



ESTADO DE GOIÁS  
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A  
GERÊNCIA DE PROJETOS DE REFORMA

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº: 2/2025 - AGEHAB/GPPR-21456**

### **PROCESSO Nº 202400031011185**

**OBJETO DO ESTUDO: CHAMAMENTO PÚBLICO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DE PESSOAS FÍSICAS OU PESSOAS JURÍDICAS DE DIREITO PRIVADO INTERESSADAS EM DISPONIBILIZAR PROJETO DE HABITAÇÃO COLETIVA VERTICAL DE INTERESSE SOCIAL, PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS PELO PROGRAMA PRA TER ONDE MORAR – MODALIDADE CONSTRUÇÃO, ATRAVÉS DE DOAÇÃO DAS PEÇAS TÉCNICAS À AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S.A. - AGEHAB.**

Este documento apresenta os Estudos Técnicos Preliminares que fundamentam a necessidade da Agência Goiana de Habitação S.A. – AGEHAB abrir chamamento público para manifestação de interesse a pessoas físicas ou pessoas jurídicas de direito privado, para fins de seleção de projetos arquitetônicos de edificações de habitação coletiva vertical de interesse social que atendam aos requisitos mínimos de conceito, inovação, sustentabilidade e viabilidade técnico-construtiva, a serem doados à esta companhia para fins de utilização no Programa Pra Ter Onde Morar – construção, previsto na Lei Estadual nº 21.219, de 29 de dezembro de 2021.

Os proponentes cujos projetos forem selecionados fornecerão ainda:

- a) O projeto executivo de arquitetura;
- b) Os projetos complementares;
- c) O memorial descritivo;
- d) A relação com o quantitativo de materiais;
- e) O orçamento financeiro da obra.

Os projetos habilitados, isto é, aqueles que forem selecionados e forem cedidos à AGEHAB por meio de Termo de Doação de Projeto, serão inseridos no Banco de Projetos Credenciados pela AGEHAB para, conforme conveniência e oportunidade desta, serem utilizados nos Programas Habitacionais do Poder Executivo do Estado de Goiás.

A seleção por meio do chamamento público não garante a utilização dos projetos credenciados para a construção das unidades habitacionais, mas os credenciam como opção construtiva possível para execução no âmbito do Pra Ter Onde Morar - Construção em municípios a partir de 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

As informações estão em conformidade com o previsto no art. 17 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB (RILCC - AGEHAB) e em atendimento ao disposto na Lei 13.303, de 30 de junho de 2016, mais especificamente em seu Art.31 em seu § 4º, a saber:

§ 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 regulamentação a definição de suas regras específicas.

## **1. DIRETRIZES GERAIS PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS PRELIMINARES**

1.1 - Normas que disciplinam a contratação dos serviços: Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB; Lei Federal nº 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias; Resolução Normativa nº 07/2022 do Tribunal de Contas do Estado de Goiás, que estabelece parâmetros técnicos para os estudos preliminares, o termo de referência, o anteprojeto e os projetos básico e executivo, Lei Estadual nº 21.219/2021, que estabelece regras e critérios para reforma e construção de unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar, e no que couber, a Lei Federal nº 14.133/2021, que versa sobre Licitações e Contratos Administrativos.

## **2 - NECESSIDADE DO CREDENCIAMENTO DE PROJETOS**

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.

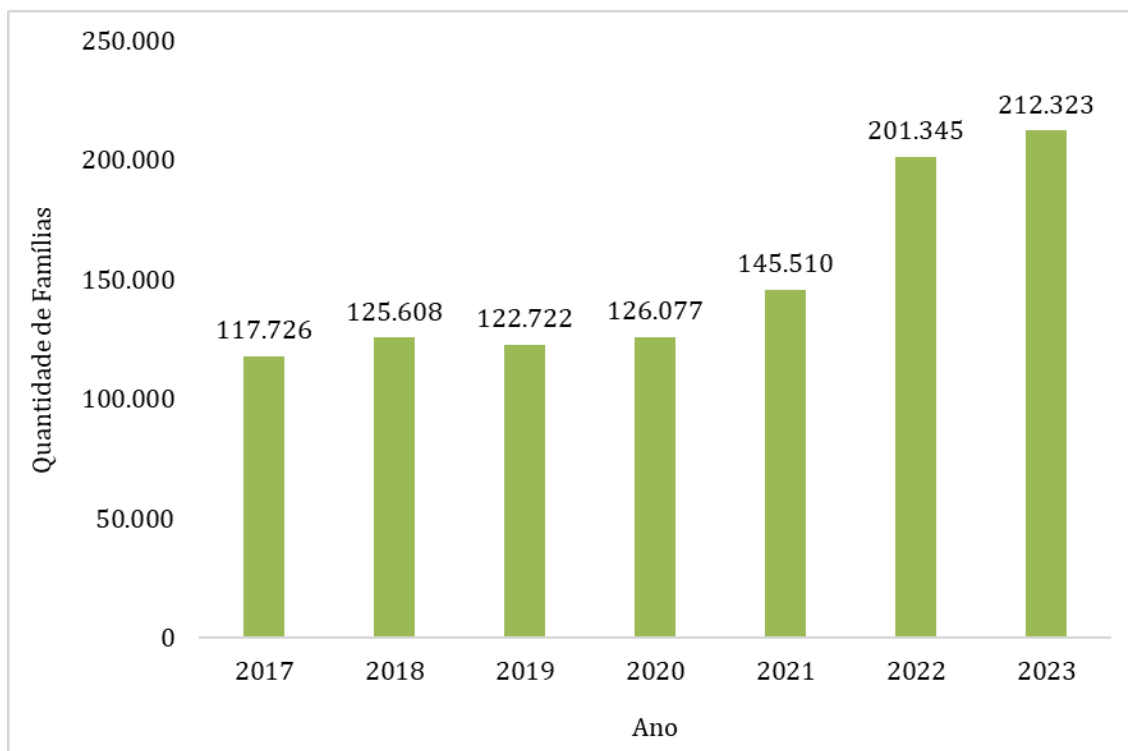
2.4.2 - Um aspecto relevante do estudo é o ônus excessivo com aluguel urbano, que representa mais de 80% do déficit habitacional no estado. Esse fator implica uma forte correlação entre carência habitacional e dificuldades financeiras, com o custo do aluguel pressionando significativamente o orçamento 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.

2.4.5 - Na Figura 1 a seguir, consta o Gráfico onde são apresentadas o total de famílias em Déficit Habitacional por Ano;

**Figura 1 – Total de Famílias em Déficit Habitacional por Ano**



**Fonte:** CadÚnico. Elaboração: IMB/SGG

2.4.6 - Assim, é perceptível que, mesmo com todo esforço, grandes resultados e o pioneirismo introduzido pelo Governo de Goiás quando da criação do Programa Pra ter Onde Morar, a situação do déficit habitacional está em franca ascensão, não sendo uma realidade vivenciada apenas pelo Estado de Goiás, mas sim, um desafio imposto a todo país após a Pandemia de COVID-19.

2.4.7 - Na mesma vertente, o estudo da Fundação João Pinheiro (FJP) reforça o cenário de crescimento do déficit habitacional no Brasil, evidenciando que este é um desafio nacional, não exclusivo do Estado de Goiás. Dados da FJP, baseados na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) de 2022, indicam que o déficit habitacional no país atingiu 6,2 milhões de domicílios, representando 8,3% das habitações ocupadas. Esse aumento é atribuído, em parte, ao impacto da Pandemia de COVID-19, que agravou desigualdades sociais e econômicas, especialmente entre as populações mais vulneráveis.

2.4.8 - O componente mais significativo desse déficit é o ônus excessivo com aluguel urbano - assim como fora apurado pelo IMB - que representa mais de 50% dos casos, seguido por problemas como coabitação e moradias precárias. Essa realidade é amplificada em regiões onde famílias com rendas de até dois salários-mínimos predominam, refletindo as dificuldades financeiras enfrentadas por essas populações.

2.4.9 - Esses dados corroboram que, apesar dos esforços e programas inovadores, como o "Pra Ter Onde Morar", a questão do déficit habitacional requer ações integradas e contínuas para mitigar seus efeitos estruturais e sociais. Assim, nos é imposto potencializar os trabalhos com êxitos já realizados, mas também buscar novas soluções que maximizem o alcance do programa.

2.5 - Neste sentido, destaca-se o Estatuto Social da AGEHAB que prevê dentre os seus objetivos sociais: “elaborar, empreender e implantar soluções habitacionais e de regularização fundiária de interesse social que visem a redução do déficit habitacional do Estado de Goiás, assim como elaborar programas, planejar, projetar, executar, produzir obras de construções de unidades habitacionais, reformas, equipamentos comunitários, de infraestrutura urbana em lotes urbanizados e rurais”.

2.6 - Em 2021, após a verificar a possibilidade de melhoria na oferta de seus programas, bem como na eficiência de sua execução, a AGEHAB vislumbrou a denominada “oportunidade de negócio”, instituto jurídico sedimentado no Art. 28 da Lei 13.303/2016 (Lei das Estatais), a partir da qual estabeleceu-se como obrigação acessória assumida pelas construtoras - em ajuste de parceria para acesso ao subsídio estadual para o empreendimento do Minha Casa Minha Vida (MCMV) – FGTS - a responsabilidade de executar as obras das referidas casas, o que constitui o que chamamos de contrapartida social remunerada pelo Fundo Protege. Assim, nasceu o Programa Pra Ter Onde Morar – “Casas à Custo Zero”.

2.7 - O Programa Pra Ter Onde Morar, no que se refere a oportunizar o acesso a casa própria, atua nas seguintes frentes:

a) Programa Pra Ter Onde Morar - Crédito Parceria: destinado a subsidiar a entrada no imóvel financiado, sendo concedido por meio de parcerias com empresas do ramo da construção civil em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, operado pelo Governo Federal no âmbito do FGTS. O Programa “Crédito Parceria” tem se mostrado um projeto de sucesso do Governo de Goiás, voltado às famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos. O subsídio é concedido por meio de crédito outorgado de ICMS;

b) Programa Pra Ter Onde Morar - Construção: atualmente é composto pelo "Casas a Custo Zero", voltado para construção de habitações unifamiliares em terrenos individualizados, que busca trazer segurança habitacional e sem custos para famílias de maior vulnerabilidade social, que tem se mostrado um projeto de sucesso do Governo de Goiás voltado às famílias com renda de até 1 (um) salário mínimo, em que as moradias são doadas a título gratuito para estas famílias.

2.8 - Nesse contexto, a Lei Estadual nº 21.219/2021 está diretamente alinhada com as diretrizes do Plano Plurianual (PPA) do Estado de Goiás. A lei estabelece regras e critérios para a reforma e construção de unidades habitacionais, operacionalizando as metas do PPA ao garantir a implementação prática dos programas habitacionais, como o Programa Pra Ter Onde Morar. Dessa forma, a integração entre a legislação e o PPA fortalece a abordagem governamental para enfrentar o déficit habitacional e promover a inclusão social, assegurando que as políticas públicas de habitação sejam efetivas e direcionadas às necessidades mais urgentes da população.

2.8.1 - No contexto do Plano Plurianual (PPA) do Poder Executivo do Estado de Goiás para o período de 2024 a 2027, a Agehab está especificamente inserida no programa "Moradia Como Base da Cidadania", dentro do eixo "Goiás Social" e sob o objetivo "Proteção Social". A Agência Goiana de Habitação (Agehab) é responsável por promover o incremento do acesso à moradia adequada e a redução do ônus excessivo com aluguel, “ANEXO II - ETP - PPA 2024-2027” a este ETP.

2.8.2 - Os programas visam manter políticas públicas de habitação, como o Aluguel Social, e desenvolver outras políticas de interesse social. Além disso, a Agehab atua no incentivo à construção habitacional, na melhoria de equipamentos comunitários e na promoção da regularização fundiária social. Nesse sentido, o PPA, por meio do Eixo Social e do Programa "Moradia como Base da Cidadania", busca transformar realidades ao oferecer oportunidades igualitárias e construir uma sociedade mais justa e coesa.

2.8.3 - Para alcançar esses objetivos, foram estabelecidas iniciativas e produtos que visam efetivar o direito à moradia digna e promover um desenvolvimento social sustentável e inclusivo em Goiás, conforme descrito na Tabela 1.

**Tabela 1 – Iniciativas e Produtos da AGEHAB no PPA**

INICIATIVA	PRODUTO
10108 – Fomentar Construção Habitacional	8251 – Unidade Habitacional Construída
10108 – Fomentar Construção Habitacional	15780 – Construção de Habitação de Interesse Social (Recursos do PROTEGE)
10136 – Gerir Aluguel Social	10684 – Pessoa Atendida com Auxílio Social
10191 – Oportunizar construção ou reforma de equipamento comunitário	6939 – Equipamento Comunitário Construído
10231 – Promover regularização Fundiária Social	7764 – Escritura Entregue

**Fonte:** Sistema de Planejamento e Monitoramento (SIPLAM), julho/2024.

2.9 - Resumindo em números o Programa Pra Ter Onde Morar desde a sua criação, em 2021, até a presente data já alcançou número bem expressivos, conforme descrito abaixo:

- a) Aproximadamente 70.000 famílias beneficiadas com Aluguel Social;
- b) 9.202 unidades habitacionais entregues subsidiadas com crédito parceria;
- c) 9.275 unidades habitacionais de Casas à Custo Zero contratadas, sendo que destas 2.948 já foram entregues.

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.

2.11.2 - Essa abordagem será aplicada aos municípios com população igual ou superior a 50.000 (cinquenta mil) habitantes, conforme já estabelecido por esta companhia no item 5.1.2. do Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 001/2024-AGEHAB. Tal decisão visa otimizar recursos, atender à demanda habitacional com maior eficiência e adequar as soluções às realidades urbanísticas locais.

2.11.3 - Dessa forma, áreas anteriormente consideradas inapropriadas ou economicamente inviáveis para a construção de unidades habitacionais em lotes isolados passam a se tornar viáveis para a implementação de habitações coletivas verticais, ampliando as possibilidades de atendimento habitacional.

2.12 - Diante do exposto e considerando:

- a) O aumento expressivo nas contratações habitacionais no estado, que intensifica a dificuldade de disponibilizar terrenos regularizados para construção em lotes individualizados;
- b) A possibilidade de atender a um número maior de beneficiários ao concentrar um maior volume de unidades habitacionais em uma mesma área disponível, viabilizada pela adoção de habitações coletivas verticais;
- c) A melhoria no atendimento aos municípios com maior densidade populacional, alinhando-se às suas demandas habitacionais;
- d) A otimização na distribuição das áreas destinadas aos programas habitacionais do estado, reduzindo a concentração em regiões periféricas e permitindo a seleção de áreas mais centrais e acessíveis;
- e) A vigência do Edital de Chamamento Público nº 001/2024 (ID. 64215862), que prevê o credenciamento de municípios interessados em disponibilizar lotes e terrenos regularizados, de propriedade municipal, para a construção de unidades habitacionais pelo programa "Pra Ter Onde Morar – modalidade construção", contemplando também a implementação de habitações coletivas verticais.

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 vantajosidade 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**.

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

3.1 - Os resultados do estudo do IMB de 2024 (“ANEXO I – ETP - Déficit Habitacional em Goiás – IMB – Estudo 006/2024” a este ETP) permitiram subsidiar avaliações e metas para definir e fomentar a política habitacional para as populações de baixa renda, visando a redução das desigualdades sociais. Isto posto, a AGEHAB definiu em sua Estratégia de Longo Prazo 2024-2028 e no Plano de Negócios 2024 (“ANEXO III - ETP - PPA 2024-2028” a este ETP):

“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 da sociedade. ”

3.2 - Os objetivos estratégicos estão apresentados no mapa estratégico da AGEHAB, disposto na Figura 2.

**Figura 2 – Mapa Estratégico da AGEHAB**



**Fonte:** Estratégia de Longo Prazo 2024 – 2028 Plano de Negócios 2024 (Agehab)

3.2.1. O objetivo estratégico na perspectiva Sociedade (S1) é promover a redução do déficit habitacional de interesse social, contribuindo para a melhoria das condições de moradia e qualidade de vida da população. Para atingir esse objetivo, uma das ações principais é detalhada no objetivo estratégico da perspectiva Processos Internos (PI1), que consiste em fomentar a construção habitacional, ampliando o acesso a habitações dignas. Na Tabela 2 são apresentadas iniciativas e metas elencadas na ELP 2024 – 2028 e PN 2024 voltados para atender esses dois objetivos aqui expostos:

**Tabela 2 – Iniciativas e Produtos da Agehab no PPA**

Objetivo	Iniciativa	2024	2025	2026	2027	2028
Fomentar construção habitacional	Contratar construção de Unidades Habitacionais Casa Custo Zero	3.623	4.039	3.000	3.000	3.000
Fomentar construção habitacional	Construir Unidades Habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero)	3.383	3.000	3.000	3.000	3.000
Fomentar construção habitacional	Contratar construção de unidades habitacionais via crédito outorgado	4.510	6.000	6.000	6.000	6.000
Fomentar construção habitacional	Elaborar projeto padrão para construção habitacional de residencial vertical para a casa a custo zero	1				
Promover a redução do déficit habitacional de interesse social	Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Casas a Custo Zero)	2.368	3.415	3.189	2.950	3.000
Promover a redução do déficit habitacional de interesse social	Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Crédito Outorgado)	3.900	5.100	6.150	6.300	6.250

3.3 - O Programa Pra Ter Onde Morar, que é inovador na área de habitação de interesse social, além de garantir o acesso às famílias mais vulneráveis às moradias dignas, também possibilitou que a política pública saísse dos grandes centros urbanos e alcançasse os municípios do interior goiano, uma vez que o programa visa contemplar de maneira isonômica os 246 (duzentos e quarenta e seis) municípios goianos, dos quais 161 municípios já estão sendo atendidos.

3.3.1 - Assim, apesar de números tão expressivos, fica evidenciado que a AGEHAB ainda possui metas a cumprir de contratações de unidades habitacionais, conforme consta em sua Estratégia de Longo Prazo e demonstrado pela Tabela 3, razão pela qual ações voltadas à efetivação de tais objetivos urgem de execução e que se busca a partir do chamamento que é objeto do presente estudo.

3.3.2 - Neste sentido, portanto, inclui-se o objetivo estratégico PI.1, que trata da necessidade de *elaborar projeto padrão para construção habitacional de residencial vertical para a casa a custo zero* ainda no exercício de 2024, como enumera a Estratégia de Longo Prazo 2024-2028 e no Plano de Negócios 2024 (“ANEXO III - ETP - PPA 2024-2028” a este ETP):

**Tabela 3 – PI1**

PI1.	Elaborar projeto padrão para construção habitacional de residencial vertical para a casa a custo zero	Quantidade de Projetos e Orçamentos de construção habitacional acima de 1000m2	1	-	-	-	-
------	---	--	---	---	---	---	---

3.3.3 - Assim, para atender à meta de redução do déficit habitacional em Goiás e promover a inclusão habitacional em regiões de maior densidade populacional, o chamamento público em questão permitirá o aproveitamento de áreas anteriormente inadequadas ou inviáveis economicamente para construções em lotes individuais. Com essa estratégia, será viabilizada a construção de habitações coletivas verticais, garantindo maior eficiência no uso do espaço urbano e possibilitando a contratação de unidades habitacionais a custo zero, com foco na celeridade, funcionalidade e eficácia do Programa Pra Ter Onde Morar. Dessa forma, o estado reafirma seu compromisso com soluções inovadoras e abrangentes no enfrentamento do déficit habitacional.

## **4 - REQUISITOS DO CHAMAMENTO**

4.1 - O Edital visa ter manifestação de interesse em doação de projetos de habitação coletiva vertical a ser desenvolvida para edificações compostas por bloco com no mínimo 2 (duas) unidades habitacionais por pavimento, incluindo o Térreo, e até 20 (vinte) unidades habitacionais, distribuídas em até 4 (quatro) pavimentos (Térreo + 3). Projetos com número maior que quatro pavimentos serão admitidos com uso obrigatório de elevadores. As demais especificações e detalhes serão esclarecidas no Termo de Referência. A abrangência desta série de possibilidades tem o objetivo de ampliar a variação de propostas, e ao atendimento à diversos tipos de áreas e municípios distintos, tanto para municípios onde o código de edificações somente prevêem a viabilidade de apenas 2 pavimentos, até regiões metropolitanas com viabilidade de edificações acima de 4 pavimentos, garantindo também a possibilidade de um maior número de unidades habitacionais para uma mesma área disponível;

4.2 - Todos os projetos deverão ser concebidos em plataforma de modelagem BIM. Deverão ser apresentados todos os arquivos em versão editável, sendo admitido o formato DWG e PDF, observando os prazos previstos a serem definidos no item específico do Edital. As modelagens deverão possuir arquivo formato IFC e modelagem;

4.3. Todas as especificações arquitetônicas devem atender aos critérios da Norma de Desempenho - ABNT NBR 15.575;

4.4. As unidades habitacionais acessíveis deverão compor no mínimo 3% (Três por cento) do empreendimento, poderão ser de 1 (hum) quarto e devem atender ao disposto na Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos - ABNT NBR 9.050, e serem indicadas em projeto;

4.5 - Deverá constar no Edital de Chamamento como premissas de avaliação dos projetos:

- a) Conceito e inovação;
- b) Qualidade arquitetônica e urbanística;
- c) Aspectos plásticos, éticos e estéticos do projeto;
- d) Mobilidade, acessibilidade e inclusão (para as unidades PCD localizadas no pavimento térreo) e adequação social;



- e) Qualidade Técnica da proposta (organização, clareza e objetividade)
- f) Adequação às normas;
- g) Funcionalidade e atendimento ao programa de necessidade;
- h) Sustentabilidade socioambiental;
- i) Exequibilidade, economia e viabilidade técnico-construtiva;
- j) Soluções passivas de conforto térmico e eficiência energética;
- k) Soluções com baixo custo de manutenção condominial;

#### 4.6 - São Requisitos para Manifestação de Interesse no Edital de Chamamento proposto:

1. Ser pessoa física ou pessoa jurídica;
2. Arcar com todos os custos decorrentes da elaboração e apresentação projetos propostos e demais peças técnicas;
3. Cumprir a obrigatoriedade de doação dos projetos credenciados, formalizando tal ato por meio do Termo de Doação de Projeto em modelo próprio a ser disponibilizado pela AGEHAB, o qual deverá compor o Edital de Chamamento;
4. Cumprirem todos os critérios, envio de projetos, orçamentos e demais documentação e peças técnicas, prazos de cada etapa a serem previstos no Termo de Referência e Edital de Chamamento da Manifestação de Interesse objeto destes autos.

### **5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE)**

5.1 - Constituir um banco de projetos credenciados de habitação coletiva vertical de interesse social visa garantir que esta companhia tenha mais de uma opção construtiva quando do lançamento, previsto para o primeiro semestre de 2025, do edital de seleção de empresas do ramo da construção civil interessadas em acessar o subsídio de crédito outorgado de ICMS concedido pelo Estado de Goiás no "Programa Pra Ter Onde Morar - Crédito parceria" e, assumir a obrigação acessória consubstanciada na execução de contrapartida social remunerada, que se dará a partir da construção de unidades habitacionais de interesse social do tipo coletivo vertical nos municípios goianos a partir de 50.000 habitantes.

5.2 - Entende-se, também, que definir apenas 1 solução projetual para inserção em programa habitacional, poderá reduzir a economicidade, pois, desta forma, não teríamos o método comparativo como opção, além de promover a possibilidade de variados métodos construtivos distintos, como: estrutura em concreto armado, alvenaria estrutural em blocos autoportantes, paredes de concreto, estruturas metálicas e etc.

5.3 - Assim, não haverá limitação de manifestação de interesse, nem, tão pouco, de projetos que poderão compor o banco de credenciados.

### **6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO**

6.1 - A AGEHAB, com o objetivo de desenvolvimento da política habitacional, viabiliza a construção de unidades habitacionais em diversos municípios goianos voltados à população hipervulnerável, nos moldes da Lei Estadual nº 21.219/2021 - Programa Pra Ter Onde Morar.

6.2 - Contudo para a ampliação do alcance do referido programa habitacional, vislumbra-se como necessária a elaboração de Projetos Arquitetônicos e de Engenharia inovadores, acompanhados de suas peças complementares, sobre os quais serão contratadas as obras, para atingir o objetivo final de entrega das moradias.

6.3 - Este chamamento propiciará a formação de um banco de projetos credenciados na AGEHAB; de habitação coletiva vertical de interesse social e garantirá, ainda, a transparência e publicidade ao processo de seleção das melhores propostas para execução das obras de apartamentos a serem entregues à custo zero às pessoas vulneráveis nos municípios goianos com população a partir de 50.000 habitantes.

6.4 - A escolha por realizar o chamamento se deve também ao prazo reduzido para que sejam realizadas variadas opções de projetos para a consolidação da contratação de empresas executoras dentro do ano de 2025.

6.5 - A não opção por esse chamamento acarretaria na necessidade de contratação de quantidade considerável de profissionais para integrar ao corpo técnico da Agência. Além disso, se assim o fizesse, tais contratações exigiriam também um prazo mínimo para efetivação, o que ocasionariam atrasos ao planejamento e às metas estabelecidas no Planejamento Estratégico da AGEHAB.

6.6 - Além disso, e até mais relevante, exigiria a elevação significativa do custo operacional com o aumento excessivo do quadro humano de profissionais, bem como seus encargos e recebimentos salariais, e em consequência de materiais básicos para produção do objeto requerido, como mobiliário, computadores, *softwares*, dentre outros insumos.

6.6.1 - Com o quadro atual de profissionais restaria inviabilizado o cumprimento das atividades no prazo estabelecido nas metas, considerando que:

- a) Já se encontram em andamento o programa de construção de casas a custo zero que requer, eventualmente, adequações nos projetos;
- b) A celebração de novas contratações de casas a custo zero, as quais demandam a elaboração de diversos projetos executivos de implantação das unidades habitacionais nos terrenos disponibilizados;
- c) A elaboração de projetos de equipamentos comunitários para celebração de ajustes de parceria com os municípios;
- d) A retomada do programa de reformas/melhoria de unidades habitacionais que exige levantamentos técnicos e o projeto de prescrição das reformas;
- e) A elaboração de projeto da sede da AGEHAB, dentre outras demandas sazonais.

6.7 - Importante destacar que a abertura de chamamento irá oportunizar diversos profissionais experientes do mercado nacional, trazendo numerosas opções do que há de mais atualizado, com economicidade, sustentabilidade, além de soluções eficientes para a proposta pretendida. Obter um cardápio de opções garante uma maior variedade e possibilidade de escolha das melhores opções, não restringindo a inovação e criatividade.

6.8 - Considera-se a escolha por edificações verticais, dada a abrangência do programa de habitação estadual, uma vez que será oportunizada a inclusão de áreas e regiões que se tornavam inviáveis, além do alcance das regiões com grande vulnerabilidade e densidade demográfica no estado, onde os lotes individualizados não necessariamente encontram-se disponíveis ou regularizados.

6.8.1 - Cita-se como exemplo a região do entorno do Distrito Federal, como os municípios de Santo Antônio do Descoberto, Novo Gama, Valparaíso de Goiás, Cidade Ocidental, com o crescente aumento populacional e a redução da disponibilidade de áreas viáveis.

6.8.2 - Com essa modelagem de edificações verticais, aumentaremos o poder de atuação do governo estadual para aplicação além de apenas lotes individualizados, obtendo, também, o melhor aproveitamento dos terrenos, e possibilitando a utilização de áreas mais centralizadas dentro do perímetro urbano dos municípios.

6.9 - Vale salientar que o chamamento a ser instituído não acarretará ônus ao tesouro estadual, sendo um procedimento de seleção das melhores propostas, para habilitação dos projetos que se encaixam no perfil de escopo do programa habitacional do estado e não, portanto, de um contrato de prestação de serviços. Desta feita, não se faz necessária a existência de cláusulas para estimativa de valores, reajuste de preço e exigência de garantias contratuais.

6.9.1 - A título de demonstração, realizou-se estudo de Estimativa de Preço para Projetos de Habitação Coletiva de Interesse Social, conforme especificações presentes neste chamamento, apresentado no “ANEXO IV - ETP - Estimativa de Preço para Projetos de Habitação Coletiva de Interesse Social” a este ETP.

6.9.2 - No Anexo IV, apresenta-se planilha orçamentária baseada em 3 referências, sendo tabela ORSE 2024, SENGE-GO, e CAU, da qual resultou-se na média de valor total para elaboração de todos os projetos e peças necessárias de 1 (uma) proposta, R\$139.859,34 (cento e trinta e nove mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e trinta e quatro centavos).

## **7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

7.1 - Estes estudos preliminares descrevem as seguintes informações ou soluções para definição e viabilidade da disponibilização, por doação, de projetos para habitação coletiva vertical de interesse social, para aplicação nas obras contratadas pela AGEHAB em municípios no Estado de Goiás:

- a) Realizar o procedimento de credenciamento de projetos fornecidos por pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, através de Chamamento Público de Manifestação de Interesse;
- b) Definição dos parâmetros técnicos para habilitação de projetos disponibilizados para habitação coletiva vertical de interesse social;
- c) Definição de prazos para apresentação de projetos para habilitação, conforme especificado no Termo de Referência e Edital de Chamamento Público;
- d) Definição de etapas do procedimento de credenciamento, conforme especificado no Termo de Referência;
- e) Firmar “Termo de Doação de Projetos” para a segurança do ato e definição das responsabilidades mútuas;
- f) Possibilitar, através do Chamamento, a possibilidade de se obter diversas opções de propostas a disponibilidade da AGEHAB, para aplicação das melhores soluções disponíveis nos programas habitacionais de interesse social;
- g) Garantir a escolha de opções construtivas e arquitetônicas que tragam economicidade, sustentabilidade, eficiência através da entrega em prazos curtos, baixo custo de manutenção condominial, e qualidade técnica atendendo as Normas vigentes;
- h) Promoção, em última análise, da redução do déficit habitacional do Estado de Goiás.
- i) Chamamento sem ônus para o estado;
- j) Garantia das alternativas com melhor custo-benefício, bem como maior qualidade da unidade habitacional, economicidade e celeridade na elaboração das peças técnicas dos referidos projetos, e uso eficiente do recurso estadual.

## **8 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO QUANDO NECESSÁRIA PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DO OBJETO**

8.1 - A seleção das melhores propostas de projetos para habitação coletiva vertical de interesse social, e a habilitação de projetos arquitetônico e demais peças técnicas e orçamentária para formação de banco de projetos credenciados, é um procedimento único e independente. Não há que se falar em parcelamento do objeto.

## **9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS**

9.1 - Com o chamamento e credenciamento de soluções projetuais:

a) Tornar-se-á mais transparente e célere a disponibilidade e escolha das melhores soluções projetuais.

b) O quadro técnico da AGEHAB executará as análises das propostas e escolha das melhores soluções projetuais, não utilizando de tempo e recurso para elaboração de variadas peças técnicas, que demandariam a contratação de um volume alto de profissionais de variadas especializações e competências, além dos materiais físicos e tecnológicos necessários para produção, promovendo o uso eficiente dos recursos estaduais e em menor tempo;

c) Reduzirá o déficit habitacional do Estado de Goiás com produtos de alta qualidade, utilizando de inovações e soluções atualizadas do mercado da construção civil, gerando economicidade, sustentabilidade, para oferecer melhores condições de vida às famílias carentes por meio da viabilidade de construção de suas residências, proporcionando moradias salubres, seguras e habitáveis.

## **10 - REGULAMENTAÇÃO**

10.1 - Normativos que disciplinam a contratação dos serviços:

- Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB;

- Lei Federal nº 13.303/2016 que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias,

- Lei Estadual 21.219/2021 que estabelece regras e critérios para reforma e construção de Unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar,

- Instrução Normativa da AGEHAB nº 0012/2021 e nº 0014/2021 que dispõe sobre Chamamento Público;

- Normativos de projeto e execução de obras de construção civil: Normas da ABNT, especificações e recomendações de concessionárias ou órgãos municipais, estaduais ou federais.

## **11 – ANEXOS A ESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

- ANEXO I – ETP - Déficit Habitacional em Goiás – IMB – Estudo 006/2024 (ID. 68481734);
- ANEXO II - ETP - PPA 2024-2027 (ID. 68481720);
- ANEXO III - ETP - PPA 2024-2028 (ID. 68481722); e
- ANEXO IV - ETP - Estimativa de Preço para Projetos de Habitação Coletiva de Interesse Social (ID. 68481768);

**Júlio Moraes Santos**

Secretário Executivo de Projetos e Orçamento - SPO

**Rodrigo Augusto Ramos de Azevedo**

Gerência de Projetos de Obras de Reformas – GPPR/ SPO

**Antônio Pereira da Silva Neto**

Gerente de Projetos Habitacionais - GPPH/ SPO

**Luciana Roncato**

Gerente de Análise Técnica Preliminar – GEAT/ DE

**Diogo Antônio da Paixão**

Coordenador e Analista Técnico I - Arquiteto – GEAT/ DE

GOIANIA - GO, aos 16 dias do mês de janeiro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **JULIO MORAES SANTOS, Secretário (a) Executivo (a)**, em 16/01/2025, às 17:32, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=1](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador **69483217** e o código CRC **14834DEC**.

SUPERINTENDÊNCIA DE PROJETOS E ORÇAMENTO  
RUA 18-A 541, S/C - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - .



Referência: Processo nº 202400031011185



SEI 69483217