



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

Processo: 202400031011185

Nome: AGENCIA GOIANA DE HABITACAO S/A - AGEHAB

Assunto: Análise jurídica de Edital de Chamamento Público Nº 005/2024 para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) de Projetos de Construção de Habitação Coletiva Vertical de Interesse Social.

PARECER JURÍDICO AGEHAB/ASJUR-11798 Nº 995/2024

Ementa: Direito Administrativo. Lei das Estatais (Lei nº 13.303/2016). Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A (RILCC/AGEHAB). Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI). Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) de Projetos de Construção de Habitação Coletiva Vertical de Interesse Social. Construção de unidades habitacionais no âmbito do Programa "Pra Ter Onde Morar – Construção".

1. RELATÓRIO

1.1. Versam os autos sobre processo administrativo para realização de **Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI)**, visando a seleção, de forma pública, equânime e transparente, de **projetos e demais peças técnicas** que atendam aos requisitos mínimos de conceito, inovação, sustentabilidade e viabilidade técnico-construtiva para 1 (uma) tipologia de **habitação coletiva vertical de interesse social, a serem cedidos, a título gratuito, à Agência Goiana de Habitação S.A. (AGEHAB), por pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado selecionadas**, cujos projetos poderão ser utilizados no Programa Pra Ter Onde Morar – Construção, regido pela Lei Estadual nº 21.219, de 29 de dezembro de 2021, que visa a construção de moradias de interesse social em todo Estado de Goiás para posterior doação à população hipervulnerável.

1.2. O processo foi inaugurado pelo Ofício nº 8665/2024/AGEHAB (68289157), por meio do qual a Secretaria Executiva de Planejamento e Projetos Habitacionais (SECPLANH) solicita a autorização da Presidência da AGEHAB para deflagração dos presentes autos, nos termos do inciso II do art. 21 do RILCC/AGEHAB, bem como para elaboração da respectiva portaria para instituição de nova comissão que será responsável pela análise dos requisitos de seleção e credenciamento dos projetos selecionados.

1.3. O processo administrativo eletrônico referente ao Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse Nº 005/2024 (68517588) foi instruído, nos termos do § 1º do art. 15 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios (RILCC/AGEHAB), por analogia, com os seguintes documentos de maior relevância:

EXIGÊNCIA LEGAL POR ANALOGIA	ID DO DOCUMENTO
Ofício nº 8665/2024/AGEHAB – Abertura do Procedimento – Fase Interna	68289157
Documento de Formalização de Demanda – DFD 2	68291957
Estudo Técnico Preliminar 3 (art. 17 do RILCC/AGEHAB)	68528924
Termo de Referência	68528497
Edital de Chamamento Público para Manifestação de Interesse nº 005/2024	68517588

Anexos do ETP	ANEXO I ao ETP - Déficit Habitacional (68481734); ANEXO II ao ETP - PPA 2024_2027 (68481720); ANEXO III ao ETP - ELP 2024_2028 (68481722); ANEXO IV ao ETP - Custos de Projetos (68481768)
ANEXO III - Template AGEHAB para projetos	68529616

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

2. ÂMBITO DE ANÁLISE DESTE PARECER

2.1. A presente manifestação jurídica tem por finalidade assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também, o exame prévio e conclusivo dos textos de minutas de contratos ou instrumentos congêneres a serem celebrados e publicados.

2.2. Salienda-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 esta Assessoria Jurídica (ASJUR) 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.

2.3. Nossa análise cinge-se na avaliação da legalidade e aprovação da minuta do Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse Nº 005/2024 e documentos anexos, com fulcro no artigo 21, alínea “j”, bem como no artigo 34, ambos do [Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A \(RILCC/AGEHAB\)](#):

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.

2.4. Registra-se que o extrato do RILCC/AGEHAB 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), na aba – Acesso à Informação – Licitações.

3. DO CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PMI)

3.1. A Lei das Estatais concebeu o denominado procedimento de manifestação de interesse privado em seu art. 31, § 4º, nos seguintes termos:

Art. 31. [...]

§ 4º A empresa pública e a sociedade de economia mista poderão adotar procedimento de manifestação de interesse privado para o recebimento de propostas e projetos de empreendimentos com vistas a atender necessidades previamente identificadas, **cabendo a regulamento a definição de suas regras específicas.**

§ 5º Na hipótese a que se refere o § 4º, o autor ou financiador do projeto poderá participar da licitação para a execução do empreendimento, podendo ser ressarcido pelos custos aprovados pela empresa pública ou sociedade de economia mista caso não vença o certame, desde que seja promovida a cessão de direitos de que trata o art. 80.

3.2. Em consonância com a norma legal supra, **o art. 199 do RILCC/AGEHAB autoriza a AGEHAB adotar procedimento de Manifestação de Interesse** para o recebimento de propostas, estudos, projetos de empreendimentos, levantamentos ou investigações de viabilidades técnicas com vistas a atender as necessidades previamente identificadas:

Art. 199. A AGEHAB poderá adotar procedimento de Manifestação de Interesse para o recebimento de propostas, estudos, **projetos de empreendimentos**, levantamentos ou investigações de viabilidades técnicas com vistas a atender as necessidades previamente identificadas. (G. n.)

Parágrafo único. Os interessados poderão apresentar espontaneamente a intenção de promover estudos e projetos mencionados no caput, os quais serão avaliados pela AGEHAB quanto à adoção do procedimento previsto neste Capítulo.

3.3. Nesse sentido, o art. 201 do RILCC/AGEHAB determina expressamente que **a Manifestação de Interesse será aberta mediante chamamento público**, a ser promovido de ofício ou por provocação de pessoa física ou jurídica interessada. O parágrafo único, por seu turno, define as fases do referido procedimento. Veja-se:

Art. 201. A Manifestação de Interesse será aberta mediante chamamento público, a ser promovido de ofício ou por provocação de pessoa física ou jurídica interessada.

Parágrafo único. A Manifestação de Interesse será composta das seguintes fases:

I - abertura, por meio de publicação de edital de chamamento público; (G. n.)

II - autorização para a apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos; e

III - avaliação, seleção e aprovação.

3.4. Ademais, **o art. 205 estabelece que o instrumento convocatório do chamamento público conterá as regras necessárias e específicas para a manifestação de interesse.**

3.5. 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 empresas com comprovada capacidade técnica, para execução de serviços desta natureza.**

3.6. O RILCC/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, conforme art. 2º, inciso XXIX:

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; (Grifos nossos)

3.7. Tecidas essas considerações legais sobre o tema, **conclui-se que pela legitimidade do procedimento de manifestação de interesse privado cujas condições estejam previamente estipuladas em regulamento**, observados os princípios da isonomia e da impessoalidade e, ainda, **seja precedido de chamamento público**, instrumento idôneo para convocação daqueles que se disponham a apresentar propostas ou projetos técnicos que tornem mais eficaz a execução de determinado empreendimento, admitindo-se que o autor escolhido ou financiador do projeto participe da licitação para sua execução, podendo ser ressarcido pelos custos aprovados pela empresa estatal caso não vença o certame, desde que seja promovida a cessão de direitos de que trata o art. 80 da Lei nº 13.303/2016.

3.8. Por sua vez, o art. 80 da Lei das Estatais determina que:

Art. 80. Os direitos patrimoniais e autorais de projetos ou serviços técnicos especializados desenvolvidos por profissionais autônomos ou por empresas contratadas passam a ser propriedade da empresa pública ou

3.9. Coerente com esse entendimento, a questão foi assim definida por Guilherme Jardim Jurksaits (2018)^[1] :

Nesse sentido, a Lei das Estatais previu expressamente a possibilidade de tais entidades se valerem do procedimento de manifestação de interesse privado (PMI), sendo permitido ao autor ou financiador do projeto participar da futura licitação (art. 31, §§4º e 5º). Tal procedimento, muito comum no âmbito das concessões e das parcerias público-privadas, possibilita que as estatais passem a contar, de maneira legítima e transparente, com os estudos encaminhados por entes privados na análise e estruturação de objetos contratuais complexos, o que tende a melhorar a estruturação de tais objetos, por meio de diálogo institucionalmente regado com a iniciativa privada.

3.10. Nesse mesmo sentido, André Freire (2023)^[2]:

Portanto, a LEE permitiu às empresas estatais o uso do PMI para qualquer objeto contratual. O interessado em elaborar os estudos poderá participar, inclusive, da licitação para a futura execução do objeto. De todo modo, se for realizada a licitação com base em seus estudos, ele poderá ser ressarcido dos custos. O rito do PMI deverá ser estabelecido pelo regulamento de cada empresa estatal.

3.11. Para Marçal Justen Filho (2023, p. 1192)^[3], a PMI também tem como objetivo mitigar uma dificuldade significativa enfrentada pela Administração: a elaboração de projetos, especialmente executivos, que sejam satisfatórios. Essa limitação não decorre de carências institucionais, mas reflete a realidade de que os agentes privados atuam de forma permanente e contínua nesse setor. Em diversos casos, a Administração não dispõe da especialização necessária para desenvolver projetos desse tipo.

3.12. Importante, ainda, mencionar ainda que a Agência Goiana de Habitação S. A. (AGEHAB) 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. Constitui objeto da AGEHAB:

I. elaborar, empreender e implantar soluções habitacionais e de regularização fundiária de interesse social que visem a redução do déficit habitacional do Estado de Goiás;

[...]

III. elaborar programas, planejar, projetar, executar, produzir obras de construções de unidades habitacionais, reformas, equipamentos comunitários, de infraestrutura urbana em lotes urbanizados e rurais;

[...]

V. prospectar e atrair as melhores soluções tecnológicas de mercado referentes à habitação e regularização fundiária de interesse social para o Estado de Goiás;

3.13. Em relação aos programas habitacionais coordenados e executados pela AGEHAB, importa mencionar a recente [Lei Estadual nº 21.219, de 29 de dezembro de 2021](#), que estabelece 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, de 16 de julho de 2003](#), que institui o Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás (PROTEGE GOIÁS).

3.14. De acordo com o § 1º do art. 1º da referida lei, 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.

3.15. Conforme extrai-se da Minuta do Edital de Chamamento nº 005/2024 (68517588), **o seu objeto é a seleção de projetos de arquitetura, complementares e peças técnicas de orçamento descritivo, para a construção de habitações coletivas verticais de interesse social**, em diversos municípios do Estado de Goiás, a serem contratadas no âmbito do Programa “Pra Ter Onde Morar – Construção”, regido pela Lei estadual nº 21.219/2021, que visa a construção de moradias de interesse social em todo Estado de Goiás para posterior doação à população hipervulnerável.

3.16. Em razão dessas considerações, verifica-se a viabilidade legal da realização do presente Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse, com o objetivo de procurar as melhores soluções para o cumprimento das competências legais da AGEHAB, especialmente aquelas relativas ao programa Programa Pra Ter Onde Morar – Construção.

3.17. A seguir passa-se à análise das justificativas técnicas para a realização do procedimento em tela.

4. DAS JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS PARA ADOÇÃO DO PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PMI)

4.1. No caso vertente, as justificativas técnicas para a realização do referido Chamamento Público estão presentes no Estudo Técnico Preliminar 3 (68528924) e no Termo de Referência (68528497).

4.2. Por meio dos Estudo Técnico Preliminar 3 (68528924), foi apresentada a justificativa da necessidade da seleção do objeto do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) – seleção de projetos e demais peças técnicas para 1 (uma) tipologia de habitação coletiva vertical de interesse social – em conformidade com o objetivo social da AGEHAB:

2 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

[...]

2.9.1 - Apesar dos resultados expressivos já alcançados, torna-se imperativo buscar soluções inovadoras para ampliar o alcance do governo estadual no atendimento à habitação de interesse social. Assim, ações que visem à implementação de novos formatos habitacionais tornam-se urgentes, objetivo que se busca alcançar por meio do credenciamento proposto no presente estudo.

2.10 - Ressalta-se que os estudos apresentados e o chamamento público a ser instituído têm como propósito exclusivo estabelecer diretrizes para a seleção de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado interessadas em fornecer Projetos Executivos e demais peças técnicas voltadas à Habitação Coletiva Vertical de Interesse Social, dentro do escopo do “Programa Pra Ter Onde Morar – modalidade construção”, em conformidade com a Lei Estadual nº 21.219, de 21 de dezembro de 2021.

2.11 - A demanda por unidades habitacionais com perfis diferenciados, como as habitações coletivas verticais, exige soluções técnicas adaptadas às realidades locais dos municípios goianos, de modo a atender às necessidades específicas de cada comunidade e ampliar o impacto das políticas públicas habitacionais.

2.11.1 - Devido à ampla abrangência do programa nos municípios e à limitada disponibilidade de lotes individualizados adequados, bem como à busca por soluções técnico-econômicas que ampliem as possibilidades de atuação da Agência em todo o estado, optou-se por viabilizar a verticalização das construções em centros urbanos de maior porte.

[...]

2.12.1 - Faz-se necessária a elaboração de peças técnicas para projetos de habitação coletiva vertical, contando com princípios de economicidade, sustentabilidade, conceito e inovação, que caracterizarão, de forma única e evidente, a qualidade e o zelo da política de habitação de interesse social em Goiás.

2.12.2 - Na busca pelas melhores opções qualitativas, contando com a produção em menor prazo para efetivação dos projetos necessários, concorda-se que a utilização da *expertise* de empresas e profissionais liberais do mercado privado para apoio ao nosso programa de habitação no estado agregarão, em muito, às entregas almejadas, além de contar com a inovação e utilização do que há de mais atualizado no âmbito da habitação nacional.

2.12.3 - Considera-se que oportunizar ao mercado a manifestação de interesse em doar projetos arquitetônicos alcançará a obtenção da maior variedade de soluções e tecnologias que envolvem este tipo de

edificação, com maior celeridade, sendo, por isso, de extrema vantagem socialidade à administração pública.

2.12.5 - Destarte, para **eficiência e celeridade** no processo de produção das peças técnicas, bem como a maior variação de soluções possíveis que poderão ser disponibilizados pelas empresas e profissionais liberais, **sem ônus ao estado**, para a construção de unidades habitacionais verticais, entendeu ser **necessária a realização de chamamento para manifestação de interesse privado com a apresentação de projetos de habitação coletiva vertical de interesse social.** (Grifos originais)

4.3. Conforme dito anteriormente, foi apresentada pela área técnica as razões que legitimam a realização deste procedimento, entre elas estão o cumprimento do objetivo social da AGEHAB, a busca pela efetivação do direito social à moradia digna, promover o desenvolvimento social sustentável e inclusive, combater o *déficit* habitacional do Estado de Goiás, de acordo com as políticas públicas de habitação instituídas pelo poder executivo estadual. Veja-se:

2 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1- A Constituição da República Federativa do Brasil, em seu art. 6º, estabelece que são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, além da assistência aos desamparados.

2.2 - Além disso, a Declaração Universal dos Direitos Humanos, em seu Artigo 25, item 1, determina que todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família, saúde e bem-estar. Isso inclui alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, bem como o direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

2.3 - Conforme o Comentário Geral nº 04, de 12 de dezembro de 1991, do Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da Organização das Nações Unidas (ONU), uma moradia adequada é aquela que oferece condições de salubridade, de segurança e um tamanho mínimo para que possa ser considerada habitável. De igual modo, também deve ser dotada das instalações sanitárias adequadas e ser atendida pelos serviços públicos essenciais, entre os quais água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo. Também é crucial que tenha acesso a equipamentos sociais e comunitários básicos, como postos de saúde, praças de lazer, escolas públicas, e outros.

2.4 - O Instituto Mauro Borges (IMB) conduziu estudo sobre o déficit habitacional em Goiás, utilizando os dados do Cadastro Único (CadÚnico) referentes ao ano de 2023, conforme “ANEXO I – ETP - Déficit Habitacional em Goiás – IMB – Estudo 006/2024” a este ETP. O estudo revelou que, no último ano, 212 mil famílias goianas enfrentam algum tipo de carência habitacional, representando uma parcela significativa da população vivendo em condições precárias de moradia.

2.4.1 - Os resultados indicam que essas 212 mil famílias estão predominantemente localizadas na região metropolitana de Goiânia, no entorno do Distrito Federal e no sudoeste goiano. Em contraste, as regiões com menor número de famílias em déficit habitacional são o nordeste e noroeste goiano. Quando analisadas em termos proporcionais à população local, as regiões com maior índice de carência habitacional são o sudoeste, oeste e noroeste goiano, todas com mais de 8,4% da população vivendo em domicílios com algum grau de déficit habitacional.

2.4.2 - Um aspecto relevante do estudo é o ônus excessivo com aluguel urbano, que representa mais de 80% do déficit habitacional no estado. Esse fator implica uma forte correlação entre carência habitacional e dificuldades financeiras, com o custo do aluguel pressionando significativamente o orçamento das famílias. Para uma análise mais detalhada, o estudo considerou uma versão dos dados que exclui essa variável, permitindo observar o déficit habitacional sem o impacto financeiro do aluguel.

2.4.3 - Quando esse ajuste foi feito, os resultados indicaram que 37 mil famílias enfrentam déficits habitacionais não relacionados ao aluguel excessivo. Essas famílias estão concentradas principalmente no entorno do DF, e, proporcionalmente à população, o nordeste goiano apresenta a maior incidência de carência habitacional, com 3,76% da população nessa condição.

2.4.4 - Esses dados destacam a necessidade de políticas públicas eficazes que abordem as desigualdades habitacionais no estado, especialmente nas regiões mais afetadas, e que promovam soluções de habitação acessíveis para as famílias em situação de vulnerabilidade.

[...]

4.4. Já o Termo de Referência (68528497) apresenta as seguintes justificativas:

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.

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

4.3 - Diante do tal cenário, vislumbrou-se que a edição de um chamamento público para pessoas físicas e jurídicas interessadas em ceder projetos e peças técnicas correlatas para a implantação de habitações coletivas verticais de interesse social, elaborados de acordo com os parâmetros técnicos exigidos e com o devido detalhamento.

4.4 - 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 dos projetos recebidos.

4.5 - Ademais, e visando proporcionar **eficiência, transparência, celeridade** no processo de verificação dos projetos e peças técnicas correlatas a serem apresentação 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.**

4.6 - 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:

4.6.1 - De acordo com o estudo realizado pelo Instituto Mauro Borges – IMB (“Anexo I_ETP_Estudo_006_2024_deficit_habitacional_em_goiás” ao ETP), referentes ao ano de 2023, 212 mil famílias goianas enfrentam algum tipo de carência habitacional, representando uma parcela significativa da população vivendo em condições precárias de moradia.

4.7 - 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.

4.8 - 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
- 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;

4.9 - 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.

4.10 - 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.

4.11 - 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.

4.12 - Desse modo, o Governo de Goiás, através da AGEHAB, que é a executora da política habitacional estadual, tem atuado de maneira a garantir esse direito social, incluindo a segurança jurídica da moradia.

4.13 - E, para garantia da efetividade de suas atribuições, a AGEHAB promove 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. (Grifos originais)

4.5. A partir das justificativas apresentadas pela área técnica, nota-se que a realização do Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) visa atender a uma demanda estratégica do Programa Pra Ter Onde Morar – Construção, promovido pela AGEHAB, em consonância com os objetivos da Lei Estadual nº 21.219/2021. O programa tem abrangência estadual e busca atender às necessidades habitacionais da população hipervulnerável nos municípios goianos. No entanto, a implementação enfrenta desafios importantes, como a limitada disponibilidade de lotes individualizados adequados para construções horizontais, especialmente em áreas urbanas de maior porte. Tal limitação restringe a capacidade de atuação da AGEHAB e compromete a eficiência do atendimento às metas de ampliação do acesso à moradia.

4.6. Nesse contexto, a verticalização das construções apresenta-se como uma solução técnico-econômica viável e inovadora, capaz de potencializar o uso de áreas urbanas e ampliar a oferta de habitações coletivas de interesse social. Ao adotar essa abordagem, o programa pode integrar as demandas habitacionais à dinâmica urbana, otimizando o uso do solo e promovendo maior densidade habitacional nos centros urbanos, onde a necessidade por moradias é mais acentuada.

4.7. Por meio do presente procedimento de seleção, será possível identificar, de forma pública, equânime e transparente, projetos e peças técnicas inovadoras que atendam aos critérios de conceito, sustentabilidade e viabilidade técnico-construtiva. A participação de pessoas físicas e jurídicas no processo permitirá o recebimento de contribuições diversificadas e qualificadas, com vistas à construção de habitações coletivas verticais alinhadas aos princípios do programa.

4.8. Assim, a seleção contribui para a superação dos desafios existentes e para a consolidação de uma política habitacional moderna e eficiente, ampliando as possibilidades de atuação da AGEHAB e assegurando o cumprimento da finalidade social do programa em todo o Estado de Goiás.

4.9. Sendo assim, considerando que o objetivo do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) é obter estudos, levantamentos, investigações, dados e projetos da iniciativa privada para subsidiar a consolidação de uma parceria com o setor público, as justificativas apresentadas pela área técnica estão de acordo com a finalidade do procedimento entabulado pelo art. 199 do RILCC/AGEHAB c/c art. 31, § 4º da Lei nº 13.303/2016.

5. DA FASE DE PLANEJAMENTO

5.1. Muito embora os projetos selecionados pelo presente Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) serão inseridos no Banco de Projetos credenciados pela AGEHAB, de forma não remunerada ou indenizada, sendo considerado como doação a título gratuito, ou seja, o objeto do PMI não será objeto de contratação neste procedimento, a instrução dos autos será analisada, por analogia, conforme § 1º do art. 15 do RILCC/AGEHAB, no que couber. Veja-se:

Art. 15. O Planejamento da Contratação consistirá nas seguintes etapas:

I. Estudos Preliminares;

II. Gerenciamento de Riscos; e

5.2. O planejamento desempenha um papel fundamental para o sucesso e eficiência das contratações públicas. Sua importância vem sendo amplamente debatida como um pilar central das contratações públicas, chegando a ser reconhecido como princípio na Nova Lei de Licitação e Contratos – NLLC (Lei nº 14.133/2021), quando se compara o seu art. 5º com o art. 3º da Lei 8.666/1993, inserindo, além do princípio do planejamento, os princípios do interesse público, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da segurança jurídica, da razoabilidade, da proporcionalidade, da celeridade e da economicidade, princípios estes que não estavam explícitos no aludido dispositivo legal da lei anterior e nem no art. 31 da Lei das Estatais, entretanto, tal princípio encontra-se presente no RILCC/AGEHAB, conforme se verifica em seus artigos 13 a 16, os quais serão analisados ainda neste tópico.

5.3. Através do princípio do planejamento busca-se estabelecer diretrizes claras e estratégias adequadas para garantir a obtenção dos melhores resultados para a administração pública e para a sociedade como um todo.

5.4. Marçal Justen Filho^[4] esclarece que o princípio do planejamento impõe o dever de previsão futura, inclusive no tocante a aspectos não diretamente relacionados à atuação administrativa, compreendendo uma pluralidade de ações desenvolvidas de modo organizado e sistêmico. Com base em relações de causalidade, cabe ao agente público eleger ações e omissões necessárias à produção dos resultados a serem alcançados, numa análise de causalidade reversa, reconhecendo-se também ocorrências que podem produzir resultados não esperados ou impedir que os objetivos sejam alcançados, demandando uma revisão permanente da atividade em curso e do desencadeamento da ação planejada.

5.5. De acordo com o art. 15 do RILCC/AGEHAB, o planejamento da contratação consistirá nas seguintes etapas: I. Estudos Preliminares; II. Gerenciamento de Riscos; e III. Termo de Referência ou Projeto Básico.

5.6. Por conseguinte, o art. 16 do RILCC/AGEHAB, dispõe que:

Art. 16 Os procedimentos iniciais do Planejamento da Contratação consistem nas seguintes atividades:

I. Elaboração do documento para formalização da demanda pelo setor requisitante, que contemple: (G. n.)

- a) a justificativa da necessidade da contratação, considerando o Planejamento Estratégico, se for o caso;
- b) a quantidade a ser contratada e a unidade de medida;
- c) a previsão de data em que deve ser iniciada a prestação dos serviços ou a entrega do bem; e
- d) a indicação do empregado da AGEHAB responsável pelos Estudos Preliminares e o Gerenciamento de Risco e a indicação do responsável pela fiscalização dos serviços, o qual poderá participar de todas as etapas do planejamento da contratação, respeitado o princípio da segregação de funções

5.7. Nesse sentido, verifica-se que o **Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 2/2024 - AGEHAB/SEGER (68291957)** contempla todos os incisos do art. 16 do RILCC da AGEHAB, pois foi justificada a necessidade de contratação, a quantidade de unidades habitacionais a serem contratadas, a previsão de início da prestação de serviços, e, por fim, foram indicados os empregados responsáveis pela elaboração do ETP e gerenciamento de riscos, bem como o responsável pela fiscalização dos serviços a serem contratados por meio deste procedimento.

5.8. Já o **Estudo Técnico Preliminar – ETP** (art. 17 do RILCC/AGEHAB) tem como objetivo analisar a viabilidade e apontar os elementos essenciais que vão compor o termo de referência ou o projeto básico, de modo a melhor atender às necessidades da Administração. É nessa etapa que serão estudadas as modelagens e as alternativas de mercado para a tomada da decisão sobre a solução a ser contratada.

5.9. O art. 17 do RILCC/AGEHAB elenca as informações mínimas que devem compor o referido documento, as quais serão individualmente verificadas no teor do **Estudo Técnico Preliminar 4/2024 - AGEHAB/SEGER (64878919)**

desta contratação:

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

EXIGÊNCIAS DO ART. 17 DO RILCC/AGEHAB	VERIFICAÇÃO	ITEM CORRESPONDENTE
I. Necessidade da contratação;	✓	Item 2
II. Referência a outros instrumentos de planejamento da AGEHAB, se houver;	✓	Item 3
III. Requisitos da contratação;	✓	Item 4
IV. Estimativa das quantidades, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte;	✓	Item 5
V. Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar;	✓	Item 6
VI. Descrição da solução como um todo;	✓	Item 7
VII. Justificativas para o parcelamento ou não da solução quando necessária para individualização do objeto;	✓	Item 8
VIII. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais ou financeiros disponíveis;	✓	Item 9

5.10. A partir da análise acima, verifica-se que as exigências do art. 17 do RILCC/AGEHAB foram atendidas.

5.11. As atividades do **gerenciamento de riscos** (art. 18 do RILCC/AGEHAB), por sua vez, envolvem a identificação dos principais riscos que venham a comprometer a efetividade do planejamento da contratação, da seleção do fornecedor, da gestão contratual ou dos resultados esperados para suprir as necessidades da contratação.

5.12. Contudo, a análise do referido artigo resta dispensada, uma vez que no presente Chamamento Público de Manifestação de Interesse não haverá procedimento licitatório de contratação.

5.13. Por fim, analisa-se o **Termo de Referência** do procedimento em tela, disciplinado pelo art. 24 do RILCC/AGEHAB, cujo dispositivo estabelece os elementos mínimos para a elaboração do documento:

TERMO DE REFERÊNCIA

EXIGÊNCIAS DO ART. 24 DO RILCC/AGEHAB	VERIFICAÇÃO	ITEM CORRESPONDENTE
I. Descrição do objeto;	✓	Item 3
II. Justificativa da contratação;	X	O descrito no item 4 - DAS JUSTIFICATIVAS não está relacionado com o objeto o PMI.
III. Descrição da solução como um todo;	X	Incluir.
IV. Requisitos da contratação;	✓	Itens 5 e 8
V. Modelo de execução do objeto, com definição de prazo de execução, entrega e vigência;	-	Não cabe.
VI. Modelo de gestão do contrato;	-	Não cabe.
VII. Critérios de medição e pagamento;	-	Não cabe.
VIII. Exigências de habilitação inerentes à atividade ou experiência da empresa;	✓	Item 6
IX. Critério de julgamento;	-	Não cabe.
X. Regras pertinentes ao recebimento do objeto;	-	Não cabe.
XI. Obrigações do contratado e do contratante;	✓	Itens 11 e 12
XII. Eventuais garantias e critérios de admissibilidade da amostra, se for o caso.	-	Não cabe.

5.14. Apura-se que os requisitos mínimos para a elaboração do Termo de Referência, aplicáveis ao presente caso, foram cumpridos, **exceto aqueles dispostos nos incisos II e III do art. 24 do RILCC/AGEHAB.**

5.15. Dito isso, os requisitos do art. 15 do RILCC/AGEHAB foram devidamente analisados.

6. DA FASE PREPARATÓRIA DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. 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. Dessa forma, será analisada a regularidade da fase preparatória do Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse, 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:

I. pedido de licitação ou solicitação de material;

II. aprovação da autoridade competente para início do processo, devidamente motivada e analisada sob a ótica da oportunidade, conveniência e relevância para a AGEHAB;

III. 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;

IV. estimativa do valor da contratação, mediante comprovada pesquisa de mercado, na forma prevista neste Regulamento;

V. indicação dos recursos orçamentários;

VI. juntada do projeto executivo, caso o mesmo já tenha sido elaborado, ficando dispensado quando sua elaboração ficar a cargo da contratada;

VII. definição do critério de julgamento e do regime de execução a serem adotados;

VIII. definição de direitos e obrigações das partes contratantes;

IX. 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;

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

6.2. De acordo com o apresentado nos autos, o procedimento de chamamento foi regularmente instruído em processo administrativo protocolizado e numerado. A solicitação de abertura do processo de Chamamento Público foi materializada no Ofício nº 8665/2024/AGEHAB (68289157), acompanhado do Documento de Formalização de Demanda – DFD 2 (68291957), conforme exigência do **inciso I**.

6.3. Quanto ao disposto no **inciso II**, **recomenda-se que a demanda seja submetida ao crivo da Presidência da AGEHAB para o devido cumprimento do requisito.**

6.4. **O inciso III** foi atendida com a juntada do Termo de Referência (68528497) e do Estudo Técnico Preliminar 3 (68528924).

6.5. **Vale ressaltar que as informações de quantidade, qualidade e especificações técnicas dos serviços constantes no Termo de Referência são de responsabilidade exclusiva de seu subscritor, não cabendo a esta Assessoria Jurídica (ASJUR) a análise de tais aspectos.**

6.6. A estimativa do valor da contratação e a indicação de recursos, apontados pelos **incisos IV e V**, respectivamente, não serão analisados, visto que os projetos selecionados pelo presente Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) serão inseridos no Banco de Projetos credenciados pela AGEHAB, de forma não remunerada ou indenizada, sendo considerado como doação a título gratuito, ou seja, o objeto do PMI não será objeto de contratação.

6.7. De igual modo, a exigência do **inciso VI** resta dispensa, uma vez que o objeto do PMI é justamente o credenciamento de projetos executivos.

6.8. Não obstante, dispensa-se a análise do **inciso VII**, considerando que o procedimento em tela não resultará em procedimento licitatório.

6.9. A definição de direitos e obrigações das partes contratantes, neste caso, dos participantes, exigida pelo **inciso VIII**, está prevista pelos itens 11 e 12 do Termo de Referência (68528497).

6.10. O **inciso IX** foi atendido pela juntada da minuta do Edital de Chamamento Público para Manifestação de Interesse nº 005/2024 (68517588).

6.11. Por fim, a aprovação da minuta do instrumento convocatório e de seus anexos pela Assessoria Jurídica da AGEHAB, conforme **inciso X**, está sendo atendida por meio do presente parecer.

7. DA MINUTA DO EDITAL

7.1. Quanto à Minuta do Edital de Chamamento Público para Manifestação de Interesse nº 005/2024 (68517588), observa-se, salvo melhor juízo, estarem presentes os requisitos estabelecidos no parágrafo único do art. 201 do RILCC/AGEHAB, alterado pela Deliberação de Diretoria Executiva nº 137/2023 – AGEHAB (52054426), aprovado pelo Conselho de Administração, por meio da Ata da 448ª reunião do C.A (57134246), de acordo com o quadro abaixo:

EXIGÊNCIAS DO Parágrafo único do ART. 201 DO RILCC/AGEHAB	VERIFICAÇÃO	ITEM CORRESPONDENTE
Art. 201. A Manifestação de Interesse será aberta mediante chamamento público, a ser promovido de ofício ou por provocação de pessoa física ou jurídica interessada. Parágrafo único. A Manifestação de Interesse será composta das seguintes fases:		
I - abertura, por meio de publicação de edital de chamamento público;	✓	Item 7.1: a) Publicação do Edital: 17/12/2024;
II - autorização para a apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos; e	✓	Item 7.1: b) Desenvolvimento e apresentação dos projetos e peças técnicas de orçamento: De 17/12/2024 a 16/01/2025;
III - avaliação, seleção e aprovação.	✓	Item 7.1: c) Análise e seleção dos projetos e peças técnicas de orçamento: De 02/01/2025 a 17/01/2025; e d) Divulgação dos projetos selecionados: 17/01/2025.

7.2. Ademais, os artigos 202 a 204 do RILCC/AGEHAB assim dispões sobre o tema:

Art. 202. A solução técnica aprovada **poderá** ensejar processo licitatório destinado à sua contratação.

Art. 203. O autor ou financiador do projeto, aprovado, **poderá** participar da licitação para a execução do empreendimento, **podendo ser ressarcido** pelos custos desde de que aprovados pela AGEHAB caso não vença o certame, devendo ser promovida a respectiva cessão de direitos do projeto.

Art. 204. Os direitos patrimoniais e autorais de projetos ou serviços técnicos especializados desenvolvidos por profissionais autônomos ou por empresas contratadas passam a ser propriedade da empresa pública ou sociedade de economia mista que os tenha contratado, sem prejuízo da preservação da identificação dos respectivos autores e da responsabilidade técnica a eles atribuída.

7.3. Aqui, vale ressaltar que a Lei nº 13.303/2016 conferiu competência para que o Regulamento Interno de Licitações e Contratos de cada empresa estatal trate da questão do ressarcimento dos custos aprovados, quando devido, podendo definir a obrigação de a própria estatal promover o ressarcimento dos custos aprovados ou atribuir essa responsabilidade para o vencedor da licitação. Pela leitura dos dispositivos acima, dessa forma dispôs o RILCC/AGEHAB, cabendo ao Edital tal definição. Desta feita, no presente processo, pela leitura dos documentos que

acostam o instrumento convocatório, julgou-se mais conveniente e oportuno definir que os particulares que apresentarem a presente manifestação de interesse, não terão o direito de ser ressarcido. Nesse sentido, serão sugeridas adequações pontuais na redação de algumas cláusulas do Edital, conforme explanado no próximo tópico.

8. DAS RECOMENDAÇÕES

8.1. RECOMENDAÇÕES AO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

8.1.1. Recomenda-se **avaliar a possibilidade de correção do título dos itens "2 - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO" e "6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR"**, ambos do Estudo Técnico Preliminar 3 (68528924), uma vez que o procedimento não se trata de contratação, e sim, credenciamento de projetos.

8.2. RECOMENDAÇÕES AO TERMO DE REFERÊNCIA

8.2.1. Em obediência ao inciso II do art. 24 do RILCC/AGEHAB, **recomenda-se a adequação das justificativas do Termo de Referência (68528497)** ao objeto do Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI). As justificativas ou a motivação do TR deve ser suficiente e compatível com a finalidade do PMI. Lembrando que a exigência de fundamentação não se refere somente à indicação dos pressupostos de direito, ou seja, dos fundamentos jurídicos que sustentam o PMI, com a indicação dos dispositivos legais autorizativos, mas também — e com grande relevância para a validade da decisão — **a indicação precisa dos pressupostos fáticos que demonstrem a finalidade ou interesse público a ser alcançado com a ação governamental diante de determinado caso concreto.**

8.2.2. Conforme preconiza o inciso III do art. 24 do RILCC/AGEHAB, **recomenda-se a inclusão de cláusula específica da descrição da solução como um todo.** A solução visa justamente possibilitar o conhecimento pleno e suficientemente adequado do objeto do procedimento, não só durante a realização do Chamamento Público, mas também durante a sua execução. A apresentação analítica da solução mais adequada deve ter sempre por perspectiva o interesse público envolvido no objeto almejado, sendo fruto do resultado obtido após concluída toda a etapa de planejamento, que envolve a realização de estudos técnicos e a avaliação de outras eventuais alternativas viáveis para a resolução do problema enfrentado pela Administração, sempre visando à melhor forma de concretizar o interesse público diante do caso concreto.

8.3. RECOMENDAÇÕES À MINUTA DO EDITAL

8.3.1. Recomenda-se **a inclusão de cláusula específica prevendo expressamente a natureza gratuita da participação do credenciamento**, inclusive, quanto a responsabilidade dos custos de qualquer natureza dos participantes do PMI e que estes não serão objeto de qualquer espécie de remuneração, ressarcimento, indenização ou reembolso por parte da AGEHAB. Sugere-se a seguinte redação:

XX. DOS CUSTOS DE PARTICIPAÇÃO NO PMI E DO VALOR DE RESSARCIMENTO

XX.1. Os projetos inseridos no Banco de Projetos Credenciados pela AGEHAB não serão remunerados ou indenizados, sendo considerado como doação a título gratuito de projetos para inserção nos programas habitacionais do governo estadual.

XX.2. Os custos de qualquer natureza serão de responsabilidade dos participantes deste PMI e não serão objeto de qualquer espécie de remuneração, ressarcimento, indenização ou reembolso, por parte da AGEHAB.

XX. 3. O presente PMI não ressarcirá os autores dos projetos selecionados e posteriormente utilizados como Opção Construtiva no procedimento de seleção de empresas executoras de habitação coletiva vertical a ser lançado no ano de 2025.

XX. 4. Os projetos credenciados poderão ser utilizados, total ou parcialmente, na elaboração de editais, contratos e demais documentos referentes ao objeto deste edital ou em qualquer outro projeto de interesse do Poder Público no âmbito da AGEHAB.

XX.5. Em nenhuma hipótese, será atribuída à Administração Pública dívida pecuniária em razão da realização de projetos, levantamentos, investigações e estudos de autoria de pessoa autorizada.

8.3.2. Recomenda-se que **o edital contenha a informação da forma e do local de convocação dos interessados.**

8.3.3. Ademais, **é de suma importância que o edital estabeleça as regras relacionadas à propriedade intelectual e direitos autorais dos projetos credenciados**, conforme necessidade da AGEHAB.

8.3.4. Recomenda-se que inclua cláusula de inexistência de contrato ou de compromisso, sugestivamente:

XX. INEXISTÊNCIA DE CONTRATO OU DE COMPROMISSO

XX.1. O Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) não resulta em nenhuma garantia de contratação futura, nem poderá ser interpretado como um início de processo de contratação pela AGEHAB, referente aos projetos que tenham sido apresentados no âmbito deste Edital.

XX.2. A AGEHAB não poderá ser considerada responsável pela não realização de procedimento licitatório ou contratação a que se procura subsidiar com os projetos selecionados em consequência desta Manifestação de Interesse e, tampouco, no caso de inabilitação ou desclassificação do interessado.

8.3.5. Não obstante, recomenda-se que edital replique as obrigações da AGEHAB e dos PROPONENTES, listada no Termo de Referência, incluindo ainda as seguintes responsabilidades:

XX. DAS OBRIGAÇÕES DA AGEHAB

XX.1. Exercer a coordenação geral do Chamamento e do Programa, fornecendo orientações para a sua implementação;

XX.2. Receber e analisar toda documentação encaminhada pelos proponentes, bem como solicitar as adequações necessárias e eventual documentação complementar (Caso não seja configurada quebra de completude dos trabalhos a serem entregues);

XX.3. Promover, conforme sua conveniência e oportunidade, o chamamento público, ou processo pertinente, para contratação das construtoras que irão executar as obras;

XX.4. Cumprir com as atribuições e prazos conforme cronograma definido no Edital e neste Termo de Referência.

XX.5. A AGEHAB, a qualquer tempo e independentemente de aviso prévio, poderá:

XX.5.1. Solicitar informações adicionais dos interessados quanto às Manifestações de Interesse encaminhadas;

XX.5.2. Contratar projetos técnicos alternativos ou complementares;

XX.5.3. Divulgar os nomes dos participantes INTERESSADOS.

XX. DAS OBRIGAÇÕES DOS PROPONENTES

XX.1 - Desenvolver os projetos e peças técnicas de orçamento, conforme as diretrizes e padrões definidos no Edital de Chamamento e neste Termo de Referência;

XX.2 - Fornecer toda a documentação relacionada neste Termo de Referência podendo a AGEHAB solicitar diligência para esclarecimentos, nos prazos estabelecidos no Edital de Chamamento;

XX.3 - Providenciar documentação complementar correlata aos projetos e orçamento, quando solicitada pela Agência;

XX.4 – Cumprir rigorosamente os prazos definidos no Edital deste Chamamento e neste Termo de Referência;

XX.5. Os proponentes são responsáveis civil e criminalmente pela integridade dos estudos que apresentarem, responsabilizando-se por eventuais perdas e danos, à AGEHAB ou a terceiros, direta ou indiretamente provocados pela insuficiência de tais estudos, salvo se, de forma explícita, específica e fundamentada, forem apontados os riscos que poderão incorrer aqueles que adotarem as recomendações ou elementos técnicos que constituem os projetos.

8.3.6. Por fim, **recomenda-se alterar o título do Item 3 do Edital, para o seguinte: 3 - DAS ETAPAS E PRAZOS DO CHAMAMENTO.**

8.4. **DEMAIS RECOMENDAÇÕES**

8.4.1. Recomenda-se que a **demandada seja submetida ao crivo da Presidência da AGEHAB** para o devido cumprimento do inciso II do art. 21 do RILCC/AGEHAB.

8.4.2. Recomenda-se que **as normativas internas da AGEHAB pertinentes ao Chamamento Público para Credenciamento sejam anexadas aos autos** ou, alternativamente, seja indicado o endereço eletrônico/link para consulta às referidas normativas.

8.4.3. Recomenda-se a **juntada aos autos dos atos de designação da comissão de chamamento público**, nos termos do artigo 21, parágrafo único, inciso II, do RILCC /AGEHAB.

8.4.4. Recomenda-se que **o referido procedimento seja submetido, em momento oportuno, à Diretoria Executiva da AGEHAB para deliberação e aprovação.**

8.4.5. 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** na internet, em especial ao previsto na Instrução Normativa nº 012/2021 - AGEHAB e 014/2021- AGEHAB.

9. **CONCLUSÃO**

9.1. Diante de todo o exposto, frisando-se que o presente parecer tomou por base, tão-somente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, **desde que atendidas todas as recomendações contidas neste parecer**, esta Assessoria Jurídica (ASJUR) opina pela viabilidade jurídica do Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) nº 005/2024, a ser realizado pela Agência Goiana de Habitação S/A (AGEHAB), por estar de acordo com os ditames legais que rege a matéria.

9.2. É o parecer, s.m.j., que segue para conhecimento e aprovação da chefia desta Assessoria Jurídica (ASJUR), via assinatura no presente parecer.

9.3. Após, **restituem-se os autos à Secretaria Executiva de Planejamento e Projetos Habitacionais (SECPLANH)** para conhecimento e providências cabíveis.

[1] JURKSAITS, Guilherme Jardim. Notas sobre contratações públicas na Lei das Estatais. Edição 178 da revista Fórum de Contratação e Gestão Pública – FCGP. 2018. Disponível em: <https://editoraforum.com.br/noticias/notas-sobre-contratacoes-publicas-na-lei-das-estatais/>. Acesso em: 13 de dezembro de 2024.

[2] FREIRE, André. Capítulo 7. Os Procedimentos Auxiliares In: FREIRE, André. Direito dos Contratos Administrativos - Ed. 2023. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/direito-dos-contratos-administrativos-ed-2023/2030255347>. Acesso em: 13 de Dezembro de 2024.

[3] JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas. 2 ed. -- rev. e ampl. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023.

[4] Ibidem.

ASSESSORIA JURÍDICA DO(A) AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A, aos 13 dias do mês de dezembro de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **SUEIDE LUISA LEMES, Procurador (a)**, em 16/12/2024, às 18:41, 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 **MAURO MARCONDES DA COSTA JUNIOR, Procurador (a) Chefe**, em 16/12/2024, às 18:41, 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 **68581113** e o código CRC **2783A6CF**.

ASSESSORIA JURÍDICA

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



Referência: Processo nº 202400031011185



SEI 68581113