

Agência  
Goiana de  
Habitação



ESTADO DE GOIÁS  
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A  
DIRETORIA TÉCNICA

## PROJETO BÁSICO

### **SELEÇÃO DE EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL INTERESSADAS EM FIRMAR PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, PARA CONCESSÃO DO SUBSÍDIO ESTADUAL EM CRÉDITO OUTORGADO DE ICMS, EM EMPREENDIMENTOS DO PMCMV DO GOVERNO FEDERAL NO ÂMBITO DO FGTS E, EM CONTRAPARTIDA REMUNERADA, CONSTRUIR UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL EM MUNICÍPIOS DO ESTADO DE GOIÁS**

#### **1. DA IDENTIFICAÇÃO DO DEMANDANTE**

1.1. AGEHAB - Agência Goiana de Habitação S/A, sociedade de economia mista, dotada de personalidade jurídica de direito privado e subordinada ao controle acionário do Governo de Goiás, inscrita no CNPJ: 01.274.240/0001-47, estabelecida na Rua 18-A, nº 541, Setor Aeroporto, Goiânia/GO, integrante da administração indireta do Estado de Goiás.

#### **2. DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

2.1. Procedimento Administrativo: Credenciamento.

2.2. Convocação: Chamamento Público.

2.3. Legislações e normativos aplicáveis:

2.3.1. Lei federal nº 13.303/2016 que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias. Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios (RILCC) da AGEHAB publicado no Diário Oficial do Estado em 02/03/2020. Lei estadual nº 17.928/2012 que dispõe sobre normas suplementares de licitações, contratos, convênios, outros ajustes e demais atos administrativos negociais e no que couber a Lei federal nº 14.133/2021 de licitações e contratos administrativos e suas alterações.

2.3.2. Lei estadual nº 14.542/2003 e Lei estadual nº 16.559/2009 que tratam da concessão de crédito outorgado do Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), alteradas pela Lei estadual nº 21.217/2021, Lei estadual nº 21.219/2021 que estabelece regras e critério para a reforma e a construção de unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar, Lei estadual nº 14.469/2003 e Decreto estadual nº 6.883/2009 que dispõem sobre o recurso estadual proveniente do Fundo PROTEGE GOIÁS: Programa MORADIA COMO BASE DA CIDADANIA, Ação I – Morar Bem Goiás.

2.3.3. Lei federal nº 14.620/2023 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e suas alterações, Decreto federal nº 11.439/2023 que regulamenta a Medida Provisória nº 1.162/2023 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida.

2.3.4. Instruções Normativas (IN) da AGEHAB nº 01/2018 que dispõe sobre a instituição de normas internas aplicáveis ao chamamento público, IN nº 12/2021 que dispõe sobre chamamento público, IN nº 14/2021 que altera o prazo para publicação do extrato do edital de chamamento público, IN nº 17/2022 que dispõe sobre a aplicação do crédito outorgado de ICMS – Programa Pra Ter Onde Morar – “Crédito Parceria” – modalidade FGTS disposto nas Leis estaduais nº 14.542/2009, nº

16.559/2009, e nº 21.217/2021, IN nº 18/2022 que regulamenta no âmbito da AGEHAB o procedimento para a alteração do plano de trabalho, bem como a prorrogação de prazo para apresentação de prestação de contas, em virtude da concessão de crédito outorgado de ICMS, IN nº 20/2023 que regulamenta o procedimento para seleção de beneficiários para o Programa Pra Ter Onde Morar – “Casas a Custo Zero”, previsto na Lei estadual nº 21.219/2021, IN nº 21/2023 que introduz alterações na IN nº 20/2023 e IN nº 22/2023 que dispõe sobre a continuidade do benefício previsto na Lei estadual nº 21.186/2021 – Aluguel Social - para os casos de extrema vulnerabilidade nos aspectos relacionados à saúde e prevê a possibilidade de contemplação dos beneficiários desligados do Programa Aluguel Social na política de habitação implementada pela AGEHAB, mediante a concessão do crédito outorgado de ICMS.

### 3. DO OBJETO

3.1. O objeto deste projeto básico é selecionar empresas do ramo da construção civil, aptas para firmar parceria público-privada, para concessão do subsídio estadual em Crédito Outorgado de Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços (ICMS), nas habitações do Programa Pra Ter Onde Morar – “Crédito Parceria”, em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do governo federal, no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e, em contrapartida remunerada pelo fundo PROTEGE, construir unidades habitacionais de interesse social, em municípios do Estado de Goiás, para atendimento às famílias com renda mensal de até 01 (um) salário mínimo enquadradas no Programa Pra Ter Onde Morar – “Casas a Custo”.

### 4. DAS JUSTIFICATIVAS

4.1. A seleção de empresas do ramo da construção civil, interessadas em firmar parceria público-privada com AGEHAB se justifica pela necessidade de:

4.1.1. Reduzir o déficit habitacional no estado de Goiás, que segundo informe técnico do Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos (IMB) apresentou aumento no ano de 2021, principalmente devido ao componente referente ao ônus excessivo com aluguel urbano, que faz referência às famílias com renda familiar de até três salários mínimos que despendem 30% (trinta por cento) ou mais de sua renda com aluguel.

4.1.2. Selecionar propostas atendendo ao princípio da impessoalidade e da igualdade, dando transparência e publicidade ao processo de concessão do subsídio estadual em crédito outorgado de ICMS realizado pela AGEHAB.

4.1.3. Construir unidades habitacionais de interesse social em loteamentos disponibilizados pelos municípios goianos que possuem Termo de Acordo e Compromisso (TAC) celebrado com a AGEHAB para implantação do Programa Pra Ter Onde Morar - "Casas a Custo Zero".

4.2. A Estratégia de Longo Prazo (ELP) 2023-2027 da AGEHAB e o Plano de Negócios 2023 definiram como missão da AGEHAB: "implementar e gerir a política habitacional e de regularização fundiária de interesse social, promovendo o acesso à moradia digna, contribuindo para a qualidade de vida a sociedade". E instituíram para o período de 2023-2027, a meta de contratação de 8.255 (oito mil, duzentas e cinquenta e cinco) unidades habitacionais pelo programa Pra Ter Onde Morar – “Casas a Custo Zero”, sendo 1.000 (mil) unidades para o ano de 2023 e 2.255 (duas mil, duzentas e cinquenta e cinco) para o ano de 2024. Também instituíram a meta de contratação para o período de 2023-2027 de 15.330 (quinze mil, trezentos e trinta), unidades habitacionais pelo programa Pra Ter Onde Morar – “Crédito Parceria”, sendo 3.540 (três mil quinhentos e quarenta) unidades para o ano de 2023 e 3.460 (três mil, quatrocentos e sessenta) para o ano de 2024, as quais estão alinhadas ao Plano de Governo e as diretrizes do Plano Plurianual (PPA), em elaboração para 2024-2027.

4.3. O Plano de Governo é composto por eixos estratégicos, estando a AGEHAB inserida como um dos órgãos responsáveis pelo Eixo Goiás da Inclusão que tem o intuito de reduzir as situações de vulnerabilidade, risco social e violação de direitos, estimulando atitudes de integração, de convívio social e de relações interpessoais que promovam a inclusão e o respeito à diversidade no Estado de Goiás, sendo alguns de seus compromissos:

4.3.1. A produção de unidades habitacionais de interesse social de qualidade, classificadas no conceito de moradia digna;

4.3.2. Atuação prioritária no provimento da habitação de interesse social, buscando reduzir o déficit habitacional e a inadequação domiciliar;

4.3.3. Atuar em parceria com os municípios no processo de monitoramento da política de habitação;

4.3.4. Trabalhar para fornecer habitação à população carente, atendendo às suas necessidades e ao seu perfil familiar e cultural;

4.3.5. Criar as condições técnicas, financeiras e operacionais para a execução da política habitacional estadual, de forma a zerar o déficit habitacional e a atender demanda das famílias de baixa renda no Estado de Goiás.

4.4. O art. 3º do Estatuto Social da AGEHAB, bem como o art. 5º do seu Regimento Interno estabelecem como seus objetivos o desenvolvimento e implementação da política habitacional do Estado de Goiás. A AGEHAB é executora das políticas, programas e ações voltadas ao direito de habitação, especialmente da população que não dispõe de meios para prover suas necessidades básicas, em prol da inclusão social, podendo para a realização de seus objetivos:

4.4.1. Firmar convênios e acordos com pessoas físicas e jurídicas de direito público ou privado, interessadas na solução de problemas habitacionais de maneira geral, bem como em processos de esforço próprio e ajuda mútua;

4.4.2. Celebrar contratos com pessoas físicas e jurídicas de direito público ou privado, assegurando a liquidez das obrigações decorrentes, mediante prestação de garantia real, quando exigido, bem como participar de operações comerciais e industriais de quaisquer naturezas vinculadas às suas finalidades.

4.5. O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do Governo Federal, tem como finalidade promover o direito à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população, com o objetivo de ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda.

4.6. A proposta da parceria público-privada na construção de empreendimentos habitacionais com utilização do recurso federal advindo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), trata-se de medida de fomento do Governo Estadual, via concessão de crédito outorgado de ICMS operacionalizada pela AGEHAB, conforme Leis estaduais nº 14.542/2003 e nº 16.559/2009 alteradas pela Lei estadual nº 21.217/2021, cuja finalidade é viabilizar ao beneficiário a aquisição de sua casa própria, reduzindo o valor a ser financiado com a utilização do subsídio, que é emitido em nome da construtora responsável pela execução do empreendimento para aquisição das mercadorias e materiais arrolados na Lei estadual nº 14.542/2003.

4.6.1. A concessão do subsídio em crédito outorgado de ICMS pelo Programa Pra Ter Onde Morar - "Crédito Parceria" será condicionada a execução remunerada da contrapartida social, materializada na construção de unidades habitacionais em municípios com TAC celebrado com a AGEHAB para implantação do Programa Pra Ter Onde Morar - "Casas a Custo Zero".

4.7. Desse modo, o Governo de Goiás, através da AGEHAB, tem atuado de maneira a garantir o direito à moradia, incluindo a sua segurança jurídica.

4.8. O parágrafo único, do art. 7º da Lei estadual nº 21.219/2021, que dispõe sobre regras e critérios para a reforma e a construção de unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar, no âmbito das ações sociais suplementares, em conformidade com o art. 1º da Lei estadual nº 14.469/2003, que institui o Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás - PROTEGE GOIÁS, estabeleceu que a AGEHAB poderá adotar o credenciamento, precedido de chamamento público, quando a execução das ações previstas na supracitada lei só estiver plena e satisfatoriamente atendidas com a contratação do maior número possível de particulares e com a execução simultânea do objeto por diversos deles.

4.8.1. Pelo entendimento da AGEHAB, o chamamento público é a melhor forma de selecionar parceiros, tendo em vista não haver: necessidade de competição entre eles, obrigatoriedade em

estabelecer acordo formal e recurso financeiro envolvido como pagamento pois não há serviço prestado, permitindo, dessa maneira, selecionar vários interessados a qualquer tempo.

4.8.2. Como o déficit habitacional é existente em praticamente todos os municípios do estado, para a sua redução é interessante e mais eficaz que haja atuação da política habitacional de forma simultânea no maior número de municípios.

4.8.3. Considerando que o município adere ao programa de construção de casas a custo zero de forma voluntária, onde ele é o responsável pela doação do terreno, dificultando assim o controle antecipado pela AGEHAB do número de unidades habitacionais efetivamente a serem construída.

4.8.4. Como os empreendimentos habitacionais enquadrados no PMCMV são realizados por diversas empresas privadas em vários municípios, e o subsídio estadual se trata de uma complementação de recurso com a finalidade de reduzir o valor da entrada e/ou financiamento referente as unidades habitacionais a serem adquiridas pelos beneficiários, não há possibilidade de se estabelecer competição entre os interessados.

4.8.5. As empresas interessadas, após a análise dos documentos exigidos, irão compor o banco de interessadas e serão ordenadas através da realização de sorteio para a distribuição da demanda da contrapartida que também ocorrerá por sorteio, respeitando o ordenamento das empresas, de modo a preservar o princípio da igualdade, impessoalidade e da transparência de atuação.

4.9. Diante da hipótese prevista no inciso II, §3º do art. 28 da Lei federal 13.303/2016, a AGEHAB, vislumbrando oportunidade de negócio para construção de unidades habitacionais de interesse social nos municípios goianos, por meio da contrapartida social, utilizar-se-á da contratação direta das empresas credenciadas, uma vez que possuem elevado grau de satisfação na execução das parcerias para construção de empreendimentos habitacionais com a utilização dos recursos federais advindos do FGTS e, que dessa forma, trarão soluções inovadoras na execução das obras, propiciando um ganho operacional e de eficiência, conseqüentemente, melhoria de performance na execução das atividades finalísticas da AGEHAB.

4.9.1. O Enunciado da I Jornada de Direito Administrativo do Conselho Federal de Justiça dispôs que: a contratação para celebração de oportunidade de negócios, conforme prevista pelo art. 28, § 3º, II, e § 4º da Lei federal nº 13.303/2016 deverá ser avaliada de acordo com as práticas do setor de atuação da empresa estatal. A menção à inviabilidade de competição para concretização da oportunidade de negócios deve ser entendida como impossibilidade de comparação objetiva, no caso das propostas de parceria e de reestruturação societária e como desnecessidade de procedimento competitivo, quando a oportunidade puder ser ofertada a todos os interessados.

4.9.2. Considerando que a avença objeto da contrapartida das construtoras credenciadas está relacionada com o desempenho de atribuição inerente ao objeto social da AGEHAB, será adotado a contratação de forma direta nos moldes do inciso II, §3º do art. 28 da Lei federal 13.303/2016 para realização da contrapartida estabelecida nesse projeto básico.

## 5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. O credenciamento da empresa será realizado por empreendimento.

5.1.1. Uma mesma empresa poderá se credenciar com mais de um empreendimento.

5.2. Para se credenciar, a empresa deverá apresentar, dentre outras, a documentação referente ao empreendimento financiado com a instituição financeira que opera dentro do programa habitacional vigente e que esteja autorizada a ter parceria com a AGEHAB, conforme as seguintes linhas de crédito:

5.2.1. **Apoio à produção com financiamento à pessoa jurídica: contrato firmado com a instituição financeira ou laudo de engenharia com Manifestação de Viabilidade Técnica – MVT, emitido e acompanhado de um ofício da instituição financeira informando que a empresa possui risco tomador válido, compatível com a contratação e “Limite Global Custos dos Empreendimentos” – LGCE para cobertura do custo total necessário (os) para contratação do(os) empreendimento(s);**

5.2.2. **Apoio à produção sem financiamento à pessoa jurídica: ofício da instituição financeira, informando que o empreendimento foi aprovado na análise de engenharia, jurídica e econômico-**

financeira da instituição, pois nessa modalidade, a contratação com a instituição financeira ocorre através de contrato firmado com pessoa física, adquirentes das unidades habitacionais e beneficiária do recurso estadual.

5.3. O contrato firmado e o ofício da instituição financeira atestarão a viabilidade técnica dos orçamentos e dos projetos para a parceria, ficando a AGEHAB restrita a viabilidade técnica do empreendimento, a verificação documental e à análise sobre o montante de recurso possível de ser liberado, conforme normatização interna por meio da Deliberação de Diretoria Executiva nº 282/2018 e da IN 17/2022 da AGEHAB, no seu art. 4º, incisos I e II.

5.4. As instituições financeiras que operam dentro do programa habitacional vigente, com recursos do FGTS, estão autorizadas a ter parceria com a AGEHAB, nos termos das Leis Estaduais nº 14.542/2003, nº 16.559/2009 alteradas pela Lei nº 21.217/2021, são a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, o que não impede a participação de outra instituição financeira, desde que credenciada pelo Ministério das Cidades, ou pelo órgão federal responsável pela política nacional de habitação, para utilizar tal recurso.

5.5. O valor de avaliação imobiliária das unidades habitacionais do empreendimento, objeto da parceria, deverá estar enquadrado pela instituição financeira dentro dos limites do PMCMV e os beneficiários enquadrados nas faixas 1 e 2 desde que atendidas as regras estabelecidas nas leis estaduais supracitadas, que concedem o subsídio para as famílias com renda bruta mensal de até 03 (três) salários mínimos.

5.6. Caso o empreendimento habitacional tenha sido contratado com a instituição financeira de forma modulada, o seu credenciamento se dará de forma individualizada.

5.7. Poderão ser pleiteados os subsídios referentes apenas ao quantitativo de unidades habitacionais do empreendimento que ainda não tiverem sido comercializadas.

5.8. Nos contratos assinados com os beneficiários de promessa de compra e venda das unidades habitacionais do empreendimento objeto do TCTA para a concessão do subsídio, deverá constar expressamente que o comprador assumiu o compromisso de aquisição do imóvel considerando a utilização do subsídio estadual do crédito outorgado de ICMS no valor aprovado pela AGEHAB por unidade habitacional.

5.8.1. O subsídio pleiteado pela empresa participante referente ao quantitativo de unidades habitacionais do empreendimento, é limitado ao déficit habitacional por família do município de localização do empreendimento.

5.8.2. Para que a empresa possa ser habilitada para executar a contrapartida, será necessário que ela comprove a capacidade técnica e financeira conforme descrito nos item 10.1.4 e item 10.1.3 deste Projeto Básico. A capacidade financeira será analisada antes do sorteio e a capacidade técnica, após realização do sorteio.

5.9. É condição para concessão do “Crédito Parceria” previstos nas Leis (ICMS) a prestação de contrapartida social, consubstanciada no contrato para execução de obras de construção de empreendimentos de interesse social no âmbito do Programa Pra Ter Onde Morar – Casas a Custo Zero, regido pela Lei Estadual nº 21.219, de 2021.

5.9.1. De forma excepcional, a critério da AGEHAB de acordo com a conveniência e oportunidade, a depender do déficit habitacional existente no município, poderão ser firmados TCTA para parceria na construção de empreendimentos habitacionais no âmbito do PMCMV, sem a previsão da contrapartida social.

5.9.2. O procedimento disposto neste projeto básico para celebração da parceria proposta, consistirá no cumprimento das seguintes etapas por ciclo de credenciamento: formalização do interesse da empresa, sorteio para distribuição das demandas existentes para a contrapartida social, habilitação da empresa e do empreendimento no credenciamento, assinatura do TCTA e do contrato da contrapartida social com as empresas credenciadas.

## **6. DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL ENQUADRADOS NO PMCMV A SEREM ATENDIDOS COM O PROGRAMA PRA TER ONDE MORAR – “CRÉDITO PARCERIA”**

6.1. Para que o empreendimento habitacional da empresa participante seja atendido com o Programa Pra Ter Onde Morar - "Crédito Parceria", o mesmo deverá estar localizado em município goiano que possua déficit habitacional publicado pelo Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos (IMB), nos termos do Anexo II, igual ou superior ao quantitativo de unidades habitacionais pleiteado para parceria.

6.1.1. Caso o município já tenha sido contemplado pelo programa Pra Ter Onde Morar - "Casas a Custo Zero" e/ou "Crédito Parceria", no período compreendido entre a data da publicação do estudo do IMB (20 de dezembro de 2022) e a análise da proposta, o quantitativo de unidades habitacionais já realizadas e/ou em andamento deverá ser subtraído do déficit habitacional total apontado no estudo do IMB.

6.2. Os empreendimentos habitacionais enquadrados no PMCMV, deverão ser destinados à habitação de interesse social para famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos, e deverão atender as condições e especificações mínimas do programa, com utilização dos recursos do FGTS.

6.3. Um dos requisitos básicos do empreendimento é estar localizado em área urbana e possuir infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica, e que inclua soluções de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e vias de acesso, com solução de pavimentação definitiva.

6.3.1. Entende-se por pavimentação definitiva o tratamento permanente da superfície para regularização do piso e conservação da base, feito com concreto, paralelepípedo, peças intertravadas de concreto, asfalto ou outros elementos que configurem uma solução adequada para tráfego de modo compatível às práticas adotadas pelo município em suas vias públicas.

6.4. A tipologia das unidades habitacionais poderá ser de casas térreas, casas sobrepostas ou apartamentos, podendo o empreendimento ter mais de uma tipologia.

6.4.1. Na elaboração dos projetos de arquitetura e complementares, assim como na execução da construção do empreendimento deverão ser observados, rigorosamente, as especificações das Normas Técnicas Brasileiras, especialmente as normas NBR 15.575/2013 - Desempenho de edificações habitacionais e NBR 9.050/2020 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos ou qualquer outra norma que garanta a qualidade igual ou superior, bem como as recomendações e instruções da instituição financeira e das concessionárias/órgãos locais, sempre que houver, assumindo desde já, integral responsabilidade pela perfeita realização dos trabalhos em conformidade com as normas mencionadas e demais normas aplicáveis.

6.4.2. O valor máximo do crédito parceria que poderá ser concedido por unidade habitacional é de até R\$ 45.897,60 (quarenta e cinco mil, oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos).

## 7. **DA CONTRAPARTIDA SOCIAL DA PARCERIA**

7.1. A proporção de contrapartida social será a 2:1 (dois para um), isto é, para cada 02 (duas) unidades previstas no TCTA para concessão de crédito outorgado, a empresa deverá construir, no mínimo, 01 (uma) unidade habitacional como contrapartida social.

7.1.1. Os empreendimentos serão credenciados de forma individual, porém em havendo mais de um empreendimento com o mesmo cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ), os mesmos poderão ser agrupados para a realização do cálculo da contrapartida mínima, sendo ela o resultado do somatório das quantidades de UHs que compõem os referidos empreendimentos. O agrupamento é tão somente para realização do cálculo da contrapartida, devendo os Termos de Cooperação Técnica Administrativa (TCTA) serem assinados de forma individual por empreendimento.

7.2. As empresas habilitadas que assinarem o TCTA com a AGEHAB deverão se comprometer a executar a contrapartida social da seguinte maneira:

7.2.1. Construção de unidades habitacionais de interesse social, do tipo casa térrea, conforme descrito no ANEXO IV - Especificações Técnicas da Contrapartida (ETC), parte integrante deste Projeto Básico e onde constam os elementos descritos no inciso VIII do art. 42 da Lei Federal nº 13.303/2016.

7.2.1.1. A referida construção ocorrerá em lotes de propriedade dos Municípios participantes do Programa Pra Ter Onde Morar - "Casas a Custo Zero", destinadas às famílias com renda mensal de até 01 (um) salário mínimo, e deverão atender condições e especificações mínimas do programa estabelecidas na Lei Estadual nº 21.219/2021;

7.2.2. Os serviços de execução de calçada e meio fio serão previstos na contratação da contrapartida, adequados a especificidade de cada loteamento, conforme as condições e remuneração previstas no ANEXO IV, parte integrante deste Projeto Básico, exceto nos casos em que já existirem no loteamento.

7.2.3. Para a execução da contrapartida social em construção de casas a custo zero e de calçada e meio fio (quando for o caso) será disponibilizada a fonte de recurso estadual proveniente do Fundo PROTEGE GOIÁS: Programa MORADIA COMO BASE DA CIDADANIA, Ação I – Morar Bem Goiás, de acordo com o art. 2º-A da Lei estadual nº 14.469/2003 e do Decreto estadual nº 6.883/2009.

7.3. Poderá ser demandada contrapartida social em quaisquer dos 246 (duzentos e quarenta e seis) municípios goianos, desde que o município tenha TAC firmado com AGEHAB para implantação do Programa Pra Ter Onde Morar - "Casas a Custo Zero".

7.3.1. Cabe esclarecer que a demanda da contrapartida será atualizada e disponibilizada, a medida que forem sendo celebrados TAC com os municípios habilitados no chamamento público nº 001/2023 realizado pela AGEHAB.

7.4. A distribuição dos municípios para as empresas interessadas, será através de sorteio conforme descrito no item 9 e a contrapartida poderá ocorrer em mais de um município, simultaneamente, conforme a proporcionalidade de subsídios despendidos no TCTA.

7.4.1. Quando a proporcionalidade mínima da contrapartida social em construção não for atingida pela escassez de municípios com TACs firmados com AGEHAB, a empresa com TCTA firmado poderá ser convocada para fins de inclusão de saldo remanescente de contrapartida social no Plano de Trabalho.

7.4.1.1. A inclusão prevista no item anterior poderá ser efetivada antes da liberação dos últimos 50% dos recursos do Programa Crédito Parceria no âmbito do TCTA já assinado;

7.5. A tipologia das habitações a serem construídas, para o tipo casas térreas, consiste em: unidades habitacionais distribuídas a cada 01 (um) lote (parcela de terreno) são compostas por: sala de estar/jantar, cozinha, circulação, 02 (dois) quartos, sendo 01 (um) de casal, 01 (um) banheiro, área de serviço coberta, quintal descoberto (reco lateral e fundo em solo natural), acesso de pedestre cimentado, recuo frontal gramado, com área construída de no mínimo 46,00m<sup>2</sup> (quarenta e seis metros quadrados), com laje, com calçada (passeio) e meio fio (quando for o caso), lote (parcela de terreno) com área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), sendo a frente mínima de 10m (dez) metros.

7.5.1. Serão disponibilizadas 03 (três) opções diferentes de projeto padrão para essa tipologia, sendo que a empresa credenciada, dependendo das condições locais e da sua expertise, poderá optar por executar qualquer um dos projetos disponibilizados.

7.5.1.1. Independente da opção de projeto escolhida, o valor por unidade habitacional do módulo de construção será obtido, conforme disposto no ANEXO IV – Especificações Técnicas da Contrapartida - ETC, parte integrante deste Projeto Básico, utilizando como referência a opção de menor valor dentre os tipos construtivos apresentados para o Projeto Opção A, desenvolvido pela AGEHAB, mesmo que o projeto escolhido pela empresa tenha orçamento com valor superior, independente da diferença da área construída da unidade habitacional especificada no projeto escolhido.

7.5.1.2. Caso a opção de projeto escolhida pela empresa resulte em valor inferior ao estabelecido como referência, a AGEHAB pagará o menor valor, ou seja, nessa situação pagará o valor correspondente ao projeto escolhido pela empresa.

7.5.1.3. A documentação técnica das 03 (três) opções de projeto padrão contendo: projetos, planilhas orçamentárias e memoriais descritivos, estão apresentadas no ANEXO IV.2 da ETC – Opções de Projetos.

7.5.2. Caso a empresa credenciada já tenha um produto, diferente das opções construtivas do projeto "A" descrita no ANEXO IV - Especificações Técnicas da Contrapartida - ETC, que esteja dentro das especificações e da tipologia da unidade habitacional da contrapartida, a mesma poderá apresentá-lo acompanhado da documentação técnica relacionada no ANEXO IV.3 da ETC – "Forma de Apresentação de Projetos" para análise e aprovação da AGEHAB, dentro dos prazos estabelecidos no anexo citado.

7.5.2.1. Caso o projeto apresentado seja aprovado pela AGEHAB, a execução das unidades habitacionais será remunerada conforme as condições previstas no item 14 do ANEXO IV - ETC.

7.5.2.2. Caso o projeto apresentado seja aprovado e liberado para ser implantado, a empresa deverá fazer uma declaração de doação e autorização de uso dos projetos pela AGEHAB como projeto padrão sem limitação de replicação, devidamente assinada pelos responsáveis legal e técnico da empresa com firma reconhecida.

7.5.2.3. Os projetos doados com as respectivas ART/RRT, deverão ser para unidade habitacional padrão, independente da sua aprovação ter sido ocasionada para determinado município e loteamento.

7.6. Para qualquer uma das tipologias previstas no item 7.5, todos os projetos terão como premissa atender as recomendações prescritas nas Normas Técnicas Brasileiras, especialmente as normas NBR 15575/2013 - Desempenho de edificações habitacionais e NBR 9050/2020 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

7.7. É vedada a celebração dos contratos de contrapartida social com empresas constituídas na forma de Sociedades de Propósito Específico - SPE. Em tais casos, o contrato será assinado com a empresa construtora/afiadora do empreendimento credenciado para recebimento dos recursos do Programa Pra Ter Onde Morar – "Crédito Parceria".

7.7.1. Os contratos da contrapartida terão seus serviços executados, pagos em 04 (quatro) etapas, sendo medidas por evento concluído por unidade habitacional e por módulo de construção, conforme descrito no ANEXO IV.1 da ETC – Condições de Contratação da Contrapartida.

7.7.1.1. As etapas se referem, respectivamente, aos principais serviços necessários até a conclusão da fundação, sendo os serviços de terraplenagem/patamarização somente 60% - (etapa 1), até a conclusão das alvenarias - (etapa 2), até a entrega das chaves ao beneficiário e os 40% restantes dos serviços de terraplenagem/patamarização - (etapa 3) e até a conclusão da calçada (passeio) e meio fio (quando for o caso) - (etapa 4). A primeira etapa é composta por 02 (duas) sub-etapas. A segunda etapa é composta por 03 (três) sub-etapas. A terceira etapa é composta por 02 (duas) sub-etapas e quarta etapa não possui sub-etapa. As sub-etapas são divididas conforme eventogramas de cada opção de projeto, demonstrados no ANEXO IV.2 da ETC – Opções de Projetos. A quantidade de sub-etapas, bem como os serviços que compõe as etapas poderão ser ou não modificadas, a depender da análise e autorização da AGEHAB.

7.7.1.2. Cada etapa e sub-etapa poderá ter mais de 02 (duas) parcelas, podendo ser composta de 25% (vinte e cinco por cento) ou 50% (cinquenta por cento) do módulo de construção, dependendo da análise e conveniência da AGEHAB. Para cada parcela deverá ser considerado o evento concluído por UH.

7.7.2. Para formalização da contrapartida social da parceria será elaborado contrato com as empresas habilitadas, com base no art. 28, § 3º, II, e § 4º da Lei federal nº 13.303/2016, conforme minuta contratual anexa ao Edital.

7.8. Em cada módulo de construção da contrapartida social, deverão ser destinados 3% (três por cento) das unidades habitacionais para o atendimento aos idosos, 3% (três por cento) para o atendimento às pessoas com deficiência (PCD) e 5% (cinco por cento) para as mulheres vítimas de violência doméstica que se enquadram nas hipóteses elencadas na Lei federal nº 11.340/2006, conforme o disposto nas Leis federais nº 10.741/2003, nº 13.146/2015 e Lei estadual nº 21.525/2022, respectivamente.

## 8. DOS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA FORMALIZAÇÃO DO INTERESSE

8.1. As empresas interessadas deverão enviar os seguintes documentos referentes a cada um dos seus empreendimentos propostos:

- 8.1.1. Requerimento de credenciamento, assinado pelo representante legal da empresa participante conforme ANEXO VII – Modelos e Declarações;
- 8.1.2. Contrato firmado ou ofício da instituição financeira, conforme itens 5.2.1 e 5.2.2, respectivamente;
- 8.1.3. Cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado e alterações contratuais vigentes, com definição clara do representante legal (ata de eleição do atual representante) e que deverá contemplar prestação de serviços técnicos de engenharia ou arquitetura;
- 8.1.4. Certidão de registro ou inscrição junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa participante e de seus responsáveis técnicos;
- 8.1.5. Ofício da empresa participante informando a quantidade de unidades habitacionais do empreendimento que não foram comercializadas até o momento da sua solicitação de credenciamento;
- 8.1.6. Nos casos de empresas que se enquadrem nos itens 12.5.1 e 12.5.2.2, deverão apresentar cópia do ofício manifestando a opção de contrapartida;
- 8.1.7. Balanço patrimonial do último exercício social ou apresentação do Sped Contábil – Sistema Público de Escrituração Digital do último exercício social e certidão negativa de falência ou recuperação judicial, conforme item 10.1.3 e seguintes.
- 8.2. Encerrados os prazos para envio dos documentos e para as análises realizadas pela AGEHAB, conforme item 12.1 para o 1º ciclo de credenciamento e item 12.2 para os demais ciclos, será publicada a relação das empresas habilitadas para o sorteio da demanda, que irão compor o banco de interessadas, contendo as seguintes informações:
- 8.2.1. Quantidade e identificação das empresas interessadas;
- 8.2.2. Capacidade financeira da empresa para a contrapartida, expressa em número de unidades habitacionais;
- 8.2.3. Nome do empreendimento e identificação do módulo, quando houver;
- 8.2.4. Número de unidades habitacionais do empreendimento possíveis para o crédito parceria, conforme análise realizada sobre o quantitativo pleiteado de unidades habitacionais não comercializadas e o déficit habitacional no município do empreendimento;
- 8.2.5. Número de unidades habitacionais da contrapartida calculado conforme a proporcionalidade mínima exigida para a parceria.
- 8.3. A habilitação da empresa para a etapa de sorteio da demanda, visando a distribuição da contrapartida social, não garante acordo formal entre as partes ou vínculo de qualquer natureza.

## 9. DO SORTEIO PARA DISTRIBUIÇÃO DA CONTRAPARTIDA

- 9.1. O chamamento dos interessados em assumir os contratos, após habilitados pela AGEHAB, será por sorteios, nas datas e horários a serem divulgados, organizados e realizados pela Comissão Permanente de Licitação e/ou por Comissão Especial designada, que têm o objetivo de, conforme a definição dos seus resultados, ordenar os participantes, aplicando os princípios de igualdade, impessoalidade e da transparência de atuação;
- 9.2. A cada ciclo de credenciamento será realizado um sorteio para ordenamento das proponentes habilitadas para o banco de interessadas.
- 9.3. Caso haja proponentes habilitadas que não tiverem recebido demandas, as novas sorteadas ocuparão lugar subsequente as elas, exemplo:

Banco de interessadas remanescente do ciclo anterior (Ordenamento feito)		Banco de interessadas do novo ciclo (Ordenamento feito)		Novo ordenamento do Banco de interessadas incluindo as remanescentes do ciclo anterior)
Construtoras		Construtoras		Construtoras
A1		B1		A1
A2		B2		A2
A3		B3		A3
		B4		B1
		B5		B2
		B6		B3
				B4
				B5
				B6

9.4. Do sorteio que compõe o banco de interessadas

9.4.1. Após o ingresso das empresas no banco de interessadas, haverá um sorteio preliminar para fins de ordenamento da construtoras, visando a posterior distribuição de demanda, conforme a ordem estipulada.

9.4.2. Para fins de ordenamento, a proponente sorteada em primeiro lugar ocupará o primeiro lugar no banco de interessadas, a proponente sorteada em segundo lugar ocupará o segundo lugar no banco de interessadas e assim sucessivamente até que todas as proponentes habilitadas tenham sido sorteadas e ordenadas no banco de interessadas;

9.5. Após o ordenamento das empresas para o sorteio da demanda, as mesmas irão compor o banco de interessadas, vinculadas aos seus empreendimentos, aguardando pela distribuição das demandas da contrapartida social disponíveis, que será realizada através de sorteio.

9.5.1. Respeitando o ordenamento das empresas interessadas e o limite da capacidade financeira de cada uma delas, será realizado o sorteio das demandas que compõem a contrapartida para a sua distribuição, onde a primeira demanda sorteada será atribuída à empresa mais bem colocada e a mesma passará a ocupar o último lugar do banco de interessadas, e assim sucessivamente.

9.5.1.1. Cada demanda será composta por um município.

9.5.2. Caso o número de demandas existentes seja inferior ao número de empresas interessadas, as empresas que não tiverem demanda da contrapartida atribuída permanecerão no banco de interessadas, podendo firmar TCTA nos termos e condições previstas dos itens 7.4.1. e 7.4.1.1.

9.5.3. Caso o número de demandas existentes seja superior ao número de empresas interessadas, após a última empresa receber uma demanda, a distribuição continuará, voltando a primeira da fila que poderá receber nova demanda, sucessivamente, até que seja alcançada, quando possível, a proporcionalidade mínima da contrapartida, desde que respeitada a capacidade financeira da empresa, calculada conforme item 10.1.3.

9.5.4. Quando as demandas atribuídas ultrapassarem em até 10 (dez) unidades habitacionais a proporcionalidade mínima da contrapartida, a empresa ficará obrigada a aceitá-la em sua totalidade, desde que respeitada a capacidade financeira da empresa, calculada conforme item 10.1.3.

9.5.4.1. Caso a demanda seja superior à sua capacidade financeira, a empresa permanecerá no ordenamento e a demanda será atribuída para a próxima empresa, respeitando a ordem do banco de interessadas.

9.5.5. Quando as demandas atribuídas ultrapassarem a partir de 11 (onze) unidades habitacionais a proporcionalidade mínima da contrapartida, desde que respeitada a sua capacidade financeira, a empresa poderá ou não, a seu critério, aceitá-la em sua totalidade. Não haverá divisão de demanda.

9.5.6. Havendo recusa de alguma demanda, durante o evento do sorteio, a empresa será desclassificada e a demanda que por ventura já tiver sido atribuída a ela será sorteada novamente, respeitando a ordem do banco de interessadas. Neste caso a empresa que recusou a demanda, fica descredenciada e impedida de firmar qualquer ajuste junto a AGEHAB.

9.5.7. Caso todas as empresas participantes tenham alcançado a proporcionalidade mínima obrigatória, permanecendo a oferta de demanda e havendo a manifestação de interesse da empresa em ultrapassá-la, desde que respeitada a sua capacidade financeira, a realização do sorteio poderá continuar para distribuição da demanda.

9.5.7.1. A condição acima descrita não se aplica as situações previstas nos itens 9.5.4 e 9.5.5.

9.6. Ao término do sorteio, de comum acordo entre as empresas que quiserem propor a troca de seus municípios, poderão realizá-la desde que respeitada a capacidade financeira de cada empresa.

9.7. Sendo disponibilizada nova demanda com mais unidades habitacionais em município onde a demanda já tenha sido contratada, as novas unidades habitacionais:

9.7.1. Quando em quantidade inferior a 30 (trinta), serão atribuídas a mesma empresa detentora da demanda inicial, desde que observada a sua capacidade financeira, sem necessidade de novo sorteio.

9.7.1.1. A nova demanda será objeto de novo contrato e o mesmo deverá fazer referência ao contrato anterior que lhe deu origem;

9.7.1.2. A empresa contratada poderá, no ciclo de credenciamento seguinte, apresentar um novo empreendimento para a concessão do subsídio em relação a demanda adicional que lhe foi atribuída;

9.7.2. Quando em quantidade igual ou superior a 30 (trinta), serão distribuídas por meio de sorteio entre as empresas do banco de interessadas.

9.8. Quando a empresa for desabilitada com relação a capacidade técnica e/ou financeira, o município/demanda volta para o sorteio para ser redistribuída entre as empresas participantes do sorteio, da seguinte forma:

9.8.1. Na mesma ordem do sorteio;

9.8.2. Para a empresa que não tenha recebido demanda;

9.8.3. Se todas tiverem recebido demanda, a que não alcançou o limite da contrapartida mínima;

9.8.4. Caso não tenha empresa que esteja em conformidade com os parâmetros acima, a demanda será redistribuída no próximo ciclo de credenciamento.

9.9. Após a realização do sorteio, o resultado será publicado contendo o já informado no banco de interessadas acrescidas as seguintes informações:

9.9.1. Ordenamento do sorteio das empresas credenciadas.

9.9.2. Demanda distribuída para a contrapartida, contendo a identificação do município e o número de unidades habitacionais a serem construídas.

9.10. Após a publicação do resultado do sorteio da contrapartida, as empresas terão o prazo informado no item 12.4.1 para se habilitarem no certame visando a assinatura do TCTA e do contrato da contrapartida.

9.10.1. Somente as empresas habilitadas irão compor o banco de credenciadas e serão consideradas aptas para prosseguirem na etapa de assinatura dos instrumentos.

9.11. O resultado do sorteio não garante o acordo formal entre as partes ou vínculo de qualquer natureza.

## 10. **DOS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA HABILITAÇÃO NO CREDENCIAMENTO**

Para o credenciamento das empresas e dos respectivos empreendimentos serão exigidas, no que couber, as documentações relativas à: habilitação jurídica, regularidade fiscal, regularidade trabalhista, qualificação econômico financeira e habilitação técnica.

### 10.1. **A EMPRESA**

#### 10.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA DA EMPRESA

- 10.1.1.1. Certidão Simplificada da Junta Comercial com prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.
- 10.1.1.2. Cópia dos documentos pessoais dos representantes legais (sócios/administradores) informados na documentação do item 8.1.3.
- 10.1.1.3. Cópia da carteira de identidade.
- 10.1.1.4. Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF).
- 10.1.1.5. Comprovante de estado civil.
- 10.1.1.6. Certidão conjunta de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união.
- 10.1.1.7. Cópia do comprovante de endereço.

#### 10.1.2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA DA EMPRESA

10.1.2.1. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), emitido no sítio eletrônico oficial da Secretaria da Receita Federal do Brasil, para demonstrar que a empresa existe há, no mínimo, 03 (três) anos com cadastro ativo, em alusão ao Decreto federal nº 8.726/2016, art. 26, inciso II.

10.1.2.2. Cópia da inscrição estadual.

10.1.2.2.1. Se a empresa não for inscrita no estado de Goiás, para correta utilização do subsídio emitido em seu nome, deverá ser feita inscrição estadual para o empreendimento e/ou apresentado CNPJ da filial em Goiás, visando à correta baixa da nota fiscal no Código Fiscal de Operações e de Prestações (CFOP) permitido pela Secretaria de Economia, conforme ANEXO IV do Decreto estadual nº 4.852/1997 que regulamenta o Código Tributário do Estado de Goiás.

10.1.2.3. Cópia da inscrição municipal.

10.1.2.4. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, expedida em conjunto pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, abrangendo inclusive as contribuições sociais.

10.1.2.5. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos estaduais, expedida pela Secretaria de Estado da Economia, do local da sede da empresa.

10.1.2.6. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos municipais, expedida pela Secretaria de Finanças do Município, do local da sede da empresa.

10.1.2.7. Certidão cível expedida pela Justiça Estadual, da Unidade Federativa (UF) da sede da empresa, onde não poderão constar ações de execuções patrimoniais, falência, concordata e/ou recuperação judicial.

10.1.2.8. Certidão negativa de débitos trabalhistas.

10.1.2.9. Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), expedida pela Caixa Econômica Federal.

10.1.2.10. Certidão negativa de débitos junto a AGEHAB.

#### 10.1.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO FINANCEIRA DA EMPRESA

10.1.3.1. Balanço patrimonial do último exercício social ou apresentação do Sped Contábil – Sistema Público de Escrituração Digital do último exercício social, contendo o Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício com recibo assinado pelo Contador responsável pela empresa, já exigível e

apresentado 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 apresentação da documentação.

10.1.3.1.1. Para determinação da capacidade financeira da empresa para execução da contrapartida social, utilizar-se-á a seguinte fórmula matemática para avaliação do referido requisito:

$$CFC = \frac{VPL}{10\% \times VRU}$$

Onde:

**CFC:** indica a capacidade financeira da empresa para a contrapartida, ou seja, representa a quantidade máxima de unidade habitacional que a empresa tem capacidade de assumir em contrapartida, sendo considerado o arredondamento de eventual fração de unidades habitacionais pelo seguinte critério de arredondamento:

**a)** Resultado com casa decimais menores que 0,5 serão arredondados para o primeiro número inteiro abaixo;

**b)** Resultado com casas decimais maiores ou iguais a 0,5 serão arredondados para o primeiro número inteiro acima.

**VPL:** é o valor do patrimônio líquido da empresa.

**VRU:** é o valor de referência estimado para uma unidade habitacional, sendo R\$ 155.559,62 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e nove reais, sessenta e dois centavos), conforme item 10.0 do ANEXO IV da ETC.

**10%:** o percentual de 10% (dez por cento) foi adotado conforme parâmetro previsto no RILCC da AGEHAB, art. 67, §3º e §4º, utilizado para comprovação da qualificação econômica financeira de empresas em contratações para execução de obras e serviços.

10.1.3.1.2. A cada novo ciclo de credenciamento, se a empresa já possuir contrato de contrapartida celebrado com a AGEHAB para construção pelo Programa Pra Ter Onde Morar – “Casas a Custo Zero”, com percentual de execução inferior a 60% (sessenta por cento), a quantidade de unidades habitacionais contratadas deverá ser subtraída da capacidade financeira (CFC) que foi calculada.

A verificação do percentual de execução da obra dos contratos em andamento se dará pela documentação de medição referente ao último pagamento realizado.

10.1.3.1.3. A comprovação da boa situação financeira da empresa será avaliada por meio dos índices contábeis de Liquidez Corrente (LC), Liquidez Geral (LG) e Solvência Geral (SG), cujos valores deverão ser iguais ou maiores a 01 (um).

$$LC = \text{ativo circulante} / \text{passivo circulante} \geq 1$$

$$LG = \frac{(\text{ativo circulante} + \text{realizável a longo prazo})}{(\text{passivo circulante} + \text{passivo não circulante})} \geq 1$$

$$SG = \frac{(\text{ativo total})}{(\text{passivo circulante} + \text{passivo não circulante})} \geq 1$$

10.1.3.2. Certidão negativa de falência ou recuperação judicial, expedida pelos distribuidores da justiça do domicílio da sede da empresa, com data não anterior a 30 (trinta) dias da data da entrega da documentação.

#### 10.1.4. DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DA EMPRESA

10.1.4.1. Comprovação da capacidade técnico-operacional da empresa, demonstrando a execução, a qualquer tempo, de serviços compatíveis ao objeto do contrato que se pretende firmar com a AGEHAB,

de complexidade equivalente ou superior, através do somatório de atestados e/ou declarações, provenientes de contratos em nome da empresa participante como contratada principal ou como subcontratada, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado.

10.1.4.1.1. Para fins de conferência quanto a autenticidade e veracidade das informações constantes nos atestados e/ou declarações, os mesmos deverão estar acompanhados de ART/RRT do profissional responsável pelo serviço, emitidos pelo CREA/CAU respectivamente, não sendo necessário que o mesmo pertença ao quadro técnico da empresa.

10.1.4.1.2. Para a contrapartida, deverá ser comprovada a execução de obras de construção civil de edificações residenciais em quantidade mínima correspondente a 50% (cinquenta por cento) do somatório da área correspondente a todas as unidades habitacionais atribuídas a empresa credenciada. Sendo considerada a área de 46,00 m<sup>2</sup> (quarenta e seis metros quadrados) correspondente a 01 (uma) unidade habitacional na tipologia da contrapartida.

I – Por exemplo: contrapartida atribuída a empresa para construção de 02 (dois) módulos de construção com 30 (trinta) unidades habitacionais cada, deverá ser comprovada a execução de 1.380 m<sup>2</sup>.

II – A comprovação deverá ser para o mesmo tipo de concepção estrutural indicado na declaração de opção de projeto do item 10.3.1

10.1.4.2. Comprovação da capacidade técnico-profissional da empresa, que consiste de documentos referentes aos profissionais que participarão da execução do contrato da contrapartida.

10.1.4.2.1. Certidão de Acervo Técnico (CAT), emitida pelo CREA e/ou CAU, comprovando a responsabilidade técnica do profissional pela execução de obras de construção civil de edificações.

10.1.4.2.2. Deverá ser apresentada a comprovação da capacidade técnico-profissional acima mencionada em relação ao número de municípios atribuídos a empresa como contrapartida, sendo de no mínimo 01 (um) profissional para até 04 (quatro) municípios.

10.1.4.2.3. A comprovação do vínculo do profissional deverá ser feita por meio de cópias das Carteiras de Trabalho ou fichas de Registro de Empregado que comprove a condição de que pertence ao quadro da empresa, ou contrato/estatuto social que demonstre a condição de sócio do profissional, ou por meio de contrato de prestação de serviços, sem vínculo trabalhista e regido pela legislação civil comum, ou, ainda, da Declaração de Compromisso de Contratação Futura do profissional, acompanhada da anuência deste.

10.1.4.2.4. No caso de Compromisso de Contratação Futura, será exigido, no ato da assinatura do Contrato, a comprovação da efetivação do vínculo profissional, bem como o comprovante de registro e anotação, junto ao CREA-GO e/ou CAU-GO, do profissional como responsável técnico da empresa.

10.1.4.2.5. Os profissionais indicados pela empresa para fins de comprovação da capacidade técnico-profissional deverão participar da execução do contrato da contrapartida, admitindo-se a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada previamente pela AGEHAB. Quando da solicitação de substituição deverá ser encaminhada a documentação relativa à qualificação técnico-profissional do substituto para análise da AGEHAB.

10.1.4.2.6. Fica proibida a indicação, por duas ou mais empresas, do mesmo profissional, hipótese na qual todas serão inabilitadas.

10.1.4.3. Declaração da empresa afirmando que atende as exigências mínimas relativas às instalações de canteiros, máquinas, equipamentos e pessoal técnico especializado, considerados essenciais para o cumprimento da contrapartida social e se comprometendo a substituir ou aumentar a quantidade dos equipamentos e do pessoal, desde que assim exija a AGEHAB.

10.1.4.4. Declaração de que tem ciência e atende a Norma Técnica de Desempenho de Edificações NBR 15.575/2013.

## 10.2. **DO EMPREENDIMENTO PARA O QUAL ESTÁ SENDO PLEITEADO O SUBSÍDIO (CRÉDITO PARCERIA)**

### 10.2.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

10.2.1.1. Certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel (da área do empreendimento) emitida por cartório de registro competente, contendo registro atual e a negativa de existência de ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel, para comprovação dos poderes inerentes à propriedade do imóvel, emitida há menos de 30 (trinta) dias, conforme Lei estadual nº 17.928/2012, art. 60, inc. VIII e Decreto federal nº 93.240/1986, art. 1º, inc. IV.

10.2.1.2. 10.1.1.1.1. Certidões de matrículas individuais de imóveis, no caso de unidades unifamiliares (lotes isolados), deverão ser organizadas na sequência por número de matrícula.

Documento que comprove que a área será adquirida na operação, quando houver.

10.2.1.3. Incorporação imobiliária devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, quando houver.

### 10.2.2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

10.2.2.1. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos estaduais, expedida pela Secretaria de Estado da Economia, do local do empreendimento.

10.2.2.2. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos municipais, expedida pela Secretaria de Finanças do Município, do local do empreendimento.

10.2.2.3. Certidão negativa de tributos municipais relativas ao imóvel como: Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (ITU) e outros.

10.2.2.4. Certidão cível expedida pela Justiça Estadual, da Unidade Federativa (UF) do local do empreendimento, onde não poderão constar ações de execuções patrimoniais, falência, concordata e/ou recuperação judicial.

### 10.2.3. HABILITAÇÃO TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

10.2.3.1. Ofício da instituição financeira informando:

10.2.3.1.1. Nome do empreendimento, cidade, programa FGTS e quantidade de unidades habitacionais.

10.2.3.1.2. Nome, número do registro profissional e matrícula funcional do analista que aprovou o orçamento e emitiu o laudo de análise técnica de engenharia.

10.2.3.1.3. Custo global do empreendimento.

10.2.3.1.4. Valor global de vendas, se for o caso.

10.2.3.1.5. Custo das unidades habitacionais e equipamentos comunitários em separado.

10.2.3.1.6. Custo da infraestrutura.

10.2.3.1.7. Manifestação de viabilidade técnica da área e do empreendimento, outras informações necessárias e/ou específicas do empreendimento.

10.2.3.2. Ficha Resumo do Empreendimento (FRE) ou Quadro de Composição do Investimento (QCI) com aprovação da instituição financeira.

10.2.3.3. Foto aérea da localização da área do empreendimento em relação à malha urbana. Podendo ser mapa ou foto digital e projeto do loteamento com identificação das unidades que estão sendo construídas.

10.2.3.4. Planta do loteamento com a identificação dos lotes ou área destinada a construção contendo curvas de nível e confrontações. Na planta do loteamento ou em anexo deve constar o quadro de áreas detalhado com quantidade de lotes e os índices urbanísticos.

10.2.3.5. Cópia da Avaliação de Viabilidade Técnica e Operacional (AVTO) emitida pela concessionária de abastecimento de água e esgoto válida ou documento que comprove a aprovação do projeto na concessionária.

10.2.3.6. Cópia da Avaliação de Viabilidade Técnica e Operacional (AVTO) emitida pela concessionária de energia elétrica válida ou documento que comprove a aprovação do projeto na concessionária.

Declaração de infraestrutura – (Modelo AGEHAB).

10.2.3.7. Certidão de uso do solo ou alvará de construção, quando houver.

10.2.3.8. Licença ambiental prévia dentro do prazo de validade.

10.2.3.9. Declaração comprovando a experiência da pessoa em atividades referentes à matéria objeto da Parceria que pretenda celebrar com a AGEHAB, conforme modelo contido no ANEXO VII.

10.2.3.10. Projeto executivo completo, contendo: planta baixa, planta de cobertura, implantação, cortes, fachadas, quadro de áreas e aberturas, em arquivos digitais com extensão.pdf.

10.2.3.10.1. Memorial descritivo do serviço a ser executado.

10.2.3.10.2. Orçamento detalhado padrão instituição financeira.

10.2.3.10.3. Cronograma físico e financeiro padrão instituição financeira.

10.2.3.10.4. ART ou RRT de autoria do projeto apresentado. A guia deverá estar recolhida ou com comprovante de pagamento.

### 10.3. DAS DECLARAÇÕES, FORMULÁRIOS E CERTIDÕES A SEREM APRESENTADAS

As empresas deverão apresentar a seguinte declarações:

10.3.1. Declaração da opção de projeto para construção da contrapartida (Modelo AGEHAB).

10.3.2. Declaração do dirigente da empresa, conforme previsto no RILCC da AGEHAB, art. 188, § 2º, inc. III:

10.3.2.1. Acerca da inexistência de dívida com o Poder Público, bem como de inscrição nos bancos de dados públicos e privados de proteção ao crédito.

10.3.2.2. Informando se os dirigentes se encontram incursos em alguma situação de vedação constante no RILCC da AGEHAB.

10.3.3. Formulário cadastral e declaração de ciência de comunicação processual (Modelo AGEHAB).

10.3.4. Declaração de contrapartida para o empreendimento que será objeto do TCTA, conforme Lei estadual nº 17.928/2012, art.60, § 2º (Modelo AGEHAB).

10.3.5. Certidão negativa de suspensão e/ou impedimento de licitar ou contratar com a administração pública, emitida no site: [www.comprasnet.go.gov.br](http://www.comprasnet.go.gov.br), em alusão à Lei estadual nº 17.928/2012, art. 58, inc. III.

10.4. Todas as certidões devem estar dentro do prazo de validade na abertura do processo administrativo para análise dos documentos, na data da celebração do TCTA e do contrato da contrapartida, bem como é obrigação da empresa manter a validade destas durante toda a execução dos instrumentos firmados, em alusão ao inciso IX do art. 69 da Lei federal nº 13.303/2016.

10.5. Após análise dos documentos encaminhados, será publicada a relação das empresas habilitadas que irão compor o banco de credenciadas, estando as mesmas aptas para a assinatura dos instrumentos.

10.6. QUANDO DA INABILITAÇÃO DE ALGUMA EMPRESA:

10.6.1. A demanda da contrapartida a ela atribuída será novamente sorteada, entre as empresas do banco de interessadas, no próximo ciclo de credenciamento.

10.6.2. Caso queira, a empresa poderá participar novamente em outro ciclo de credenciamento.

## 11. **DOS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS PARA ASSINATURA DOS INSTRUMENTOS**

11.1. Todas as empresas habilitadas irão compor o banco de credenciadas e estarão aptas para a etapa de assinatura dos instrumentos que compreende o envio da seguinte documentação:

### 11.1.1. PARA ASSINATURA DO TCTA:

11.1.1.1. Ofício da empresa credenciada atualizando a informação sobre a quantidade de unidade habitacionais do empreendimento que não foram comercializadas até o momento;

11.1.1.2. Plano de trabalho, conforme modelo AGEHAB;

11.1.1.3. Certidões atualizadas, no caso de alguma estiver fora do prazo de validade, conforme previsto no item 10.4.

11.1.1.4. Para os empreendimentos em que a solicitação de parceria com a AGEHAB ocorreu 03 (três) meses após a formalização do contrato de financiamento pessoa jurídica junto a instituição financeira, a AGEHAB não se responsabiliza em atender as exigências das cláusulas suspensivas do referido contrato, no que tange a demanda mínima com a comercialização das unidades habitacionais do empreendimento.

### 11.1.2. PARA ASSINATURA DO CONTRATO DA CONTRAPARTIDA SOCIAL:

11.1.2.1. Termo de aceite do contrato para cada módulo de construção no município, conforme modelo AGEHAB, contendo orçamento, cronograma e eventograma.

11.1.2.2. Certidões atualizadas, no caso de alguma estiver fora do prazo de validade, conforme previsto no item 10.4.

11.1.2.3. Caso a empresa tenha apresentado a declaração para opção de projeto diferente das disponibilizadas pela AGEHAB, deverá apresentar a documentação conforme disposto no ANEXO IV.3 da ETC – Forma de Apresentação de Projetos.

## 12. **DAS ETAPAS E PRAZOS DO CREDENCIAMENTO**

### 12.1. DAS ESPECIFICAÇÕES DO 1º CICLO DE CREDENCIAMENTO

12.1.1. O primeiro ciclo de credenciamento se inicia a partir da publicação do respectivo edital e de acordo com os prazos nele especificados;

### 12.2. FORMALIZAÇÃO DO INTERESSE :

Compreende a etapa de envio pela empresa interessada e análise pela AGEHAB, de toda a documentação relacionada nos subitens do item 8.1.

12.2.1. Prazo para envio da documentação: 05 (cinco) dias úteis após a publicação do comunicado para abertura do ciclo.

12.2.1.1. Após encerrado o prazo de envio da documentação, a AGEHAB realizará a conferência dos documentos apresentados.

12.2.2. Prazo para análise da documentação pela AGEHAB: 10 (dez) dias úteis após o encerramento do prazo de envio da documentação informada nos subitens do item 8.1

12.2.2.1. As empresas serão comunicadas quanto ao atendimento ou não da etapa de formalização do interesse.

12.2.2.2. A empresa que não tiver com a documentação aprovada será desclassificada, podendo participar novamente em um outro ciclo de credenciamento.

12.2.2.3. A empresa que tiver apresentado toda documentação da forma correta dentro dos prazos irá compor o banco de interessadas para prosseguir na etapa de sorteio da demanda.

12.2.2.4. O banco de interessadas será publicado no décimo dia.

### 12.3. SORTEIO PARA DISTRIBUIÇÃO DA CONTRAPARTIDA SOCIAL

Compreende a etapa de realização do sorteio entre as empresas do banco de interessadas para distribuição da contrapartida social, conforme demanda existente até a época do

sorteio.

12.3.1. Prazo para realização do sorteio: em datas e horários a serem divulgados.

12.3.1.1. O sorteio será realizado conforme descrito no item 9.

12.3.2. Prazo para publicação do resultado do sorteio: 01 (um) dia útil após a realização do sorteio.

#### 12.4. DA ANÁLISE DOCUMENTAL PARA CREDENCIAMENTO

Compreende a etapa de envio pela empresa interessada e análise pela AGEHAB, de toda a documentação relacionada nos itens 10.1, 10.2 e 10.3 seus subitens.

12.4.1. Prazo para envio da documentação: 10 (dez) dias úteis após a publicação do resultado do sorteio.

12.4.1.1. Após encerrado o prazo de envio da documentação para habilitação, a AGEHAB realizará a conferência dos documentos apresentados.

12.4.2. Prazo para análise da documentação pela AGEHAB e publicação do primeiro banco de credenciadas: 15 (quinze) dias úteis após o encerramento do prazo de envio da documentação informada nos itens 10.1, 10.2 e 10.3 seus subitens.

12.4.2.1. As empresas que tiverem atendido todas as exigências serão habilitadas e irão compor o primeiro banco de credenciadas desse ciclo de credenciamento, prosseguindo para a etapa de assinatura dos instrumentos.

12.4.2.2. As empresas que não tiverem atendido todas as exigências, serão comunicadas quanto a não conformidade dos documentos apresentados e será concedido novo prazo para envio da documentação pendente.

12.4.3. Prazo para envio da documentação ausente e/ou substituição da documentação que apresentar pendência no resultado da análise: 05 (cinco) dias úteis após a publicação do primeiro banco de credenciadas.

12.4.3.1. Após encerrado o prazo de envio da documentação pendente, a AGEHAB realizará a conferência dos documentos apresentados.

12.4.4. Prazo para análise pela AGEHAB da nova documentação e publicação do segundo banco de credenciadas: 10 (dez) dias úteis após o encerramento do prazo de envio da documentação informado no item 12.4.3.

12.4.4.1. As empresas que tiverem atendido todas as exigências serão habilitadas e irão compor o segundo banco de credenciadas desse ciclo de credenciamento, prosseguindo para a etapa de assinatura dos instrumentos.

12.4.4.2. A empresa que não tiver atendido todas as exigências, será considerada inabilitada, podendo participar novamente em um outro ciclo de credenciamento.

#### 12.5. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

12.5.1. Empresas que já possuírem TCTA firmado com a AGEHAB prevendo a doação de unidade habitacional mobiliada no próprio empreendimento, desde que tenham recebido apenas a primeira parcela do recurso estabelecida no plano de trabalho, poderão se credenciar com esse empreendimento, devendo antes, formalizar o pedido de substituição da referida doação pela contrapartida social prevista nesse credenciamento.

12.5.2. Em observância ao Princípio da Eficiência, que impõe à Administração Pública a necessidade de racionalizar sua atuação, de modo a permitir o incremento da produtividade, economicidade e celeridade, torna-se salutar o devido aproveitamento dos atos já executados pela AGEHAB quando da busca, junto as empresas de construção civil, a complementação de recursos em crédito outorgado de ICMS para viabilizar a aquisição de moradias pelas famílias de baixa renda que se enquadram no Programa Pra Ter Onde Morar – Crédito Parceria - FGTS.

12.5.2.1. Neste sentido, desde que cumprida a etapa de formalização do interesse, visando o aproveitamento de atos já realizados por esta companhia, admitir-se-á que os empreendimentos listados

no ANEXO I – Lista de Empreendimentos com contrato de financiamento da produção com recursos do FGTS ou SBPE, documentação completa e sem RVT aprovado pela DITEC, sejam inseridos em um “Rito Transitório”, onde os mesmos ficarão dispensados da apresentação da **documentação para a habilitação** no credenciamento exceto a dos itens 10.1.3, 10.1.4 e 10.3.1, deste Projeto Básico, uma vez que os mesmos já apresentaram toda a documentação necessária para formalização do TCTA.

12.5.2.2. As empresas que já estiverem apresentado o contrato de financiamento da produção com recursos do FGTS ou SBPE e estiverem com RVT aprovados pela Diretoria Técnica da AGEHAB, conforme ANEXO III – Lista de Empreendimento em fase final de formalização do TCTA, caso tenham o interesse em migrar a contrapartida para construção remunerada de casa a custo zero, poderão solicitar a substituição da referida contrapartida e também seguirão o rito acima descrito.

## 12.6. ASSINATURA DOS INSTRUMENTOS

Compreende a etapa de envio pela empresa credenciada e análise pela AGEHAB, de toda a documentação relacionada nos subitens do item 11.

12.6.1. Prazo de envio dos documentos para assinatura do TCTA: 05 (cinco) dias úteis contados a partir da publicação do banco de credenciadas.

12.6.1.1. Após encerrado o prazo de envio da documentação, a AGEHAB realizará a análise e tratativas necessárias para a aprovação do plano de trabalho.

12.6.2. Prazo para assinatura do TCTA: após a aprovação do plano de trabalho pela AGEHAB.

12.6.2.1. **As empresas habilitadas no credenciamento, assinarão o TCTA, porém, somente será liberado o subsídio, conforme plano de trabalho e após a assinatura do contrato de parceria junto a instituição financeira pelo programa MCMV modalidade apoio a produção com recurso do FGTS.**

12.6.3. Prazo de envio da documentação de opção de projeto diferente das disponibilizadas pela AGEHAB: 15 (quinze) dias corridos contados a partir da publicação do banco de credenciadas.

12.6.3.1. Após encerrado o prazo de envio da documentação, a AGEHAB realizará a análise conforme previsto no ANEXO IV.3 da ETC – Forma de Apresentação de Projetos.

12.6.4. Prazo para a AGEHAB disponibilizar a documentação técnica para assinatura do Termo de Aceite do Contrato: 10 (dez) dias úteis contados a partir da publicação do banco de credenciadas, após a realização do sorteio. Este prazo poderá ser estendido no caso em que município para qual a construtora foi sorteada, depender do cumprimento de itens que compõem cláusulas suspensivas constantes no TAC firmado com a AGEHAB.

12.6.4.1. A documentação técnica será disponibilizada para a empresa, pelo sistema eletrônico de informações (SEI), para visualização e assinatura do Termo de Aceite de Contrato. Essa documentação deverá ser assinada pelo responsável técnico e representante legal da empresa.

12.6.4.2. Caso a empresa credenciada esteja propondo uma opção de projeto diferente das disponibilizadas pela AGEHAB, o prazo informado no item 12.6.4, deverá ser contado a partir da aprovação do projeto pela AGEHAB, realizada conforme previsto no ANEXO IV.3 da ETC – Forma de Apresentação de Projetos.

12.6.5. Prazo para assinatura do Termo de Aceite do Contrato e envio da documentação para assinatura do contrato da contrapartida: 02 (dois) dias úteis contados a partir da disponibilização da documentação técnica pela AGEHAB, item 12.6.4.

12.6.6. Prazo para assinatura do contrato da contrapartida: por se tratar de contratação direta, proveniente de uma oportunidade de negócio vinculada a concessão do subsídio a determinado empreendimento, o contrato da contrapartida social, deverá ser assinado junto ou após a assinatura do TCTA referente ao empreendimento que habilitou a empresa, e deverá conter cláusula relacionando-o ao citado termo.

12.7. Após a realização do primeiro ciclo de credenciamento, poderão ser realizados ciclos de credenciamento subsequentes, sendo iniciados no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data da publicação do segundo banco de credenciadas do ciclo de credenciamento anterior.

12.7.1. O credenciamento permanecerá vigente, por prazo indeterminado, enquanto houver necessidade pelos serviços e disponibilidade orçamentária, respeitando os limites informados no item 14, de acordo com a conveniência e oportunidade para a AGEHAB.

### 13. **DA FORMA DE ENVIO DOS DOCUMENTOS**

13.1. Os interessados deverão encaminhar todos os documentos no formato digital e na extensão .pdf, acompanhados de requerimento assinado pelo interessado ou pelo representante legal da empresa participante, à AGEHAB, exclusivamente através do e-mail do Protocolo dessa agência: protocolo@agehab.go.gov.br, para que seja gerado um número de protocolo.

13.1.1. O assunto do e-mail deverá conter:

13.1.1.1. Chamamento Público nº 02/2023 e o nome da empresa;

13.1.1.2. Município do local do empreendimento, nome do empreendimento e a identificação do módulo, quando houver;

13.1.1.3. Número de unidade habitacionais que está pleiteando a parceria para uso do subsídio;

13.1.1.4. Exemplo: CP XX/2023-Construtora ABC/Município G-Residencial DEF-módulo I-50uh.

13.1.2. No corpo do e-mail apresentar declaração descrevendo a documentação que compõe o anexo do e-mail.

13.1.3. Devido a celebração do TCTA ser por empreendimento individual ou por módulo do empreendimento, quando contratado de forma modulada com a instituição financeira, a documentação de cada empreendimento ou módulo proposto, deverá ser encaminhada por e-mail ao protocolo, individualmente, contendo para cada um os seus respectivos documentos.

13.1.4. Será gerado um número de processo para cada protocolo, que deverá ser relacionado ao processo gerado na etapa da formalização da demanda.

13.2. Para participar, a empresa deverá apresentar toda documentação da etapa de formalização de interesse descrita no item 8, nos prazos informados nos itens 12.1 e 12.2, em formato digital com a extensão.pdf em arquivos individuais com tamanho de no máximo 05 (cinco) megabytes, podendo haver vários desse tamanho em único e-mail ou via google drive ou outro tipo de compartilhamento.

13.3. Para as demais etapas, a empresa deverá apresentar toda documentação descrita nos itens 10 e 11, nos prazos informados nos itens 12.4 e 12.6 em formato digital com a extensão.pdf em arquivos individuais com tamanho de no máximo 05 (cinco) megabytes, com exceção da documentação técnica quando exigida em outra extensão, podendo haver vários desse tamanho em único e-mail ou via google drive ou outro tipo de compartilhamento.

### 14. **DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

14.1. De acordo com as condições estabelecidas neste projeto básico e observadas as legislações e normativos que tratam do assunto, estão envolvidas na parceria proposta as fontes de recursos voltadas aos beneficiários, provenientes do Governo Federal para o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do Governo Estadual para o Programa Pra Ter Onde Morar – “Crédito Parceria” e “Casas a Custo Zero”.

14.2. Recursos do Governo Federal: no âmbito do PMCMV com utilização de recurso do FGTS e vantagens oferecidas pelo programa para as faixas 1 e 2, limitada a beneficiários com renda mensal familiar de até 03 (três) salários mínimos.

14.3. Recursos do Governo Estadual: no âmbito do Programa Pra Ter Onde Morar – “Crédito Parcerias” será disponibilizado recurso na forma de subsídio, através da concessão de crédito outorgado do ICMS conforme previsto nas Leis estaduais nº 14.542/2003, nº 16.559/2009 e nº 21.217/2021, para beneficiar famílias com renda mensal de até 03 (três) salários mínimos.

14.3.1. Na alínea “a” do item I do § 1º do art. 2º da Lei estadual nº 14.542/2003 estabelece que o subsídio para a construção de unidade habitacional poderá ser de até R\$19.670,40 (dezenove mil, seiscentos e setenta reais e quarenta centavos). No art. 1º da Lei estadual nº 16.559/2009 autoriza a

concessão de subsídio complementar ao beneficiário do programa habitacional no valor de até R\$26.227,20 (vinte e seis mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte centavos).

14.3.1.1. A partir de 01/02/2023 o valor do subsídio que era de até R\$18.000,00 (dezoito mil reais) e do subsídio complementar que era de até R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais) foram corrigidos cumulativamente em 9,28% (nove vírgula vinte e oito por cento) por força do art. 5º da Lei estadual nº 21.217/2021.

14.3.1.2. A concessão máxima do subsídio poderá ser o somatório autorizado pelas leis estaduais supracitadas. Todos os empreendimentos participantes poderão receber até R\$45.897,60 (quarenta e cinco mil, oitocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos) por unidade habitacional.

14.3.1.3. Os valores poderão ser ajustados pelo critério de números inteiros para melhor fracionamento do crédito parceria, devido a operacionalização no sistema Palladio da AGEHAB em função das telas de cheque existentes, e no sistema Grande Porte da Secretaria da Economia, plataforma em que são liberados e emitidos os subsídios expressos em cheque;

14.3.1.4. O valor total estimado para a celebração de TCTA proposta neste projeto básico na proporção 2:1 o valor de até R\$ 298.793.376,00 (duzentos e noventa e oito milhões, setecentos e noventa e três mil, trezentos e setenta e seis reais) condicionada a disponibilidade orçamentária do recurso em crédito outorgado de ICMS no momento da celebração da parceria.

14.3.2. O art. 5º da Lei estadual nº 21.217/2021 estabelece que os valores dos subsídios serão atualizados anualmente utilizando a variação dos preços aferida pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) para a apuração do Índice Nacional de Custo da Construção-Disponibilidade Interna (INCC-DI);

14.3.2.1. A atualização não se aplica a TCTA já celebrado, mesmo que ainda não tenha havido qualquer liberação de recurso, ou seja, uma vez firmado o TCTA, o valor do subsídio por unidade habitacional não será atualizado.

14.3.3. No caso da parceria com recurso do FGTS, o subsídio será emitido em nome das empresas selecionadas, conforme §7º do art. 2º da Lei nº 14.542/2003 e §4º do art. 1º da Lei nº 16.559/2009, sendo o seu desembolso de acordo com a definição do Plano de Trabalho aprovado pela AGEHAB.

14.3.4. A liberação do recurso será no mínimo em 03 (três) parcelas, após assinatura do TCTA e do contrato da contrapartida social, sendo que a primeira parcela poderá variar de 25% (vinte e cinco por cento) a no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor total do ajuste, conforme §2º do art. 3º-C da Lei 14.542/2003 e disponibilidade orçamentária, estando as parcelas sujeitas as seguintes situações:

14.3.4.1. O valor a ser liberado em subsídio é o produto da quantidade de unidades habitacionais do empreendimento contratado junto à instituição financeira, pelos valores unitários especificados no item 14.3.1.

14.3.4.2. A emissão do subsídio estará sujeita a liberação dos recursos pela Secretaria de Estado da Economia.

14.3.4.3. O cumprimento das obrigações relativas à prestação de contas da utilização do recurso junto a AGEHAB, definidas no plano de trabalho que compõe o TCTA, mediante a constatação da evolução física da obra pela fiscalização da AGEHAB, que acompanhará a aplicação do recurso conforme a evolução da obra apontada pela instituição financeira, bem como a apresentação dos contratos individuais com a AGEHAB assinados pelos beneficiários e das notas fiscais da compra dos materiais de construção totalizando valor igual ou superior ao valor total do subsídio liberado, referentes a parcela anterior.

14.3.4.4. As parcelas de liberação do recurso também estarão condicionadas à execução contratual e à evolução física da obra da contrapartida social. A condição aqui estabelecida está amparada pelo §1º do art. 5º da IN nº 17/2022 da AGEHAB.

14.3.4.5. A empresa deverá, obrigatoriamente, apresentar os contratos individuais de pessoa física assinados com a instituição financeira para a aprovação do setor de cadastro da AGEHAB.

14.3.4.6. Conforme previsto no §1º do art. 9º da IN nº 22/2023 da AGEHAB, os beneficiários desligados do Programa Aluguel Social, após confirmado o preenchimento dos requisitos da Lei estadual

nº 14.542/2003, deverão ser priorizados na oportunidade de adquirir financiamento imobiliário no empreendimento. Cabendo a AGEHAB informar sobre esses beneficiários à empresa.

14.3.4.7. Não sendo comprovada a existência do beneficiário ou não sendo o seu cadastro aprovado pela AGEHAB, o subsídio recebido deverá ser devolvido para a AGEHAB quando não utilizado, e quando o mesmo tiver sido utilizado, o seu valor deverá ser ressarcido para a AGEHAB.

14.3.4.8. O valor devolvido e/ou ressarcido deverá ser corrigido da data de liberação do benefício até a data de sua devolução.

14.3.5. O TCTA é encerrado com a conclusão da obra e após a apresentação e aprovação da prestação de contas final de todo recurso liberado.

14.3.6. O recurso estadual em sua totalidade, conforme será estabelecido no TCTA a ser firmado entre a empresa habilitada e a AGEHAB, poderá ser utilizado em qualquer empreendimento da conveniada dentro do Estado de Goiás, para aquisição de qualquer das mercadorias ou materiais de construção relacionados no §3º do art. 1º da Lei estadual nº 14.542/2003, sendo que a sua utilização não estará vinculada exclusivamente às obras objeto do convênio a ser firmado com a AGEHAB, conforme previsto no art. 3º-C da mesma lei.

14.4. Recursos do Governo Estadual: no âmbito do Programa Pra Ter Onde Morar – “Casas a Custo Zero” será disponibilizado recurso estadual proveniente do Fundo PROTEGE GOIÁS: Programa MORADIA COMO BASE DA CIDADANIA, Ação I – Morar Bem Goiás, de acordo com o art. 2º-A da Lei estadual nº 14.469/2003 e do Decreto estadual nº 6.883/2009.

14.4.1. Para a execução da contrapartida social em construção de casas a custo zero e de calçada e meio fio (quando for o caso) será disponibilizada a fonte de recurso estadual proveniente do Fundo PROTEGE GOIÁS: Programa MORADIA COMO BASE DA CIDADANIA, Ação I – Morar Bem Goiás, de acordo com o art. 2º-A da Lei estadual nº 14.469/2003 e do Decreto estadual nº 6.883/2009.

14.4.2. A contrapartida social oriunda da parceria integra o Programa Pra Ter Onde Morar – “Casas a Custo Zero”, cujas unidades habitacionais construídas serão doadas a famílias com renda mensal de até 01 (um) salário mínimo que preencham os demais requisitos previstos no §1º do art. 4º da Lei estadual nº 21.219/2021.

14.5. Em consonância com a meta de contratação pelo programa Pra Ter Onde Morar – “Casas a Custo Zero”, apresentada na ELP para os anos de 2023 e 2024, havendo disponibilidade orçamentária, poderão ser firmados contratos da contrapartida para até 3.255 (três mil, duzentos e cinquenta e cinco) unidades habitacionais.

14.5.1. O valor total estimado para as contratações como contrapartida social das parcerias é de até R\$506.346.563,10 (quinhentos e seis milhões, trezentos e quarenta e seis mil, quinhentos e sessenta e três reais e dez centavos), sendo o valor estimado pela média equivalente a 01 (uma) unidade habitacional de um módulo de construção com 30 (trinta) unidades habitacionais, no valor de R\$155.559,62 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e nove reais, sessenta e dois centavos), conforme o valor do módulo informado no ANEXO IV - Especificações Técnicas da Contrapartida – ETC.

14.5.2. No §5º do art. 4º da Lei estadual nº 21.219/2021 estabelece que o valor destinado à construção de uma unidade habitacional térrea terá como valor máximo aquele definido nas especificações técnicas do projeto padrão da AGEHAB, que contemplará todos os serviços com características padronizadas ou não, bem como todas as opções de sistema construtivo, e deverá ser corrigido pelo INCC, com orçamentos atualizados a cada 6 (seis) meses, conforme tabelas referenciais da GOINFRA e do SINAPI.

14.5.3. Em atendimento à legislação acima citada, estando o chamamento público vigente após decorrido o prazo estabelecido para a atualização dos orçamentos, os mesmos serão atualizados e publicados, sendo considerados para o ciclo de credenciado iniciado após a publicação.

14.5.3.1. A atualização dos orçamentos não se aplica aos contratos celebrados em data anterior a data da publicação do orçamento atualizado, sendo a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato realizado por meio de reajuste contratual, na forma estabelecida no instrumento.

14.5.4. O valor estimado como referência para uma unidade habitacional é de R\$ 155.559,62 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e nove reais, sessenta e dois centavos), conforme planilha estimativa orçamentária elaborada em julho/2023, utilizando tabelas referencias na data base de junho/2023.

14.5.5. O valor estimado para a execução de calçada (passeio) e meio fio (quando for o caso) será de R\$ 16.508.911,90 ( dezesseis milhões, quinhentos e oito mil, novecentos e onze reais e noventa centavos), sendo R\$ R\$ 5.071,86 (cinco mil, setenta e um reais e oitenta e seis centavos) o valor médio para uma unidade habitacional, conforme descrito no item 15 do ANEXO IV – ETC.

14.5.6. Todas as informações e condições estabelecidas para a execução da contrapartida social constam nos ANEXO IV deste projeto básico.

## 15. **DAS OBRIGAÇÕES DA AGEHAB NA PARCERIA**

15.1. Verificar se a nomeação do empreendimento habitacional, objeto da parceria, está em conformidade com o disposto na Lei federal nº 6.454/1977 quanto às suas proibições.

15.2. Exercer atividade normativa, de controle e fiscalização sobre a execução da parceria, inclusive, se for o caso, reorientando as ações, de modo a evitar a descontinuidade das ações pactuadas.

15.3. Informar à empresa parceira os atos normativos e orientações da administração pública que interessem à execução do TCTA.

15.4. Receber as fichas cadastrais e documentação das famílias cadastradas pelo ente conveniado e efetuar a análise conforme critérios previstos na Lei estadual nº 14.542/2003.

15.4.1. Informar as empresas sobre os beneficiários desligados do Programa Aluguel Social que atendem aos requisitos da Lei estadual nº 14.542/2003, e deverão ser priorizados na oportunidade de adquirir o financiamento imobiliário no empreendimento, conforme previsto no §1º do art. 9º da IN nº 22/2023 da AGEHAB.

15.5. Celebrar contrato individual com os beneficiários, objetivando legitimar a entrega do Crédito Parceria para ser administrado pela empresa parceira, nos termos das alterações promovidas no § 7º do art. 2º das Leis estaduais nº 14.542/2003 e 16.559/2009, e suas alterações posteriores.

15.6. Realizar a liberação do subsídio conforme disposto no TCTA e plano de trabalho aprovado.

15.7. Zelar pelo cumprimento das condições de liberação dos recursos.

15.8. Publicar o extrato do TCTA no Diário Oficial do Estado de Goiás (DOE-GO).

15.9. Divulgar informações referentes à parceria celebrada em dados abertos e acessíveis e manter atualizado, em seu sítio eletrônico oficial, o TCTA celebrado e seu respectivo plano de trabalho.

15.10. Monitorar e fiscalizar a execução do objeto do TCTA, por meio de análise das informações acerca do processamento da parceria, diligências e visitas in loco, quando necessário, zelando pelo alcance dos resultados pactuados, pela qualidade dos serviços executados e pela correta aplicação dos recursos repassados.

15.11. Elaborar os relatórios de execução do objeto do TCTA, bem como analisar e decidir sobre a prestação de contas dos recursos aplicados na consecução do objeto.

15.12. Comunicar à empresa parceira quaisquer irregularidades decorrentes do uso dos recursos públicos ou outras impropriedades de ordem técnica ou legal, fixando o prazo previsto na legislação para saneamento ou apresentação de esclarecimentos e informações.

15.13. Reter a liberação dos recursos quando houver evidências de irregularidade na aplicação de parcela anteriormente recebida ou quando a empresa parceira deixar de adotar sem justificativa suficiente as medidas saneadoras apontadas pela AGEHAB.

15.14. Aplicar as sanções previstas na legislação, proceder às ações administrativas necessárias à exigência da restituição dos recursos transferidos e instaurar Tomada de Contas Especial, quando for o caso.

15.15. Instaurar investigação preliminar, caso haja qualquer denúncia quanto à aplicação do Programa Pra Ter Onde Morar – “Crédito Parceria”.

## 16. **DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA NA PARCERIA**

16.1. Oferecer apoio logístico aos técnicos da AGEHAB, durante sua permanência no município.

16.2. Permitir o livre acesso dos empregados da AGEHAB aos documentos e informações referentes ao TCTA, bem como aos locais de execução do objeto.

16.3. Utilizar o nome e as logomarcas do “Crédito Parceria” do Governo do Estado de Goiás ao divulgar o programa, em conformidade com a padronização expedida pela AGEHAB, sendo vedada qualquer mudança do nome do programa, tudo em consonância com a Portaria nº 24, de 18 de janeiro de 2013 do Ministério das Cidades.

16.4. Atender as normativas de divulgação e entrega do empreendimento, conforme especificado no TCTA.

16.5. Aplicar corretamente os recursos do “Crédito Parceria”, e gerir os bens públicos com observância aos princípios da legalidade, da legitimidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da economicidade, da eficiência e da eficácia.

16.6. Não alterar a destinação dos recursos recebidos através do “Crédito Parceria”, sob pena de devolução dos valores recebidos.

16.7. Garantir o cumprimento e execução da contrapartida social.

16.8. Apor nas faturas, notas fiscais e quaisquer outros documentos de despesa, o número e ano do TCTA celebrado.

16.9. Indicar equipe de cadastramento que deverá: participar da capacitação promovida pela AGEHAB.

16.9.1. Efetuar o cadastramento dos interessados.

16.9.2. Inserir os dados no sistema da AGEHAB.

16.9.3. Coletar toda documentação exigida para enquadramento conforme previsto na Lei estadual nº 14.542/2003.

16.9.4. Realizar o envio das fichas de cadastros juntamente com a documentação das famílias para a AGEHAB.

16.10. Apresentar os contratos de compra e venda firmados entre a instituição financeira e os beneficiários com o valor dos recursos próprios igual ou superior ao benefício concedido pela AGEHAB.

16.11. Apresentar os contratos de compra e venda firmados entre construtora e os beneficiários, registrado em cartório, juntamente com a quitação da confissão de dívida do mesmo.

16.12. Priorizar os beneficiários informados pela AGEHAB, que foram desligados do Programa Aluguel Social e atendem aos requisitos da Lei estadual nº 14.542/2003, na oportunidade de adquirir o financiamento imobiliário no empreendimento, conforme previsto no §1º do art. 9º da IN nº 22/2023 da AGEHAB.

16.13. Prestar contas à AGEHAB após o recebimento de cada parcela do recurso e no encerramento do empreendimento, conforme disposto na TCTA.

16.14. Manter, durante a execução da parceria, as mesmas condições exigidas no ato da celebração da parceria.

16.15. Executar fielmente o objeto pactuado, de acordo com as cláusulas do TCTA, a legislação pertinente e o plano de trabalho aprovado pela AGEHAB, adotando todas as medidas necessárias à sua correta execução.

16.16. Executar o plano de trabalho aprovado, parte integrante do TCTA, de acordo com o cronograma de obras apresentado à instituição financeira, de forma que não ocorra atraso nos serviços.

- 16.17. Informar a AGEHAB, quando houver alterações nos documentos técnicos que foram originalmente aprovados junto à instituição financeira.
- 16.18. Providenciar, quando necessário, as licenças e aprovações de projetos emitidos pelo órgão ambiental competente, da esfera municipal, estadual, do Distrito Federal ou federal e concessionárias de serviços públicos, conforme o caso e nos termos da legislação aplicável.
- 16.19. Zelar pela boa qualidade das ações e serviços prestados, buscando alcançar eficiência, eficácia, efetividade social, bem como a segurança, a habitabilidade, e qualidade em suas atividades.
- 16.20. Realização de todos os serviços necessários à construção do empreendimento, bem como providenciar qualquer documento necessário a entrega final do empreendimento.
- 16.21. Responsabilizar-se pela contratação e pagamento do pessoal que vier a ser necessário à execução do plano de trabalho, inclusive pelos encargos sociais e obrigações trabalhistas decorrentes, ônus tributários ou extraordinários que incidam sobre o instrumento.
- 16.22. Responsabilizar-se exclusivamente pelo pagamento dos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais relacionados à execução do objeto previsto neste instrumento, o que não implica responsabilidade solidária ou subsidiária da AGEHAB quanto à inadimplência da empresa parceira em relação ao referido pagamento, aos ônus incidentes sobre o objeto da parceria ou aos danos decorrentes de restrição à sua execução.
- 16.23. Garantir a manutenção da equipe técnica em quantidade e qualidade adequadas ao bom desempenho das obras.
- 16.24. Providenciar, junto às concessionárias de serviços de água e esgoto, a implantação dos sistemas de abastecimento de água, e solução de esgotamento sanitário, que permitam ligações individualizadas para cada uma das unidades habitacionais construídas.
- 16.25. Providenciar, junto à concessionária de energia elétrica a instalação da rede de distribuição de energia elétrica para o empreendimento.
- 16.26. Assumir a infraestrutura necessária à urbanização do terreno destinado à implantação do empreendimento habitacional, em prazo compatível com o cronograma das obras, de maneira que os mesmos estejam concluídos concomitantemente com o término das obras integrantes de todo o empreendimento.
- 16.27. Responsabilizar pela entrega do “Termo de Aceite Definitivo de Obra” a ser emitido pela instituição financeira, bem como, pela entrega da Certidão de Habite-se, após a entrega das obras, sem nenhum custo ou encargo para a AGEHAB.

## 17. DO DESCREDENCIAMENTO E PENALIDADES

- 17.1. Caso haja descumprimento de qualquer uma das cláusulas do contrato da contrapartida social firmado com a AGEHAB para construção de casas de interesse social, a empresa será descredenciada e penalizada conforme previsto no contrato da contrapartida, podendo a mesma ficar pelo prazo de até 2 (dois) anos impedida de participar, com recebimento de recurso de qualquer programa habitacional promovido pela AGEHAB, conforme §1º do art. 32 da Lei estadual nº 17.928/2012.
- 17.2. No caso de declínio à execução da contrapartida social, seja na fase anterior ou posterior a contratação da contrapartida, estará a empresa credenciada sujeita ao seu descredenciamento, sendo considerada inabilitada pela AGEHAB por um período de no mínimo 06 (seis) meses, conforme previsto no inciso I, §1º do art. 5º da IN 17/2022 da AGEHAB.
- 17.3. Na hipótese de descredenciamento, a empresa perderá o direito ao subsídio e a todos os benefícios oriundos do TCTA firmado para o empreendimento que a credenciou.
- 17.4. Nos casos em que o descredenciamento da empresa ocorrer em decorrência da não execução da contrapartida social, tendo a empresa recebido alguma parcela do subsídio estadual, a mesma deverá proceder com a correta prestação de contas do recurso recebido, conforme disposto no plano de trabalho que compõe o TCTA.

17.4.1. A empresa perderá o direito aos recursos não liberados e a todos os benefícios oriundos do TCTA do empreendimento que a credenciou, a partir da data do seu descredenciamento ou da data da rescisão do contrato da contrapartida, o que ocorrer primeiro, mesmo que a empresa tenha comercializado as unidades habitacionais prevendo o subsídio, sendo a empresa a única responsável pela comercialização do empreendimento sem a utilização do subsídio estadual.

17.5. O descredenciamento da empresa não impede ou exclui a aplicação das sanções previstas em cada um dos instrumentos firmados com a empresa.

## 18. **DOS ANEXOS**

18.1. ANEXO I – Lista de Empreendimentos com contrato de financiamento para apoio a produção com recursos do FGTS ou SBPE, documentação completa e sem RVT aprovado pela DITEC.

18.2. ANEXO II – Estudo do IMB e planilha do déficit habitacional.

18.3. ANEXO III – Lista de Empreendimento em fase final formalização do TCTA e com RVT aprovado pela DITEC.

18.4. ANEXO IV – Especificações Técnicas da Contrapartida.

18.4.1. ANEXO IV.1 da ETC - Condições de contratação da contrapartida.

18.4.2. ANEXO IV.2 da ETC - Opções de projetos, projetos padrão, orçamentos, cronogramas, eventogramas e estudo técnico.

18.4.3. ANEXO IV.3 da ETC - Forma de apresentação de projetos.

18.4.4. ANEXO IV.4 da ETC - Matriz de risco do contrato da contrapartida.

18.4.5. ANEXO IV.5 da ETC - Procedimentos e padronização para recebimento das obras a AGEHAB.

18.5. ANEXO V – Modelo de TCTA.

18.6. ANEXO VI – Modelo de Plano de Trabalho.

18.7. ANEXO VII – Modelos de Declarações, Formulário e Requerimento.

18.8. ANEXO VIII – Legislação e normativos aplicáveis.

Goiânia, 03 de outubro de 2023.

### **Elaboração do Projeto Básico:**

Lilian Pureza de Assis  
Analista Técnico I – Engenheiro Civil

### **Colaboração das áreas:**

Diretoria Técnica - DITEC:

Gerência de Apoio à Gestão e Análise Técnica

Gerência de Contratos, Convênios e Outros Ajustes

Secretaria Executiva de Planejamento e Projetos Habitacionais – SECPLANH:

Gerência de Geoprocessamento e Topografia

Gerência de Orçamentos

Gerência de Projetos

Gerência de Projetos de Implantação

**Aprovação do Projeto Básico:**

Sirlei Aparecida da Guia  
Diretora Técnica



Documento assinado eletronicamente por **SIRLEI APARECIDA DA GUIA, Diretor (a) Técnico (a)**, em 05/10/2023, às 18:13, 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 **52522267** e o código CRC **99A89BB3**.

## DIRETORIA TÉCNICA

RUA 18-A Nº 541, , - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - (62)3096-5020.



Referência: Processo nº 202300031003635



SEI 52522267