

Agência
Goiana de
Habitação



ESTADO DE GOIÁS
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A
ASSESSORIA JURÍDICA

Processo: 202400031006874

Nome: AGEHAB - AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO.

Assunto: Análise jurídica do Edital de Chamamento Público para Credenciamento de Municípios. Previsão de construção de unidade habitacional unifamiliar e coletiva.

PARECER JURÍDICO AGEHAB/ASJUR-11798 Nº 646/2024

Ementa: Direito Administrativo. Programa social habitacional. Chamamento Público para Credenciamento de Municípios do Estado de Goiás, interessados em disponibilizar e doar loteamento regularizado, de sua propriedade, para construção de unidades habitacionais (UH) pelo Programa Pra Ter Onde Morar - Casas a Custo Zero, na modalidade construção e futura doação aos beneficiários. Lei Estadual nº 21.219/2021. Previsão de construção de unidade habitacional unifamiliar e coletiva.

1. RELATÓRIO

1.1. Versam os autos sobre Chamamento Público para Credenciamento de Municípios do Estado de Goiás, interessados em disponibilizar e doar loteamento regularizado, de sua propriedade, para **construção de unidades habitacionais (UH) unifamiliar e coletiva**, pelo **Programa Pra Ter Onde Morar - Modalidade Construção**, com fundamento na [Lei Estadual nº 21.219, de 29 de dezembro de 2021](#), e demais normas aplicáveis, especialmente, a [Lei nº 14.469, de 14 de julho de 2003](#) e [Decreto nº 6.883, de 12 de março de 2009](#), que dispõem sobre o recurso estadual proveniente do Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás (Protege Goiás).

1.2. Vieram os autos a esta Assessoria Jurídica (ASJUR), impulsionados pelo Despacho nº 917/2023/AGEHAB/ASCPL (50311766), para fins de análise jurídica prévia da Minuta do Edital de Chamamento Público para Credenciamento (62896795), com fundamento no art. 34 do [Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios \(RILCC/AGEHAB\)](#).

1.3. O processo foi inaugurado com o Ofício nº 4883/2024/AGEHAB (62592749), da Diretoria Técnica (DITEC) desta Agência Goiana de Habitação (AGEHAB), por meio do qual solicita autorização da Presidência da AGEHAB para realização de um Chamamento Público para o Credenciamento de municípios do Estado de Goiás interessados em disponibilizar e doar lotes para, posteriormente, serem construídas unidades habitacionais (UHs) em atendimento ao Programa Pra Ter Onde Morar - Modalidade Construção, bem como a elaboração de portaria criando a nova Comissão de Seleção.

1.4. O processo administrativo em epígrafe foi instruído com os seguintes documentos:

DOCUMENTO	Nº SEI
Ofício nº 4883/2024/AGEHAB	62592749
Requisição nº 1/2024 - AGEHAB/SEGER	62607197
Estudo Técnico Preliminar nº 1/2024 - AGEHAB/SEGER	62591426
Estudo ETP Estratégia de Longo Prazo 2024 - 2028	62601565
Estudo IMB 2020	62601607
Estudo IMB 2021	62601644
Termo de Referência	62607301
Estudo Planejamento estratégico 2021-2023	48242472
Planilha Déficit Habitacional	48242473
ANEXO I Plano de Trabalho HU	62594693
ANEXO I Plano de Trabalho HC	62594655
ANEXO II modelo 1 MANIFESTAÇÃO INTERESSE MUNICÍPIO	62600610
ANEXO II modelo 2 FORMULÁRIO CADASTRAL	62598423
ANEXO II modelo 3 OFÍCIO ISSQN	62598453
ANEXO II modelo 4 LEI DE ALIENAÇÃO (1)	62599253

ANEXO II modelo 4HC LEI DE ALIENAÇÃO	62598459
ANEXO II modelo 5 DECLARAÇÃO INFRAESTRUTURA	62598486
ANEXO II modelo 5HC DECLARAÇÃO INFRAESTRUTURA	62598506
ANEXO II modelo 6 RESPONSABILIDADES ASSUMIDAS PELA PREFEITURA	62598515
ANEXO II modelo 7 DECLARAÇÃO DE VEDAÇÃO DE DOAÇÃO ANTECIPA	62598540
ANEXO II modelo 7 HC DECLARAÇÃO DE VEDAÇÃO DE DOAÇÃO ANTECI	62598521
ANEXO II modelo 8 DISPENSA DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E DE AP	62598537
ANEXO II modelo 9 DECLARAÇÃO JAZIDA E BOTA FORA E TRAJETO	62598516
ANEXO III Planilha Déficit Habitacional	62606856
ANEXO IV TAC HU	62594897
ANEXO IV TAC HC	62594902
ANEXO V Modelo Técnico A	62601869
ANEXO VII DIRETRIZES DOS LAUDOS DE SONDAGEM E PERCOLAÇÃO	62601896
Autorização da Presidência para abertura de Chamamento Público	62607381
Minuta do Edital de Chamamento Público para Credenciamento	62896795

1.5. É o breve relato. Passa-se à fundamentação

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. Preliminarmente, salienta-se que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe, a este especializada prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na análise da conveniência e da oportunidade dos atos praticados no âmbito desta AGEHAB, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

2.1.1. Nossa análise cinge-se na avaliação da legalidade e aprovação da minuta do Edital do Chamamento Público para Credenciamento e documentos anexos, incluindo a minuta do ajuste de parceria a ser firmado com o Município, com fulcro no artigo 21, alínea "j", bem como no artigo 34, ambos do RILCC/AGEHAB, cujo extrato foi devidamente publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 22.893, na data de 14 de setembro de 2018. A íntegra do referido documento encontra-se disponibilizada para consulta no site da AGEHAB (www.agehab.go.gov.br). Vejamos o que dispõem os dispositivos normativos precitados:

Art. 21. A fase preparatória da contratação será instruída em processo administrativo protocolizado e numerado, com os seguintes documentos:

j) aprovação da minuta do instrumento convocatório e de seus anexos pela assessoria jurídica da AGEHAB, quando não forem utilizadas as minutas padronizadas.

(...)

Art. 34. As minutas dos instrumentos convocatórios e seus respectivos contratos, bem como os convênios e demais ajustes, quando diversos das minutas padronizadas aprovadas previamente pela assessoria jurídica, deverão ser submetidas a parecer jurídico prévio.

2.2. DO CHAMAMENTO PÚBLICO

2.2.1. Inicialmente, cumpre esclarecer que o Chamamento Público **não é uma modalidade de licitação** prevista na Lei nº 13.303/2016 e/ou no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênio (RILCC/AGEHAB), mas, sim, **um instrumento administrativo importante para viabilizar a atuação do Poder Público na seleção de projetos ou entidades que tornem mais eficaz o objeto do ajuste.**

2.2.2. Vale destacar que a Lei Estadual nº 17.928/2012, que trata das normas suplementares de licitações e contratos pertinentes a obras, compras e serviços, bem como convênios, outros ajustes e demais atos administrativos no âmbito do Estado de Goiás, aplicada subsidiariamente à AGEHAB, no que couber, em seu artigo 61, estabelece que a Administração deverá priorizar a realização de chamamento público, a ser regulamentado em ato normativo próprio, com o intuito de selecionar projetos e órgãos ou entidades que tornem **mais eficaz a execução do objeto do convênio.**

Art. 61. Com o intuito de selecionar projetos e órgãos ou entidades que tornem mais eficaz a execução do objeto do convênio, a Administração deverá priorizar a realização de chamamento público, a ser regulamentado em ato normativo próprio.

2.2.3. É importante mencionar que a Agência Goiana de Habitação S.A (AEGHAB) é uma sociedade de economia mista, integrante da Administração Indireta do Estado de Goiás, criada por meio da Lei Estadual nº 13.532/1999, regida por seu Estatuto

Social, conforme Lei nº 6.404/1976, que tem por objetivo desenvolver e implementar a política habitacional de interesse social do Estado de Goiás, conforme previsão contida no art. 3º do seu Estatuto Social, que assim dispõe:

Art. 3º. A AGEHAB tem por objetivo desenvolver e implementar a política habitacional do Estado de Goiás, devendo para isso:

I. produzir unidades habitacionais de interesse social, obedecendo aos critérios e às normas estabelecidas pela Legislação Federal e Estadual;

§ 3º A AGEHAB, a fim de atender às necessidades básicas de produção de unidades habitacionais para a população de baixa renda poderá adquirir e alienar terrenos, receber doações, subvenções e auxílios, permutar, arrendar, alugar bens imóveis de sua propriedade, administrar imóveis, e, eventualmente, sugerir desapropriações ao poder Público.

§ 4º. A AGEHAB poderá, para atender suas finalidades, firmar convênios, acordos ou contratos com pessoas físicas e jurídicas de direito público ou privado, interessadas na realização de ações de cunho habitacional de interesse social. (grifos nossos)

2.2.4. A Lei das Estatais se limitou a dispor sobre a celebração de convênios e contratos de patrocínio com pessoa física ou com pessoa jurídica para promoção de atividades culturais, **sociais**, esportivas, educacionais e de inovação tecnológica, desde que comprovadamente vinculadas ao fortalecimento de sua marca, observando-se, no que couber, as normas de licitação e contratos previstas na referida lei. É o que se extrai da leitura do art. 27, § 3º da Lei nº 13.303/2016, senão vejamos:

Art. 27. A empresa pública e a sociedade de economia mista terão a função social de realização do interesse coletivo ou de atendimento a imperativo da segurança nacional expressa no instrumento de autorização legal para a sua criação.

§ 3º A empresa pública e a sociedade de economia mista poderão celebrar convênio ou contrato de patrocínio com pessoa física ou com pessoa jurídica para promoção de atividades culturais, sociais, esportivas, educacionais e de inovação tecnológica, desde que comprovadamente vinculadas ao fortalecimento de sua marca, observando-se, no que couber, as normas de licitação e contratos desta Lei. (grifos nossos)

2.2.5. O Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, editado nos termos do art. 40 da Lei nº 13.303/2016, é o ato normativo que regulamenta o procedimento do Chamamento Público no âmbito da AGEHAB. Assim, previu o art. 2º, inciso XXIX do RILCC da AGEHAB sobre o tema:

Art. 2º. Para os fins do disposto neste Regulamento, será adotado o seguinte glossário de expressões técnicas:

(...)

XXIX. Edital de Chamamento Público: ato administrativo normativo por meio do qual se convoca potenciais interessados em participarem de procedimentos de credenciamento, pré-qualificação, manifestação de interesse, patrocínios, convênios e outros necessários ao atendimento das demandas da AGEHAB;

(...)

2.2.6. Já o art. 191 do mesmo regulamento prevê que a AGEHAB poderá realizar Chamamento Público, previamente à celebração de convênio, visando à seleção de projetos ou entidades que tornem mais eficaz o objeto do ajuste. Vejamos:

Art. 191. A celebração de convênio poderá ser precedida de **chamamento público visando à seleção de projetos ou entidades que tornem mais eficaz o objeto do ajuste.**

Parágrafo único. O chamamento público deverá estabelecer critérios objetivos visando a aferição da qualificação técnica e capacidade operacional do conveniente para a gestão e execução do ajuste. (grifo nosso)

2.2.7. Importa mencionar ainda as instruções normativas editadas pela AGEHAB, visando normatizar o procedimento de Chamamento Público de interessados em celebrar contratos ou ajustes de parceria com a esta agência. São elas: **Instrução Normativa nº 0012/2021, de 27 de janeiro de 2021**, que dispõe sobre Chamamento Público de Interessadas na celebração de instrumentos contratuais ou ajustes de parceria com a AGEHAB; e **Instrução Normativa nº 0014/2021-AGEHAB**, que altera o prazo para publicação do extrato do edital de chamamento público de 08 (oito) para 05 (cinco) dias, previsto na Instrução Normativa nº 0012/2021-AGEHAB.

2.2.8. Nesse sentido, visando atender sua finalidade institucional, a AGEHAB busca por meio desse Chamamento Público credenciar municípios do Estado de Goiás interessados em disponibilizar e doar lotes para, posteriormente, serem construídas unidades habitacionais (UHs) em atendimento ao Programa Pra Ter Onde Morar - Construção, previsto na Lei Estadual nº 21.219/2021.

2.2.9. Em relação aos programas habitacionais coordenados e executados pela AGEHAB, ressalta-se que a Lei Estadual nº 21.219/2021 estabeleceu 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 nº 14.469/2003, que institui o Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás (PROTEGE GOIÁS).

2.2.10. De acordo com o § 1º do art. 1º da referida lei, a Agência Goiana de Habitação S/A (AGEHAB) é a coordenadora e a unidade executora dos recursos financeiros aprovados pelo Conselho Diretor de que trata o art. 11 da Lei nº 14.469/2003, e se responsabiliza pela execução das ações suplementares de habitação dentro do projeto denominado Goiás Social, com a observância de sua finalidade, dos objetivos e da disponibilidade orçamentária e financeira, para promover o direito social à moradia digna no Estado de Goiás, desde que sejam atendidos os critérios sociais e técnicos de que trata esta Lei. E ainda, segundo o parágrafo único do art. 7º, **a AGEHAB poderá adotar o credenciamento, precedido de chamamento público, para a execução das ações previstas na referida lei**, senão vejamos:

Art. 7º Na contratação para execução das ações previstas nesta Lei, aplicam-se as regras da Lei federal nº 13.303, de 2016, e do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A – RILCC/AGEHAB, publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 22.893, de 14 de setembro de 2018, e ainda, de forma suplementar, da [Lei nº 17.928](#), de 27 de dezembro de 2012.

Parágrafo único. A AGEHAB poderá adotar o credenciamento, precedido de chamamento público, quando a execução das ações previstas nesta 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.

2.2.11. A AGEHAB está elaborando novo procedimento para credenciamento de empresas que se interessem em firmar Parceria Público-Privada para construção de unidades habitacionais e atendimento aos municípios empenhados em participar do programa *Pra Ter Onde Morar*, que não foram atendidos nos chamamentos anteriores, ou de municípios que já participaram, mas que ainda possuem déficit habitacional e lotes e terrenos regularizados disponíveis para construção de unidades habitacionais.

2.2.12. De acordo com a Diretoria Técnica (DITEC), por intermédio do Ofício nº 4883/2024/AGEHAB (62592749), além da modalidade "Casas a Custo Zero", pretende-se inaugurar a modalidade "Habitações Coletivas", destinada aos municípios cuja população tenha 50.000 (cinquenta mil) ou mais habitantes, o que demanda a observância de requisitos próprios para disponibilização dos respectivos lotes e terrenos. Acrescenta que, para consecução dos programas em tela, faz-se necessária a disponibilização e doação de áreas regularizadas, pelos municípios, para possibilitar as novas construções de unidades habitacionais.

2.2.13. Destarte, acrescenta a Diretoria Técnica (DITEC) que, para **eficiência e celeridade** no processo de verificação dos lotes disponibilizados (condições de relevo, infraestrutura e documentação) que poderão ser doados pelos municípios para a construção novas de unidades habitacionais, entendeu-se ser **necessária a realização de chamamento para o credenciamento dos municípios**.

2.3. DA JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA O CHAMAMENTO PÚBLICO

2.3.1. No caso vertente, as justificativas técnicas para a realização do referido Chamamento Público estão presentes no Estudo Técnico Preliminar 1 (62591426), no Termo de Referência (62607301), bem como no próprio Edital do Chamamento Público para Credenciamento (62896795).

2.3.2. Transcrevemos abaixo as principais justificativas apresentadas no Estudo Técnico Preliminar, que ao nosso ver, legitimam a realização deste procedimento, são elas:

I - Necessidade da contratação

(...)

E, de acordo com o estudo realizado pelo Instituto Mauro Borges – IMB (SEI 62601644), a partir de dados do CadÚnico de 2021 para Programas Sociais do Governo Federal que envolvem a população de mais baixa renda e maior vulnerabilidade social, Goiás apresentava a seguinte situação em relação ao déficit habitacional:

(imagem omissa)

A partir destes parâmetros, pode-se constatar que o déficit habitacional é uma realidade em Goiás (6,2% em 2021), advindo de problemas sociais influenciados por diversos fatores.

(...)

Por meio do Edital de Chamamento para Credenciamento nº 001/2023, a AGEHAB inovou em seus processos e procedimentos para avaliação dos terrenos e lotes oferecidos pelos municípios para o Programa Pra Ter Onde Morar.

Ao estabelecer regras claras, bem como os requisitos técnicos que melhor se amoldam ao programa, a AGEHAB trouxe transparência, previsibilidade, segurança jurídica, tendentes a permitir que todo e qualquer município do Estado de Goiás pudesse participar da seleção.

Ademais, evidencia-se como sustentáculo do chamamento anterior a plataforma CONECTA, criada exclusivamente para recepcionar a documentação encaminhada pelos municípios de forma totalmente digital e disponível para acesso pela rede mundial de computadores, o que garantiu eficiência logística - uma vez que os municípios não precisariam mais protocolar a

documentação pessoalmente - e garantiu ainda celeridade nas análises, dado que foram estabelecidos prazos de duração de cada uma das etapas e cada um dos ciclos de credenciamento de pleitos municipais.

Apesar dos êxitos alcançados com o Chamamento para Credenciamento nº 001/2023, faz-se necessária a reformulação de algumas disposições, a fim de contemplar novos anseios da política habitacional goiana executada pela AGEHAB.

A demanda por um novo perfil de unidades habitacionais, como é o caso das habitações coletivas verticais, exigem a adequação do arcabouço documental necessário para sua análise, razão pela qual as regras do atual edital necessitam de modificações importantes para compreendê-las.

Soma-se a isso, ainda, a existência de municípios interessados em participar do programa *Pra Ter Onde Morar* e que não foram atendidos nos chamamentos anteriores, ou de municípios que já participaram, mas que ainda possuem déficit habitacional e lotes e terrenos regularizados disponíveis para construção de unidades habitacionais.

2.3.3. Não obstante, extrai-se do Termo de Referência (62607301) as justificativas apresentadas pela área técnica:

4. DAS JUSTIFICATIVAS

4.1. O Programa Pra Ter Onde Morar – "Modalidade Construção" está previsto no Art. 4º da Lei Estadual nº 21.219/2021 e tem como objetivo a construção de unidades habitacionais de interesse social em municípios do Estado de Goiás, para posterior doação a famílias vulneráveis social e economicamente.

4.1.1. O § 3º do supracitado dispositivo prevê os parâmetros técnicos que permitem a viabilização dos empreendimentos, à luz da disponibilidade orçamentária e das condições mínimas de habitabilidade, que permitem conferir dignidade aos futuros proprietários, em cumprimento ao direito fundamental à moradia.

4.1.2. Em cumprimento ao referido mandamento legal, a AGEHAB sempre exigiu dos municípios participantes do Programa Pra Ter Onde Morar – "Modalidade Construção" o cumprimento de requisitos de viabilidade técnica, que possibilitem aferir se o local onde se encontram os lotes ou terrenos disponibilizados é dotado de infraestrutura mínima necessária à construção dos empreendimentos habitacionais, conforme os parâmetros do programa.

4.1.3. Entretanto, a praxis diária executada por esta companhia permitiu constatar que as atividades no âmbito do referido programa poderiam ser aperfeiçoadas, de modo a garantir maior eficiência na prestação do serviço público.

4.2. Diante do tal cenário, vislumbrou-se que a edição de um chamamento público para credenciamento de áreas aptas ao programa permitiria a devida publicização - para todos os municípios goianos - dos parâmetros técnicos exigidos, com o devido detalhamento necessário, permitindo constatar - de forma antecipada à celebração da parceria - se:

4.2.1. Os lotes e terrenos apresentados são tecnicamente apropriados para a doação e construção de unidades habitacionais de interesse social;

4.2.2. Os lotes e terrenos apresentados possuem, ou não, topografia muito acidentada, de modo que a construção da UH seria inviável, pois extrapolar-se-ia o valor final máximo previsto, uma vez que haveria a necessidade de serviços de terraplenagem e drenagem para a execução da infraestrutura;

4.2.3. Os lotes e terrenos não estarem próximos às áreas ambientalmente frágeis ou inseridas em faixas de domínio de rodovias;

4.2.4. Se estão presentes todos os serviços de implantação, visando evitar percalços na etapa de construção das UHs;

4.2.5. Os lotes habitação unifamiliar possuem as dimensões mínimas necessárias e os terrenos para habitação coletiva possuem dimensões suficientes para implantação dos edifícios;

4.2.6. A quantidade de moradias pleiteadas pelo Município está em consonância com o déficit habitacional respectivo.

4.3. O chamamento público, na forma como se propõe, permitirá ainda a ordenação das demandas de forma eficiente, pois estabelece prazos e etapas que garantam a previsibilidade dos atos e a consequente organização das equipes de trabalho e do fluxo de pleitos recebidos.

4.4. Ademais, e visando proporcionar **eficiência, transparência, celeridade** no processo de verificação dos lotes e terrenos disponibilizados (*em que se afere: a localização; a disposição dos lotes e terrenos; as condições de relevo; as características dos solos; a infraestrutura e a documentação exigida*), entendeu-se que o chamamento constitui-se como o meio mais propício a atingir tais objetivos, **além de garantir – por sua própria natureza publicizadora - a isonomia e a transparência na participação de todos os municípios do Estado de Goiás.**

4.5. O aperfeiçoamento do programa, nos moldes propostos, tende a impulsionar a execução da política pública sob responsabilidade desta companhia, haja vista que a necessidade por moradias, especialmente para a parcela mais vulnerável da população, ainda é premente e inadiável, como se evidencia a seguir:

4.5.1. De acordo com o estudo realizado pelo Instituto Mauro Borges – IMB (SEI 48242469), a partir de dados do CadÚnico de 2021 para Programas Sociais do Governo Federal que envolvem a população de mais baixa renda e maior vulnerabilidade social, Goiás apresentava 6,2% de déficit habitacional, advindo de problemas sociais influenciados por diversos fatores.

4.6. Ciente do importante papel social, a AGEHAB reiterou, em sua Estratégia de Longo Prazo (ELP) 2024-2028 (SEI 56197659) e em seu Plano de Negócios (2024), a seguinte missão: 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. Neste sentido, instituiu-se a perspectiva de construir 3.383 unidades habitacionais (UHs) a custo zero ainda em 2024, além de outras 3.000 UHs em 2025 e 3.000 em 2026. Essa perspectiva está alinhada ao Plano de Governo e às diretrizes do PPA (2024-2027), com o compromisso de entregar 10.000 unidades habitacionais de interesse social até o ano de 2026.

4.7. Frisa-se que o Plano de Governo é composto por eixos estratégicos, estando a AGEHAB inserida como um dos órgãos responsáveis pelo "Eixo Goiás da Inclusão", cujo intuito é a redução das situações de vulnerabilidade, do risco social e da 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:

a) **A produção de unidades habitacionais de interesse social de qualidade, classificadas no conceito de moradia digna;**

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

- c) **Atuar em parceria com os municípios no processo de monitoramento da política de habitação;**
- d) Trabalhar para fornecer **habitação à população carente**, atendendo às suas necessidades e ao seu perfil familiar e cultural;
- e) **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.
- 4.8. O referido programa foi elaborado com vistas a satisfazer as determinações Lei Estadual nº 21.219/2021, que dispõe acerca das regras e critérios para a construção de unidades habitacionais de interesse social do Programa Pra Ter Onde Morar em municípios do Estado de Goiás, para posterior doação à famílias vulneráveis social e economicamente. O art. 4º, §3º, inciso I da Lei estabelece, inclusive, que a tipologia das unidades habitacionais poderá ser de casas térreas, casas sobrepostas ou de apartamentos, e que o mesmo empreendimento poderá admitir mais de uma tipologia.
- 4.9. Busca-se executar o desenvolvimento e a implementação da política habitacional do Estado de Goiás, que são o principal objetivo social da empresa, conforme disposto no art. 3º do Estatuto Social da AGEHAB, bem como o Art. 5º do seu Regimento Interno.
- 4.10. Ressalta-se que a AGEHAB executa as 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:
- a) 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;
- b) 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;
- c) Necessidade de uniformizar e sistematizar o procedimento para parcerias com foco no resultado e transparência, eficiência, igualdade e isonomia nas análises de processos visando a celebração de ajustes nesta agência.
- 4.11. Desse modo, o Governo de Goiás, através da AGEHAB, que é a coordenadora e executora das ações de habitação do projeto Goiás Social, tem atuado de maneira a garantir esse direito social, incluindo a segurança jurídica da moradia.
- 4.12. E, para garantia da efetividade de suas atribuições, a AGEHAB está elaborando novo procedimento para credenciamento de empresas que se interessem em firmar Parceria Público-Privada para construção de unidades habitacionais e atendimento aos municípios empenhados em participar do programa *Pra Ter Onde Morar*, que não foram atendidos nos chamamentos anteriores, ou de municípios que já participaram, mas que ainda possuem déficit habitacional e lotes e terrenos regularizados disponíveis para construção de unidades habitacionais.
- 4.13. Diante do exposto, o chamamento para credenciamento proposto permitirá a devida ordenação de lotes aptos ao programa Pra Ter Onde Morar – “MODALIDADE CONSTRUÇÃO”, de forma eficiente, transparente, isonômica e célere, o que – em última análise – possibilitará a execução eficaz da citada vertente da política habitacional goiana.

2.3.4. De acordo com as justificativas apresentadas pela Diretoria Técnica (DITEC), a adoção do presente Chamamento Público para cadastramento prévio dos Municípios interessados em celebrar futura parceria com a AGEHAB, mediante Termo Acordo e Compromisso (TAC), visa garantir eficiência, transparência e celeridade no processo de verificação dos loteamentos disponibilizados (localização, disposição dos lotes, condições de relevo, características do solo, infraestrutura e documentação) para posterior contratação pela AGEHAB de empresa construtora que executará a construção das unidades habitacionais, com recursos do Fundo Protege Goiás. Ao final, referidas unidades habitacionais serão doadas pelo município aos beneficiários do Programa Pra Ter Onde Morar.

2.4. DA REGULARIDADE DA FASE PREPARATÓRIA

2.4.1. Considerando-se que não há previsão de procedimento específico a ser seguido para a realização de chamamentos públicos no âmbito da AGEHAB, será observada a lógica dos processos de contratação via licitação. Assim, será analisada a regularidade da fase preparatória do Chamamento Público para Credenciamento, seguindo, no que couber, o procedimento previsto no art. 21 do RILCC/AGEHAB, que assim dispõe:

Art. 21. A fase preparatória da contratação será instruída em processo administrativo protocolizado e numerado, com os seguintes documentos:

- a) pedido de licitação ou solicitação de material;
- b) aprovação da autoridade competente para início do processo, devidamente motivada e analisada sob a ótica da oportunidade, conveniência e relevância para a AGEHAB;
- c) juntada ao procedimento do projeto básico ou termo de referência, conforme o caso, que deverá contar com a realização dos levantamentos, estudos, pesquisas e exames necessários visando a identificação do objeto, prazos, termos e condições mais adequados para sua execução em face da necessidade a ser atendida;
- d) estimativa do valor da contratação, mediante comprovada pesquisa de mercado, na forma prevista neste Regulamento;
- e) indicação dos recursos orçamentários;
- f) juntada do projeto executivo, caso o mesmo já tenha sido elaborado, ficando dispensado quando sua elaboração ficar a cargo da contratada;
- g) definição do critério de julgamento e do regime de execução a serem adotados;
- h) definição de direitos e obrigações das partes contratantes;
- i) elaboração da Minuta do instrumento convocatório e do Contrato, quando for o caso da não utilização dos editais e Minutas padrão, ou preenchimento das Minutas padronizadas;

j) aprovação da Minuta do instrumento convocatório e de seus anexos pela assessoria jurídica da AGEHAB, quando não forem utilizadas as Minutas padronizadas.

2.4.2. De acordo com o apresentado nos autos, o procedimento de chamamento público foi regularmente instruído em processo administrativo protocolizado e numerado. A solicitação de abertura do processo de Chamamento Público para Credenciamento de Municípios foi materializada no Ofício nº 4883/2024/AGEHAB (62592749), bem como no Estudo Técnico Preliminar 1 (62591426), conforme exigência da **alínea "a"**.

2.4.3. Quanto ao disposto na **alínea "b"**, aprovação da autoridade competente da AGEHAB para o início do processo, verifica-se que a Presidência da AGEHAB autorizou o início do procedimento de chamamento público, conforme Despacho nº 3178/2024/AGEHAB/SEGER (62607381), atendendo, portanto, o alusivo dispositivo.

2.4.4. A **alínea "c"** foi atendida com a juntada do Termo de Referência (62607301), bem como pelo Estudo Técnico Preliminar 1 (62591426) e seus anexos.

2.4.5. **Vale ressaltar que as informações e especificações técnicas constantes do Termo de Referência são de responsabilidade exclusiva de seu subscritor, não cabendo a esta Assessoria Jurídica (ASJUR) a análise de tais aspectos.**

2.4.6. Entretanto, quanto aos aspectos jurídicos dos documentos, depara-se que o Estudo Técnico Preliminar 1 (62591426) atendeu o dispositivo do art. 17 do RILCC/AGEHAB. De igual modo o conteúdo do Termo de Referência (62607301) atendeu o disposto no art. 24 do RILCC/AGEHAB.

2.4.7. No que pertine à estimativa do valor da contratação/preços referenciais, **alínea "d"**, cumpre esclarecer que o presente procedimento tem por finalidade obter o credenciamento dos municípios interessados em disponibilizar e doar lotes para a construção de unidades habitacionais vinculadas ao Programa Pra Ter Onde Morar, ou seja, não haverá por parte da AGEHAB qualquer desembolso financeiro nessa fase de credenciamento dos municípios, os quais irão compor o Banco de Credenciados da AGEHAB para futura formalização de Termo de Acordo e Compromisso (TAC), que assegurará a doação do loteamento para futura construção de unidades habitacionais à população de baixa renda. Com efeito, é isso que se depreende do disposto no item 5, subitens 5.6, 5.7 e 5.8 do Termo de Referência (62607301) que abaixo transcrevemos:

(...)

5.6. Os lotes (habitação unifamiliar) ou frações ideais de terreno (habitações coletivas) onde serão construídas as unidades habitacionais, deverão ser doados pelo município para os beneficiários do programa habitacional Pra Ter Onde Morar. No caso de habitações coletivas, o Município se responsabilizará pela gestão condominial do empreendimento por 5 (cinco) anos, no mínimo, a partir da entrega das unidades aos beneficiários.

5.7. Vale salientar que o Chamamento não acarretará ônus ao Estado, sendo um procedimento para conferência, habilitação e seleção dos lotes e terrenos disponíveis nos municípios goianos, ou seja, trata-se de uma parceria entre AGEHAB e os municípios e não de um contrato de prestação de serviço, desta feita, não se faz necessário cláusulas para estimativa de valores, reajuste de preço e exigência de garantias contratuais. (g.n)

5.8. No caso de pleito para habitação unifamiliar, não há limitação para quantidade de lotes disponibilizados por um mesmo município, desde que cada área tenha, no mínimo, 30 (trinta) lotes agrupados para composição do módulo de construção (loteamento). Após a verificação do déficit habitacional e da viabilidade técnica dos lotes, será definida a quantidade regularizada de UHs para cada município, nos termos autorizados pelo Presidente da AGEHAB.

5.8.1. Em caráter excepcional, e após a devida avaliação do terreno pela AGEHAB, admitir-se-á a redução em até 10% (dez por cento) do quantitativo mínimo de lotes agrupados para composição do módulo de construção (loteamento).

2.4.8. De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto do credenciamento, suas características e requisitos obrigatórios tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente da AGEHAB, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

2.4.9. A indicação dos recursos orçamentários, **alínea "e"**, não será necessária para o credenciamento dos municípios conforme justificativa da área técnica (subitens 5.6, 5.7 e 5.8 do item 5 do Termo de Referência (62607301).

2.4.10. Quanto ao critério de julgamento, **alínea "g"**, não se aplica ao presente caso, posto que não haverá disputa licitatória, e sim credenciamento e habilitação de municípios interessados em disponibilizar e doar lotes para construção de unidades habitacionais pelo Programa *Pra Ter Onde Morar*.

2.4.11. Nesse ponto, ressalta-se o disposto na parte final do item IV do ETP que assim dispõe: "Todos os municípios que cumprirem com os requisitos e parâmetros definidos para disponibilização e doação, poderão receber, posteriormente, as unidades habitacionais que serão construídas e doadas aos beneficiários do Programa Pra Ter Onde Morar."

2.4.12. No que pertine ao regime de execução, compreende por analogia as disposições gerais sobre o credenciamento (item 5 do TR) e os documentos obrigatórios (item 6 do TR), os quais são indispensáveis à habilitação dos municípios no credenciamento, atendendo desta feita a **alínea "g"**.

2.4.13. Os direitos e obrigações das partes relativas ao processo de credenciamento foram definidos nos itens 11 e 12 do Termo de Referência, respectivamente, bem como na minuta do Edital, itens 11 e 12 (62896795), atendendo, portanto, ao disposto na **alínea "h"**.

2.4.14. As minutas do instrumento convocatório e do contrato, previstas na **alínea "i"**, no caso destes autos, ao invés de contrato será celebrado um Termo de Acordo e Compromisso (TAC), foram juntados aos autos pela Assessoria da Comissão Permanente de Licitação (ASCPL) e pela Gerência da Secretaria de Apoio e Suporte de Colegiados (GESASC), respectivamente (62896795, 62594897 e 62594902).

2.4.15. Por fim, a aprovação da minuta do instrumento convocatório e de seus anexos pela Assessoria Jurídica da AGEHAB, **alínea "j"**, está sendo atendida por meio do presente parecer.

2.5. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA AO CREDENCIAMENTO DO MUNICÍPIO

2.5.1. A documentação necessária ao credenciamento dos municípios foi minuciosamente descrita no **item 6** do Termo de Referência (62607301), tais como a documentação jurídica do município e técnica do loteamento. A lista de documentos é específica para o ente público (Município) e prevê toda a documentação jurídica necessária à celebração do futuro ajuste de parceria, bem como a documentação técnica necessária à comprovação da propriedade do loteamento e demais documentos técnicos necessários à aprovação do credenciamento do município.

2.5.2. Nota-se que, com a inauguração da nova modalidade de unidades habitacionais (coletivas verticais), a documentação técnica foi dividida em dois subitens: **6.2. Documentação Técnica (habitação unifamiliar) - Programa Pra Ter Onde Morar - Casas a Custo Zero;** e **6.3. Documentação Técnica (habitação coletiva) - Programa Pra Ter Onde Morar - "Habitações Coletivas"**.

2.5.3. Sobre as certidões de regularidade fiscal do Município, cumpre esclarecer que estas não serão exigidas, tendo em vista que, tanto para o credenciamento prévio do loteamento quanto para a celebração do futuro Termo de Acordo e Compromisso (TAC), não haverá transferência voluntária de recursos entre a AGEHAB e o ente municipal, mas sim a formalização da disponibilização de lotes para construção de unidades habitacionais para posterior doação aos beneficiários do Programa Pra Ter Onde Morar.

2.5.4. Assim sendo, aplicar-se-á o § 3º do art. 60 da Lei nº 17.928/2012, no sentido de que quando o convênio não envolver repasse de recursos financeiros, aplicam-se apenas a documentação exigida nos incisos I, II, III e X do supracitado artigo, quais sejam:

I – ato constitutivo da entidade conveniente;

II – autorização da autoridade competente;

III – comprovação de que a pessoa que assinará o convênio detém competência para este fim específico;

[...]

X – plano de trabalho detalhado, com clara identificação das ações a serem implementadas e da quantificação de todos os elementos, aprovado pela autoridade competente, conforme o disposto no art. 57.

2.5.5. A forma de apresentação dos documentos para o credenciamento foi prevista no item 10 do TR, bem como no item 10 do Edital, que ocorrerá por meio da plataforma indicada pela AGEHAB, através do endereço eletrônico: programacasasacustozero.agehab.gov.br/municipios, nos moldes previstos.

2.6. Por fim, cumpre ressaltar o disposto nos itens 6.5 e 6.6 do TR, o qual prevê que, para a análise da documentação técnica, que visa a habilitação do município para o credenciamento, serão considerados alguns parâmetros que garantirão a infraestrutura mínima necessária à futura construção na área disponibilizada, para cada modalidade de unidades habitacionais, tais como:

6.5. Para a análise da **documentação técnica (habitação unifamiliar)**, que visa a habilitação para credenciamento, serão considerados os seguintes **PARÂMETROS**, que garantirão a infraestrutura mínima necessária à futura construção na área disponibilizada:

- 6.5.1. Déficit habitacional (IMB) maior que a quantidade de moradias pleiteadas pelo Município;
- 6.5.2. Dimensão mínima dos lotes indicados de 10x20 metros (200m²);
- 6.5.3. Lotes agrupados em módulos para a construção, preferencialmente, de no mínimo 30 (trinta) e no máximo a 50 (cinquenta) UHs;
- 6.5.4. Calçada com, no mínimo, 02 (dois) metros de largura;
- 6.5.5. Pista de rolamento (rua) com, no mínimo, 06 (seis) metros de largura;
- 6.5.6. Faixa de domínio da rodovia mais margem de segurança maior ou igual a 55 (cinquenta e cinco) metros dos lotes indicados;
- 6.5.7. Loteamento fora de área de risco de alagamento (verificar indicadores no Google Earth);
- 6.5.8. Lotes desobstruídos por edificação, cercas, antenas, rede de energia, plantações, etc.
- 6.5.9. Lotes indicados integrados a malha urbana consolidada;
- 6.5.10. Curvas de nível na planta urbanística indicando inclinação **menor que 6%**;
- 6.5.11. Rede de energia instalada em frente a todos os lotes indicados (Declaração de Energização da concessionária), ou Compromisso de fornecimento de energia ou Carta Proposta emitida pela concessionária;
- 6.5.12. Rede de água instalada quando a concessionária não for SANEAGO;
- 6.5.13. Ensaio de Sondagem com condições adequadas para subsidiar informações para o projeto;
- 6.5.14. Ensaio de Percolação com condições adequadas para subsidiar informações para o projeto.
- 6.6. Para a análise da **documentação de técnica (habitação coletiva)**, que visa a habilitação para credenciamento, serão considerados os seguintes **PARÂMETROS**, que garantirão a infraestrutura mínima necessária à futura construção na área disponibilizada:
- 6.6.1. Déficit habitacional (IMB) maior que a quantidade de moradias pleiteadas pelo Município;
- 6.6.2. Uso do Solo da área apresentada para o objeto solicitado (habitação coletiva), baseado na legislação municipal referente ao zoneamento, uso e ocupação do solo;
- 6.6.3. Infraestrutura de Energia para Empreendimentos de Múltiplas Unidades Consumidoras;
- 6.6.4. Infraestrutura de Saneamento Básico - Rede de abastecimento de Água e Rede Coletora e Estação de Tratamento de Esgoto;
- 6.6.5. Pavimentação - asfáltica das vias de acesso;
- 6.6.6. Drenagem Urbana com solução conforme o Plano Diretor Municipal (através de Galerias Pluviais ou escoamento Superficial);
- 6.6.7. Topografia – Inclinação máxima de 8% em relação à Via Pública;
- 6.6.8. O terreno deverá estar localizado em área urbana, em bairros consolidados com infraestrutura completa, incluindo acessibilidade e acesso a Equipamentos Públicos - Escolas, Creches, Unidades de Saúde, comércio, área de lazer e outros equipamentos públicos essenciais.
- 6.6.9. Área mínima e dimensões mínimas do terreno para construção:
- 6.6.9.1. 32 UH – Área mínima de 4.320,00m², 72,00 metros de frente por 60,00 metros de lateral
- 6.6.9.2. 64 UH - Área mínima de 7.920,00m². 132,00m de frente por 60 de lateral;
- 6.6.9.3. 128 UH - Área mínima de 13.200,00m², 132,00m de frente por 100,00m de lateral;
- 6.6.10. Relatório Técnico evidenciando as justificativas do interessado (população, infraestrutura, sistema viário, equipamentos comunitários, dificuldade em encontrar áreas para UH unifamiliares, integração social, compatibilidade com a realidade local), para a opção de habitação coletiva; (grifos originais)

2.6.1. Além da documentação requerida nos itens 6.1, 6.2 e 6.3 do TR e o cumprimento dos parâmetros técnicos relacionados no item 6.5, será necessária ainda a verificação da viabilidade e emissão do Relatório de Viabilidade Técnica (RVT) pela AGEHAB, para a habilitação final do município, consoante item 6.8.

2.6.2. Ressalta-se que será designada pela Presidência da AGEHAB a Comissão de Chamamento Público formada por técnicos desta estatal, que ficará responsável pela análise dos documentos de habilitação dos municípios para o respectivo credenciamento junto à AGEHAB, conforme Despacho nº 3178/2024/AGEHAB/SEGER (62607381).

2.7. DA MINUTA DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO

2.7.1. O Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB disciplina os aspectos imprescindíveis ao edital de licitação, sendo que os requisitos estão relacionados no art. 127 da normativa. Tem-se que, de modo geral, a minuta editalícia colacionada (62896795) cumpriu todas as exigências, atendendo aos elementos obrigatórios entabulados, conforme demonstrado abaixo:

EXIGÊNCIA NORMATIVA	VERIFICAÇÃO	LOCALIZAÇÃO/OBSERVAÇÃO
Art. 127. O processo de credenciamento, uma vez autorizado, deve ser instaurado e processado mediante a elaboração de edital contendo os seguintes requisitos:		
I. Explicitação do objeto a ser contratado;	✓	Item 1 e 5

II. Fixação de critérios e exigências mínimas à participação dos interessados;	✓	Item 6 a 10
III. Possibilidade de credenciamento a qualquer tempo pelo interessado, pessoa física ou jurídica;	✓	item 5, subitem 5.2
IV. Manutenção de tabela de preços dos diversos serviços a serem prestados, dos critérios de reajustamento e das condições e prazos para o pagamento dos serviços;	Não se aplica	-
V. Alternatividade entre todos os credenciados, sempre excluída a vontade da AGEHAB na determinação da demanda por credenciado;	Não se aplica	-
VI. Estabelecimento das hipóteses de descredenciamento, assegurados, previamente, o contraditório e a ampla defesa;	✓	Item 13
VII. Possibilidade de denúncia pelo credenciado, a qualquer tempo, mediante notificação à AGEHAB com a antecedência fixada no termo;	✓	Item 13
VIII. Previsão de os usuários denunciarem irregularidades na prestação dos serviços;	Não se aplica	-
§ 1º. A convocação dos interessados deverá ser feita mediante publicidade na forma estabelecida no art. 35 deste Regulamento.	✓	Item 9, subitem 9.2
§ 2º. O pagamento dos credenciados será realizado de acordo com a demanda, tendo por base o valor definido pela AGEHAB, sendo possível a utilização de tabelas de referência.	Não se aplica	-

2.7.2. Finda a análise da minuta do edital (62896795), observa-se que o instrumento convocatório está consonante com os ditames legais aplicáveis, no entanto, serão sugeridos alguns ajustes na redação do documento, conforme item 3 deste parecer.

2.8. DO AJUSTE DE PARCERIA – TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO (TAC)

2.8.1. Todos os municípios habilitados no chamamento público irão compor o Banco de Credenciados da AGEHAB e estarão aptos a formalizar o Termo de Acordo e Compromisso (TAC) com a estatal, na modalidade de de construção de unidade habitacional unifamiliar e coletiva, cujas minutas foram devidamente anexadas aos autos, respectivamente (62594897 e 62594902). Alusivo instrumento assegurará a doação do loteamento regularizado e as responsabilidades do município para viabilidade do futuro empreendimento. Contudo, a disponibilização do loteamento dos municípios para construção será efetivada conforme a conveniência e oportunidade da AGEHAB e ainda conforme a política pública do Estado de Goiás.

2.8.2. Conforme já mencionado neste opinativo, a AGEHAB é a coordenadora e unidade executora dos recursos do Fundo Protege Goiás, voltados à habitação de interesse social, conforme § 1º do art. 1º da Lei Estadual nº 21.219, de 29 de dezembro de 2021.

2.8.3. Referida lei também previu expressamente a possibilidade de utilização de lotes de propriedade dos municípios do Estado de Goiás, para a efetivação dos empreendimentos habitacionais de interesse social, para posterior doação às famílias vulneráveis social e economicamente, conforme disposto no § 2º do art. 4º, *in verbis*:

Art. 4º O Programa Pra Ter Onde Morar, quanto à construção, tem o objetivo de construir ou concluir unidades habitacionais de interesse social em municípios do Estado de Goiás, para posterior doação a famílias vulneráveis social e economicamente.

§ 2º A ação prevista no caput deste artigo poderá ser efetivada em lote de propriedade municipal desde que ele esteja livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza ou impedimento legal e possua infraestrutura mínima, também desde que haja lei municipal de autorização de doação da área para famílias do município, que serão beneficiadas após sorteio e aprovação da AGEHAB. (grifos nossos)

2.8.4. Nessa linha, justifica-se a utilização do Termo de Acordo e Compromisso (TAC) para formalização do ajuste de parceria objeto deste Chamamento Público, tendo em vista se tratar de um acordo de vontades celebrado entre os partícipes para o cumprimento de interesse recíproco em regime de mútua colaboração, que é a construção de unidades habitacionais de interesse social, que irá beneficiar famílias vulneráveis do município.

2.8.5. Ressalta-se que a implementação de programas habitacionais de interesse social é uma obrigação constitucional tanto dos Estados quanto dos Municípios, conforme determina a Constituição Federal em seu art. 23, IX, senão vejamos:

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

[...]

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

2.8.6. Nesse sentido, entende-se juridicamente viável a parceria em tela, tendo em vista o disposto nas legislações supracitadas que fundamentam a parceria que será formalizada com os municípios, desde que devidamente credenciados pelo

presente Chamamento Público.

2.9. DA MINUTA DO TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO (TAC)

2.9.1. Cumpre analisar se a minuta do ajuste de parceria (62594897 e 62594902), está em consonância com os dispositivos do art. 192 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, para tanto, pondera-se:

EXIGÊNCIA NORMATIVA	MINUTA UH UNIFAMILIAR	MINUTA UH COLETIVA	LOCALIZAÇÃO/OBSERVAÇÃO
Art. 192. Constituem cláusulas necessárias em qualquer convênio:			
I. O objeto;	✓	✓	III - CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO
II. A forma de execução e a indicação de como será acompanhado pela AGEHAB;	✓	✓	III - CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO; V - Cláusula Quinta, subitem 5.3.1.2.
III. Os recursos financeiros das partes, se for o caso;	✓	✓	VI - CLÁUSULA SEXTA – DOS RECURSOS FINANCEIROS (inexistência de transferência de recursos)
IV. A vigência e sua respectiva data de início;	✓	✓	VII - CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA
V. Os casos de rescisão e seus efeitos;	✓	✓	X - CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO
VI. As responsabilidades das partes;	✓	✓	IV - CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO QUANTO À: V - CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA AGEHAB QUANTO À:
VII. A designação de gestores das partes para a execução do objeto;	✓	✓	Consta a obrigação do partícipe de indicar um gestor para o TAC no item 4.6.1.2.
VIII. As hipóteses de alteração do ajuste;	✓	✓	XII - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – HIPÓTESES DE ALTERAÇÃO DO AJUSTE
IX. A obrigatoriedade e prazos para prestação de contas;	Não se aplica	Não se aplica	Não haverá prestação de contas, tendo em vista que não há transferência de recursos da AGEHAB.
X. A destinação a ser dada aos bens adquiridos para execução dos seus objetivos;	✓	✓	4.3 SELEÇÃO DAS FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS E ACOMPANHAMENTO SOCIAL e 5.2 SELEÇÃO DAS FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS E ACOMPANHAMENTO SOCIAL
XI. O foro competente para dirimir conflitos da relação convencional.	✓	✓	XVII - CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

2.9.2. É devido ressaltar que, nos autos do processo administrativo SEI nº 202300031006708, houve a aprovação da minuta-padrão do Termo de Acordo e Compromisso (TAC), por meio do Parecer Jurídico nº 567/2024/AGEHAB/ASJUR (62097971), cuja redação assentada foi anexada naqueles autos (62137971) e aprovada por Deliberação da Diretoria Executiva 190/2024 - AGEHAB (62171984).

2.9.3. Enfatiza-se que antes da assinatura do ajuste de parceria, a área responsável pela formalização dos ajustes de parceria, deverá validar e atualizar a documentação jurídica e técnica estabelecida no item 6 do Termo de Referência (62607301), caso seja necessário.

2.9.4. Feitas as considerações jurídicas que o caso requer, serão sugeridas abaixo as recomendações e adequações pontuais na redação de algumas cláusulas da minuta do presente Chamamento Público para Credenciamento e na minuta do Termo de Acordo e Compromisso (TAC).

2.9.5. Vale frisar que esta ASJUR está emitindo o presente parecer tendo como parâmetro o Estudo Técnico Preliminar 1 (62591426) e o Termo de Referência (62607301), documentos técnicos que nortearam a elaboração do TAC. Desse modo, as ponderações abaixo arroladas no Edital e no TAC deverão ser replicadas/adequadas nos demais documentos publicados do presente Credenciamento, em especial no TR, uma vez que, conforme § 1º do art. 32 do RILCC/AGEHAB, referido documento é parte integrante do instrumento convocatório, como seu anexo.

3. RECOMENDAÇÕES

3.1. Recomenda-se os seguintes **ajustes na minuta do edital**:

- **Vermelho tachado**: excluir;
- **Azul**: incluir;
- **Preto destacado de amarelo**: comentários e explicações para ASCPL e área técnica.

Minuta de Edital

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO Nº 000/2024**PROCESSO Nº XXXXXX**

[...]

LOCAL DA ENTREGA DOS ENVELOPES DOCUMENTOS: Através do endereço: programacasasacustozero.agehab.go.gov.br/municipios

DATA DE RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO: A partir do dia xxx de xxxxxx de 2024.

O Edital poderá ser obtido gratuitamente no site www.agehab.go.gov.br a partir da data de sua publicação. Informações poderão ser obtidas também na GERATEC através dos telefones 3201-6295

A **AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A**, sociedade de economia mista, doravante denominada simplesmente **AGEHAB**, leva ao conhecimento dos interessados que, realizará Chamamento Público para credenciamento de Municípios do Estado de Goiás aptos em disponibilizar lotes e terrenos regularizados, de sua propriedade, para construção de unidades habitacionais (UH), no âmbito do programa PRA TER ONDE MORAR - MODALIDADE CONSTRUÇÃO E FUTURA DOAÇÃO AOS BENEFICIÁRIOS.

Os trabalhos serão conduzidos pela Comissão de Chamamento Público das propostas para credenciamento de Municípios, designada pela Portaria nº 000/2024-AGEHAB.

~~O presente Chamamento Público para credenciamento terá como base legal a 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 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. Lei Estadual nº 21.219/2021 que estabelece regras e critérios para a reforma e a construção de unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar, Lei Estadual nº 14.469/2003 e Decreto nº 6.883/2009 que dispõem sobre o recurso estadual proveniente do Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás - PROTEGE GOIÁS: Programa MORADIA COMO BASE DA CIDADANIA, Ação 1 - Morar Bem Goiás. Instrução Normativa da AGEHAB nº 020/2023 (devidamente alterada pela Instrução Normativa da AGEHAB nº 021/2023) que Regulamenta o procedimento para seleção de beneficiários para o Programa Pra Ter Onde Morar - Construção, comumente denominado "Casas a Custo Zero", previsto na Lei Estadual nº 21.219, de 29 de dezembro de 2021. Instrução Normativa da AGEHAB nº 001/2018 que dispõe sobre a instituição de normas internas aplicáveis ao Chamamento Público, Instrução Normativa nº 012/2021 que dispõe sobre Chamamento Público, Instrução Normativa nº 014/2021 que altera o prazo para publicação do extrato do edital de Chamamento Público. (Conteúdo repetido. A legislação já foi citada no início do preâmbulo).~~

[...]

2. DA JUSTIFICATIVA

[...]

2.2.4. Se estão **presentes presentes** todos os serviços de implantação, visando evitar percalços na etapa de construção das UHs;

2.2.5. Os lotes **para** habitação unifamiliar possuem as dimensões mínimas necessárias e os terrenos para habitação coletiva possuem dimensões suficientes para implantação dos edifícios;

[...]

6. DOS DOCUMENTOS PARA FINS DE HABILITAÇÃO NO CREDENCIAMENTO

[...]

6.4. Estão anexados ao **Termo de Referência Edital** os modelos do Plano de Trabalho, contida no ANEXO I; todos os documentos Modelos referentes à documentação jurídica e técnica, contidas no ANEXO II; Lista dos Municípios Goianos com Déficit Habitacional, contida no ANEXO III; Minutas do TAC, contidas

no ANEXO IV; Modelo Técnico A, contidos no ANEXO V; Diretrizes para elaboração de Laudo de Comissionamento de redes de água e esgoto, contidos no ANEXO VI e; Diretrizes para elaboração dos laudos de sondagem e percolação, contidos no ANEXO VII, e para os casos onde abastecimento de água e coleta de esgoto são operados por concessionária local.

6.10. Os imóveis a serem disponibilizados e doados deverão, ~~a ser disponibilizado e doado, deverá~~ ser de propriedade do município, estar livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza ou impedimento legal, e ter lei municipal de autorização para a doação às famílias beneficiadas, conforme §2º do Art. 4º da Lei 21.219/2021.

[...]

7. DAS ETAPAS E PRAZOS DO CREDENCIAMENTO

[...]

7.1.1. Toda operação prevista no ~~Termo de Referência~~ Edital ocorrerá por meio da plataforma indicada pela AGEHAB, através do endereço programacasasacustozero.agehab.go.gov.br/municipios, nos moldes previstos no Item 10.

7.2.2. O envio de toda documentação será exclusivamente por meio da plataforma indicada pela AGEHAB, conforme itens 7.1 e 10 ~~do Termo de Referência~~.

[...]

7.4.3. O envio de toda documentação pendente ocorrerá exclusivamente por meio da plataforma indicada pela AGEHAB, conforme itens 7.1 e 10 ~~do Termo de Referência~~.

[...]

7.3.2.1.2. **NÃO SE APLICA:** a documentação está divergente dos requisitos editalícios, cabendo ao município sua adequação no prazo assinalado no ~~item 7.5~~. (O prazo do item 7.5 refere-se ao prazo para a AGEHAB promover a divulgação da relação dos pleitos dos municípios aptos e inaptos ao prosseguimento do certame, por meio de comunicado veiculado na plataforma, no site oficial e no Diário Oficial do Estado - DOE, de 03 dias. Diante disto, é de bom tom que a área técnica verifique se é este mesmo o prazo deste item. Ademais, a partir da leitura do Edital, o prazo do item 7.4.4 parece ser mais adequado à referida atividade.)

[...]

7.6.2.2.1.1. **VIÁVEL:** Status conferido a área que atendeu aos requisitos técnicos para edificação das UHs, à luz dos parâmetros previstos para o Programa Pra Ter Onde Morar - Modalidade Construção e referenciado no presente ~~Termo de Referência~~ Edital.

7.6.2.2.1.2 **INVIÁVEL PASSÍVEL DE CORREÇÃO:** Status conferido a área que NÃO atendeu aos requisitos técnicos para edificação das UHs, à luz dos parâmetros previstos para o Programa Pra Ter Onde Morar - Modalidade Construção e referenciado no presente ~~Termo de Referência~~ Edital, mas que é passível de adequação, cabendo ao município adequá-la, **dentro do prazo previsto no item 7.7.**

7.6.2.2.1.3 **INVIÁVEL:** Status conferido a área que NÃO atendeu aos requisitos técnicos para edificação das UHs, à luz dos parâmetros previstos para o Programa Pra Ter Onde Morar - Modalidade Construção e referenciado no presente ~~Termo de Referência~~ Edital e, **participará de um novo ciclo.**

7.6.2.2.1.3.1 Se a inviabilidade da área NÃO apresenta possibilidade de ser sanada, o município deverá ingressar no novo ciclo apresentando nova área que atenda aos requisitos deste ~~Termo de Referência~~ Edital.

[...]

7.6.4.3. O pleito com status ADEQUAR seguirá nas etapas subsequentes previstas no presente ~~Termo de Referência~~ Edital.

[...]

7.7.2. O envio da documentação com status "ADEQUAR" será exclusivamente por meio da plataforma indicada pela AGEHAB, conforme itens 7.1 e 10 ~~do Termo de Referência~~.

[...]

7.8.4.1.1 **VIÁVEL:** Status conferido a área que atendeu aos requisitos técnicos para edificação das UHs, à luz dos parâmetros previstos para o Programa Pra Ter Onde Morar – Modalidade Construção e referenciado no presente ~~Termo de Referência~~ Edital.

7.8.4.1.2 **INVIÁVEL:** Status conferido a área que NÃO atendeu aos requisitos técnicos para edificação das UHs, à luz dos parâmetros previstos para o Programa Pra Ter Onde Morar – Modalidade Construção e referenciado no presente ~~Termo de Referência~~ Edital e, portanto, está desclassificado do ciclo em que ele se encontra vinculado.

7.8.4.1.2.1 Se a inviabilidade da área NÃO apresenta possibilidade de ser sanada, acarretará a inviabilidade do pleito à luz dos parâmetros previstos no presente ~~Termo de Referência~~ Edital. Desta

feita, NÃO haverá a possibilidade de ingressar com o pleito em um próximo ciclo, estando indeferido em caráter permanente, nos termos do item 7.9.

[...]

7.9.1.1. **HABILITADO:** é o resultado conferido ao pleito que tenha atendido a todos os requisitos do **Termo de Referência Edital** e passará a integrar o banco de lotes e terrenos credenciados (Banco de Credenciados);

7.9.1.2. **INABILITADO:** é o resultado conferido ao pleito que não tenha atendido a todos os requisitos do **Termo de Referência Edital**, podendo o município optar por ingressar em um próximo ciclo;

[...]

12. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

[...]

12.2. Fornecer toda a documentação relacionada neste **Termo de Referência Edital** (Item 6) podendo a AGEHAB solicitar diligência para esclarecimentos, nos prazos estabelecidos neste **Termo de Referência Edital**.

[...]

14. DOS ANEXOS

14.1. São anexos ao presente **Termo de Referência Edital**:

[...]

3.2. Em relação às **minutas do Termo de Acordo e Compromisso** (62594897 e 62594902), **deve-se renumerar os itens "5.3. DIVULGAÇÃO DO PROGRAMA E SOLENIDADE DE EVENTOS" e "5.3. DAS OBRIGAÇÕES GERAIS"**, pois ambos os itens possuem numeração idêntica.

3.3. Recomenda-se que **os autos sejam submetidos a Diretoria Executiva da AGEHAB para autorização da fase externa** deste procedimento de Chamamento Público para credenciamento de municípios.

3.4. Recomenda-se observar e atender, no momento oportuno, **todos os requisitos legais atinentes a divulgação e a publicação no Diário Oficial do Estado e no sítio eletrônico da AGEHAB**, conforme Instrução Normativa nº 012/2021-AGEHAB e 014/2021-AGEHAB.

3.5. Recomenda-se juntar, em momento oportuno, **portaria elaborada pela Diretoria Executiva da AGEHAB designando os membros que irão compor a Comissão de Chamamento Público**, objeto deste procedimento, conforme art. 2º da IN 0012/2021.

3.6. Por fim, ressaltamos que **é de responsabilidade da Gerência de Gestão de Contratos, Convênios e Outros Ajustes (GCONV), quando da assinatura do Termo de Acordo e Compromisso (TAC), a utilização da minuta-padrão aprovada pela ASJUR**, nos autos do processo administrativo SEI nº 202300031006708, e ratificada nestes autos, conforme art. 21, "j", do RILCC/AGEHAB.

4. CONCLUSÃO

4.1. Destarte, ressalta-se que a presente manifestação cinge-se a este processo administrativo e o pronunciamento jurídico ora ofertado se ampara na documentação que o integra até o presente momento, sendo aqui tomados por pressupostos de veracidade. A responsabilidade pelos aspectos técnicos e outros consistentes em elementos extrajurídicos repousa inteiramente sobre os responsáveis pelas manifestações correspondentes, pois escapam à competência atribuída a esta especializada.

4.2. Ante o exposto, opina-se pela viabilidade jurídica da Minuta do Edital de Chamamento Público para Credenciamento de Municípios (62896795), sob a perspectiva exclusivamente jurídica, desde que atendidas as recomendações traçadas na presente manifestação.

4.3. É o parecer, s.m.j., que segue para conhecimento e aprovação da chefia desta Assessoria Jurídica (ASJUR) via assinatura no presente parecer. Após, **restituem-se os autos à Assessoria da Comissão Permanente de Licitação (ASCPL)** para as providências cabíveis.

ASSESSORIA JURÍDICA DO(A) AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A, aos 30 dias do mês de julho de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **SUEIDE LUISA LEMES, Procurador (a)**, em 30/07/2024, às 19:33, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **ANA REGINA DE ALMEIDA, Procurador (a)**, em 30/07/2024, às 19:33, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **62994720** e o código CRC **5CDA6F3D**.

ASSESSORIA JURÍDICA

RUA 18-A Nº 541, , - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - (62)3096-5007.



Referência: Processo nº 202400031006874



SEI 62994720