintes fases:

a) requerimento da Agência Goiana de Habitação;

b) processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

c) elaboração de levantamento topográfico e projeto de regularização fundiária, se for necessário;

d) saneamento do processo administrativo;

e) decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;

f) registro do projeto, se houver, da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e lista de beneficiários, junto ao cartório de registro de imóveis responsável;

g) entrega das certidões de inteiro teor das matrículas dos imóveis regularizados;

5.16.2. Os serviços, alvo desta contratação, compreendem as seguintes alíneas destacadas:

a) pesquisa, análise e diagnóstico fundiário;

b) **levantamento topográfico;**

c) **projeto urbanístico de regularização fundiária;**

d) mobilização da comunidade local;

e) cadastrado das famílias ocupantes das áreas;

f) análise e aprovação dos cadastros;

g) aprovação do projeto pelo Município;

h) emissão de Certidão de Regularização Fundiária (CRF);

i) emissão dos títulos;

5.17. Os serviços prestados deverão ser executados de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, Lei Estadual nº 20.954/2020, Decreto Estadual nº 10.641/2025, Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Goiás e demais legislação aplicável ou que venha a ser editada.

## 6. QUANTITATIVOS E PREÇO MÁXIMO ACEITÁVEL

6.1. O objeto deste Termo de Referência consiste na elaboração de projetos urbanísticos para regularização fundiária de áreas de interesse social (REURB-S), bem como na prestação de serviços de levantamento planialtimétrico

cadastral georreferenciado, incluindo aerolevantamento/aerofotogrametria e elaboração de estudo técnico ambiental e de risco.

6.1.1. Tais serviços caracterizam-se pela diversidade e complexidade técnica, demandando soluções especializadas, profissionais qualificados e o uso de equipamentos e softwares específicos. Ademais, integram as etapas essenciais do processo de regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017.

6.2. Com o objetivo de assegurar maior eficiência, economicidade e alinhamento às necessidades institucionais da AGEHAB, optou-se pelo **parcelamento da contratação**, estruturando-se a proposta em **lotes**, organizados por grupos de serviços correlatos. Cada **lote** será composto por **itens específicos**, de modo a garantir que a contratação contemple empresas com **expertise técnica nas áreas demandadas**, bem como disponibilidade dos recursos tecnológicos necessários à execução adequada dos serviços.

6.3. A **Tabela 03** a seguir apresenta a descrição detalhada dos lotes e de seus respectivos itens. Essa divisão visa fomentar a participação de empresas especializadas, promovendo **maior competitividade e qualidade na prestação dos serviços**.

Tabela 03: Divisão dos lotes e itens

Nº LOTE	DESCRIÇÃO DO LOTE	DESCRIÇÃO DOS ITENS
1	Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, incluindo aerofotogrametria	De 0 a 10.000,00 m <sup>2</sup>
		10.000,01 m <sup>2</sup> a 50.000,00 m <sup>2</sup>
		50.000,01 m <sup>2</sup> a 100.000,00 m <sup>2</sup>
		100.000,01 m <sup>2</sup> a 500.000,00 m <sup>2</sup>
		500.000,01 m <sup>2</sup> a 1.000.000,00 m <sup>2</sup>
		Acima de 1.000.000,00 m <sup>2</sup>
2	Projeto urbanístico de regularização fundiária	De 0 a 10.000,00 m <sup>2</sup>
		10.000,01 m <sup>2</sup> a 50.000,00 m <sup>2</sup>
		50.000,01 m <sup>2</sup> a 100.000,00 m <sup>2</sup>
		100.000,01 m <sup>2</sup> a 500.000,00 m <sup>2</sup>
		500.000,01 m <sup>2</sup> a 1.000.000,00 m <sup>2</sup>
		Acima de 1.000.000,00 m <sup>2</sup>
3	Estudo técnico ambiental e de risco	De 0 a 10.000,00 m <sup>2</sup>
		10.000,01 m <sup>2</sup> a 50.000,00 m <sup>2</sup>
		50.000,01 m <sup>2</sup> a 100.000,00 m <sup>2</sup>
		100.000,01 m <sup>2</sup> a 500.000,00 m <sup>2</sup>
		500.000,01 m <sup>2</sup> a 1.000.000,00 m <sup>2</sup>
		Acima de 1.000.000,00 m <sup>2</sup>

#### 6.4. **CONSIDERAÇÕES PARA ESTIMATIVA DE QUANTIDADES**

6.4.1. Considerando as características do objeto deste certame, a AGEHAB demanda contratações esporádicas ou sucessivas, sem que seja possível definir previamente um quantitativo exato para cada serviço.

6.4.2. Para estimar a quantidade de serviços a serem realizados, foram consideradas as seguintes diretrizes:

- A planilha de quantidade estimada (73164318), atualmente, desconsiderando os processos de Reurb Simplificada/Titulatória, a AGEHAB possui processos abertos em 121 municípios, totalizando 289 áreas em tramitação (compreendendo loteamentos completos ou quadras isoladas de determinados bairros);
- A presunção de que conforme a etapa e a necessidade de reanálise, verificação e/ou diligência, qualquer uma das 289 áreas em trâmite poderá demandar um ou mais dos serviços previstos nos lotes que se pretende contratar;
- Os mesmos 121 municípios que já possuem processos em aberto poderão encaminhar novos requerimentos de regularização de outras áreas, sendo que somente após a realização de pesquisa

fundiária e análise de desconformidade urbanística é possível definir se o caso será enquadrado como Reurb Simplificada/Titulatória ou Reurb Complexa (a qual exige levantamento planialtimétrico, projeto urbanístico e estudo técnico ambiental);

d) A média de perímetros, quadras e lotes das áreas já trabalhadas por esta Agência, conforme tabela intitulada de "REF 01" na Planilha Quantidade Estimada (73164318);

e) Projeção de demanda de regularização fundiária, com base no ANEXO 06 - ELP 2025-2029 PN/2025 (AGEHAB) (71896597), para os anos de 2025 e 2026 sendo:

- Quantidade de regularização fundiária registrada: 5.000 (cinco mil) em cada ano;
- Quantidade de projetos urbanísticos de regularização fundiária elaborados: 20 (vinte) em cada ano.

f) Caso algum dos lotes de serviços venha a permanecer deserto e/ou apresente demanda inferior ao previsto durante a vigência contratual, os valores correspondentes poderão ser redistribuídos entre os demais lotes, conforme a necessidade da unidade requisitante;

## 6.5. COMPOSIÇÃO DO VALOR ESTIMATIVO

6.5.1. Para composição do valor estimativo, primeiramente verificaram-se as tabelas referenciais da Agência Goiana de Infraestrutura e Transporte (GOINFRA) e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil para o Estado de Goiás (SINAPI/GO). No entanto, não foram encontrados os serviços objeto deste estudo.

6.5.2. Assim, considerando as diretrizes expressas no item 6.4.2, foi adotada como referência a área de 1.000.000,00 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados) como quantidade estimada por lote.

6.5.3. Dessa forma, com base na documentação apresentada, elaborou-se o orçamento estimativo a seguir, fundamentado na média dos preços de mercado obtidos por meio das propostas comerciais constantes nos autos (73579810, 73579871 e 73603942), conforme demonstrado nas planilhas orçamentárias (75121239 e 75121270).

6.5.4. Os valores unitários apresentados a seguir incluem todas as despesas associadas, tais como frete, taxas, tributos, seguros, deslocamentos, entre outras, observadas as isenções legais aplicáveis, e estão expressos em moeda corrente nacional.

6.5.5. A **Tabela 04** apresenta o resumo do orçamento estimativo por lote (serviços), sendo o valor total estimado da contratação de até **R\$ 11.850.000,00 (onze milhões e oitocentos e cinquenta mil reais)**.

6.5.5.1. O orçamento estimativo, com a devida identificação de cada LOTE/ITEM e preço unitário, está detalhado no anexo de ID. 75121270.

Tabela 04: Valor estimativo por LOTE

Nº LOTE	DESCRIÇÃO DO LOTE	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT. ESTIMADA	PREÇO UNITÁRIO (R\$)	PREÇO TOTAL POR LOTE (R\$)
1	Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, incluindo aerofotogrametria	De 0 a 10.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1,48	R\$ 5.600.000,00
		10.000,01 m <sup>2</sup> a 50.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1,27	
		50.000,01 m <sup>2</sup> a 100.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1,01	
		100.000,01 m <sup>2</sup> a 500.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 0,77	
		500.000,01 m <sup>2</sup> a 1.000.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 0,56	
		Acima de 1.000.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 0,51	
2	Projeto urbanístico de regularização fundiária	De 0 a 10.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 0,62	R\$ 2.870.000,00
		10.000,01 m <sup>2</sup> a 50.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 0,56	
		50.000,01 m <sup>2</sup> a 100.000,00 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1.000.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 0,48	

		100.000,01 m² a 500.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,44	
		500.000,01 m² a 1.000.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,42	
		Acima de 1.000.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,35	
3	Estudo técnico ambiental e de risco	De 0 a 10.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,75	R\$ 3.380.000,00
		10.000,01 m² a 50.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,72	
		50.000,01 m² a 100.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,60	
		100.000,01 m² a 500.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,48	
		500.000,01 m² a 1.000.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,44	
		Acima de 1.000.000,00 m²	m²	1.000.000,00 m²	R\$ 0,39	
PREÇO TOTAL GERAL (R\$)						R\$ 11.850.000,00

6.5.6. Ressalta-se que a Proposta Comercial nº 073/2025, apresentada pela empresa Terra Forte Consultoria e Projetos (73573302), não foi considerada para composição do orçamento estimativo, por apresentar valores unitários superdimensionados e em desacordo com os critérios estabelecidos no OFÍCIO Nº 2158/2025/AGEHAB (72818134) e seus anexos (71879859, 71878868 e 73123856).

6.5.7. Adicionalmente, realizou-se pesquisa de preços por meio do Banco de Preços, Orçamento de Obras de Sergipe (ORSE)<sup>[1]</sup> e do Sistema de Logística de Goiás (SISLOG). No entanto, os resultados obtidos mostraram-se insatisfatórios: não foram identificados registros compatíveis para os Lotes 02 e 03, e os dados encontrados para o Lote 01 apresentaram-se parciais e inadequados, uma vez que os serviços pesquisados não abrangem integralmente as especificações técnicas e a complexidade exigida para atender à demanda atual da área de projetos de regularização fundiária (73799206 e 73800247).

6.5.7.1. Cabe destacar, ainda, que foi realizada cotação rápida específica, conforme os critérios mencionados no OFÍCIO Nº 2158/2025/AGEHAB (72818134) e seus anexos (71879859, 71878868 e 73123856), por meio da plataforma do Banco de Preços. Todavia, não houve retorno de nenhum dos 58 (cinquenta e oito) fornecedores contatados, conforme comprovado no documento de ID 73220605.

6.5.8. Além disso, foram analisados os Contratos nº 030/2013 (72816973), nº 029/2018 (72816170), nº 013/2020 (72816158), nº 008/2021 (72814842), nº 031/2023 (72814922), bem como a Ata de Registro de Preços nº 001/2022 (72815910). No entanto, tais instrumentos não puderam ser considerados como referência para a presente demanda, seja em razão do lapso temporal — em desacordo com o disposto no Decreto Estadual nº 9.900/2021 —, seja por não contemplarem as especificações técnicas requeridas no Termo de Referência.

6.5.9. O orçamento de referência será adotado como critério de aceitabilidade das propostas, sendo estabelecido como **valor máximo estimado para a contratação**.

6.5.9.1. O quantitativo a ser executado será definido na Ordem de Serviço (OS) e conforme a demanda. Assim, não há garantia de que a totalidade do serviço e do valor estimado será contratada.

6.5.9.2. As contratações poderão abranger qualquer um dos 246 (duzentos e quarenta e seis) municípios do Estado de Goiás, conforme a demanda estabelecida pela AGEHAB.

6.5.9.3. Cada contrato poderá ser formalizado para apenas um LOTE e seu(s) respectivo(s) ITEM(s) demandado(s), até o limite das quantidades estabelecidas na Ata de Registro de Preços e durante o curso de sua vigência, que será de 12 (doze) meses, conforme Artº 110 do RILCC. Os contratos poderão ter prazo de vigência de até 12 (doze) meses.

#### 6.6. **DISPOSIÇÕES GERAIS PARA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS:**

6.6.1. Todos os serviços, objeto deste estudo, deverão ser executados por profissionais habilitados e qualificados. Os profissionais envolvidos deverão comprovar experiência prévia no tipo de serviço que será executado e apresentar a ART/RRT e/ou TRT correspondente.

6.6.2. É responsabilidade da CONTRATADA, a observância e o atendimento às normas brasileiras de cada disciplina, regulamentos, especificações, procedimentos e instruções técnicas dos órgãos federados, além da Legislação Federal, Estadual e Municipal relacionada, das normas das concessionárias de serviços públicos, do Plano Diretor e do Código de Obras dos municípios, sempre observando a versão mais atualizada das normas no momento da realização do serviço.

6.6.3. A aprovação dos projetos nos órgãos responsáveis a cada disciplina, sempre que necessário será de responsabilidade inegociável da empresa CONTRATADA, seja na Prefeitura, Equatorial, Saneago, CBMGO, Vigilância sanitária ou demais órgãos.

6.6.4. A descrição dos serviços inclui as principais normativas a serem seguidas, mas esta lista não é exaustiva, sendo, portanto, de responsabilidade da licitante, a observância e o atendimento às normas, regulamentos, especificações, procedimentos e instruções técnicas, GOINFRA, SINAPI, CEHOP e ABNT, além da Legislação Federal, Estadual e Municipal relacionada, das normas das concessionárias de serviços públicos, do Plano Diretor e do Código de Obras dos municípios, sempre observando a versão mais atualizada das normas no momento da realização do serviço.

6.7. As especificação técnica dos serviços, execução, prazos de entrega e apresentação dos produtos/lotos a serem contratados estão detalhadas no item 8 deste Termo de Referência.

## 7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 24, IV, RILCC)

7.1. Poderão participar do processo de contratação quaisquer empresas interessadas cujo ramo de atividade guarde pertinência e compatibilidade com o objeto pretendido, desde que regulares e aptas tecnicamente para atuar na atividade, ou seja, com competência técnica e habilitação legal.

7.2. Os licitantes deverão estar aptos, conforme qualificação técnica disposta no item 7.4, para executar todos os itens (serviços) de cada lote apresentado nesse Termo de Referência, com a finalidade de otimizar os custos de equipe.

7.3. Para a habilitação, os licitantes terão que, em atendimento ao Art. 128, inciso X do RILCC da AGEHAB, apresentar os seguintes documentos:

- a) Habilitação jurídica em conformidade com o Art. 64 do RILCC da AGEHAB;
- b) Regularidade fiscal em conformidade com o Art. 65 da RILCC da AGEHAB; e
- c) Qualificação técnica em conformidade com o Art. 66 da RILCC da AGEHAB, contendo no mínimo o previsto no item 7.4.

7.4. A documentação para qualificação técnica deverá conter, no mínimo:

### 7.4.1. Para todos os LOTES:

7.4.1.1. Certidão de Registro de Pessoa Jurídica, em nome da licitante, com validade na data de recebimento dos documentos de habilitação, na qual conste responsável técnico com habilitação em engenharia civil e/ou arquitetura, emitida pelo conselho profissional, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

### 7.4.2. Específico para cada LOTE:

7.4.2.1. Comprovação da capacidade técnico-operacional demonstrando a execução a qualquer tempo, de serviços com características semelhantes ao objeto do LOTE que estiver concorrendo, através do somatório de atestados e/ou declarações provenientes de contratos em nome da empresa participante - como contratada principal ou como subcontratada, para pessoas de direito público ou privado, que não o próprio licitante (CNPJ diferente), que estejam concluídos e recebidos pelos contratantes, sendo consideradas como valor significativo, para fins desta licitação, a comprovação de:

- a) **LOTE 01:** Execução dos serviços de levantamento planialtimétrico cadastral, com aerolevantamento/aerofotogrametria de núcleos consolidados, por meio de modelagem CAD (.dwg), com no mínimo 18.085,56 m<sup>2</sup> (dezoito mil e oitenta e cinco vírgula quinhentos e sessenta e cinco metros quadrados) de cada área-objeto de regularização fundiária. O quantitativo mínimo corresponde a aproximadamente 10% da média de perímetros das áreas já trabalhadas pela AGEHAB. O serviço deverá ser executado por profissional Tecnólogo em Agrimensura ou em Geoprocessamento devidamente habilitado;
- b) **LOTE 02:** Elaboração de projetos urbanísticos de regularização fundiária, por meio de programa CAD, com no mínimo 8.434,04 m<sup>2</sup> (oito mil, quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados), acompanhado de memorial descritivo para cada serviço. O quantitativo mínimo corresponde a aproximadamente 4,67% da média de perímetros das áreas já trabalhadas pela companhia;

c) **LOTE 03:** Execução de estudo técnico ambiental e de risco, com no mínimo 8.434,04 m<sup>2</sup> (oito mil, quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados) para cada serviço. O quantitativo mínimo corresponde a aproximadamente 4,67% da média de perímetros das áreas já trabalhadas pela companhia. O serviço deverá ser executado por profissional Engenheiro Ambiental ou Florestal, devidamente habilitado e/ou Arquiteto e Urbanista com especialização em área ambiental, conforme Ofício nº 001/2025-CAU/BR/PRES (71896618);

- A licitante deverá ser capaz de fornecer diagnósticos precisos, interpretar resultados e elaborar relatórios detalhados, com propostas de melhorias e intervenções necessárias.

7.4.3. Os atestados e/ou declarações deverão estar acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do profissional responsável pelo serviço, emitidos, respectivamente, pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), não sendo necessário que o profissional pertença ao quadro técnico da empresa.

7.4.4. Comprovação da capacidade técnico-profissional demonstrando possuir profissionais disponíveis de nível superior ou outro devidamente reconhecido pela entidade competente, para prestar os serviços, detentores de Certidão de Acervo Técnico (CAT) emitidas pelo CREA e/ou CAU, comprovando sua responsabilidade técnica pela execução de serviços com características semelhantes ao objeto do lote que estiver concorrendo, que estejam concluídos e recebidos pelos contratantes.

7.4.4.1. Os profissionais indicados pelo licitante para fins de comprovação da capacidade técnica deverão participar da execução do contrato, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada previamente pela AGEHAB.

7.4.4.2. A comprovação de vínculo do profissional com o licitante poderá ser feita mediante a apresentação de um dos seguintes documentos:

- a) Carteira de trabalho e previdência social (CTPS) do profissional, em que conste o licitante como contratante;
- b) Contrato social do licitante, em que conste o profissional como sócio;
- c) Contrato de prestação de serviços, regido pela legislação comum;
- d) Declaração de contratação futura do profissional acompanhada de anuência deste.

7.5. Os projetos deverão dispor de nível técnico de detalhamento necessário para sua adequada execução e apresentado conforme as normas vigentes. Os critérios para elaboração dos serviços estão detalhados no item 8.

7.6. Os direitos autorais patrimoniais, decorrentes da elaboração dos projetos, deverão ser cedidos à AGEHAB no ato da contratação, sem qualquer limitação.

7.7. Os projetos deverão ser entregues em formatos compatíveis com os softwares e versões utilizados pela AGEHAB: Autodesk AutoCAD (.dwg) versão 2020 ou superior; Microsoft Word (.docx) e Excel (.xls) versão 2016 ou superior.

## **8. DA ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS, EXECUÇÃO, PRAZOS DE ENTREGA, APRESENTAÇÃO**

8.1. Os serviços a serem contratados são obrigatórios para execução da regularização fundiária de interesse social (REURB-S), de acordo com a Lei Federal nº 13.465/2017, Decreto Federal nº 9.310/2018, Lei Estadual nº 20.954/2020 e Decreto Estadual nº 10.641/2025:

### **8.1.1. Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, com aerofotogrametria**

8.1.1.1. o serviço de levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado, com aerofotogrametria, deve ser subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), e demonstrar as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado (Lei Federal nº 13.465/2017).

8.1.1.2. Este produto consiste na obtenção das coordenadas e das dimensões da área objeto de regularização fundiária, com o fechamento dos limites da mesma, bem como das partes que a compõe, como lotes, edificações, áreas públicas, sistema viário, áreas de proteção ambiental, além de outras informações como a numeração de quadras e lotes, denominação das vias internas e lindeiras, e das áreas confrontantes; e do levantamento fotográfico individualizado por lote.

8.1.1.3. O Levantamento Planialtimétrico Cadastral Urbano deverá ser georreferenciado e adequado à Projeção Cartográfica Universal Transversa de Mercator (UTM), com o DATUM oficial SIRGAS 2000, ajustado por meio de um ponto base rastreado e processado pelo IBGE por meio do (Posicionamento por Ponto Preciso - PPP) com apresentação



do relatório de ajustamento, e elaborado em estreita observância às Normas Brasileiras referentes à topografia e à cartografia. Esse levantamento deverá conter todos os detalhes de interesse visíveis em nível e acima do solo, como: limites e identificação de vegetação ou de culturas, cercas internas, edificações, benfeitorias, posteamentos, barrancos, árvores isoladas, valos, valas, drenagem natural e artificial, caminhos, afloramentos rochosos, etc. As curvas de nível deverão ser apresentadas de metro em metro, com indicação das áreas públicas, subdivisão das quadras em lotes, dimensões, sistema de vias com respectivas hierarquias, dimensões lineares, angulares, ângulos centrais das vias determinadas por coordenadas UTM (o levantamento deverá estar amarrado ao sistema UTM, de referência horizontal e vertical, de modo a permitir a verificação de interferências com outras redes e o posterior cadastramento das plantas de regularização fundiária e das demais redes para infraestrutura completa do assentamento), quadro demonstrativo da área total e áreas úteis, espaços públicos e indicação dos marcos.

8.1.1.4. O Mapeamento por aerolevanteamento obedecerá à metodologia de levantamento topográfico baseada em imageamento por RPA (Remotely Piloted Aircraft) profissional deverá atender os seguintes critérios:

- a) Utilizar RPA profissional homologado na Agência de Nacional de Aviação Civil - ANAC, na Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL, e no Departamento de Controle do Espaço Aéreo do Ministério da Defesa e adaptada para missões aerofotogramétricas.
- b) Após a emissão da Ordem de Serviço a empresa executante deverá apresentar o planejamento detalhado com descrição de todas as etapas do aerolevanteamento, bem como as licenças expedidas pelos órgãos responsáveis, se for necessário;
- c) Implantação de Rede de Referência contendo pelo menos um (01) par de marcos ou pinos de aço bem cravados em base de concreto e bem sinalizados em cada área, (01) marco geodésico materializado a cada 100.000m<sup>2</sup> e 10 pontos de controle na superfície (GCP) pré-sinalizados a cada 100.000m<sup>2</sup>, todos executados por meio do sistema global de posicionamento (GNSS/RTK), utilizando equipamentos geodésicos de dupla frequência (L1/L2) de forma a obter suas coordenadas planialtimétricas nos sistemas de coordenadas geodésicas e UTM, referenciadas ao SIRGAS 2000. A determinação das altitudes ortométricas dos vértices implantados no apoio, deverão ser realizadas com base na rede oficial de primeira ordem do IBGE em conformidade com a NBR 14.166 da ABNT. A determinação das altitudes ortométricas dos vértices de apoio suplementar, deverá ser realizada através de modelo geoidal local utilizando os marcos implantados e nivelados em conformidade com a norma;
- d) O equipamento utilizado na cobertura deverá ser equipado no mínimo com sistema GNSS GPS/GLONAS, com câmera RGB com resolução geométrica GSD de 5 cm de forma a obter imagens multiespectral em pares estereoscópicos digitais; o equipamento deverá conter sistema de giroscópio em 3 eixos e plataforma de montagem da câmera giro-estabilizada gimbal para compensação de oscilações da aeronave durante o voo;
- e) A partir do aerolevanteamento deverão ser executadas as etapas de Aerotriangulação, Restituição Aerofotogramétrica Cadastral 1: 1000 PEC-A e PEC PCD-A, Geração de MDS, MDT e Curvas de Nível com equidistância de 1 m;
- f) Geração de True-Ortofotos e Edição de Plantas Finais na escala 1: 1000. A imagem apresentada deverá ser ortorretificada com no mínimo 5 cm de resolução espacial;
- g) Deverão ser realizados testes de precisão planialtimétrica em todos os produtos entregues em conformidade com os valores especificados neste termo de referência; Os produtos deverão ser submetidos a análises de tendência e precisão em suas componentes posicionais; Os produtos topográficos e cartográficos deverão atender às especificações do PEC Classe A conforme Decreto nº 89.817, de 20/06/1984 e PECPCD Classe A, da INDE em todas as suas classes e especificações pertinentes ao objeto; Também deverão ser atendidas as especificações técnicas da NBR 13.133 de 30 de maio de 1994, NBR 14.166 e a RPR 22 de 21 de julho de 1983 do IBGE, NBR 13.531 /1995, NBR 13.532/1995, e todas as outras leis e normas pertinentes.
- h) ART/RRT emitido pelo responsável técnico;

8.1.1.5. **Produto a ser entregue:** Levantamento planialtimétrico e cadastral, georreferenciado, com todas as informações do levantamento, incluindo relatório de ajustamento por meio do PPP do ponto base, memorial descritivo das edificações e levantamento fotográfico individualizado por loteamento levantado; memorial descritivo topográfico, individualizado por loteamento levantado; planta topográfica geral com polígonos fechados de quadras, lotes e edificações, com layers distintos para cada feição, em arquivos com extensão dwg (padrão cad), individualizado por loteamento levantado. O produto a ser entregue deverá ser composto por relatórios, plantas, imagens e levantamento fotográfico a serem elaborados em estreita observância às Normas Brasileiras, em particular a NBR 13.133, de maio de 1994, adotando a escala de 1:1.000. Compreenderá a elaboração de mapas contendo o cadastramento do terreno (gleba) e das edificações neles acrescidas; identificação de infraestrutura implantada (equipamentos de abastecimento

de água, sistema de esgotamento sanitário, sistema viário. redes e dispositivos de drenagem com calçadas, guias e sarjetas); cotas altimétricas de patamares e eixos das vias; redes de alta tensão; equipamentos de lazer (playgrounds, quadras, ciclovias, pistas para caminhada. praças, pisos, etc.); áreas verdes e institucionais; rios, nascentes, áreas alagadiças, encostas e áreas de risco; perímetro das coberturas vegetais e espécies arbóreas existentes nas vias e áreas livres; delimitação física de quadras e individualmente dos lotes (e unidades habitacionais, se houver), com denominação das vias lindeiras e confrontantes, indicando as cotas perimétricas e as respectivas áreas dos lotes e áreas públicas; levantamentos individuais de todos os lotes. Deverá conter levantamento fotográfico de cada imóvel individualmente e de seu entorno. Deverá ser preservado o "princípio da vizinhança", que constitui uma regra básica de topografia e geodésia, cujo objetivo é otimizar a distribuição de erros, e segundo o qual cada ponto determinado deve estar amarrado a todos os outros pontos já levantados. O objetivo desta etapa é o mapeamento preciso da situação real do núcleo urbano em estudo afim de que este sirva de base para o Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária. Em conjunto, levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, projeto urbanístico e memorial descritivo, dentre outros quando for o caso, irão compor as peças técnicas da Certidão de Regularização Fundiária.

**8.1.1.6. Da execução do levantamento planialtimétrico e cadastral, georreferenciado, e apresentação do produto:** Será expedida ordem de serviço para contratada realizar os serviços, podendo abranger uma ou mais áreas de acordo com a demanda da AGEHAB. Deverá ser feito de acordo com a NBR nº 13.133 e documentação normativa complementar, sempre com a melhor técnica possível, utilizando imagem obtida de sobrevoos por VANTs profissionais, corrigidas e georreferenciadas que tenha resolução não superior a 20cm o pixel.

**8.1.1.7. Exigências:**

- a) Denominação da gleba ou do lugar onde se localiza a área;
- b) Área em m<sup>2</sup> e perímetro do imóvel;
- c) Dimensões angulares em graus, minutos e segundos (azimute);
- d) Dimensões lineares em metros, com duas casas decimais (distâncias);
- e) Coordenadas UTM nos vértices da área em metros, com três casas decimais;
- f) Curvas de nível adequadas ao relevo do terreno;
- g) Deverão ser levantadas as malhas de coordenadas com adensamento de pontos de suficiente para interpolação das curvas de nível;
- h) Curvas de nível de metro em metro, cotando as curvas mestras com equidistância de cinco em cinco metros;
- i) Norte verdadeiro, declinação magnética e data;
- j) Escala da planta, preferencialmente 1:1.000;
- k) Articulação das pranchas em tamanho mínimo A1;
- l) Amarração aos parcelamentos existentes em um raio de 200 m;
- m) Delimitação dos limites do assentamento, demarcando as vias do entorno;
- n) Demarcação das vias, com definição das larguras;
- o) Demarcação dos passeios, com indicação das dimensões (larguras e alturas);
- p) Demarcação das áreas livres públicas e terrenos vazios;
- q) Demarcação de quadras e lotes, com indicação das áreas totais, dimensões, confrontantes, raios, ângulos e afastamento das vias principais;
- r) Apresentar escala adequada à área analisada (1:1000);
- s) Referências topográficas e geográficas: edificações, cercas, estradas, caminhos e, no mínimo, dois pontos de referência de fácil identificação no campo, com as respectivas cotas, para verificação do levantamento topográfico;
- t) Delimitação das áreas com vegetação de maior porte, se houver;
- u) Detalhamento dos acidentes topográficos e geográficos levantados em campo;
- v) As coordenadas UTM e altitudes deverão ser referenciadas a um marco do IBGE (identificado no carimbo) e serem transportadas com equipamentos GPS, com correção da refração ionosfera para ser empregado por usuários que utilizem receptores com apenas uma frequência L1;
- w) No levantamento, deverão ser utilizados Goniômetros com precisão de 00°00'05" e as distâncias, obtidas através de equipamentos eletrônicos;

x) Locais de interesse histórico, arqueológico, paisagístico e cultural, áreas e equipamentos públicos (escolas, CMEI, CAIS, praças e outros) devem ser indicados;

y) Levantamento fotográfico com no mínimo 2 (duas) fotos, sendo 1 (uma) da fachada em que conste a placa de endereço quando houver e 1 (uma) foto da fachada enquadrando parte das fachadas vizinhas.

z) Identificar as vias contendo rede de energia elétrica, emissários de esgoto e pluviais, adutoras, bueiros, pontes, PV, bocas de lobos, meio fios e afins;

aa

) Cadastrar áreas de fundo de vale e de preservação ambiental, se houver, assim como eventuais ocupações nessas faixas, com todas as suas características, para possíveis intervenções;

ab

) Todos os pontos e a irradiação dos dados coletados em campo deverão ser desenvolvidos analiticamente, inclusive as áreas.

ac

) Nome do responsável técnico e assinatura, com ART do CREA, RRT do CAU ou TRT do CFT.

#### 8.1.1.8. Do formato de entrega:

a) O Relatório do Levantamento Planialtimétrico Cadastral Urbano, juntamente com o Memorial Topográfico, deverão ser produzidos e entregues, individualizado por loteamento levantado, em meio digital (pendrive) e entregues impressos em papel sulfite no formato A4, devidamente encadernados. Os relatórios deverão ser estruturados com índices ou sumários, organizados de forma a facilitar pesquisa e leitura.

b) Todos os arquivos do levantamento deverão ser elaborados em meio digital e entregues através de pendrive e impressos por meio de plotter em papel opaco 90 gr/m<sup>2</sup> devidamente dobrados, individualizado por loteamento levantado.

c) As plantas do Levantamento Planialtimétrico Cadastral, individualizadas por loteamento levantado, deverão ser realizadas em software AutoCAD Civil, no formato DWG.

d) Arquivos das poligonais e irradiações processadas também deverão ser entregues juntamente com o produto Levantamento conforme item anterior, separados em diretórios de forma adequada.

e) As pranchas do levantamento topográfico deverão ser realizadas na escala 1:1000, todos devidamente assinados pelo responsável técnico, com indicação do registro no CREA ou CAU e acompanhado da ART ou RRT de serviço.

8.1.1.9. Para efeito do recebimento provisório e análise do produto será entregue a mídia digital e, após o recebimento definitivo, será entregue a mídia digital e física impressa definitiva.

#### 8.1.2. Projeto urbanístico de regularização fundiária

8.1.2.1. O projeto urbanístico de acordo com as desconformidades instaladas e se for o caso, deverá apresentar as medidas necessárias para correção, adequado às legislações pertinentes e indicação da necessidade de implantação de outras infraestruturas essenciais, em escala mínima adequada, organizado em prancha(s) compilando as informações de cada área que será objeto de intervenção contemplando cortes das vias e demais elevações além dos detalhamentos necessários à compreensão das decisões urbanísticas adotadas.

8.1.2.2. Além disso, deverá conter:

a) Planta de Situação, apresentada em escala adequada;

b) Planta Urbanística na escala 1:1000;

c) Cortes transversais das vias projetadas, sendo um para cada medida de caixas de via, apresentada em escala compatível;

d) Quadro de Áreas Geral do loteamento e Quadro de Áreas Públicas Municipais e Áreas de Preservação Permanente;

e) Todos os desenhos normatizados e cotados;

f) Graficação em prancha(s) das intervenções propostas através de notas ou detalhes, bem como os cortes e elevações necessários à sua compreensão;

g) A Planta urbanística deverá apresentar polígonos fechados de quadras, lotes e edificações existentes, com *layers* distintos para cada feição, em arquivos com extensão dwg, individualizado por loteamento levantado.

- h) As áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes ou projetadas, bem como as eventuais remoções e/ou demolições, quando aplicável;
- i) As unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas nomenclaturas, características, área, confrontações, localização, logradouro;
- j) Quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
- k) Os logradouros, espaço livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
- l) Eventuais áreas usucapidas (quando for o caso);
- m) As medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
- n) As medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
- o) As obras de infraestrutura essencial, quando necessárias:
  - Sistema de abastecimento de água;
  - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário;
  - Rede de energia elétrica;
  - Rede de drenagem;
  - Pavimentação.

8.1.2.3. O memorial descritivo do projeto deverá ser executado em programa de edição de texto e planilha; fonte Arial ou Calibri, tamanho 11; páginas numeradas; espaçamento simples entre linhas e 1,5 entre parágrafos; margens das páginas: esquerda com 3 cm, direita com 2 cm, superior e inferior com 2 cm; cabeçalho/rodapé com 1,6 cm; e conter:

- a) Apresentação do núcleo urbano informal a ser regularizado, com indicação resumida de suas características e sua localização;
- b) Descrição do perímetro a ser regularizado;
- c) Descrição das quadras e áreas públicas;
- d) Quadro de áreas;
- e) Listagem de lotes, contendo de forma sequencial, todos os imóveis a serem regularizados, com suas medidas e confrontações.




8.1.2.4. **Do formato de entrega e elaboração.** Deverá ser entregue/realizado:

- a) O Projeto Urbanístico de regularização Fundiária deverá ser produzido e entregue, individualizado por loteamento contratado;
- b) As pranchas do projeto urbanístico deverão ser realizadas na escala 1:1000 em formato padronizado (simplificar na menor quantidade de pranchas possível);
- c) Mapas avulsos e/ou a serem confeccionados para permitir melhor entendimento do memorial descritivo e/ou relatório pertinente deverão conter escala gráfica e/ou numérica, legenda e norte geográfico e magnético. Todo serviço deve obedecer às normas vigentes;
- d) Pranchas do Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária de cada loteamento contratado, em 2 (duas) vias impressas em papel opaco 90 gr/m<sup>2</sup> (sulfite ou poliéster), devidamente dobradas, e 1 (uma) via digital, devidamente assinada pelo (s) responsável (eis) técnico (s) com indicação do registro no CAU ou CREA, em meio digital em extensão .pdf;
- e) Memorial Descritivo de cada loteamento contratado, em 2 (duas) vias impressas em qualidade "laserprint" ou similar e 1 (uma) via digital, ambas no formato A4, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e devidamente assinadas pelo(s) responsável (eis) técnico (s) com indicação do registro no CAU ou CREA, em meio digital em extensão .pdf;
- f) Os arquivos editáveis do projeto realizado em software AutoCAD, no formato .dwg;
- g) Os arquivos editáveis do memorial descritivo no formato .docx e/ou .xls;
- h) A entrega do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, emitido, registrado e validado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), devidamente assinado eletronicamente pelo

responsável técnico. Deverá ser apresentada, ainda, a Certidão de Registro e Quitação junto ao respectivo conselho de classe, para juntada ao processo administrativo do contrato.




i) O carimbo da(s) prancha(s) de projeto em que o recorte tratado abranja apenas áreas de propriedade do Estado de Goiás deverá conter, no mínimo:

\*Quadro de áreas e/ou informações exemplificativas. Poderão ser adaptadas conforme a necessidade.

 		LOGOMARCA DA EMPRESA		
<b>PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b> Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017      Lei Estadual nº 20.954, de 30/12/2020 Decreto Federal nº 9.310, de 15/03/2018      Decreto Estadual nº 10.641, de 06/02/2025				
LOTEAMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – GO Matrículas nº XXXXX e nº XXXXX PROCESSOS Nº: SEI XXXXXXXXXXXX / PREFEITURA XXXXXXXXXXXX				
ENDEREÇO Rua XXXXX, Rua XXXX, Rua XXXX e Rua XXXX, Quadra 05, Loteamento XXXX. XXXX–GO				
PROPRIETÁRIO <div style="text-align: right;">           ESTADO DE GOIÁS            AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A            CNPJ: 01274240/0001–47            Conforme Portaria nº 57, de 07 de fevereiro de 2025         </div>				
AUTOR DO PROJETO <div style="text-align: right;">           XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX            Arquiteto e Urbanista            CAU XXXXX–X         </div>				
COMPOSIÇÃO DE ÁREAS		Áreas	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: right;">           NORTE            DECLINAÇÃO MAGNÉTICA            00°00'0" em 00/0000            CONVERGÊNCIA MERIDIANA            –0°00'00"         </div>	
ÁREA DE LOTES (XX LOTES)–SITUAÇÃO DE REGISTRO		XXX,XXm²		
PERÍMETRO DA ÁREA A REGULARIZAR		XXX,XXm²		
ÁREA DE LOTES (XX LOTES)–SITUAÇÃO PROPOSTA		XXX,XXm²		
Aprovação		90	21	64
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;">           Conteúdo            MAPA DE LOCALIZAÇÃO            PERÍMETRO DA ÁREA A REGULARIZAR            SITUAÇÃO PROPOSTA – PROJETO URBANÍSTICO         </div> <div style="width: 35%; text-align: center;">           Folha  <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">01</div> <div style="font-size: 1.2em;">01</div> </div> </div>				
Escala	Data	Município		
INDICADA	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXX–GO		

j) O carimbo da(s) prancha(s) de projeto em que o recorte tratado abranja tanto áreas de propriedade do ente municipal quanto do Estado de Goiás deverá conter, no mínimo:

\*Quadro de áreas e/ou informações exemplificativas. Poderão ser adaptadas conforme a necessidade.

	87,5		185	87,5	10
22	 		LOGOMARCA DA EMPRESA		
52	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017 Decreto Federal nº 9.310, de 15/03/2018 Lei Estadual nº 20.954, de 30/12/2020 Decreto Estadual nº 10.641, de 06/02/2025  LOTEAMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – GO  Matrículas nº XXXXX e nº XXXXX PROCESSOS Nº: SEI XXXXXXXXXXXX / PREFEITURA XXXXXXXXXXXX				
18	ENDEREÇO Rua XXXXX, Rua XXXX, Rua XXXX e Rua XXXX, Quadra 05, Loteamento XXXXX. XXXX–GO				
50	PROPRIETÁRIO/ANUENTE  MUNICÍPIO DE XXXXXXXXXXXX CNPJ 000000000000–00  ESTADO DE GOIÁS AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A CNPJ: 01274240/0001–47 Conforme Portaria nº 57, de 07 de fevereiro de 2025				
287	AUTORES DO PROJETO  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Arquiteto e Urbanista CAU AXXXXX–X  XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Arquiteto e Urbanista CAU AXXXXX–X				
6	COMPOSIÇÃO DE ÁREAS		Áreas	NORTE DECLINAÇÃO MAGNÉTICA 00°00'0" em 00/0000 CONVERGÊNCIA MERIDIANA –0°00'000"	
8	ÁREA DE LOTES (XX LOTES)–SITUAÇÃO DE REGISTRO		XXX,XXm²		
8	PERÍMETRO DA ÁREA A REGULARIZAR		XXX,XXm²		
8	ÁREA DE LOTES (XX LOTES)–SITUAÇÃO PROPOSTA		XXX,XXm²		
45	Aprovação		90	21	64
22	Conteúdo MAPA DE LOCALIZAÇÃO PERÍMETRO DA ÁREA A REGULARIZAR SITUAÇÃO PROPOSTA – PROJETO URBANÍSTICO				Folha 01 01
8	Escala	Data	Município		
10	INDICADA	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX–GO		
	43	43	53	36	10
	175				10
	185				



### 8.1.3. **Estudo técnico ambiental e de risco**

8.1.3.1. o Estudo de Risco e Caracterização Ambiental deverá atestar a inexistência de áreas de risco e diagnosticar as condições ambientais da área do assentamento, abordando, **no mínimo, os seguintes aspectos:**

#### I - **Caracterização Ambiental**

a) Meio físico: Avaliar geologia, hidrografia, geomorfologia, entre outros. Em relação aos cursos d'água, é necessário caracterizar a calha, identificando eventuais obstruções, assoreamentos, erosões, canalizações, desvios, pontos de estrangulamento, áreas de várzea, e demais feições relevantes para o diagnóstico hidrográfico.

b) Meio biótico: Caracterizar fauna e flora locais, com ênfase no grau de conservação.

c) Recursos e passivos ambientais: Identificar recursos ambientais existentes, bem como restrições legais, passivos e fragilidades ambientais da área.

II - **Sistema de Infraestrutura Urbana e Saneamento Básico.** Caracterizar os sistemas existentes e/ou projetados de:

a) Abastecimento de água potável;

b) Destinação adequada de efluentes sanitários;

c) Coleta e disposição final de resíduos sólidos;

d) Sistema de drenagem para águas pluviais.

III - **Estudo de Riscos Geotécnicos e Hidrológicos.** Atestar a inexistência de áreas de risco, **fundamento através de ensaios (exemplo: sondagem e percolação, etc., o que for cabível para o cenário)**, associadas a:

a) Instabilidade geotécnica: Incluir todos os tipos de movimentos gravitacionais, tais como queda, escorregamento, rolamento de blocos, expansão lateral, corrida de lama, além de processos erosivos intensos ou situações relacionadas a zonas cársticas ou úmidas.

b) Inundações e alagamentos: Delimitar áreas sujeitas a inundações (transbordamento de cursos d'água) e alagamentos (acúmulo temporário de água por falhas no sistema de drenagem).

c) Declividade: Nos lotes com declividade superior a 30%, apresentar laudo geológico-geotécnico que comprove a estabilidade do solo.

d) Medidas de gestão de risco. Caso identificadas áreas de risco, o estudo deverá apresentar:

- O Levantamento planialtimétrico georreferenciado (**e neste caso a AGEHAB irá encaminhar o arquivo referente e em sua posse**), para com delimitação das áreas vulneráveis e memorial descritivo contendo qualificação, quantificação e coordenadas geográficas;
- Estudo técnico detalhado com caracterização e avaliação dos riscos, incluindo metodologia de análise, medidas corretivas, obras de engenharia e infraestrutura indicadas;
- Cronograma físico-financeiro para planejamento e implementação das ações;
- Proposição de medidas de prevenção, eliminação, correção ou gestão dos riscos.

#### IV - **Áreas Degradadas e Compensações Ambientais**

a) Mapear e caracterizar áreas degradadas e/ou não passíveis de regularização. Avaliar a necessidade de recuperação ambiental ou recomposição florestal, conforme os critérios definidos nos itens anteriores.

b) Caso atestada a necessidade de recuperação/recomposição, apresentar:

- Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) ou Projeto Técnico de Recomposição Florestal (PTRF), conforme o caso, elaborado por profissional habilitado;
- Inclusão de faixas não edificáveis e eventuais áreas remanescentes como parte da compensação ambiental.

c) Considera-se intervenção válida para recomposição:

- Projetos de proteção e recuperação de encostas ou margens de corpos hídricos;
- Projetos de estruturas hidráulicas e de controle de erosão;

- Projetos de recomposição paisagística e de vegetação em áreas verdes e APPs.

V - **Conclusão.** O estudo deverá concluir com um parecer técnico que ateste e comprove:

- a) A viabilidade de regularização da área;
- b) A inexistência ou mitigação dos riscos ambientais e geotécnicos;
- c) A melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e da habitabilidade da população local, a partir das ações e medidas previstas.

VI - Todos os estudos e laudos deverão ser elaborados por profissionais habilitados e acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

8.1.3.2. **Do formato de entrega.** A apresentação deverá ser da seguinte forma:

- a) Conforme especificações descritas anteriormente, bem como a qualidade de execução descrita, de cada loteamento contratado, em 2 (duas) vias impressas em qualidade "laserprint" ou similar e 1 (uma) via digital, ambas no formato A4, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e devidamente assinadas pelo(s) responsável (eis) técnico (s) com indicação do registro no CAU ou CREA, em meio digital em extensão .pdf;
- b) Os arquivos editáveis do projeto realizado em software AutoCAD, no formato de origem e .dwg, .docx, .xls, ou conforme couber/for possível.

8.2. **Do prazo de entrega.** O prazo de entrega dos produtos previstos nos **LOTES 01, 02 e 03** será contado a partir da data da ciência pela CONTRATADA da Ordem de Serviço:

- a) Prazo para entrega do produto pela CONTRATADA: até 90 (noventa) dias consecutivos, contados da ciência pela CONTRATADA da Ordem de Serviço;
- b) Prazo para emissão do Termo de Recebimento Provisório (TRP) pela AGEHAB: até 3 (três) dias úteis, contados do recebimento do produto;
- c) Prazo para análise do produto pela AGEHAB: até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento do produto;
- d) Prazo para cumprimento de Nota Devolutiva pela CONTRATADA: até 5 (cinco) dias consecutivos, contados da ciência da nota devolutiva, se houver;
- e) Prazo para emissão do Termo de Recebimento Definitivo (TRD) pela AGEHAB: até 20 (vinte) dias úteis contados do recebimento do produto.

8.3. **Disposições Gerais comum a TODOS os LOTES:**

8.3.1. O produto deverá ser apresentado ao fiscal do contrato para análise e acompanhamento das atividades executadas e posterior emissão de parecer técnico. Caso sejam necessárias correções, a CONTRATADA deverá realizar os ajustes ou as complementações solicitadas, encaminhando novas versões.

8.3.2. Serão emitidas no máximo até 3 (três) notas devolutivas, caso ainda haja pendências, o serviço será rejeitado ou glosado, de acordo com as normas técnicas vigentes e o estabelecido em contrato entre as partes, sem prejuízo dos prazos estabelecidos.

8.3.3. Após a execução das devidas correções e a aprovação definitiva pela CONTRATANTE, os produtos em versão final deverão ser entregues à Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, e recebidos pelo gestor do contrato. Cada produto especificado deverá ser apresentado, obrigatoriamente, apresentado em meio físico (impresso) e em meio digital, conforme especificado:

- a) no item 8.1.1.8 para produtos do LOTE 01;
- b) no item 8.1.2.4 para produtos do LOTE 02; e
- c) no item 8.1.3.2 para produtos do LOTE 03.

8.3.4. A formatação dos arquivos em extensão .dwg, nos produtos que couber, deverá estar baseada em normas adotadas pela Agência Goiana de Habitação - AGEHAB, que serão fornecidas pela área técnica de fiscalização do objeto.

8.3.4.1. Serviços entregues que não contemplem no mínimo as especificações descritas anteriormente, bem como a qualidade de execução descrita serão reprovados, em qualquer fase de execução.

8.3.5. Caso não seja localizada documentação necessária ao cumprimento do produto deverão ser apresentadas declarações emitidas pelos órgãos responsáveis pela informação, que confirmem sua inexistência.

8.3.6. Relatórios, laudos e demais documentos solicitados deverão ser complementados com tabelas, mapas, quadros, formulários, entre outros, que se fizerem necessários para a perfeita compreensão dos serviços a serem executados.

8.3.7. Todas as peças técnicas, componentes do trabalho a ser executado pela CONTRATADA, deverão ser entregues nos prazos previstos em contrato e passarão a pertencer à Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, que terá total domínio e direito de uso sobre o mesmo.

8.3.8. A eventual reprovação do serviço, em qualquer fase de sua execução, não implicará em alteração do prazo previsto e nem eximirá a CONTRATADA da aplicação das multas contratuais.

8.3.9. Caso ocorra atraso tendo como fundamento fato superveniente, decorrente de caso fortuito, força maior ou fato que prejudique o cumprimento dos prazos estabelecidos, causado por outras partes ou órgãos públicos ou privados, da qual dependa a CONTRATANTE para retirada de documentos, licenças ou autorizações necessários à execução dos serviços, devidamente comprovados e formalmente justificados, os prazos poderão ser alterados, mediante aprovação formal por parte da AGEHAB.

8.3.10. Serão considerados legítimos os atrasos provenientes de demora ou atraso na entrega de relatórios de consultas, pareceres e demais documentos expedidos pelos órgãos municipais, estaduais ou federais.

8.3.11. Quando o atraso decorrer de culpa da CONTRATADA, decorrente da má execução dos serviços, os prazos de entrega poderão ser prorrogados, a critério da AGEHAB, aplicando-se à CONTRATADA neste caso, as sanções previstas.

8.3.12. Os produtos em versão final deverão ser entregues à Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, através do departamento de Protocolo e direcionados à Diretoria de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Social – DS, aos cuidados do gestor do contrato, respeitando-se os prazos previstos.

8.3.13. **O prazo máximo para entrega final dos produtos** previstos nos LOTES 01, 02 ou 03 **em nenhuma hipótese excederá 30 (trinta dias) dias consecutivos a partir de sua aprovação, mediante Termo de Recebimento Definitivo (TRD).**

## 9. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DE FATURAMENTO

9.1. Somente serão pagos os produtos entregues de forma completa, acompanhados da devida documentação comprobatória.

9.2. Os produtos serão recebidos provisoriamente, analisados e, posteriormente, recebidos em caráter definitivo, conforme os prazos estabelecidos neste Termo de Referência.

9.3. Serão glosados ou rejeitados os produtos incompletos ou que apresentarem qualquer vício.

9.4. O pagamento será efetuado **em parcela única, com base no valor constante do Boletim de Medição** emitido pelo Fiscal do Contrato, após o recebimento do produto objeto da respectiva Ordem de Serviço.

9.5. A Nota Fiscal apresentada deverá conter no mínimo os seguintes dados:

- a) A data da emissão;
- b) Número do processo administrativo SEI relacionado;
- c) Discriminação dos bens com seus respectivos quantitativos, preços unitários e preços totais;
- d) Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis;
- e) Estar endereçada à Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, situada a Rua 18-A, nº 541, Setor Aeroporto, Goiânia, Goiás, CEP 74.070-420, CNPJ 01.274.240/0001-47.

9.6. Considera-se ocorrido o recebimento da Nota Fiscal no momento em que a CONTRATANTE atestar a execução do objeto do CONTRATO. A emissão da Nota Fiscal será precedida da emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO dos bens/produtos.

9.7. A Nota Fiscal deverá ser **obrigatoriamente acompanhada** da comprovação da regularidade fiscal nos termos do art. 65 do RILCC da AGEHAB.

9.8. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que a CONTRATADA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE.

9.9. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

9.10. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

9.11. A CONTRATADA regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

9.12. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela CONTRATANTE, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios.

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = ((6 / 100) / 365)$

$I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

## **10. DO LOCAL E DA VIGÊNCIA DO EVENTUAL CONTRATO (ART. 24, V, RILCC)**

### **10.1. DO LOCAL DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS**

10.1.1. A execução dos serviços poderá ocorrer em qualquer município do Estado de Goiás, conforme previsão neste Termo de Referência. A definição dos locais será feita pela AGEHAB, de acordo com a necessidade, com indicação das áreas, discriminação dos serviços a serem executados e prazos para sua realização. Poderão ser disponibilizados documentos cartoriais, croquis, plantas e outras informações complementares para auxiliar no levantamento da área, com o devido registro de dados e informações relevantes a serem observados.

10.1.2. Os serviços deverão ser realizados em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017, o Decreto Federal nº 9.310/2018, demais legislações vigentes e as especificações constantes na Ordem de Serviço emitida pela AGEHAB.

10.1.3. Os prazos máximos para a entrega dos produtos estão definidos neste Termo de Referência.

10.1.4. A CONTRATADA deverá executar os serviços solicitados na respectiva Ordem de Serviço expedida pela AGEHAB.

### **10.2. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO**

10.3. O prazo de vigência de cada contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação pertinente, observado o limite estabelecido no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB. A vigência contratual não prejudicará a plena validade das garantias do objeto contratado.

10.4. O contrato, enquanto vigente, poderá ser prorrogado, desde que haja justificativa formal e aprovação prévia da autoridade competente, bem como disponibilidade de crédito orçamentário.

## **11. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (ART. 24, VI, RILCC)**

11.1. A GESTÃO e a FISCALIZAÇÃO de todo o procedimento de contratação, inclusive o acompanhamento ou execução administrativa do contrato, será feita por empregados com a qualificação necessária e especialmente designados, observadas as disposições do art. 163 do RILCC da AGEHAB, bem como as disposições dos art. 51 a 54 da Lei Estadual nº 17.928/2012, e ainda as previstas na Instrução Normativa da AGEHAB nº 016/2022, de 30 de março de 2022.

11.2. A designação do GESTOR e FISCAL do CONTRATO será efetivada por Portaria ou ato equivalente da Diretoria de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Social (DS).

11.3. A AGEHAB exercerá a fiscalização geral dos serviços e poderá, para esse fim, designar prepostos para assisti-la e subsidiá-la de informações pertinentes a essa atribuição, aos quais a CONTRATADA ficará obrigada a permitir e facilitar, a qualquer tempo, a fiscalização dos serviços, facultando-lhes o livre acesso a suas instalações, bem como a todos os registros e documentos pertinentes com o negócio ora contratado, sem que essa fiscalização importe, a qualquer título, em responsabilidade por parte da AGEHAB.

11.4. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material

inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da AGEHAB ou de seus agentes, gestores e fiscais.

11.5. As comunicações entre a AGEHAB e a CONTRATADA serão realizadas por escrito, admitindo-se o uso de notificação ou mensagem eletrônica registrada no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) destinada a esse fim, realizadas pelo Gestor do Contrato, ou seu respectivo substituto, formalmente designado.

11.6. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, a AGEHAB poderá convocar o representante da CONTRATADA para reunião inicial para apresentação do Plano de Gestão do Contrato, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

11.7. Serão registradas todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

11.8. A presença da fiscalização durante a execução dos serviços, quaisquer que sejam os atos praticados, não implicará solidariedade ou corresponsabilidade com a empresa contratada, que responderá única e integralmente pela execução dos serviços, inclusive pelos trabalhos executados por suas subcontratadas, na forma da legislação em vigor.

11.9. A CONTRATADA deverá designar e indicar seu representante legal ou seu preposto, que a representará e se responsabilizará por todos os aspectos técnicos e legais, devendo efetuar o acompanhamento contínuo e periódico da execução do contrato.

11.10. O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela CONTRATADA, ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas no instrumento convocatório e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, por ato unilateral e escrito da AGEHAB, conforme disposto no art. 171 do RILCC da AGEHAB.

11.11. **SÃO ATRIBUIÇÕES DO GESTOR DO CONTRATO:**

- a) Comunicar, por escrito, a CONTRATADA quanto ao início e prazo da execução do objeto, por meio de **Ordem de Serviço**;
- b) Verificar o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta e adotará as medidas cabíveis em caso de seu não cumprimento;
- c) Promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme disposto no art. 165 do RILCC da AGEHAB;
- d) Solicitar à CONTRATADA a documentação necessária para viabilizar o pagamento dos serviços executados, nos termos do art. 65 do RILCC da AGEHAB;
- e) Realizar a conferência da documentação apresentada pela CONTRATADA e solicitará o pagamento devido, na forma e prazo estabelecidos em contrato;
- f) e demais atribuições previstas na [Instrução Normativa nº 16, de 30 de março de 2022](#), que regulamenta no âmbito da AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A – AGEHAB, as atribuições para o Fiscal e o Gestor dos Ajustes de Parceria e Contratos a serem firmados com a Agência Goiana de Habitação S/A.

11.12. **SÃO ATRIBUIÇÕES DO FISCAL DO CONTRATO:**

- a) Verificar a execução/qualidade dos serviços contratados, conforme descritos neste Termo de Referência;
- b) Notificar, por escrito, a CONTRATADA sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na execução dos serviços contratados, para que seja corrigido no prazo determinado na notificação, ao término do qual se procederá nova análise;
- c) Comunicar a CONTRATADA sobre o recebimento da documentação técnica;
- d) Acompanhar, no prazo fixado, a conformidade dos serviços recebidos provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- e) Prestar informações e esclarecimentos atinentes ao objeto e ao contrato, que venham a ser solicitados pela CONTRATADA;
- f) e demais atribuições previstas na [Instrução Normativa nº 16, de 30 de março de 2022](#), que regulamenta no âmbito da AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A – AGEHAB, as atribuições para o Fiscal e o Gestor dos Ajustes de Parceria e Contratos a serem firmados com a Agência Goiana de Habitação S/A.

11.13. Findo o prazo de execução do objeto de cada contrato e caso os serviços ainda não estejam concluídos, o FISCAL e o GESTOR DO CONTRATO, cada um com suas atribuições, comunicarão o fato à autoridade da AGEHAB através de termo circunstanciado no qual discriminará os serviços não concluídos. Neste caso, a CONTRATADA estará sujeita às sanções previstas no contrato, sem prejuízo das demais sanções legais.

11.14. Qualquer **Ordem de Serviço (OS) poderá ser cancelada mediante justificativa** técnica apresentada pelo fiscal do contrato, com a devida validação do Gestor do Contrato e da Diretoria de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Social (DS), dispensando-se a necessidade de aviso prévio. O cancelamento será especialmente aplicável nos casos em que a CONTRATADA ultrapassar o prazo de execução e entrega dos produtos, sem a devida apresentação de justificativa formal e plausível.

## 12. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (ART. 24, VII, RILCC)

12.1. Após a expedição da Ordem de Serviço, a CONTRATADA deverá executar os serviços no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções cabíveis, excetuados os casos de atraso devidamente justificados por motivo de força maior ou caso fortuito.

12.2. O pagamento será realizado por demanda, de acordo com as Ordens de Serviço emitidas, com base nas unidades previstas neste Termo de Referência.

12.3. Os pagamentos serão efetuados no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da nota fiscal devidamente atestada pelo gestor do contrato.

12.4. A CONTRATADA deverá instruir a nota fiscal com os documentos comprobatórios de regularidade fiscal. Na ausência de qualquer documento, o prazo de pagamento ficará suspenso, iniciando-se somente a partir da reapresentação completa da documentação. Os documentos exigidos são os previstos no art. 65 do RILCC/AGEHAB. **A nota fiscal deverá ser emitida no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos após o recebimento definitivo do produto.**

12.5. A emissão da nota fiscal **somente** será permitida após a assinatura do Termo de Recebimento Definitivo (TRD) do produto pelo gestor e fiscal do contrato, **sem exceções**.

12.6. A emissão da nota fiscal antes da formalização do termo de recebimento definitivo sujeitará a CONTRATADA à aplicação de multa de até 0,5% (meio por cento) do valor total do contrato.

12.7. O gestor do contrato terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da nota fiscal, para atestá-la.

12.8. O pagamento será realizado mediante ordem bancária, em conta de titularidade da CONTRATADA, indicada em sua proposta, preferencialmente junto à Caixa Econômica Federal.

## 13. CRITÉRIO DE JULGAMENTO (ART. 24, IX, RILCC)

13.1. A licitação será realizada por meio de Sistema de Registro de Preços, em conformidade com o disposto no art. 63, inciso III, e art. 66, da Lei Federal nº 13.303/2016, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, no que for cabível, e do RILCC/AGEHAB.

13.2. O critério de julgamento adotado deverá ser o de MENOR PREÇO POR LOTE.

13.3. O agrupamento em lotes foi realizado visando assegurar uma gestão eficiente da contratação para atingimento do interesse público, uma vez que o processo de regularização fundiária é formado por várias etapas e atividades interconectadas.

13.4. O agrupamento de itens em lote visa tornar a contratação mais atrativa e competitiva, principalmente considerando a adoção do pregão eletrônico, que amplia a participação de licitantes, resultando em aumento da competitividade e do número de propostas apresentadas, o que amplia a probabilidade de obtenção de proposta mais vantajosa pela Administração Pública (Súmula nº 247 - TCU).

13.5. A adoção do critério de julgamento MENOR PREÇO POR LOTE viabiliza o exercício da gestão e da fiscalização pela Administração Pública e amplia a margem de negociação dos preços pelos licitantes. A licitação por itens poderia prejudicar o processo de regularização fundiária, considerando que os serviços devem ser integrados, interconectados e sucessivos (Súmula nº 247 - TCU).

13.6. Considerando o quadro técnico da AGEHAB, a gestão e fiscalização de um ou dois contratos torna-se viável e mais eficiente diante das necessidades administrativas e operacionais existentes.

13.7. Não obstante o critério de julgamento adotado (menor preço por lote), não serão admitidos preços unitários dos itens com valores superiores aos estimados pela AGEHAB conforme disposto no item 6 deste Termo de Referência.

13.8. O modo de disputa adotado para a licitação será o ABERTO, conforme disposto no art. 32 e seus parágrafos do Decreto Federal nº 10.024/2019.

13.9. **DOS IMPEDIMENTOS**

13.9.1. São impedidas de participar do certame as empresas previstas no art. 38 da Lei Federal nº 13.303/2016:

- a) Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da Contratante;
- b) Suspensas por empresa pública ou sociedade de economia mista;
- c) Declaradas inidôneas por qualquer ente federativo enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
- d) Constituídas por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- e) Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- f) Constituídas por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa sancionada, à época dos fatos que deram origem à penalidade;
- g) Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa sancionada, no período correspondente aos fatos puníveis;
- h) Que tenham, em sua diretoria, pessoa vinculada a empresa declarada inidônea.

13.9.2. Fica vedada, ainda:

- a) A contratação de empregado ou dirigente da CONTRATANTE como pessoa física, bem como sua participação na licitação;
- b) A contratação de pessoas com parentesco até o terceiro grau civil com:
  - Dirigente da CONTRATANTE;
  - Empregado envolvido diretamente com a licitação ou contratação;
  - Autoridade do ente público ao qual a CONTRATANTE está vinculada;
- c) A contratação de empresa cujo sócio tenha encerrado recentemente seu vínculo de gestão ou trabalho com a CONTRATANTE.

**14. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADA E DO CONTRATANTE (ART. 24, XI, RILCC)**

**14.1. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

14.1.1. A Contratada deverá cumprir todas as obrigações constantes neste Termo de Referência, no Edital, seus anexos e em sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto. Deverá ainda:

- a) Executar os serviços expressamente relacionados neste instrumento, bem como todos aqueles necessários à plena execução do objeto deste Termo de Referência;
- b) Executar os serviços com técnica e observância às normas, regulamentos e leis aplicáveis, especialmente às mencionadas no item 24 deste Termo de Referência e todas as demais normas técnicas e legislações federais, estaduais e municipais **vigentes** aplicáveis à matéria;
- c) Mobilizar os equipamentos e recursos necessários à execução dos serviços, inclusive fornecimento de água, frete, deslocamentos, guarda de equipamentos e materiais, vigilância, veículos e respectivos custos com combustível, manutenção, seguro, etc.;
- d) Responsabilizar-se pelo transporte e alimentação de seus empregados, os quais deverão estar uniformizados, com crachá de identificação e utilizando equipamentos de segurança de acordo com as normas regulamentadoras vigentes;
- e) Comunicar à CONTRATANTE, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas da data prevista, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo estipulado na Ordem de Serviço, apresentando a devida comprovação;
- f) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- g) Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;
- h) Responsabilizar-se por todos os atos de seus subordinados durante a execução dos serviços, devendo afastar, em até 24 (vinte e quatro) horas após comunicação da Contratante, qualquer



empregado cuja permanência for julgada inconveniente, assumindo todos os encargos decorrentes;

- i) Substituir empregados afastados por outros de igual qualificação profissional;
- j) Ter disponibilidade de profissionais e equipamentos para atendimento simultâneo a diferentes frentes de serviço, se for o caso, sem prejuízo da qualidade e dos prazos estipulados;
- k) Disponibilizar local no empreendimento para gerenciamento e controle das atividades previstas;
- l) Disponibilizar aos seus funcionários álcool em gel 70% e máscaras de proteção, observando as normas sanitárias vigentes à época da execução dos serviços.

#### 14.2. **DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

##### 14.2.1. São obrigações da AGEHAB:

- a) Emitir a ordem de serviço e receber os serviços conforme prazos e condições estabelecidos no Edital e seus anexos;
- b) Verificar a conformidade dos serviços recebidos, dentro do prazo estabelecido, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- c) Comunicar à CONTRATADA, por escrito, eventuais falhas ou irregularidades nos serviços prestados;
- d) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio de servidor ou comissão designada;
- e) Efetuar o pagamento no valor e forma previstos no Edital e seus anexos;
- f) Prestar esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONTRATADA;
- g) Não responder por compromissos assumidos pela CONTRATADA com terceiros, nem por danos a terceiros decorrentes de atos da CONTRATADA ou de seus empregados, prepostos ou subordinados.

#### 15. **DA GARANTIA CONTRATUAL (ART. 24, XI, RILCC)**

15.1. Antes do primeiro pagamento, será exigida da CONTRATADA a prestação de garantia, correspondente a 5% do valor total do contrato, em favor da CONTRATANTE, como forma de assegurar o cumprimento das obrigações contratuais.

15.1.1. A garantia poderá ser prestada por uma das seguintes modalidades:

- a) Caução em dinheiro;
- b) Seguro-garantia;
- c) Fiança bancária.

15.2. A garantia será liberada ou restituída após o recebimento definitivo do objeto contratual e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente.

15.3. O não recolhimento da garantia no prazo estabelecido será considerado descumprimento total da obrigação, sujeitando a Contratada às sanções legais.

15.4. A garantia deverá cobrir:

- a) Prejuízos pelo não cumprimento do contrato;
- b) Danos diretos causados à AGEHAB por dolo ou culpa durante a execução;
- c) Multas aplicadas pela AGEHAB;
- d) Encargos trabalhistas e previdenciários não adimplidos, quando aplicável.

15.5. O atraso na apresentação da garantia autoriza a AGEHAB a rescindir o contrato por descumprimento total ou irregular de suas cláusulas.

#### 16. **DA PROPOSTA DE PREÇOS**

16.1. A proponente deverá, no momento da apresentação da proposta (modelo de carta proposta, Anexo 15, ID. 73897400):

- a) Apresentar proposta de preços e documentação de forma clara e detalhada, citando especificações e características que permitam sua identificação, anexando prospectos em português, sempre que possível, sem utilizar expressões como "similar", conforme os requisitos deste Termo de Referência;

- b) Indicar o valor unitário e total do lote e o valor total da proposta, em algarismos e por extenso, com inclusão discriminada de todas as despesas, tributos e encargos incidentes;
- c) Indicar que os preços unitários ofertados serão fixos e irredutíveis;
- d) Indicar o prazo de validade da proposta, que não poderá ser inferior a 120 (cento e vinte) dias, contados da data de sua apresentação;
- e) Indicar a validade da garantia dos serviços, que não poderá ser inferior a 90 (noventa) dias;
- f) Garantir a correção de eventuais falhas, defeitos ou execução em quantidade inferior à prevista, sem ônus adicional para a AGEHAB, com início da garantia a partir do recebimento definitivo;
- g) Ter ciência de que propostas em desacordo com as especificações do Anexo não serão consideradas no julgamento;
- h) Não impor valores mínimos para faturamento ou condições que vinculem o fornecimento a limites financeiros;
- i) O valor unitário deverá incluir todas as despesas associadas (frete, taxas, tributos, seguros, deslocamento, etc.), observadas as isenções legais e estar em moeda corrente nacional (R\$);
- j) Apresentar planilha de custos anexa à proposta.

## **17. DA HABILITAÇÃO (ART. 24, VIII, RILCC)**

### **17.1. Da habilitação jurídica**

17.1.1. Será exigida, quanto à habilitação jurídica, que a CONTRATADA apresente:

- a) Cédula de identidade, no caso de pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;
- d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício;
- e) Decreto de autorização ou equivalente, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente quando a atividade assim o exigir.

### **17.2. Da regularidade fiscal**

17.2.1. Será exigida, quanto à regularidade fiscal, que a CONTRATADA apresente:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda;
- b) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes estadual ou municipal, relativo ao domicílio ou sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- c) Cópias das certidões negativas de débitos ou equivalentes na forma da lei, relativas à Seguridade Social – INSS; ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT; à Fazenda Pública Federal; Receita Federal e Dívida Ativa da União; à Fazenda Pública do Estado do domicílio ou sede da licitante (Certidão de Débito em Dívida Ativa); Fazenda Pública do Município do domicílio ou sede da licitante; Fazenda Pública do Estado de Goiás (Certidão de Débito em Dívida Ativa).
- d) Caso a participação no certame se dê por meio da matriz, com possibilidade de que a execução contratual se dê por filial, ou vice-versa, a prova de regularidade fiscal deverá ser de ambas, dispensando-a quando, pela própria natureza das certidões, forem emitidas somente em nome da matriz (deliberação da Procuradoria-Geral do Estado através de seu Despacho “AG” nº 001930/2008).

### **17.3. Da qualificação técnica**

17.3.1. Será exigido, quanto à qualificação técnica, que a licitante apresente e comprove, na data da entrega da proposta:

17.3.1.1. Para o LOTE 01:

a) Atestado(s) de capacidade técnica, declaração(ões) ou certidão(ões) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, em nome da licitante, que comprovem a realização de trabalho técnico envolvendo levantamento planialtimétrico cadastral, com aerolevantamento/aerofotogrametria de núcleos consolidados, sob a vigência da Lei Federal nº 13.465/2017, de no mínimo 18.085,56 m<sup>2</sup> (dezoito mil e oitenta e cinco vírgula quinhentos e sessenta e cinco metros quadrados) para cada área-objeto de regularização fundiária. O quantitativo mínimo corresponde a aproximadamente 10% da média de perímetros das áreas já trabalhadas pela AGEHAB. Sendo o serviço executado por profissional Tecnólogo em Agrimensura ou em Geoprocessamento devidamente habilitado.

17.3.1.2. Para o LOTE 02:

a) Atestado(s) de capacidade técnica, declaração(ões) ou certidão(ões) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, em nome da licitante, que comprovem a realização de trabalho técnico envolvendo projeto de regularização fundiária, sob a vigência da Lei Federal nº 13.465/2017, com no mínimo 8.434,04 m<sup>2</sup> (oito mil, quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados), acompanhado de memorial descritivo para cada serviço. O quantitativo mínimo corresponde a aproximadamente 4,67% da média de perímetros das áreas já trabalhadas pela companhia. Sendo o serviço executado, preferencialmente, por profissional Arquiteto e Urbanista devidamente habilitado.

17.3.1.3. Para o LOTE 03:

a) Atestado(s) de capacidade técnica, declaração(ões) ou certidão(ões) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, em nome da licitante, que comprovem a realização de trabalho técnico envolvendo execução de estudo técnico ambiental e de risco, com no mínimo 8.434,04 m<sup>2</sup> (oito mil, quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados) para cada serviço. O quantitativo mínimo corresponde a aproximadamente 4,67% da média de perímetros das áreas já trabalhadas pela companhia. O serviço deverá ser executado por profissional Engenheiro Ambiental ou Florestal, devidamente habilitado e/ou Arquiteto e Urbanista com especialização em área ambiental, conforme Ofício nº 001/2025-CAU/BR/PRES (71896618);

b) A licitante deverá ser capaz de fornecer diagnósticos precisos, interpretar resultados e elaborar relatórios detalhados, com propostas de melhorias e intervenções necessárias.

17.3.1.4. Comum à todos os LOTES:

a) Certidão de Acervo Técnico (CAT), expedida pelo CREA, CAU ou CFT da região competente, conforme a legislação aplicável, em nome do(s) responsável(is) técnico(s) e/ou dos integrantes da equipe técnica que atuarão na execução do objeto, demonstrando a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), referente à execução de serviço de mesma natureza e complexidade igual ou superior. Não serão admitidos atestados que comprovem apenas a fiscalização da execução de serviços, ainda que de mesma natureza.

b) Comprovação de que os responsáveis técnicos e/ou os integrantes da equipe técnica pertencem ao quadro permanente da licitante na data de entrega da proposta. Para os fins deste Edital, entende-se como integrantes do quadro permanente:

- Sócio que comprove vínculo mediante apresentação do contrato social ou estatuto social;
- Administrador ou diretor que comprove vínculo por meio do contrato social, estatuto social ou contrato de trabalho;
- Empregado registrado em Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), ou, alternativamente, declaração de compromisso de vínculo contratual futuro, caso a licitante seja vencedora do certame, firmada pela empresa (a comprovação efetiva deverá ser apresentada até a assinatura do contrato);
- Prestador de serviço com contrato escrito firmado com a licitante, ou, alternativamente, declaração de compromisso de vínculo contratual futuro, firmada pela empresa com a anuência do profissional (a comprovação efetiva deverá ser apresentada até a assinatura do contrato).

17.4. **Da qualificação econômica financeira**

17.4.1. Para fins de comprovação da qualificação econômico-financeira, o licitante deverá apresentar os seguintes documentos na data da apresentação da proposta:

a) Certidão Negativa de Falência ou Recuperação Judicial, expedida pelo(s) Distribuidor(es) da Justiça do domicílio da sede da empresa, com data não anterior a 30 (trinta) dias da data de abertura da

licitação.

b) Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da Lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data de abertura da licitação.

c) Os documentos solicitados no item anterior devem ser retirados do Sistema Público de Escrituração Digital - SPED. Para as empresas que não são obrigadas a apresentar as demonstrações contábeis pelo SPED, deve ser anexada à documentação econômico-financeira do licitante documento que comprove tal situação.

d) Comprovação de capital social ou patrimônio líquido de 10% (cinco por cento) do valor estimado da contratação. Será admitida atualização deste capital social com aplicação de índices oficiais, de acordo com os § 4º, art. 69, da Lei nº 14.133/01.

## 18. DA SUBCONTRATAÇÃO

18.1. Fica permitida a subcontratação pela CONTRATADA, devendo a subcontratada atender as mesmas exigências de qualificação técnica, econômico-financeira, regularidade jurídica e fiscal imposta a CONTRATADA, sendo vedada a subcontratação de empresa que tenha participado:

- a) do procedimento licitatório do qual se originou a contratação;
- b) direta ou indiretamente da elaboração de projeto básico ou executivo.

18.2. Fica assegurada a AGEHAB a prerrogativa para o exercício do amplo acompanhamento da execução da parcela subcontratada.

18.3. A subcontratação não caracteriza qualquer vínculo contratual entre a AGEHAB e a subcontratada ou seus empregados, inexistindo responsabilidade solidária ou subsidiária.

18.4. As subcontratações não poderão ultrapassar o limite de 30% (trinta por cento) do valor da contratação.

18.5. **Fica vedada a subcontratação pelas subcontratadas.**

## 19. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

19.1. As despesas decorrentes da presente contratação serão custeadas e devidamente detalhadas pela Gerência de Orçamento (GFOR) da AGEHAB ou por outro setor vinculado à Diretoria Financeira (DF), conforme a competência estabelecida e conforme apropriado.

## 20. DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

20.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 13.030/16, nº 14.133/21 e do RILCC da AGEHAB, o licitante que:

- a) Causar retardamento no andamento do certame;
- b) Fraudar de qualquer forma o procedimento da licitação;
- c) O vencedor, convocado dentro do prazo de validade da proposta, que deixar de entregar a documentação exigida no Edital;
- d) O vencedor que falhar ou frustrar a execução do Contrato.

20.1.1. Além disso, estarão sujeitas às penalidades previstas, conforme a extensão da infração cometida, com observância do direito à prévia defesa. As penalidades a serem aplicadas estão dispostas na tabela a seguir:

OCORRÊNCIA	PENALIDADES QUE PODERÃO SER APLICADAS
1. Não assinar o Contrato, quando convocada dentro do prazo de validade de sua proposta.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Impedimento de licitar com a AGEHAB pelo período de 2 (dois) anos, e/ou, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do Contrato, a juízo da Administração.</li></ul>
2. Entregar o objeto fora do prazo estabelecido	<ul style="list-style-type: none"><li>• Multa de 1% (um por cento) por dia de atraso, aplicada sobre o valor do serviço não prestado, limitada a 20 (vinte) dias;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Após o vigésimo dia e a critério da Administração, poderá ser considerada inexecução total ou parcial do objeto serviço.</li> </ul>
3. Não efetuar a troca do objeto, quando notificado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impedimento de licitar com a AGEHAB pelo período de 2 (dois) anos, e/ou, multa de 10% (dez por cento) do valor do Contrato.</li> </ul>
4. Substituir o objeto fora dos prazo estabelecido	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multa de 1% (um por cento) por dia de atraso, aplicada sobre o valor do serviço não substituído, limitada a 20 (vinte) dias. Após o vigésimo dia e a critério da Administração, poderá ser considerada inexecução total ou parcial do serviço.</li> </ul>
5. Deixar de entregar documentação exigida no Edital	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impedimento de licitar com a AGEHAB pelo período de 01 (um) ano, e/ou, multa de 10% (dez por cento) do valor total estimado para o lote.</li> </ul>
6. Comportar-se de modo inidôneo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impedimento de licitar com a AGEHAB pelo período de 2 (dois) anos, e/ou, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado da contratação, a juízo da Administração.</li> </ul>
7. Fizer declaração falsa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impedimento de licitar com a AGEHAB pelo período de 5 (cinco) anos, e/ou, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado da contratação, a juízo da Administração.</li> </ul>
8. Apresentar documentação falsa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impedimento de licitar com a Administração Pública pelo período de 5 (cinco) anos, e/ou, multa de 30% (trinta por cento) do valor do Contrato ou valor do lote;</li> <li>• Comunicar ao Ministério Público Estadual.</li> </ul>
9. Cometer fraude fiscal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impedimento de licitar com a Administração Pública pelo período de 5 (cinco) anos, e/ou, multa de 30% (trinta por cento) do valor do Contrato, ou valor do lote;</li> <li>• Comunicar ao Ministério Público Estadual.</li> </ul>
10. Deixar de executar qualquer obrigação pactuada ou prevista em lei e no Edital e seus Anexos, em que não se comine outra penalidade	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multa de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, aplicada sobre o valor do instrumento contratual, limitada a 20 (vinte) dias.</li> <li>• Após o vigésimo dia e a critério da Administração, poderá ser considerada inexecução total ou parcial do objeto.</li> </ul>
11. Inexecução total	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impedimento de licitar com a AGEHAB pelo período de 2 (dois) anos, e/ou, multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato.</li> </ul>
12. Inexecução parcial do serviço	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impedimento de licitar com a AGEHAB pelo período de 01 (um) ano, e/ou, multa de 10% (dez por cento)</li> </ul>

20.2. Na hipótese de a multa atingir 10% (dez por cento) do valor do serviço prestado, a CONTRATANTE poderá rescindir unilateralmente o contrato. Nesse caso, a CONTRATADA também estará sujeita às sanções administrativas previstas neste Edital.

20.3. As multas aplicadas serão descontadas dos pagamentos devidos à CONTRATADA ou cobradas diretamente da empresa penalizada, de forma amigável ou judicial. Essas multas poderão ser aplicadas cumulativamente com outras sanções previstas nesta cláusula.

20.4. Serão considerados injustificados os atrasos não comunicados tempestivamente ou com justificativas indevidamente fundamentadas. A aceitação das justificativas ficará a critério da CONTRATANTE, que deverá avaliar a legalidade da conduta da CONTRATADA.

20.5. Caso seja comprovado impedimento ou reconhecida força maior, devidamente justificado e aceito pela AGEHAB, conforme procedimento descrito no subitem anterior, a CONTRATADA ficará isenta das penalidades.

20.6. As penalidades serão registradas obrigatoriamente no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) e, caso a CONTRATADA esteja impedida de licitar ou contratar com a Administração Pública, será descredenciada por igual período, sem prejuízo das multas previstas neste Edital e seus Anexos, além das demais cominações legais.

20.7. A aplicação de qualquer penalidade será realizada em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA, observando-se o procedimento estabelecido na Lei nº 13.303/2016, no RICLL/AGEHAB e, subsidiariamente, na Lei estadual nº 13.800/2001, que regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública do Estado de Goiás.

20.8. A autoridade competente, ao aplicar as sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da penalidade, bem como o dano causado à Administração, respeitando o princípio da proporcionalidade.

20.9. As penalidades serão registradas no Sistema Eletrônico de Informações (SEI) no processo correspondente.

20.10. Em caso de inadimplemento contratual, a CONTRATADA estará sujeita às sanções previstas no artigo 156º da Lei nº 14.133/2021, nas disposições da Lei nº 13.303/2016 e no RILCC da AGEHAB.

20.11. Quando se tratar de sanção de multa, poderão ser aplicadas concomitantemente à CONTRATADA as penalidades de advertência, suspensão temporária para licitar e contratar com a Administração Estadual e impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública.

20.12. Caso a CONTRATADA não consiga cumprir os prazos estipulados para a execução do objeto, total ou parcial, deverá apresentar justificativa por escrito, devidamente comprovada, quando ocorrer fato superveniente, excepcional ou imprevisível, que altere substancialmente as condições do contrato, ou por impedimento de execução reconhecido pela Administração em documento contemporâneo à sua ocorrência.

20.13. As multas devidas e/ou prejuízos causados à CONTRATANTE pela CONTRATADA serão descontados dos valores a serem pagos.

20.14. A CONTRATADA inadimplente, que não tiver valores a receber da CONTRATANTE, deverá recolher a multa no **prazo de 05 (cinco) dias úteis**, após notificação oficial.

20.15. A aplicação das multas não impede que a Administração rescinda unilateralmente o contrato.

20.16. As penalidades serão aplicadas sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal.

20.17. Os casos omissos serão resolvidos conforme as disposições do RILCC/AGEHAB, da Lei Federal nº 13.303/2016 e, conforme o caso, subsidiariamente, com as disposições da Lei estadual nº 20.954/2020, da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018 e da Lei Federal nº 13.303/2016 e nº 14.133/2021.

#### 20.18. **Código de Ética:**

20.18.1. A CONTRATADA deverá assegurar o cumprimento das prescrições do [Código de Ética e Conduta da AGEHAB](#).

### 21. **DA ALTERAÇÃO E RESCISÃO CONTRATUAL**

21.1. O contrato poderá ser alterado por acordo entre as partes, com as devidas justificativas, nos termos do art. 81, §§ 1º a 8º, da Lei Federal nº 13.303/2016, e dos artigos 142 a 147 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB.

21.2. As hipóteses que autorizam a alteração contratual são as seguintes:

- 21.2.1. Modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica aos seus objetivos;
- 21.2.2. Acréscimo ou diminuição quantitativa do objeto, nos limites legais, observado o limite de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, salvo supressões decorrentes de acordo entre as partes;
- 21.2.3. Substituição da garantia de execução, quando conveniente;
- 21.2.4. Modificação do regime de execução do objeto ou do modo de fornecimento, em razão de verificação técnica que demonstre a inaplicabilidade dos termos originalmente pactuados;
- 21.2.5. Modificação da forma de pagamento por circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado. É vedada a antecipação de pagamento sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de serviços;
- 21.2.6. Restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro inicial, nas hipóteses de fatos imprevisíveis, previsíveis de consequências incalculáveis, força maior, caso fortuito ou fato do Príncipe, desde que caracterizem álea econômica extraordinária e extracontratual.
- 21.3. A criação, alteração ou extinção de tributos ou encargos legais, bem como a superveniência de disposições legais após a data da proposta, que impactem comprovadamente os preços contratados, ensejarão a devida revisão contratual, para mais ou para menos.
- 21.4. A variação de valor contratual decorrente de reajuste de preços, atualizações, compensações ou penalizações previstas contratualmente, bem como a inclusão de dotações suplementares até o limite do valor atualizado do contrato, não caracterizam alteração contratual e poderão ser formalizadas por meio de apostila, dispensado o aditamento.
- 21.5. É vedada a celebração de aditivos decorrentes de eventos supervenientes que tenham sido atribuídos à CONTRATADA na matriz de riscos.
- 21.6. Toda alteração quantitativa contratual deverá ser formalizada mediante prévia justificativa da CONTRATADA e expressa anuência da AGEHAB.

## 22. DO REAJUSTE E REVISÃO DE PREÇOS

- 22.1. Durante a vigência da Ata de Registro de Preços, os valores registrados serão fixos e irrevogáveis.
- 22.2. Contudo, no caso de contratação decorrente da Ata, os preços poderão ser **reajustados** se, no momento da execução contratual, o saldo contratual a ser utilizado ultrapassar o período de 12 (doze) meses contados a partir da data-base do orçamento estimativo do edital. Nessa hipótese, aplicar-se-á o reajuste com base na variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).
- 22.2.1. Os preços unitários serão calculados através da seguinte fórmula:

$$M = V \times I/I_0, \text{ onde:}$$

**M** - Valor reajustado das parcelas remanescentes.

**V** - Valor inicial das parcelas remanescentes.

**I** - Índice referente ao mês que completa a periodicidade de um ano em relação a data da elaboração do orçamento estimativo de referência apresentado no edital.

**I<sub>0</sub>** - Índice referente ao mês da data da elaboração do orçamento estimativo de referência apresentado no edital.

- 22.3. Nos termos do art. 141 e §4º do art. 150 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB (RILCC), o reajuste deverá ser formalizado por **apostilamento**. Caberá à AGEHAB verificar se houve atraso na execução dos serviços por culpa exclusiva da Contratada, hipótese em que esta **não fará jus à recomposição de preços**.
- 22.4. A Contratada deverá pleitear o reajuste de forma **fundamentada e tempestiva**, cabendo à AGEHAB a análise e aprovação da solicitação.
- 22.5. Os preços registrados também poderão ser **revistos**, a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses:
- a) Redução dos preços praticados no mercado;
  - b) Ocorrência de fato que eleve os custos dos serviços ou bens registrados.
- 22.5.1. Nesses casos, caberá à AGEHAB promover as devidas negociações com os fornecedores, observando o disposto no RILCC.

## 23. DO FORO



23.1. Para a solução de quaisquer questões decorrentes deste procedimento ou da contratação dele originada, fica eleito o foro da Comarca de Goiânia, Estado de Goiás, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

## 24. DA REGULAMENTAÇÃO

24.1. Normativos que disciplinam a contratação dos serviços:

- Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios (RILCC) da Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, [publicado no site oficial da AGEHAB](#);
- Lei Federal nº 13.303/2016 que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias;
- Lei Estadual nº 17.928/2012 que dispõe sobre normas suplementares de licitações, contratos, convênios, outros ajustes e demais atos administrativos negociais;
- Resolução Normativa nº 07/2022 do Tribunal de Contas do Estado de Goiás;
- Lei Federal nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n<sup>os</sup> 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n<sup>os</sup> 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.
- Decreto Federal nº 9.310/2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.
- Lei Estadual nº 20.954/2020, que dispõe sobre a regularização fundiária de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás e dá outras providências.
- Decreto Estadual nº 10.641/2025, que 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.
- Decreto Estadual nº 9.900/2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública estadual direta, autárquica e fundacional.
- NBR 6492/2021: Documentação técnica para projetos arquitetônicos e urbanísticos - Requisitos.
- NBR 9050/2020: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- NBR 13133/2021: Execução de levantamento topográfico — Procedimento.
- NBR 14166/2022: Rede de referência cadastral municipal — Requisitos e procedimento.
- NBR 14645-1/2001: Elaboração do "como construído" (as built) para edificações - Parte 1: Levantamento planialtimétrico e cadastral de imóvel urbanizado com área até 25 000 m<sup>2</sup>, para fins de estudos, projetos e edificação - Procedimento.
- NBR 16636-3/2020: Elaboração e desenvolvimento de serviços técnicos especializados de projetos arquitetônicos e urbanísticos — Parte 3: Projeto urbanístico.
- NBR 16752/2020: Desenho técnico — Requisitos para apresentação em folhas de desenho.
- NBR 16861/2020: Desenho técnico — Requisitos para representação de linhas e escrita.
- NBR 17006/2021: Desenho técnico — Requisitos para representação dos métodos de projeção.

- NBR 17067/2022: Desenho técnico — Requisitos para as especificidades das representações ortográficas.
- NBR 17068/2022: Desenho técnico — Requisitos para representação de dimensões e tolerâncias.
- todas as demais normas técnicas e legislações federais, estaduais e municipais **vigentes** aplicáveis à matéria.

## 25. DOS ANEXOS

### 25.1. Documentação que fundamenta a contratação dos serviços:

- ANEXO 01 - RILCC/AGEHAB (71896599);
- ANEXO 02 - PPA 2024-2027 (Estado de Goiás) (71896627)
- ANEXO 03 - Estudo nº 006/2024 - Déficit Habitacional em Goiás (73362390);
- ANEXO 04 - FJP/Inadequação Fundiária (73416845);
- ANEXO 05 - RIA/AGEHAB 2024 (73416109);
- ANEXO 06 - ELP 2025-2029 PN/2025 (AGEHAB) (71896597);
- ANEXO 07 - Modelo de declaração que não emprega menor, conforme Art. 7º, XXXIII, CF/88 (73849010);
- ANEXO 08 - Modelo de declaração de não vínculo com Administração (73849032);
- ANEXO 09 - Modelo de declaração de enquadramento na Lei Complementar nº 123/06 e Decreto Estadual nº 7.466/ 2011 (73849012);
- ANEXO 10 - Modelo de declaração de ciência da política de transações com partes relacionadas da AGEHAB (73849009);
- ANEXO 11 - Modelo de declaração dos fatos impeditivos e ciência das cláusulas do edital (73849389);
- ANEXO 12 - Modelo de declaração de ausência de penalidades (73907644);
- ANEXO 13 - Modelo de declaração de não impedimento (73907665);
- ANEXO 14 - Modelo de declaração de não sócios comuns (73907651);
- ANEXO 15 - Modelo proposta de preço (73897400).

#### RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA:

Richardson Thomas da Silva Moraes, Gerente de Projetos Urbanísticos de Regularização (GSPR)

#### APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA:

Ricardo Fernandes Barbosa, Diretor de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Social (DS)

GOIÂNIA - GO, aos 29 dias do mês de maio de 2025.

#### Referências:

1. [Também foi consultada a Tabela de Honorários de Projetos, Consultorias e Serviços de Engenharia da Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas \(CEHOP\), do Governo do Estado de Sergipe, referente ao exercício de 2025.](#)



Documento assinado eletronicamente por **RICHARDSON THOMAS DA SILVA MORAES, Gerente**, em 29/05/2025, às 11:48, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO FERNANDES BARBOSA, Diretor**, em 29/05/2025, às 15:32, 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](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **75118074** e o código CRC **DF3505A9**.

GERÊNCIA DE PROJETOS URBANÍSTICOS DE REGULARIZAÇÃO  
RUA 18-A 541, S/C - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - (62)3096-5059.



Referência: Processo nº 202500031001991



SEI 75118074