



SEINFRA
Secretaria de Estado
da Infraestrutura



Estratégia de Longo Prazo 2025 – 2029

**Plano de
Negócios 2025**



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

Sumário

1. Apresentação	3
2. A política Habitacional do Estado de Goiás	3
3. Medidas Implementadas	5
4. Atores Parceiros: <i>Stakeholders</i>	6
5. Contextos	7
5.1 Contexto Político:	7
5.2 Contexto Social:	8
5.3 Contexto Econômico:	8
5.3.1 Recursos para Custeio das Políticas Públicas:	8
5.4 Contexto Tecnológico:	9
6. Estratégia de Longo Prazo (2025 -2029)	11
6.1 Método de Elaboração da Estratégia de Longo Prazo	12
6.2 Painel do Modelo de Negócios	13
6.3 Análise da Matriz Swot	13
6.4 Construção do Mapa Estratégico	16
6.5 Perspectiva Sociedade	18
6.6 Perspectiva Processos Internos	18
6.6.1 Aluguel Social	19
6.6.2 Casa a Custo Zero	20
6.6.3 Crédito Parceria	21
6.6.4 Regularização Fundiária	22
6.6.5 Reforma	23
6.6.6 Equipamentos Comunitários	23
6.7 Aperfeiçoar a Governança, Integridade e Gestão Estratégica	24
6.8 Estratégia de Longo Prazo e Projeção de Gestão de Riscos	24
6.9 Desenvolver Alianças e Parcerias	25
6.10 Perspectiva Apoio e Gestão	25
6.11 Perspectiva Orçamento e Finanças	26
7. Cadeia de Valor	26
8. ESG – Environment, Social and Governance	27
9. Objetivos Estratégicos	28
10. Plano de Negócios	33
10.1 Indicadores Físicos	33
10.2 Cobertura Habitacional	33
10.3 Investimento e Cobertura	34
11. Resultados Projetados	34
12. Estratégia Adotada para Incorporação das Linhas Programáticas no PPA Goiás	34
13. Monitoramento da Estratégia e Avaliação dos Resultados	36
14. Considerações Finais	38
ANEXO I	39



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

1. Apresentação

A Agência Goiana de Habitação - AGEHAB, constituída como sociedade de economia mista pelo Decreto-Lei Estadual nº 226, de 3 de julho de 1970, e pela Lei Municipal de Goiânia n.º 4.652, de 29 de dezembro de 1972, transformou-se de COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE GOIÁS – COHAB-GO para Agência Goiana de Habitação, por meio da Lei Estadual n.º 13.532, de 15 de outubro de 1999. A entidade está vinculada à Secretaria de Estado da Infraestrutura (SEINFRA) e tem como objetivo central desenvolver e implementar a política habitacional do Estado de Goiás, contando com o Estado como acionista majoritário.

Com a missão institucional de aprimorar a qualidade de vida da população, a Administração Superior da Agência é composta pela Assembleia Geral de Acionistas, pelo Conselho de Administração, pela Diretoria Executiva e pelo Conselho Fiscal. A estrutura organizacional da Agência inclui Diretorias, Secretarias Executivas, Assessorias, Gerências e Coordenadorias.

Os indicadores atuais apontam para um futuro direcionado à redução do déficit habitacional e ao desenvolvimento social do Estado. Nesse contexto, a Estratégia de Longo Prazo 2025-2029 e o Plano de Negócios 2025 surgem como ferramentas estratégicas para análise, apoio e suporte à tomada de decisão. Estas visam preparar a AGEHAB para novos desafios, definindo estratégias e iniciativas que a tornarão eficiente e competitiva nos próximos cinco anos, conforme previsto no art. 23, parágrafo 1º, inciso II da Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

O Plano de Negócios representa uma síntese da situação organizacional, apontando caminhos para a alta administração e conferindo maior confiabilidade ao negócio, acionistas, administradores e financiadores em potencial a curto prazo. Fundamentado em premissas e estudos especializados, este plano busca a melhoria contínua e a geração de valor para a Agência, proporcionando um planejamento mais assertivo e adequado ao novo cenário.

2. A política Habitacional do Estado de Goiás

A Agência Goiana de Habitação - AGEHAB desempenha um papel crucial como parte integrante da Administração Indireta do Estado de Goiás. Seu propósito central é a redução do déficit habitacional por meio da viabilização de habitações de interesse social e promover a regularização fundiária para as pessoas em situação de vulnerabilidade. Além disso, a AGEHAB assume o compromisso de elevar a qualidade de vida da população goiana por meio de projetos sociais, proporcionando suporte às famílias mais vulneráveis. O objetivo não é apenas

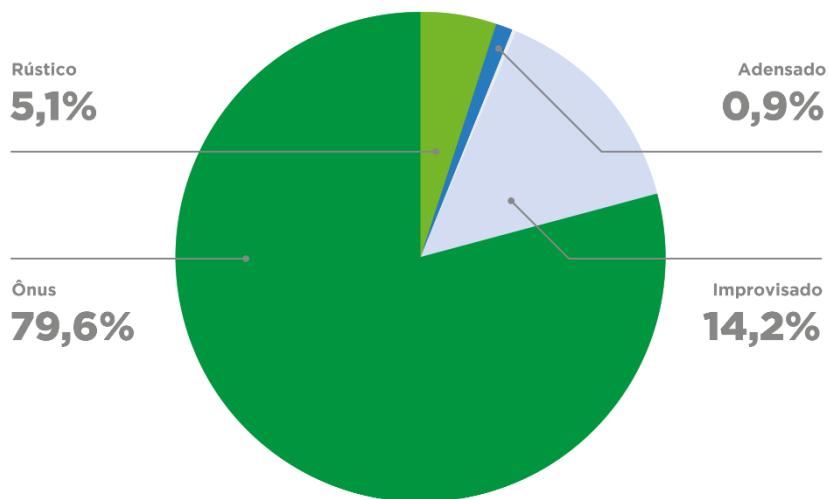
atender às necessidades habitacionais, mas também impulsionar a formação profissional, a inserção no mercado de trabalho e a criação de novas fontes de renda, contribuindo para o bem-estar geral.

O foco da AGEHAB está na redução do déficit habitacional e na promoção da regularização fundiária, estabelecendo parcerias e cooperação entre os diversos entes federativos. Essa missão é socialmente relevante e politicamente direcionada, considerando que o direito à moradia é consagrado constitucionalmente como um direito social, conforme o artigo 6º da Constituição Federal, e reconhecido como um Direito Humano, conforme o artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos da Organização das Nações Humanas (ONU). Essa atuação é essencial para garantir a dignidade da pessoa humana.

A atuação em âmbito estadual é respaldada pelo entendimento de que é competência comum da União, dos estados e dos municípios promover programas de construção de moradias e melhorar as condições habitacionais e de saneamento básico, conforme estabelecido no artigo 23 da Constituição Federal, inciso IX.

Para compreender a dimensão do problema habitacional em Goiás, a AGEHAB utiliza dados do Instituto Mauro Borges, que, em sua publicação mais recente, identificou um déficit habitacional de aproximadamente 444.345 pessoas no estado, com base no Cadastro Único (CadÚnico) de 2021. Esse déficit é categorizado em cinco tipos: ônus excessivo com aluguel urbano, domicílios improvisados, coabitação familiar, domicílios rústicos e adensamento excessivo em domicílios alugados. No Gráfico 1 é apresentado o percentual da composição do déficit habitacional por categoria.

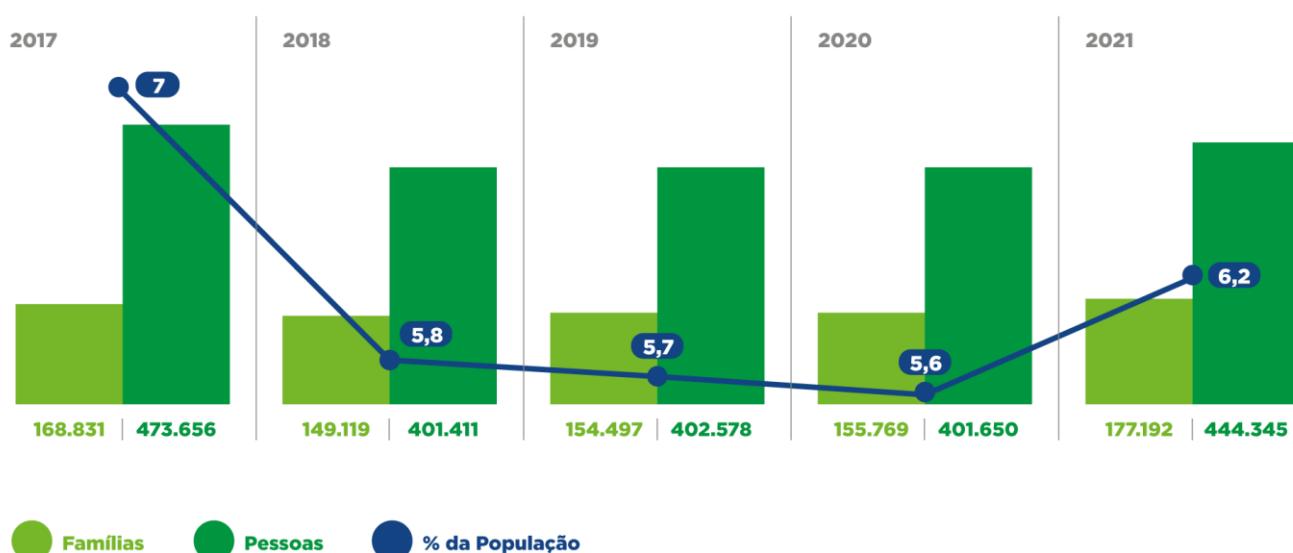
Gráfico 1 - Composição do Déficit Habitacional em Goiás 2021



Fonte: Ministério da Cidadania / CadÚnico
Elaboração: Instituto Mauro Borges / Secretaria Geral da Governadoria

Número de famílias, pessoas e percentual de participação de pessoas, na população total do Estado de Goiás, em situação de déficit – 2017 a 2021, apresentados no Gráfico 2.

Gráfico 2 - Famílias, pessoas e % na população por ano



Fonte: Ministério da Cidadania / CadÚnico

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Secretaria Geral da Governadoria

A política habitacional do Estado desenvolve programas pensando em combater eficientemente os diversos tipos de déficit habitacional, realizar a regularização fundiária, entre outros interesses sociais. Essa abordagem considera todas as variáveis, sejam elas técnicas, políticas, econômicas ou sociais, sempre com foco na evolução dos níveis de eficiência e na melhoria da qualidade de vida da população.

3 Medidas Implementadas

A AGEHAB tem demonstrado um notável desenvolvimento, apresentando diversas contribuições à sociedade e aprimorando sua atuação empresarial. Destacam-se algumas realizações significativas:

- Conforme registradas nas Atas da 121ª Assembleia Geral Extraordinária e 53ª Assembleia Geral Ordinária, realizadas em 28 de abril de 2023, foi observada a necessidade de ajustes em políticas, normas e demais documentos, em conformidade com a Lei nº 13.303/2016. Esses ajustes abrangem a adoção de regras

relacionadas à estrutura e práticas de gestão de riscos e controle interno, a criação do Comitê Estatutário, a observância de diretrizes na elaboração do estatuto, deveres do acionista controlador, critérios para indicação de membros do Conselho de Administração, competências do Conselho de Administração, entre outros pontos relevantes;

- Elaboração da Estratégia de Longo Prazo e do Plano de Negócios;
- Revisão do Código de Conduta e Ética;
- Incentivo a treinamentos sobre o Código de Conduta e Integridade, bem como sobre a política de riscos;
- Criação do Comitê Estatutário;
- Atualização do Estatuto Social com ênfase em Avaliações de Desempenho Anual, tanto individual quanto coletiva, dos administradores e membros dos colegiados de alta direção;
- Verificação do atendimento dos requisitos para composição do Conselho de Administração e Diretorias, conforme previsto no artigo 18 da Lei 13.303/16, conduzindo essa atribuição ao Comitê Estatutário, com subsequente validação pelo Conselho de Administração;
- Estabelecimento das competências do Comitê Estatutário;
- Realização anual da análise de atendimento das metas e resultados na execução da Estratégia de Longo Prazo e do Plano de Negócios, com a publicação desses resultados aos órgãos de controle indicados no §2º do artigo 23 da Lei 13.303/16, resguardando as informações estratégicas conforme §3º do mesmo artigo.

4. Atores Parceiros: Stakeholders

A AGEHAB mantém relações com diversos atores estratégicos, fundamentais para o alcance de seus objetivos. Destacam-se:

- Colaboradores: A força de trabalho da AGEHAB é composta por 313 funcionários dedicados, desempenhando papéis cruciais na implementação e gestão dos programas habitacionais;
- Municípios do Estado de Goiás: A atuação da AGEHAB se estende aos 246 municípios do Estado de Goiás, onde seus programas impactam diretamente as comunidades locais, abordando demandas específicas de cada região;



- Governo do Estado de Goiás: Como acionista majoritário, o Estado de Goiás desempenha um papel crucial na estrutura de governança da AGEHAB. A Agência está vinculada à regulação da Secretaria de Estado da Infraestrutura (SEINFRA) e recebe suporte financeiro por meio de repasses orçamentários;
- Empreiteiras: Empresas privadas são parceiras na execução de obras relacionadas aos programas habitacionais. Essas empreiteiras desempenham um papel essencial na concretização das metas e na qualidade das unidades habitacionais construídas;
- Diretoria e Conselheiros: A alta gestão da AGEHAB, composta pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, é responsável por tomar decisões estratégicas, influenciando diretamente o direcionamento e as políticas da Agência;

Comunidade em que está inserida: A população em situação de déficit habitacional no Estado de Goiás é o centro das atividades da AGEHAB. Os beneficiários dos programas habitacionais são parte fundamental do sucesso da Agência, uma vez que o impacto social e a melhoria na qualidade de vida são os principais objetivos.

5. Contextos

5.1 Contexto Político:

- Continuidade da atual gestão estadual em segundo mandato: A continuidade da gestão estadual em seu segundo mandato fornece estabilidade e a oportunidade de consolidar políticas habitacionais eficazes;
- Aumento das demandas das prefeituras e da comunidade em decorrência da crise econômica: A crise econômica pós-pandemia aumenta as demandas por habitação, tornando crucial uma abordagem proativa e eficiente;
- Conscientização em relação à necessidade de atuação do Estado e da cobrança na qualidade dos serviços públicos: A sociedade está mais consciente da importância da atuação estatal, exigindo qualidade e eficiência nos serviços públicos, incluindo habitação; e
- Tendência liberalizante da atuação dos governos: A tendência de governos mais liberalizantes destaca a importância de uma máquina governamental eficiente e de menor intervenção em setores econômicos.



5.2 Contexto Social:

- Altos níveis de desemprego e baixa capacitação da população de baixa renda, alvo: O desemprego elevado e a baixa capacitação na população de baixa renda destacam a importância de programas habitacionais como impulsionadores de emprego e desenvolvimento;
- Nova forma de trabalho e educação: Mudanças na forma de trabalho e educação impactam a demanda por tipos específicos de habitação, exigindo adaptações e inovações nos programas;
- Crescente inquietação da sociedade em relação aos valores éticos: A sociedade está mais atenta aos valores éticos, governança, conformidade e integridade, o que demanda transparência nas ações da AGEHAB; e
- Conscientização da importância da eficiência na prestação de serviços públicos: A eficiência na prestação de serviços públicos, incluindo habitação, é cada vez mais reconhecida como essencial.

5.3 Contexto Econômico:

- Redução do poder de compra e aumento das taxas de juros: A redução do poder de compra e o aumento das taxas de juros impactam a capacidade financeira das famílias para custear moradia, seja por aluguel ou financiamento;
- Aumento da inflação e crescimento nos custos gerais de construção: A inflação crescente e os aumentos nos custos de construção Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) e Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) exigem estratégias financeiras sólidas para a implementação de projetos habitacionais;
- Inclusão do Estado de Goiás no Regime de Recuperação Fiscal: A inclusão no Regime de Recuperação Fiscal afeta o orçamento da AGEHAB, influenciando a disponibilidade de recursos para investimentos em infraestrutura.

5.3.1 Recursos para Custeio das Políticas Públicas:

A AGEHAB, como sociedade de economia mista sob controle do Governo do Estado de Goiás, atua no ramo da habitação, submetendo-se ao regime jurídico das empresas privadas, conforme estabelecido no art. 173, § 1º, II da Constituição Federal de 1988. Dessa forma, a agência gera receita própria por meio da exploração das atividades habitacionais. No entanto, devido à limitação dessa receita para cobrir todas as despesas necessárias, a AGEHAB regularmente recebe aportes financeiros do Tesouro Estadual, por meio de transferências financeiras, para custear suas despesas.

Até o exercício de 2019 a agência recebia os recursos financeiros por meio de integralização de capital, ou seja, o Estado de Goiás como acionista majoritários enviava recursos para aumentar o capital social da empresa.

Em 2020 foi promulgada a Lei 20.733/2020 e nesse exercício a agência recebeu subvenção econômica, em que uma auditoria externa para atestar as despesas de custeio da empresa. Assim ela foi classificada como empresa estatal dependente por não ter recursos próprio para manutenção e programas sociais.

A Lei de Responsabilidade fiscal traz que as empresas nesse caso o próximo exercício que ela foi subvencionada ela tem que compor o orçamento fiscal e da Seguridade social do estado e isso ocorreu no exercício social de 2021.

A partir do exercício social de 2021 a Agehab estando na LOA inicia o uso do sistema do estado para execução orçamentária e financeira e passa a fazer duas contabilidades, uma societária devido a personalidade jurídica (sociedade de economia mista) e fatos contábeis no sistema de contabilidade geral do estado executando a contabilidade aplicada ao setor público.

Esses repasses seguem as diretrizes estabelecidas no Plano Plurianual (PPA) e são inclusos conforme o cronograma dos planos de governo na Lei Orçamentária Anual. Essa condição caracteriza a AGEHAB como uma Empresa Estatal Dependente, conforme previsto no art. 2º, III da Lei Complementar nº 101/2000, conhecida como Lei de Responsabilidade Fiscal. A receita da AGEHAB é composta por transferências financeiras resultantes dos repasses recebidos do Estado.

Essas transferências provêm de fontes que incluem Recursos Ordinários do Tesouro Estadual e Recursos de Outras Fontes. As fontes de Recursos de Outras Fontes abrangem Operações de Crédito, Repasses do Orçamento Geral da União (OGU) e recursos próprios provenientes da carteira imobiliária da agência.

Essa estrutura financeira reflete o compromisso da AGEHAB em assegurar a continuidade e efetividade de suas políticas habitacionais, alinhando-se aos objetivos estratégicos do Estado de Goiás e priorizando o atendimento às necessidades habitacionais da população.

5.4 Contexto Tecnológico:

O cenário tecnológico da AGEHAB reflete um comprometimento com a inovação e a eficiência, buscando constantemente aprimorar suas práticas por meio da incorporação de avanços tecnológicos. Dentre as iniciativas e utilizações destacadas estão:

- Novos Modelos Construtivos: A agência está ativamente em busca no mercado de novos modelos construtivos que proporcionem menor custo e maior agilidade nas obras. Essa abordagem visa otimizar recursos e garantir a eficácia na execução de projetos habitacionais;
- Plataforma Conecta Prefeitos: O "Conecta Prefeitos" é uma plataforma digital da AGEHAB que simplifica e acelera o cadastro no Programa "Pra Ter Onde Morar – Casas a Custo Zero". Lançada no Chamamento nº 001/2023, ela reduz burocracias, garante transparência e possibilita a aprovação em apenas 57 dias, promovendo gestão eficiente e acesso facilitado para os municípios;
- Aplicativo de Celular para o Programa do Aluguel Social: A AGEHAB adota a tecnologia de aplicativos de celular para a prestação do programa do Aluguel Social. Essa estratégia visa facilitar o acesso dos beneficiários, proporcionando uma experiência mais ágil e intuitiva na utilização do programa;
- Implementação de chat bot: A Atendente Virtual "Marilar" é um chatbot de inteligência artificial da AGEHAB que aprimora o atendimento ao público pelo WhatsApp. Criada para responder às dúvidas mais frequentes, que representam 90% das solicitações, ela oferece suporte ágil e eficiente a beneficiários e candidatos, funcionando 24 horas por dia. Quando necessário, a Marilar direciona o atendimento para a equipe humana, garantindo uma experiência completa e acessível;
- Inteligência de Negócios (B.I): A agência utiliza tecnologia de Inteligência de Negócios (B.I) para a elaboração de painéis de monitoramento dos serviços prestados. Essa abordagem permite uma análise mais abrangente e em tempo real das atividades, contribuindo para a tomada de decisões embasadas em dados e melhorando a eficiência operacional;
- Sala de Situação: Contratação de empresa especializada em monitoramento virtual de obras para acompanhamento em tempo real; e
- Sistemas Eletrônicos no Sorteio de Candidatos: A AGEHAB implementa sistemas eletrônicos no sorteio de candidatos ao benefício da Casa a Custo Zero. Essa prática não apenas automatiza o processo, mas também assegura a idoneidade do procedimento, promovendo transparência e equidade nas seleções.

Essas iniciativas refletem o compromisso da AGEHAB em incorporar tecnologias inovadoras em suas operações, visando aprimorar continuamente a entrega de seus serviços e a efetividade de seus programas habitacionais.

6. Estratégia de Longo Prazo (2025 -2029)

Metodologia, as tecnologias e ferramentas que utilizamos em cada uma das etapas do processo de elaboração do planejamento estratégico. Cada organização tem especificidades que a tornam única e, portanto, podem conduzir a mudanças no processo. Foi trabalhado na AGEHAB o modelo com 11 etapas, sendo a última o monitoramento do desempenho das iniciativas estratégicas.



6.1 Método de Elaboração da Estratégia de Longo Prazo

A imagem abaixo, representa o processo de estratégia de longo prazo. É importante observar que as etapas se distinguem pela natureza de suas ações, mas não constituem rígidas etapas sequenciais. Ao contrário, constituem momentos que interagem e se repetem continuamente.

Por isso se diz que o processo de estratégia de longo prazo é um processo interativo. A figura a seguir ilustra essa ideia:

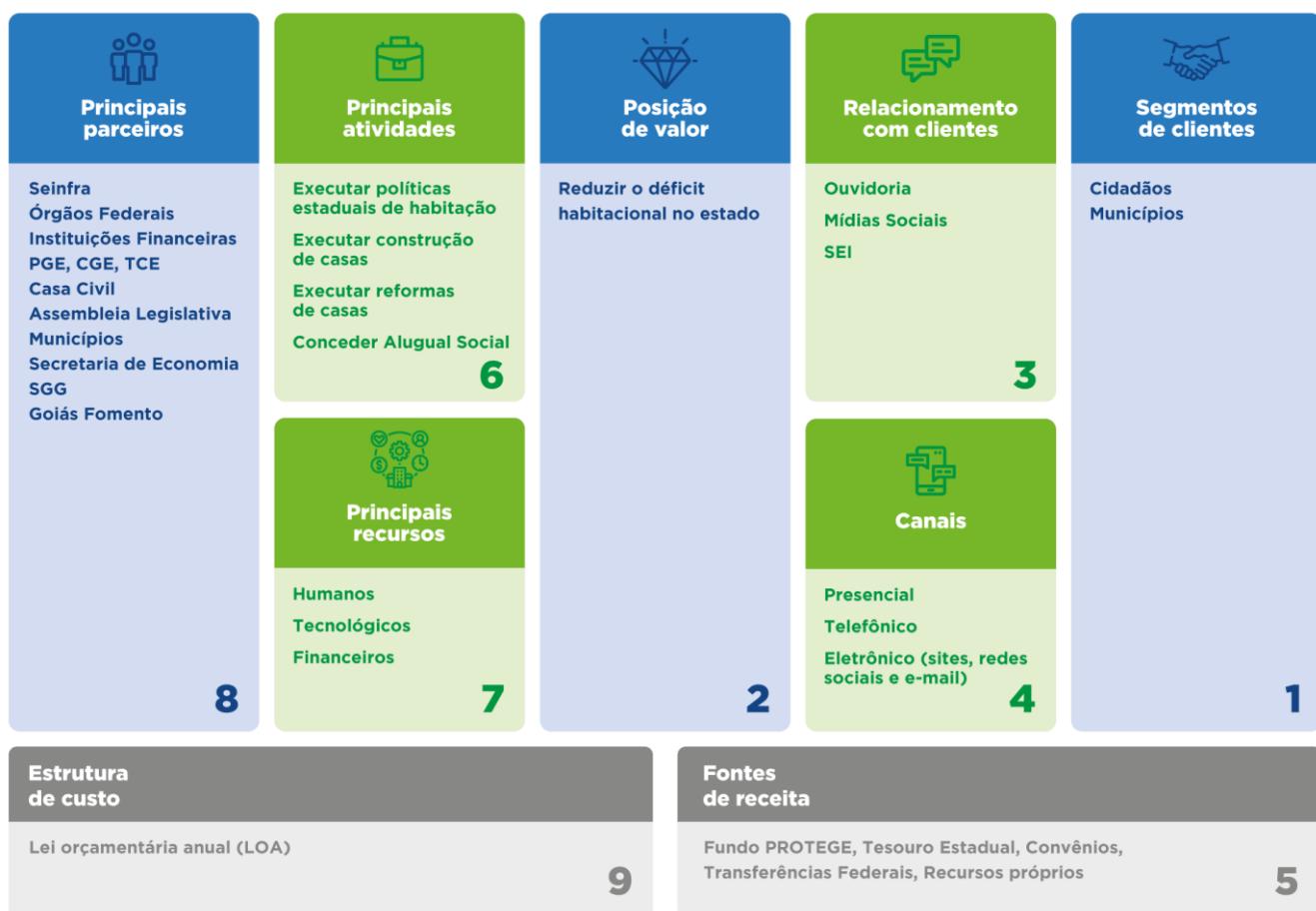




6.2 Painel do Modelo de Negócios

O *Business Model Canvas* ou Quadro de Modelo de Negócios é um mapa visual que possibilita a visualização do modelo de negócios disposto em nove blocos.

Modelo Canvas de Negócios

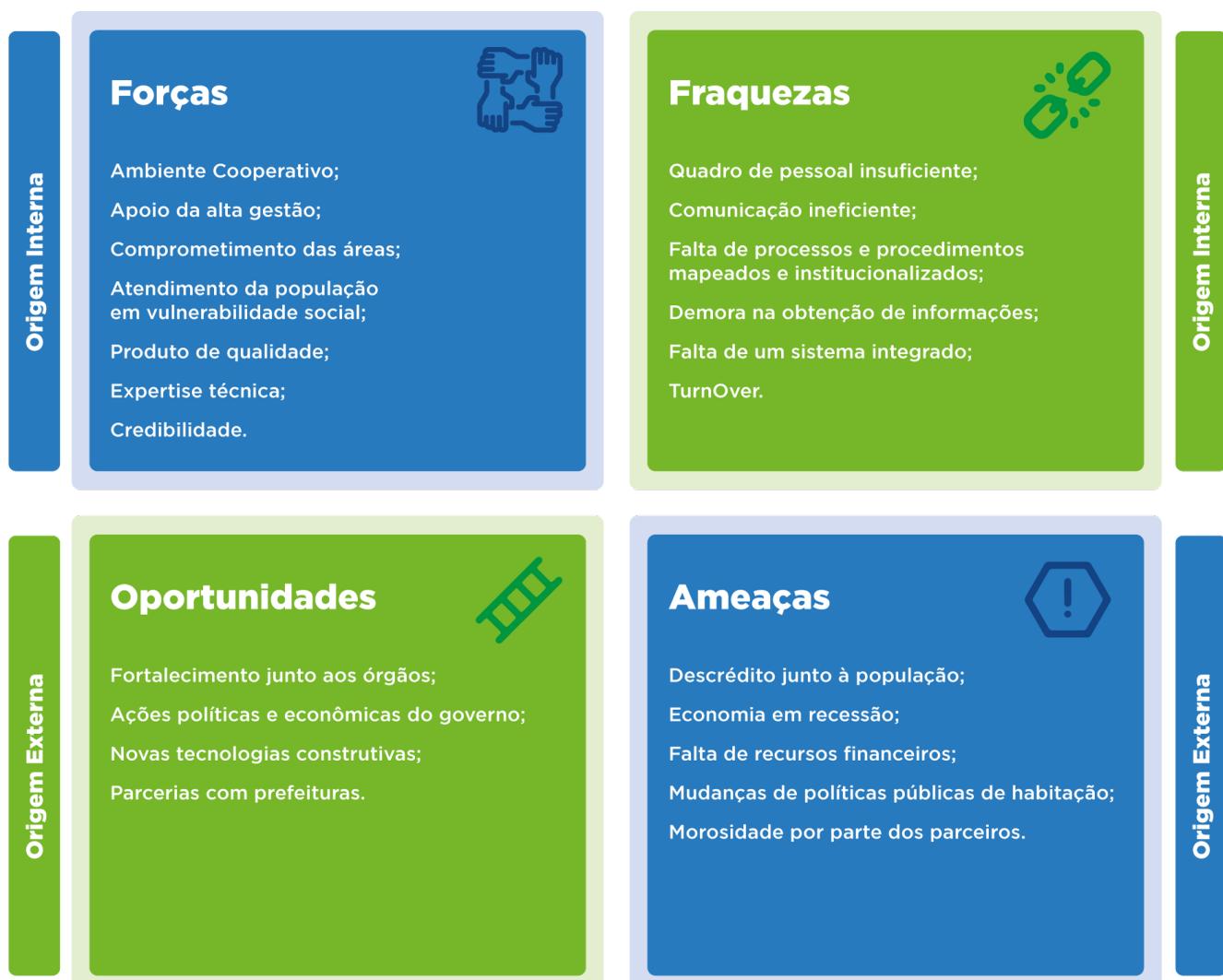


6.3 Análise da Matriz Swot

A Matriz SWOT ou FOFA, que significa Forças (*Strength*), Fraquezas (*Weakness*), Oportunidades (*Opportunities*) e Ameaças (*Threats*) e prioriza ações estratégicas em sua elaboração, possibilitou a listagem das forças, oportunidades, fraquezas e ameaças, sendo fundamental para a identificação da posição estratégica da AGEHAB, permitindo também a prevenção de ameaças. A Análise da Matriz SWOT ou FOFA (forças, oportunidades, fraquezas e ameaças), preparou Diretores, Assessores e Gerentes para a formulação estratégica no decorrer do processo. Por meio da análise, identificou-se a posição estratégia da AGEHAB, segundo as quatro variáveis que

possibilitaram listar de forma crítica e prioritária, as forças e fraquezas (fatores internos) e as oportunidades e ameaças (fatores externos) do meio em que esta agência atua. Ao elaborar a matriz FOFA, foi necessário a priorização das ações estratégicas. Essas informações são necessárias para a elaboração de estratégias de ação e tomada de decisão, além de mapear os riscos e oportunidades associados ao contexto da empresa. Ademais, com este estudo, pôde-se conectar nos pontos fortes, reconhecer as fraquezas, identificar as oportunidades e fazer a prevenção das ameaças.

Matriz Swot



Missão, Visão e Valores

Os direcionadores estratégicos, que representam a identidade organizacional da AGEHAB, conforme destacados abaixo, são a base de qualquer planejamento organizacional, devendo ser o norteador de todos os esforços a serem empreendidos na gestão da agência.



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.



Visão

Alcançar a dignidade social por meio de políticas habitacionais e fundiárias.



Valores

Inovação, Ética, Eficiência, Integridade, Comprometimento, Transparência, Humanização e Responsabilidade Social.



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

6.4 Construção do Mapa Estratégico

É importante que a organização detenha uma identidade organizacional bem definida. Esta identidade organizacional representa um grupo de aspectos culturais e crenças que orientam a organização, de modo a incentivar uma conjunção de esforços para o atingimento de objetivos comuns. A identidade organizacional, ademais, distingue a organização das demais, indicando suas particularidades, suas intenções e sua atuação específica.

Uma identidade organizacional é representada pelo conjunto entre Missão, Visão e Valores Organizacionais.

Missão, Visão, Valores e Objetivos estratégicos compõem as diretrizes estratégicas, que podem ser representadas por meio de um mapa estratégico. Cada objetivo estratégico tem seus indicadores, que medirão o desempenho do órgão até o alcance do objetivo, além de um projeto vinculado, que colocará em prática as melhorias necessárias.

O Mapa Estratégico é a ferramenta que traduz a estratégia em um diagrama claro e objetivo, facilitando a comunicação com colaboradores e *stakeholders*. Com uma abordagem sistêmica, os objetivos estratégicos são organizados em perspectivas, proporcionando uma visão holística do negócio. Com isso, a empresa pode alinhar suas ações e tomar decisões mais assertivas. Em resumo, o Mapa Estratégico é a bússola que guia o sucesso organizacional.

O *Balanced Scorecard – BSC* é um modelo de gestão estratégica que auxilia a mensuração dos progressos das empresas rumo às suas metas de longo prazo, a partir da tradução da estratégia em objetivos, iniciativas estratégicas, metas e indicadores.

Ele surgiu para conectar os objetivos da empresa a longo prazo com as ações e resultados executados no presente. Os objetivos estratégicos estão apresentados no Mapa Estratégico a seguir, ao longo das perspectivas. O acompanhamento desses objetivos se dá pelo painel de iniciativas da agência.

Em que pese tratar-se de uma ferramenta idealizada para o setor privado, feitas as devidas adequações para o universo da atuação estatal e o atendimento ao interesse público, a AGEHAB encarou o desafio proposto de comprometimento com metas e resultados.

Assim, a Estratégia de Longo Prazo 2025-2029 e o Plano de Negócio 2025, além de atenderem o Art.23 da Lei nº 13.303/2016, objetivam aprimorar continuamente sua atuação, visando garantir a excelência do serviço prestado, promover melhorias constantes e cumprir sua missão institucional.

Mapa Estratégico

S1

Promover a redução do déficit habitacional de interesse social

Sociedade

PI1
Fomentar construção
habitacional

PI2
Viabilizar reforma
habitacional

PI3
Gerir Aluguel Social

PI4
Promover
a Regularização
Fundiar Social

PI5
Oportunizar
construção
ou reforma
de equipamento
comunitário

PI6
Promover
a imagem da
Agehab junto
à sociedade

PI7
Aperfeiçoar
a governança,
a integridade
e a gestão
estratégica

PI8
Desenvolver
alianças
e parcerias

Processos Internos

AG1
Gerir pessoas por competência

AG2
Gerir tecnologia alinhada às boas práticas
de governança e serviços

Apoio
e Gestão

OF1 Compatibilizar a execução orçamentária e financeira das ações,
em cumprimento ao orçamento e PPA segundo a LDO

OF2 Viabilizar recursos para execução de políticas habitacionais e regularização
de interesse social

Orcamentos
e Finanças

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.

Visão



Alcançar a dignidade
social por meio de
políticas habitacionais
e fundiárias.

Vossos valores



Inovação, Ética, Eficiência,
Integridade,
Comprometimento,
Transparéncia, Humanização
e Responsabilidade Social.

6.5 Perspectiva Sociedade

A partir do estudo sobre déficit habitacional realizado pelo Instituto Mauro Borges, a Agência Goiana de Habitação busca incessantemente a redução deste índice, por meio das seguintes linhas de atendimento: Casa a Custo Zero, que são integralmente custeadas pelo Fundo de Proteção Social de Goiás; do Crédito Parceria, que é utilizado para a construção de unidades habitacionais de interesse social, bem como para construção e reforma de equipamentos comunitários; do Aluguel Social, que auxilia famílias vulneráveis complementando sua renda com um valor destinado ao pagamento do aluguel para moradia; Regularização Fundiária, que promove a Regularização de Imóveis de Interesse Social. Tais linhas de atendimento dizem respeito ao objetivo estratégico S1. Promover a redução do Déficit Habitacional de Interesse Social.

6.6 Perspectiva Processos Internos

A chave para o sucesso de uma empresa é identificar os processos críticos que levam a realização de seus objetivos. Isso permite que a empresa cumpra sua missão e atenda às necessidades e expectativas das partes interessadas, além de oferecer serviços emergentes para seus clientes atuais ou expandir seus serviços para novos mercados. É crucial que os serviços oferecidos sejam altamente valorizados pelas partes interessadas. A excelência no desempenho operacional é essencial para que a agência seja líder no setor de habitação, promovendo a Proteção Social Habitacional.

Por meio da transmissão de forma clara e objetiva de nossas realizações, será possível aprimorar a imagem da AGEHAB perante a comunidade, minimizando os riscos associados às nossas atividades e maximizando a exposição do trabalho social realizado, permitindo o aumento da confiança na agência.

A AGEHAB disponibiliza um amplo conjunto de programas e ações voltados ao enfrentamento das diferentes dimensões do déficit habitacional, com o objetivo de garantir moradia digna e qualidade de vida à população goiana. Essas dimensões são definidas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Mauro Borges. A seguir, serão detalhadas as diferentes dimensões do déficit habitacional, bem como os produtos e iniciativas desenvolvidos pela AGEHAB para mitigar esses desafios, assegurando o direito à moradia e promovendo inclusão social em Goiás.



Categoría	Dimensão	Definição
Domicílios precários	Domicílio improvisado	Reside em domicílio improvisado
	Domicílio rústico	Reside em domicílio com materiais inadequados
Coabitação	Domicílio cômodo	Reside em casa com um único cômodo sem banheiro
	Domicílio adensados	Reside em domicílio urbano com mais de três pessoas por dormitório
Ônus excessivo com aluguel	Ônus excessivo com aluguel	Reside em domicílio urbano cujo aluguel é superior a 30% da renda domiciliar

Componentes do Déficit Habitacional

Fonte: Instituto Mauro Borges (2024).

6.6.1 Aluguel Social

Diante da necessidade de enfrentar o déficit habitacional, especialmente na modalidade de ônus excessivo com aluguel, o Governo de Goiás criou o programa Pra Ter Onde Morar – Aluguel Social. Instituído pela Lei 21.186, de novembro de 2021, o programa visa oferecer assistência emergencial às famílias em situação de vulnerabilidade. Com esse olhar atento à urgência da moradia, a Administração Estadual implementou uma solução rápida e temporária, proporcionando alívio e segurança a quem mais precisa.

No caso do Aluguel Social, as famílias selecionadas recebem auxílio mensal de R\$ 350 por até 18 meses, período no qual há visitas e acompanhamento da equipe social, com estímulo ao autosustento e à recolocação no mercado de trabalho. Os recursos são provenientes do Fundo Protege, administrado pelo Gabinete de Políticas Sociais (GPS), responsável pelo leque de projetos do programa Goiás Social. A criação da modalidade foi um passo importante, com sensibilidade e criatividade, combatendo da maneira mais eficiente possível o ônus excessivo com aluguel.

A chance de custear um imóvel garante aos cidadãos a oportunidade rápida de sair até mesmo de uma vida de humilhação, abusos, violência e insalubridade, sem contar que desestimula o surgimento de bolsões de pobreza, comuns em regiões de adensamento urbano onde a precariedade começa pela falta de condições mínimas de habitação.

São várias as instâncias sociais alcançadas pela iniciativa. O benefício é garantido, por exemplo, a estudantes da Universidade Estadual de Goiás (UEG) e aos beneficiários do Programa Universitário do Bem (Probem), que por si



só já têm entre seus integrantes jovens de baixa renda selecionados. Neste caso, o objetivo é fomentar a formação universitária, evitando a evasão escolar por falta de recursos suficientes para o pagamento de moradia. Além das reservas legais de cotas já garantidas pela legislação aos grupos de idosos e pessoas com deficiência, a modalidade ainda destina uma parte das vagas do benefício para mulheres em situação de violência doméstica. A decisão é valiosa para esse grupo já que um dos principais motivos que desestimulam muitas vítimas é justamente a limitação financeira que as impede de manter uma moradia própria.

Com a modalidade do Aluguel Social, o Estado de Goiás cumpre ainda seu papel de ampliar a possibilidade de ocupação de imóveis ociosos em diversos municípios, aumentando a circulação de capital em todo o Estado e o estímulo às economias locais.

A diminuição de famílias em habitações em situação precárias, coabitação, invasões e assentamentos também é um efeito desejado, claramente quando a população que mais precisa passa a ser atendida.

6.6.2 Casa a Custo Zero

A segurança habitacional e sem custos para famílias de maior vulnerabilidade social sempre foi um desafio para gestores da área de habitação. Afinal, ante uma situação econômica geral precária, os índices do déficit habitacional tendem a aumentar. Essa parcela da população é a que mais sofre em ocasiões de crise, já que não consegue o mínimo para manter a dignidade habitacional. Sem assistência do poder público, deixadas à própria sorte, estas famílias perdem em qualidade de vida e contribuem com o aumento da vulnerabilidade social.

Diante de desafios econômicos, o Estado de Goiás intensificou esforços para superar barreiras na habitação de interesse social. Nesse contexto, o programa Pra Ter Onde Morar – Construção, conhecido como "Casas a Custo Zero", destacou-se como uma solução eficaz, garantindo moradia digna para famílias vulneráveis e consolidando-se como um sucesso do Governo de Goiás.

Objeto de tentativa anteriores, essas moradias que são totalmente custeadas pelo Estado enfrentavam um empecilho prático crucial: sua execução interessava pouco a empresas construtoras aptas a atender editais públicos. Eles eram lançados, mas tinham pouca ou nenhuma adesão, pois economicamente não interessavam às empreiteiras. Sem essa força de trabalho especializada e capilarizada não havia meio para tirar do papel projetos de assentamentos urbanos de interesse social.

Uma solução simples e pragmática, no entanto, viria a ser proposta ao final de 2021, resultando em um caso de sucesso, que hoje desperta interesse de gestores de várias partes do Brasil. A proposta garantiu até o momento a contratação para construção de moradias espalhadas por 137 municípios goianos. A ideia bem-sucedida foi vincular o interesse das empreiteiras em ter acesso para seus clientes ao subsídio do Crédito Parceria, nas grandes



cidades, à determinação contratual de também construírem em cidades menores apontadas pela AGEHAB. Para ter recursos nas regiões metropolitanas, essas empresas se comprometem a construir nas cidades pequenas.

As moradias a custo zero para o beneficiário são custeadas inteiramente pelo Governo de Goiás, em terrenos regularizados e doados pelas prefeituras, que também entram como parceiras no projeto. Não há financiamentos bancários, já que a missão é atender a faixa mais carente da população que não tem onde morar ou vive em locais inadequados e não tem condições financeiras de arcar com qualquer tipo de compromisso pecuniário.

As casas entregues são compostas por sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, com valor investido dos cofres estaduais por unidade de até R\$ 183.300,00. Os recursos são oriundos do Fundo de Proteção Social (Protege) de Goiás, gerido pelo Gabinete de Políticas Sociais (GPS). As famílias contempladas são selecionadas por meio de edital. Entre as etapas do processo seletivo estão inscrição, sorteio, coleta e análise de documentação, conforme estabelecido pela Lei Estadual Nº 21.219/2021.

Entre os critérios específicos para atendimento estão renda mensal familiar de até um salário mínimo, não ser proprietário de outro imóvel, não ter sido beneficiário com moradia em programa habitacional em qualquer programa público, ter cadastro no CadÚnico, ser maior de 18 anos ou emancipado e comprovar vínculo com o município de, no mínimo, três anos. Ou seja, o objetivo é alcançar as famílias em extrema vulnerabilidade social, sem condições de adquirir uma unidade habitacional. Aqueles selecionados precisam comprovar com documentação todas as informações prestadas na inscrição para garantir a lisura de todo o processo.

6.6.3 Crédito Parceria

O subsídio habitacional por outorga de crédito de ICMS em Goiás já existia em gestões passadas, mas nunca havia chegado ao patamar que alcançou atualmente.

Batizada de Pra Ter Onde Morar – Crédito Parceria, a modalidade hoje destina até R\$ 47.400,00 de aporte por unidade habitacional, mais que o dobro do previsto anteriormente, então de R\$ 20 mil. Na prática, isso significa uma ajuda do Estado como entrada no imóvel financiado, o que diminui as prestações pagas ao agente financeiro.

Para serem contempladas, as famílias devem ter renda de até três salários mínimos, não possuir imóvel e nunca terem sido contempladas em programa habitacional público. É preciso ainda que o núcleo familiar seja constituído por, no mínimo, dois integrantes, com exceção de maiores de 60 anos. Todos os critérios estão previstos na Lei Estadual n.º 14.542/2003.

O cadastro deve ser aprovado pelo agente financeiro, em geral instituição pública federal. Atualmente o principal parceiro do Governo de Goiás tem sido a União, com a Caixa Econômica, que disponibiliza recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), no financiamento.

O perfil do beneficiário da modalidade Crédito Parceria é diferente do perfil da modalidade das casas a custo zero. São famílias com condições de pagar financiamento, desde que subsidiado. O valor pode ser usado na entrada do imóvel.

Para ter acesso ao recurso, o interessado deve entrar em contato com a construtora parceira da AGEHAB e fazer a simulação do financiamento. Quem atender os requisitos tem direito aos recursos estaduais. Outros entes também podem entrar na parceria, como as prefeituras, que muitas vezes também têm subsídios destinados a essa faixa de renda.

A disponibilização dos recursos estaduais, porém, não seria suficiente. A AGEHAB cuidou também de mobilizar empresas com atendimento à habitação de interesse social.

6.6.4 Regularização Fundiária

A regularização fundiária é um processo realizado em áreas de domínio do Estado, doadas para assentamentos em moradias de interesse social. Os beneficiários que recebem escrituras ganham especialmente em segurança jurídica. A escritura é como uma carteira de identidade da casa. Quando o proprietário detém o documento, além de comprovar ser dono do imóvel, ele também ganha em questões práticas, como deixar o bem para os herdeiros ou retirar empréstimo tendo a moradia como garantia.

O Governo de Goiás impôs celeridade ao processo de emissão de escrituras em áreas de propriedade do Estado. A equipe trabalha para que as etapas ocorram da maneira mais rápida, tornando o reconhecimento formal da propriedade mais leve. A agência atua especialmente na mobilização e andamento do processo durante o licenciamento e aprovação dos órgãos competentes. Paralelamente, a agência realiza o cadastramento das famílias, a coleta e análise dos documentos das pessoas cadastradas. Estando elas aptas a receber, e vencidas as etapas externas, seus processos são encaminhados para emissão da certidão ou escritura do imóvel. As famílias, então, são chamadas para receber o documento.

Um dos grandes gargalos da regularização fundiária é vencer as etapas burocráticas, que se não forem administradas, podem levar o processo a se estender por meses ou mesmo anos. Além da escrituração tradicional, recentemente a AGEHAB também iniciou o processo chamado de legitimação fundiária, semelhante ao da escrituração, mas com menos etapas e, por isso, mais célere. Uma inovação proposta nesta gestão, foi a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), documento que tem a mesma validade de uma escritura.

Essa inovação só foi possível quando a legislação foi adaptada e a Lei Estadual nº 20.954/2020 foi proposta para simplificar a transferência de imóveis do Estado para famílias de baixa renda. Apesar da legitimação ter o mesmo valor documental, a AGEHAB continua fazendo também o processo habitual, sem perder de vista a responsabilidade de ser a catalisadora do processo todo para que ele não fique paralisado.



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

Toda a experiência em torno desse trabalho de regularização fundiária é também compartilhada pela Agência com prefeituras e outros Estados. Como se trata de um trabalho que demanda bastante conhecimento técnico e legislativo, saber quais caminhos trilhar é essencial para não despender nem tempo e nem recursos públicos em excesso. Com o compartilhamento desse conhecimento, seja por meio de seminários ou mesmo diretamente com a Gerência de Regularização Fundiária, a AGEHAB também contribui com outras instâncias do poder público para o bem da moradia de interesse social.

6.6.5 Reforma

O Programa Pra Ter Onde Morar - Reforma, vem com o objetivo de promover padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade a adequação das moradias de famílias em total vulnerabilidade socioeconômica. Visa atender famílias de baixa renda que moram em casas com área construída de até 100 m² e que "poderão ser contempladas com os serviços de reforma", conforme § 2º do Art 2º da Lei Estadual Nº 21.219/2021 responsável por instituir o programa no Estado.

Os desafios identificados durante a primeira fase do programa Pra Ter Onde Morar – Reforma, como a falta de infraestrutura básica e condições estruturais adequadas, impulsionaram a AGEHAB a otimizar o atendimento às famílias com soluções técnicas direcionadas. Na nova etapa, as reformas serão realizadas por meio de convênios firmados com prefeituras municipais, que deverão cumprir diversas obrigações. Entre essas, destacam-se a realização de licitações conforme a Lei nº 14.133/2021, a prestação de contas regular, e a coordenação local com fiscalização técnica habilitada.

As prefeituras também deverão apresentar diagnósticos detalhados das necessidades de cada imóvel, incluindo relatórios de salubridade e segurança, plantas baixas, e orçamentos técnicos. A AGEHAB, por sua vez, coordenará o programa, oferecerá capacitação técnica, acompanhará as obras por meio de vistorias e analisará as prestações de contas. Esse modelo busca garantir eficiência, transparência e qualidade nas reformas, ampliando o alcance e o impacto do programa em Goiás.

6.6.6 Equipamentos Comunitários

Os equipamentos comunitários são equipamentos públicos destinados à prestação de serviços de utilidade pública, abrangendo equipamentos de educação, cultura, saúde e lazer.

São equipamentos públicos construídos e reformados pela AGEHAB: praças, conselhos tutelares, ginásios, quadras de esporte, centros comunitários, lar de idosos e os equipamentos que comprovadamente atendem toda a comunidade.

Na modalidade de reforma de Equipamentos Comunitários o subsídio de ICMS Outorgado é destinado exclusivamente à aquisição de mercadorias ou materiais de construção para as obras de reforma de Equipamentos Comunitários, com valores máximos previstos na Lei Estadual nº 14.542, de 30 de setembro de 2003.

Para a entrega dos produtos desta ação, são realizadas parcerias com municípios e Organizações da Sociedade Civil, em que o Estado de Goiás, por meio da AGEHAB, aporta recursos do Crédito Parceria (crédito outorgado de ICMS) e o conveniente viabiliza a mão de obra e a compra de materiais de construção, que não sejam abarcados pela lei do Crédito Parceria, como contrapartida para a conclusão das reformas.

6.7 Aperfeiçoar a Governança, Integridade e Gestão Estratégica

A governança corporativa é o conjunto das melhores práticas para gerir uma empresa, tratando-se da gestão em si. Ela garante aos *stakeholders* boa gestão, transparência e eficiência nas estratégias de gestão empresarial. Além disso, é de suma importância uma gestão estratégica, em um processo contínuo de tomada de decisão que envolve definir os objetivos e dos meios utilizados para alcançá-los, influenciando diretamente o resultado de políticas, programas e organizações públicas. Dentro de uma governança corporativa é necessário que haja integridade organizacional, visando construir um ambiente de negócios íntegro que privilegie parceiros que atuem pautados na ética e na moral.

6.8 Estratégia de Longo Prazo e Projeção de Gestão de Riscos

A integração da gestão de riscos ao processo da Estratégia de Longo Prazo e Plano de Negócios da Agehab é essencial para garantir a sustentabilidade e a eficácia de suas ações a longo prazo. Incorporar a gestão de riscos desde a fase de planejamento permite identificar, avaliar e mitigar potenciais ameaças que possam comprometer os objetivos estratégicos da instituição. Isso não só protege os recursos e investimentos da Agehab, mas também assegura a continuidade de seus projetos e a confiança dos *stakeholders*.

Ao adotar uma abordagem proativa na gestão de riscos, a Agehab pode antecipar desafios e oportunidades, permitindo uma resposta ágil e eficaz às mudanças no ambiente externo. Essa prática também facilita a alocação eficiente de recursos, direcionando-os para áreas que realmente necessitam de atenção e onde os riscos podem ter um impacto significativo. Dessa forma, a Agehab fortalece sua capacidade de adaptação e resiliência, elementos cruciais para o sucesso em um contexto dinâmico e desafiador.

Além disso, a integração da gestão de riscos na Estratégia de Longo Prazo e Plano de Negócios promove uma cultura organizacional voltada para a prevenção e a mitigação de problemas. Envolver todas as partes interessadas no processo de identificação e gerenciamento de riscos cria um ambiente colaborativo, onde a transparência e a comunicação são valorizadas. Esse alinhamento interno não só melhora a tomada de decisões, mas também

reforça o compromisso da Agehab com a excelência operacional e a responsabilidade social, consolidando sua reputação e confiança junto à comunidade e aos parceiros.

6.9 Desenvolver Alianças e Parcerias

Com o intuito de concretizar a proteção social habitacional, destaca-se a vital importância de desenvolver alianças e parcerias estratégicas com os *stakeholders*. O objetivo é fortalecer atividades que visem atingir metas e interesses compartilhados de forma mútua.

Neste contexto, a colaboração com diversos parceiros torna-se essencial para ampliar o impacto e a eficácia das iniciativas voltadas à proteção social habitacional. Estabelecer parcerias com partes interessadas, como instituições governamentais, organizações não governamentais e setor privado, possibilita sinergias que potencializam recursos, conhecimentos e esforços.

A construção de alianças estratégicas não apenas enriquece a abordagem adotada, mas também propicia a integração de diferentes perspectivas e experiências. A colaboração efetiva com os *stakeholders* fortalece a capacidade de enfrentar desafios complexos e promover soluções inovadoras no âmbito da proteção social habitacional.

Dessa forma, a busca ativa por parcerias e alianças representa um passo fundamental na consecução dos objetivos propostos, consolidando o comprometimento com a construção de um ambiente habitacional mais seguro e inclusivo.

6.10 Perspectiva Apoio e Gestão

Esta perspectiva é fundamental para que os processos finalísticos aconteçam de forma eficiente e eficaz. Esse suporte pode ser obtido por meio de pessoas qualificadas, tecnologia e boas práticas de gestão.

Pessoas qualificadas são essenciais para a execução das atividades, pois possuem conhecimentos específicos e habilidades necessárias para o bom desempenho das funções.

A tecnologia, por sua vez, proporciona agilidade, precisão e segurança na execução dos processos.

Por fim, boas práticas de gestão são fundamentais para a organização, planejamento e monitoramento das atividades, garantindo que tudo seja feito de forma eficiente e dentro dos prazos estabelecidos. Em conjunto, esses elementos garantem a sustentação necessária para que os processos finalísticos sejam realizados com excelência, resultando em um serviço de qualidade para os clientes e usuários.



6.11 Perspectiva Orçamento e Finanças

Além da entrega para a sociedade, que visa reduzir o déficit habitacional, a AGEHAB como empresa estatal dependente do Governo de Goiás, tem suas metas previstas no Plano Plurianual e o Orçamento autorizado na Lei Orçamentária Anual, comprometendo-se assim a compatibilizar cada vez mais sua execução orçamentária e financeira com o previsto nestes dois instrumentos legais.

Nesse sentido, a agência recebe subvenção econômica do Estado, nos termos no artigo 18 da Lei Federal nº 4.320 de 17 de março de 1964, integrando o orçamento fiscal e a seguridade social do Estado de Goiás, a partir do exercício de 2021, baseado na Lei Ordinária do Estado de Goiás 20.733/2020. Isto é, a empresa tem suas despesas e investimentos previstos na Lei Orçamentária Anual – LOA, contando com o fundo PROTEGE para financiar os programas sociais habitacionais, bem como recursos próprios, provenientes do Tesouro do Estado e captação de recursos em outras fontes.

7. Cadeia de Valor

A cadeia de valor apresenta como os processos são organizados internamente de modo interligado, amplo e dinâmico para gerar valor ao seu cliente. A agência trabalha em prol da realização do acesso à moradia, à equipamentos comunitários e à regularização fundiária, visando ao interesse social e à qualidade de vida das famílias em situação de vulnerabilidade social, atuando com ações conforme a cadeia de valor abaixo:





8. ESG – Environment, Social and Governance

O termo *ESG Environment, Social and Governance*, que significa meio ambiente, responsabilidade social e governança corporativa, passou a ser objeto de atenção da AGEHAB com a evolução no modelo de gestão decorrente da implantação dos requisitos da Lei 13.303/16. A expressão foi cunhada em 2005, por meio de uma publicação do Pacto Global em parceria com o Banco Mundial, chamada *Who Cares Wins*, decorrente de uma provocação do secretário-geral da ONU Kofi Annan a grandes instituições financeiras, sobre como integrar fatores sociais, ambientais e de governança no mercado de capitais.

A iniciativa tem gerado uma transformação na realidade empresarial, de modo que a atuação tanto de atores do mercado quanto públicos preocupem-se com a realização de ações voltadas para o aprimoramento da sustentabilidade de seus negócios, geração de valores para a sociedade e redução dos riscos. Nesse sentido, a AGEHAB empenha seus esforços, mesmo porque, ao atuar no setor de habitação, suas ações refletem diretamente em questões relacionadas com o tema ESG.

No que concerne ao Meio Ambiente, constatada a finitude dos recursos naturais, a Agência incentiva seus convenientes a enviarem os resíduos sólidos decorrentes das obras à destinação adequada e, quando possível, à reciclagem. Ademais, em suas unidades realiza o descarte adequado de lâmpadas fluorescentes, providencia o descarte de pilhas e baterias, papéis e componentes eletrônicos já inutilizados de computadores e incentiva a adesão à coleta seletiva em colaboração com seus funcionários.

Quanto aos efeitos sociais, a atuação da AGEHAB, em todos os seus programas, repercute de maneira intrínseca. O fornecimento de um lar gera segurança e saúde na vida dos cidadãos, contemplando atenção à dignidade da pessoa humana, vez que têm suas realidades transformadas. O cenário de moradia precária ou excessivamente onerosa é superado pelos beneficiários. Busca-se também o melhor atendimento possível ao cidadão, contando inclusive com atenção especial e prioritária aos idosos, deficientes e para mulheres vítimas de violência doméstica no acesso aos serviços. No âmbito interno da Agência, o Comitê Permanente para Questões da Mulher e da Diversidade desenvolve diversas ações como rodas de conversa, palestras e reuniões sobre cuidados com a saúde mental e prevenção ao suicídio, formas de abuso no ambiente de trabalho, prevenção ao câncer de mama, consciência negra e fim da violência contra a mulher. Por fim, a Agência avigora os cuidados a seus colaboradores, contando com a Comissão Interna de Prevenção a Acidentes – CIPA.

No que tange à Governança, também em decorrência do art. 6º da Lei 13.303/16, a Agência realiza diversas iniciativas visando adaptar, gradativamente, a empresa à nova realidade do *Compliance Público*, com implementação das boas práticas de governança por meio de diretrizes objetivas. Entre as medidas tomadas foi realizada a estruturação das regras e dos instrumentos referentes aos padrões de ética e conduta e viabilizado o direito à transparência institucional com a criação do campo Acesso à Informação no site da AGEHAB. Ato contínuo, foi realizada a estruturação das ferramentas de responsabilização por meio das atividades de controle,

correcionais, bem como de canais de denúncias de irregularidades, abertos e amplamente divulgados ao público interno e externo da agência e, por fim, elaborado e implementada a Política de Gestão de Riscos.

A atuação sustentável da Agência é uma tarefa integrativa do esforço de seus diversos setores, com o desafio da mudança de cultura e ação consciente de seus agentes em prol de impactos positivos no presente e reflexos no futuro, observando inclusive os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil:



9. Objetivos Estratégicos

As unidades administrativas indicaram os objetivos estratégicos e indicadores para a estratégia de longo prazo, a fim de alcançar a realização das metas. Essa tarefa requereu uma análise cuidadosa dos dados e informações relevantes, bem como um conhecimento profundo do setor. Ao basear essas decisões, a Diretoria Executiva tem possibilidade de acompanhar e direcionar as ações com a finalidade de alcançar as metas estabelecidas, além de levar em consideração as necessidades e expectativas das partes interessadas. É fundamental que esse processo seja conduzido de forma profissional e objetiva.

Perspectiva Sociedade

OE*	Iniciativa	Indicador	2025	2026	2027	2028	2029
S1.1/PI3	Promover entregas de benefícios transitórios	Quantidade de aluguéis sociais ativos	36.860	37.400	37.400	37.400	37.400
S1.2	Promover a titulação do ocupante do imóvel urbano	Quantidade de regularização fundiária registrada	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
S1.3	Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Casas a Custo Zero)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) entregues	3.498	3.660	3.001	3.291	3.150
S1.4	Proceder com o registro de titulação das doações de Casa Custo Zero	Quantidade de titulação das doações enviadas ao cartório para averbação	2.675	2.317	2.670	2.400	2.550
S1.5	Analizar perfil de inscritos para programas de interesse social	Quantidade de perfil de inscritos para programas de interesse social analisados	67.113	48.480	62.978	40.762	61.779
S1.6	Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Crédito Outorgado)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social via crédito outorgado entregues	5.100	3.863	3.000	3.000	3.000
S1.7	Promover a entrega de equipamentos comunitários	Quantidade de equipamentos comunitários entregues	7	9	9	9	9
S1.8	Promover a construção de habitação coletiva vertical	Criação do Banco de Projetos Arquitetônicos credenciados para Apê à Custo Zero	100%				
S1.9	Operacionalizar a contratação de empreendimentos habitacionais no MCVM - FAR com contrapartida estadual, para atender famílias em situação de vulnerabilidade habitacional.	Quantidade de Empreendimentos no MCVM - FAR com Contrapartida Estadual entregues	-	1.488	-	-	-

Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

Perspectiva Processos Internos

OE*	Iniciativa	Indicador	2025	2026	2027	2028	2029
PI1.1	Contratar construção de Unidades Habitacionais Casa Custo Zero	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) contratadas	3.913	3.000	3.000	3.000	3.000
PI1.2	Construir Unidades Habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) construídas	4.116	3.310	3.561	3.000	3.000
PI1.3	Contratar construção de unidades habitacionais via crédito outorgado	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social via crédito outorgado contratado	3.913	3.000	3.000	3.000	3.000
PI1.4	Elaborar pasta técnica para implantação de unidades habitacionais de interesse social custo zero	Quantidade de Levantamentos Projetos Orçamentos para implantação de unidades habitacionais de custo zero	3.913	3.000	3.000	3.000	3.000
PI1.5	Promover a contratação de habitação coletiva vertical	Quantidade de unidade habitacionais contratadas para Apê à Custo Zero	6.000				
PI2.1/PI8.	Celebrar convênios para contratação de reformas de UH's	Quantidade de Unidades Habitacionais formalizadas em convênios para reforma	611	230			
PI4.1	Elaborar levantamentos e projetos urbanístico de regularização fundiária	Quantidade de projetos urbanísticos de regularização fundiária elaborados.	20	20	20	20	20
PI4.2	Aprovar levantamento e projeto de projetos urbanísticos de regularização fundiária	Quantidade de projetos urbanísticos de regularização fundiária aprovados.	15	15	15	15	15
PI5.1	Construir e/ou reformar equipamentos comunitários	Quantidade de equipamentos comunitários construído/reformado	7	9	9	9	9

Perspectiva Processos Internos

OE*	Iniciativa	Indicador	2025	2026	2027	2028	2029
PI5.2	Elaborar projetos padrões para construção de equipamentos comunitários	Quantidade de Projetos e Orçamento de equipamentos comunitários até 300m2	4	2	2	2	2
PI6.1	Fazer Pesquisa de Percepção de Imagem	Taxa de conclusão das Ações de Comunicação	100%	100%	100%	100%	100%
PI6.2	Fazer Pesquisa de Percepção de Imagem	Índice de Satisfação dos beneficiários	75%	80%	85%	90%	95%
PI7.1	Identificar e monitorar os riscos das ações estratégicas do planejamento	Percentual de objetivos estratégicos com riscos mapeados	100%	100%	100%	100%	100%
PI7.2	Alcançar maior premiação da CGE	Índice de Qualidade da Governança	90%	90%	90%	90%	90%
PI7.3	Alcançar maior premiação da CGE	Índice de Conformidade Ética e Responsabilidade	90%	90%	90%	90%	90%
PI7.4	Alcançar maior premiação da CGE	Índice de Monitoramento de Ouvidoria CGE	90%	90%	90%	90%	90%
PI7.5	Alcançar maior premiação da CGE	Índice de Transparéncia Institucional	100%	100%	100%	100%	100%
PI7.6	Auditar conforme critério de amostragem, os benefícios concedidos pela Agência	Índice de Conclusão de Auditorias de Benefícios Concedidos	100%	100%	100%	100%	100%
PI7.7	Acompanhar a gestão da execução de obras do programa Pra Ter Onde Morar – Casas a Custo Zero	Índice de Acompanhamento da Gestão de Execução das obras do Programa Casa a Custo Zero	100%	100%	100%	100%	100%
PI8.1	Promover o acompanhamento de benefícios sociais	Quantidade de famílias acompanhadas pelo Trabalho Social pós entrega de benefícios sociais	11.559	9.223	8.564	8.854	8.713
PI8.2	Desenvolver projeto para a construção/ampliação de um prédio próprio da Agehab	Projeto nova sede elaborado (pasta técnica)			100%		

Perspectiva Apoio e Gestão

OE*	Iniciativa	Indicador	2025	2026	2027	2028	2029
AG1.1	Realizar Concurso Público	Concurso Realizado	100%				
AG2.1	Contratar empresa especializada no fornecimento de subscrição de licença de software de solução especializada em gestão de obras públicas (obras.gov)	Solução Implantada (Softplan)	40%				
AG2.2	Desenvolver novo aplicativo do sistema de cadastro e seleção de beneficiários para casa a custo zero	Índice de Desenvolvimento do novo aplicativo	100%				
AG2.3	Pesquisa de Clima Organizacional	Índice de satisfação de clima organizacional	70%	72%	74%	76%	78%
AG2.4	Realizar licitação para construção/ampliação de um prédio próprio da Agehab	Licitação do projeto da nova sede			100%		

* OE: Objetivo Estratégico

Perspectiva Processos Orçamento e Finanças

OE*	Iniciativa	Indicador	2025	2026	2027	2028	2029
OF1.1	Elaborar e enviar a Prestação de Contas Anual de Ordenador de Despesas conforme prazos do TCE GO	Elaboração e envio da Prestação de Contas Anual tempestivamente	100%	100%	100%	100%	100%
OF2.1	Viabilizar Recursos para Garantir o Plano de Negócios da AGEHAB	Percentual de Suficiência de Recursos para o Plano de Negócios	100%	100%	100%	100%	100%
OF2.2	Viabilizar Recursos para Garantir o Plano de Negócios da AGEHAB	Índice de estruturação do Fundo para Aquisição de Lotes Urbanos	100%				

* OE: Objetivo Estratégico



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

10. Plano de Negócios

Apresentada a Estratégia de Longo Prazo, que definiu os objetivos estratégicos para os próximos cinco anos, cumpre apresentar o Plano de Negócios. Ele objetiva orientar a ação da Agência para o próximo ano, com vigência restrita a um exercício financeiro e deve ser revisado anualmente com base na Estratégia de Longo Prazo, garantindo que haja integração entre os dois instrumentos.

10.1 Indicadores Físicos

Os principais indicadores físicos partiram das projeções realizadas pelo estudo de déficit habitacional realizado pelo Instituto Mauro Borges, a partir dos apontamentos feitos pelo instituto foram alocados programas habitacionais de interesse social desenvolvidos pela Agência. Em 2025, com o programa Pra Ter Onde Morar – Aluguel Social espera-se ter 36.860 mil famílias ativas. Com o programa Pra Ter Onde Morar – Construção (Casas a Custo Zero), 3.498 famílias em municípios goianos serão contempladas com a casa própria. Ainda, falando de casa própria por meio do programa Pra Ter Onde Morar – Crédito Parceria, 5.100 famílias em municípios serão contempladas. Ademais, espera-se que 5 mil famílias goianas recebam em 2025 a posse de suas propriedades por meio do programa Pra Ter Onde Morar – Escritura (Regularização Fundiária). No âmbito do programa Pra Ter Onde Morar – Reforma, a expectativa é firmar convênios com prefeituras de Goiás para viabilizar a reforma de 445 lares, promovendo melhorias habitacionais e qualidade de vida às famílias beneficiadas. Por fim, está sendo desenhado o braço do programa Pra Ter Onde Morar para a estruturação do fundo voltado à aquisição de lotes urbanos destinados à habitação de interesse social.

10.2 Cobertura Habitacional

Quanto às curvas de cobertura, a AGEHAB atualizou as projeções de atendimento para o Estado de Goiás, com base no estudo do Instituto Mauro Borges e disponibilidade econômico financeira autorizado anualmente por meio da Lei Orçamentária Anual (LOA).

A AGEHAB planeja grandes investimentos que visam acelerar a curva de cobertura, especialmente na entrega de casas a custo zero, aluguel social, reforma, cujo objetivo é elevar a cobertura de forma mais significativa.

Além dos investimentos para o aumento de cobertura habitacional, são previstos investimentos no estado para atender ao objetivo precípua de reduzir o déficit habitacional, projetando-se importantes melhorias nos resultados da Agência, em função especialmente do aumento da cobertura.

As perspectivas consideram o aumento de receita, a redução de perdas e aumento da eficiência, refletindo em um possível incremento no período projetado.

10.3 Investimento e Cobertura

Quanto à projeção de investimentos para todos os municípios, foram contempladas as seguintes categorias:

- Investimentos de Crescimento Vegetativo: necessários para atender o incremento populacional projetado a cada ano;
- Investimentos Estruturantes: necessários para que se atinja a diminuição do déficit habitacional;
- Cobertura por meio de reformas: convênio com municípios goianos;
- Investimentos em regularização fundiária: aqueles que têm como objetivo a redução de imóveis não regularizados, dando acesso à segurança jurídica por meio da propriedade de imóvel que a família já tem a posse.
- Cobertura com subsídio em aluguel social: tais como o atendimento de 33.041 mil famílias no Estado.

11. Resultados Projetados

Este Plano reflete as intenções da Agência, a fim de estabelecer conexão com a Estratégia de Longo Prazo 2025-2029, tendo como principais indicadores: Para 2025, estão planejadas a conclusão e entrega de casas a custo zero, juntamente com a formalização de convênios com municípios goianos para reformas de unidades habitacionais e implantação de equipamentos comunitários. No âmbito do programa Crédito Parceria, serão concedidos subsídios para acesso a unidades habitacionais, regularização fundiária com o registro de imóveis e a entrega do benefício do Aluguel Social. Esses projetos serão acompanhamento sistemático e contínuo por parte da empresa, garantindo uma execução eficiente e alinhada às metas estabelecidas.

12. Estratégia Adotada para Incorporação das Linhas Programáticas no PPA Goiás

A AGEHAB traça uma estratégia visionária para os anos à frente, consolidando sua posição como protagonista na promoção da moradia digna em todo o Estado de Goiás. Com uma abordagem integrada e focada no bem-estar social, a AGEHAB direciona suas ações para seis produtos estratégicos, alinhados ao Programa Moradia Como Base da Cidadania no Plano Plurianual (PPA) 2024-2027.

Ao centrar todas as atividades no Programa Moradia Como Base da Cidadania, a AGEHAB reforça seu compromisso com a construção de políticas públicas de habitação, como o Aluguel Social, além de formular iniciativas inovadoras para fomentar a construção habitacional, otimizar equipamentos comunitários e promover



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

a regularização fundiária social. O objetivo estratégico claro é proporcionar um maior acesso à moradia adequada, reduzindo o ônus excessivo com aluguel e transformando vidas em comunidades de todo o Estado. Há seis Produtos Estratégicos para Transformação Social, apresentados no Plano Plurianual.

Cada produto integrado ao Programa Moradia Como Base da Cidadania desempenha um papel vital na realização do objetivo maior da AGEHAB:

a) Construção de Habitação de Interesse Social (Recursos do PROTEGE) - Produto 15780

Esse produto faz parte da iniciativa Fomentar Construção Habitacional e vai além da construção física de moradias; é a construção de lares estáveis, promovendo inclusão e dignidade para a população goiana.

b) Unidade Habitacional Construída - Produto 8251

Assim como o produto Construção de Habitação de Interesse Social (Recursos do PROTEGE), este também faz parte da iniciativa Fomentar Construção Habitacional. A AGEHAB visa construir unidades habitacionais, contribuindo para atender às demandas crescentes e garantir que cada família tenha um lar seguro e adequado. Esse produto diz respeito as unidades habitacionais construídas por meio de subsídio de ICMS.

c) Pessoa Atendida com Auxílio Social - Produto 10684

O gerenciamento do Aluguel Social, com auxílio mensal de R\$350,00 por até 18 meses, é uma ação efetiva para aliviar ônus financeiros, oferecendo suporte direto às famílias em situação de vulnerabilidade. Esse produto integra a iniciativa Gerir Aluguel Social.

d) Equipamento Comunitário Construído – Produto 6939

A construção e reforma de equipamentos comunitários fortalecem os laços sociais, promovendo interação e melhorando a qualidade de vida nas comunidades. Esse produto é abarcado pela iniciativa Oportunizar Construção ou Reforma de Equipamento Comunitário.

e) Escritura Entregue – Produto 7764

A entrega de escrituras vai além do papel; representa a garantia de propriedade, empoderando famílias e promovendo a estabilidade social. É apresentado na iniciativa Promover Regularização Fundiária Social.

f) Reforma de Habitação de Interesse Social (Recursos do PROTEGE) - Produto 15800



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

A AGEHAB estabelecerá convênios com as prefeituras do estado para viabilizar a execução de reformas em habitações de interesse social.

A AGEHAB, por meio da iniciativa "Fomentar Construção Habitacional", não apenas constrói casas, mas investe em programas inovadores, como o "Pra Ter Onde Morar - Construção" e o subsídio habitacional por meio do "Pra ter Onde Morar - Crédito Parceria". Essas iniciativas não só constroem habitações, mas também constroem alicerces para comunidades mais fortes e resilientes. Com a iniciativa "Gerir Aluguel Social", vai além de subsidiar o pagamento de aluguel de uma família goiana, contribui para uma melhor alocação de recursos para melhorar a qualidade de vida.

Ainda sobre as iniciativas que compõem o Plano Plurianual, a iniciativa "Oportunizar Construção ou Reforma de Equipamento Comunitário", contribui com o lazer nas comunidades por meio de construção de praça, ginásios, quadra de esporte, pista de *skate*, também entra no rol de construção e/ou reforma conselho tutelar, sala de velório, centro comunitário, casa da mulher, lar do idoso dentre outros.

A iniciativa "Promover Regularização Fundiária Social" atua na regularização de áreas de domínio do Estado e, por fim, a iniciativa "Viabilizar Reforma Habitacional" que atuará por meio de convênios com os municípios na realização das reformas em lares selecionados pelo Gabinete de Políticas Sociais no Estado.

Ao alinhar-se com os indicadores-chave do Eixo Goiás Social, a AGEHAB monitora as dimensões do déficit habitacional. Cada ação da AGEHAB é um passo deliberado em direção a um futuro onde a moradia adequada é uma realidade para os cidadãos goianos.

A AGEHAB, por meio dessa estratégia de longo prazo, não apenas constrói habitações, mas molda um futuro onde a moradia digna é um direito para todos. Ao adotar uma abordagem abrangente e centrada nas necessidades da população, a AGEHAB está pavimentando o caminho para um Goiás mais habitável, justo e inclusivo, onde cada cidadão pode chamar de lar o lugar que construiu com sonhos e esperança.

13. Monitoramento da Estratégia e Avaliação dos Resultados

A AGEHAB formalizou a Estratégia de Longo Prazo (2025-2029) e o Plano de Negócios 2025 em perfeita sintonia com as diretrizes do Governo do Estado de Goiás. O planejamento, aproximar a AGEHAB do seu objetivo de crescimento, além de deixar os planos alinhados à realidade, e desenvolver uma maior expectativa de realização nas atividades internas com dinamismo, diminuindo o tempo entre um acontecimento e outro, e facilitará, assim, o monitoramento das ações quando estas forem bem planejadas.

O monitoramento da Estratégia de Longo Prazo 2025-2029 e do Plano de Negócios 2025 é um processo contínuo e sistemático que permite comparar os resultados alcançados em cada uma das metas estratégicas estabelecidas



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

durante o período, identificando fatores de sucesso ou insucesso para realizar as mudanças ou os ajustes necessários.

O monitoramento será realizado com a aprovação bimestral da Diretoria Executiva e quadrimestral do Conselho de Administração, analisando os riscos e as dificuldades e definindo ações preventivas e/ou corretivas, quando necessário.

No entanto, o nível tático e operacional realizará acompanhamento mensal de cada programa com o respectivo gestor para verificação da existência de variações em relação ao cronograma planejado, conforme previsto no Art. 9º do Decreto nº 10.206/2023, para subsidiar os lançamentos a serem realizados até o 10º dia útil no Sistema de Planejamento e Monitoramento (SIPLAM).

O Plano de Negócios apresenta a decomposição da estratégia em um portfólio de planos, programas e projetos, sempre associados aos objetivos estratégicos, conduzidos por líderes e equipes com a responsabilidade de promover o aprendizado organizacional e fazer as entregas conforme cronogramas estabelecidos, possibilitando o cumprimento das metas. Os indicadores e as metas dos objetivos estratégicos, bem como as atividades relacionadas ao portfólio estratégico, serão apresentados periodicamente à Diretoria. Algumas dessas metas poderão ser desdobradas em atividades e indicadores específicos para as unidades organizacionais, garantindo o engajamento das lideranças para o atingimento dos resultados almejados. Essas atividades serão tratadas por meio do Book de Metas dos gestores.

A mensuração das metas é fundamental para o monitoramento e a avaliação do desempenho em relação aos objetivos estabelecidos. As metas são classificadas de acordo com o percentual de cumprimento: resultados acima de 100% indicam que a meta foi superada; entre 90% e 100%, a meta é considerada atingida; de 60% a 89%, a meta é classificada como parcialmente atendida; valores iguais ou inferiores a 59,9% indicam que a meta não foi atendida; e, por fim, metas que não foram avaliadas. Esse sistema permite uma visualização clara do desempenho, facilitando a identificação de pontos fortes e áreas que necessitam de melhorias, além de orientar ações para o aprimoramento contínuo.

Legenda

- ↑ Maior melhor
- ↓ Menor melhor
- Azul: Meta superada (> 100%)
- Verde: Meta atingida (90% a 100%)
- Amarela: Meta parcialmente atendida (60% a 89%)
- Vermelha: Meta não atendida (≤ 59,9%)
- Marrom: Meta não avaliada



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

14. Considerações Finais

A última fase do Plano de Gestão será a implementação do planejado durante todo processo estratégico.

Após uma atividade de reflexão e retrospecto das barreiras enfrentadas, será realizada uma outra atividade de preenchimento de planilha para retratar as dificuldades obtidas durante o processo e possíveis soluções para amenizá-las ou eliminá-las.

Todas as ações a serem implementadas serão de suma importância para o alcance das diretrizes estratégicas.

O processo de execução para a implementação do Plano de Gestão deverá seguir os seguintes critérios:

- Envolvimento: é necessário que o Plano de Gestão seja discutido com todos os servidores;
- Comunicação: faz-se necessário que todas as alterações nas fases do processo sejam comunicadas a todos os envolvidos;
- Reuniões: deverão ser realizadas com todos os Diretores, Gerentes e envolvidos para avaliar, discutir, compartilhar ideias para resolver dificuldades na implementação e repactuar metas;
- Controle: as ações implementadas deverão ser controladas por meio de indicadores de desempenho.

As expectativas estão pautadas na melhoria de performance e, consequentemente, dos resultados a partir das adequações necessárias para que a empresa logre êxito diante do novo cenário posto.

A gestão dos empreendimentos de habitação, em que a agência tem a grande meta, bem como os esforços empreendidos na gestão dos demais programas são desafios que a empresa deve priorizar, de modo a promover a alavancagem de seu negócio, devendo primar pelos padrões de governança exigidos pelo mercado.

O cenário é desafiador, mas ao mesmo tempo favorável, e por isso o trabalho precisa continuar de forma que os resultados almejados sejam sempre perseguidos no sentido de tornar a Agência uma organização eficiente, sólida e sustentável.



ANEXO I

Memória de cálculo ELP 2025 -2029 e PN 2025

1. Promover entregas de benefícios transitórios

Indicador: Quantidade de aluguéis sociais ativos.

Base inicial:

- Famílias ativas no programa atualmente: **31.629**
- Projeção de novas famílias em 2025: **24.368**
- Famílias previstas para deixar o programa em 2025: **19.137**

Cálculo para 2025:

Famílias Ativas em 2025 = $31.629 + 24.368 - 19.137$

Famílias Ativas em 2025 = 36.860

Indicadores Planejados:

- Manter o número de famílias em **37.400**, com uma reserva de **2.000** para atender:
 - Mulheres em situação de violência.
 - Situações de calamidades públicas.

Planejamento para os anos seguintes:

2025	2026	2027	2028	2029
36.860	37.400	37.400	37.400	37.400

2. Promover entregas de benefícios transitórios

Indicador: Quantidade de regularização fundiária registrada.

Fórmula:

$$R_{2025} = (P_m + M_s + C_p) \cdot E$$

Onde:

R₂₀₂₅: Total de regularizações em 2025

P_m: Ganho de eficiência por melhorias processuais.

M_s: Impacto da mobilização social em novas adesões.

C_p: Contribuição de parcerias com agentes externos.

E: Eficiência global na execução das regularizações (representa o percentual de processos concluídos).

Cálculo:

Capacidade base de 2024 (CB): 3.000 regularizações.

Componentes para incremento:

Melhorias processuais (Pm): $0.6 \cdot 3000 = 1.800$

Mobilização social (Ms): $0.6 \cdot 3000 = 1.800$

Parcerias externas (Cp): $0.7 \cdot 3000 = 2.100$

Eficiência global (E): 87%

Resultado:

$$R_{2025} = (1.800 + 1.800 + 2.100) * 0.87$$

$$R_{2025} \approx 5.000$$

Planejamento para os anos seguintes:

2025	2026	2027	2028	2029
5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

3. Promover acompanhamento de benefícios sociais

Indicador: Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social

Base inicial:

- Quantidade de unidades habitacionais previstas para serem entregues em 2025: **3.498**
- Previsão de entregas de unidades habitacionais para o bimestre nov/dez de 2024: **498**
- Quantidade de imóveis registrados previstos para serem entregues em 2025: **5.000**
- Quantidade prevista de atendimento do trabalho social desenvolvido pelo IPHAC – Condomínio Nelson Mandela: **2.000**
- Quantidade de MSVD que recebem o Aluguel Social: 563

Cálculo para 2025:

Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2025 = 3.498 + 498 + 5.000 + 2.000 + 563
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2025 = 11.559

Indicadores Planejados:

Ano de 2026

Quantidade de Casas a custo zero entregues + imóveis regularizados + MSVD aluguel Social
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2026 = 3.660 + 5000 + 563
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2026 = 9.223

Ano de 2027

Quantidade de Casas a custo zero entregues + imóveis regularizados + MSVD aluguel Social
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2027 = 3.001 + 5000 + 563
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2027 = 8.564

Ano de 2028

Quantidade de Casas a custo zero entregues + imóveis regularizados + MSVD aluguel Social
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2027 = 3.291 + 5000 + 563
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2027 = 8.854

Ano de 2029

Quantidade de Casas a custo zero entregues + imóveis regularizados + MSVD aluguel Social
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2027 = 3.150 + 5000 + 563
 Quantidade de famílias acompanhadas pelo trabalho social em 2027 = 8.713

Planejamento para os anos seguintes:

2025	2026	2027	2028	2029
11.559	9.223	8.564	8.854	8.713



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

4. Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Casas a Custo Zero)

Indicador: Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) entregues.

Base inicial:

- Obras Concluídas: **4.116**
- Percentual de obras entregues em 2025: **85%**

Cálculo para 2025:

$$Entrega_{2025} = 4.116 * 0,85$$

$$Entrega_{2025} = 3.498$$

Planejamento para os anos seguintes:

Restante para entrega em 2026:

$$Restante_{2025} = 4.116 - 3.498$$

$$Restante_{2025} = 618$$

Indicadores Planejados:

Ano de 2026:

- Obras Concluídas: **3.310**
- Percentual de obras entregues em 2025: **90%**

$$Entrega_{2026} = 3.310 * 0,90$$

$$Entrega_{2026} = 2.979$$

Acrescidas das unidades restantes de 2025:

$$Total\ de\ Entrega_{2026} = 2.979 + 618$$

$$Total\ de\ Entrega_{2026} = 3.597$$

Restante para entrega em 2027:

$$Restante_{2026} = 3.310 - 2.979$$

$$Restante_{2026} = 331$$

Ano de 2027:

- Obras Concluídas: **3.561**
- Percentual de obras entregues em 2025: **75%**

$$Entrega_{2027} = 3.561 * 0,75$$

$$Entrega_{2027} = 2.671$$

Acrescidas das unidades restantes de 2026:

$$Total\ de\ Entrega_{2027} = 2.671 + 331$$

$$Total\ de\ Entrega_{2027} = 3.002$$

Restante para entrega em 2027:

$$Restante_{2026} = 3.561 - 2.671$$

$$Restante_{2026} = 890$$

Ano de 2028:

- Obras Concluídas: **3.000**
- Percentual de obras entregues em 2025: **80%**

$$Entrega_{2028} = 3.000 * 0,80$$

$$Entrega_{2028} = 2.400$$

Acrescidas das unidades restantes de 2027:

$$Total\ de\ Entrega_{2028} = 2.400 + 890$$

$$Total\ de\ Entrega_{2028} = 3.290$$

Restante para entrega em 2029:

$$Restante_{2028} = 3.000 - 2.400$$

$$Restante_{2028} = 600$$

Ano de 2029:

- Obras Concluídas: **3.000**
- Percentual de obras entregues em 2025: **85%**

$$Entrega_{2028} = 3.000 * 0,85$$

$$Entrega_{2028} = 2.550$$

Acrescidas das unidades restantes de 2028:

$$Total\ de\ Entrega_{2028} = 2.550 + 600$$

$$Total\ de\ Entrega_{2028} = 3.150$$

Resumo:

Ano	Obras Concluídas	Percentual Entregue	Entregas previstas	Restante para o ano seguinte
2025	4.116	85%	3.498	618
2026	3.310	90%	3.597	331
2027	3.561	75%	3.002	890
2028	3.000	80%	3.290	600
2029	3.000	85%	3.150	150

Planejamento para os anos seguintes:

2025	2026	2027	2028	2029
3.498	3.660	3.001	3.291	3.150

5. Proceder com o registro de titulação das doações de Casa Custo Zero

Indicador: Quantidade de titulação das doações entregues.

Base inicial:

- Considerando o histórico das obras construídas, 65% desse valor serão utilizadas como base para envio ao cartório para averbação.
- Taxa de sucesso: A cada ano, a porcentagem de obras concluídas elegíveis para envio ao cartório aumenta em 5%, começando com 65% no primeiro ano, 70% no segundo, 75% no terceiro, e assim por diante.

Cálculo para 2025:

$$Titulações_{2025} = Total\ de\ obras\ construídas\ em\ 2025 * Taxa\ de\ Sucesso$$

$$Titulações_{2025} = 4.116 * 0,65$$

$$Titulações_{2025} = 2.675$$

Restante de 2025: 2.165

$$Titulações_{2025} = 4.116 - 2.165$$

$$Titulações_{2025} = 1.441$$



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

Planejamento para os anos seguintes:

Ano de 2026:

- Obras Construídas: **3.310**
- Taxa de sucesso de titulações (TS): **70%**

$$Entrega_{2026} = 3.310 * 70$$

$$Entrega_{2026} = 2.317$$

Acrescidas das unidades restantes de 2025:

$$Total\ de\ Entrega_{2026} = 1.441 + 2.317$$

$$Total\ de\ Entrega_{2026} = 3.758$$

Restante para entrega em 2027:

$$Restante_{2026} = 3.310 - 2.317$$

$$Restante_{2026} = 993$$

Ano de 2027:

- Obras Concluídas: **3.561**
- Taxa de sucesso de titulações (TS): **75%**

$$Entrega_{2027} = 3.561 * 0,75$$

$$Entrega_{2027} = 2.670$$

Acrescidas das unidades restantes de 2026:

$$Total\ de\ Entrega_{2027} = 993 + 2.670$$

$$Total\ de\ Entrega_{2027} = 3.663$$

Restante para entrega em 2027:

$$Restante_{2026} = 3.561 - 2.670$$

$$Restante_{2026} = 891$$

Ano de 2028:

- Obras Concluídas: **3.000**
- Taxa de sucesso de titulações (TS): **80%**

$$Entrega_{2028} = 3.000 * 0,80$$

$$Entrega_{2028} = 2.400$$

Acrescidas das unidades restantes de 2027:

$$Total\ de\ Entrega_{2028} = 2.400 + 891$$

$$Total\ de\ Entrega_{2028} = 3.291$$

Restante para entrega em 2029:

$$Restante_{2028} = 3.291 - 2.400$$

$$Restante_{2028} = 891$$

Ano de 2029:

- Obras Concluídas: **3.000**
- Taxa de sucesso de titulações (TS): **85%**

$$Entrega_{2028} = 3.000 * 0,85$$

$$Entrega_{2028} = 2.550$$

Acrescidas das unidades restantes de 2028:

$$Total\ de\ Entrega_{2028} = 2.550 + 891$$

$$Total\ de\ Entrega_{2028} = 3.441$$

Planejamento para os anos seguintes:

2025	2026	2027	2028	2029
2.675	2.317	2.670	2.400	2.550

6. Analisar perfil de inscritos para programas de interesse social

Indicador: Quantidade de perfil de inscritos para programas de interesse social analisados.

Aluguel Social:

Quantidade de famílias necessárias: 24.368

É necessário analisar o dobro das famílias: $24.368 * 2 = 48.736$

Crédito Parceria:

Quantidade prevista: 5.100

Acréscimo de 30% sobre o total previsto: $5.100 + 30\% = 6.630$

Casas a Custo Zero:

Quantidade prevista: 3.498

Acréscimo de 50% sobre o total previsto: $3.498 + 50\% = 5.247$

Regularização Fundiária:

Quantidade prevista: 5.000

Acréscimo de 30% sobre o total previsto: $5.000 + 30\% = 6.500$

Total Geral= $48.736 + 6.630 + 5.247 + 6.500$

Total Geral= 67.113

Cálculo da Média (2024-2025):

A média dos cadastros analisados em 2024 e 2025 foi estimada em 71.748, sendo a referência para os próximos anos.

Ano 2026:

(AS *2 + (CP + 30%) + (CZO + 50%) + (RF +30%)

$(15.856 * 2) + (3.863 + 30\%) + (3.498 + 50\%) + (5.000 + 30\%)$

Total em 2026 = $31.712 + 5.021 + 5.247 + 6.500 = 48.480$

Onde:

AS: Aluguel Social

CP: Crédito Parceria

CZO: Casa a Custo Zero

RF: Regularização Fundiária

Ano 2027:

(AS *2 + (CP + 30%) + (CZO + 50%) + (RF +30%)

$(23.544 * 2) + (3.000 + 30\%) + (3.660 + 50\%) + (5.000 + 30\%)$

Total em 2026 = $47.088 + 3.900 + 5.490 + 6.500 = 62.978$

Ano 2028:

(AS *2 + (CP + 30%) + (CZO + 50%) + (RF +30%)

$(15.856 * 2) + (3.000 + 30\%) + (3.001 + 50\%) + (5.000 + 30\%)$

Total em 2026 = $31.712 + 3.900 + 4.500 + 6.500 = 40.762$



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilza Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

Ano 2029:

(AS *2 + (CP + 30%) + (CZO + 50%) + (RF +30%)
(23.544 * 2) + (3.000 + 30%) + (3.291 +50%) + (5.000 + 30%)
Total em 2026 = 47.088 + 3.900 + 4.291+ 6.500 = 61.779

Planejamento para os anos seguintes:

2025	2026	2027	2028	2029
67.113	48.480	62.978	40.762	61.779

7. Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Crédito Outorgado)

Indicador: Quantidade de unidades habitacionais de interesse social via crédito outorgado entregues.

Base inicial:

Total de TCTAs em andamento: 10.964

Exclusões:

TCTAs na fase de liberação da 1ª parcela: 1.084

TCTAs que já liberaram a 1ª parcela em outubro e novembro de 2024: 3.439

TCTAs com execução abaixo de 50% na 2ª parcela: 6.263

Aplicação da taxa de entrega (81%):

$$Entregas_{2025} = 6.263 \times 0,81$$

$$Entregas_{2025} = 5.100$$

Planejamento para os anos seguintes:

Restante para entrega em 2026:

$$Restante_{2025} = 6.263 - 5.100$$

$$Restante_{2025} = 1.163$$

Indicadores Planejados:

Ano de 2026:

- Total de Unidades contratadas em 2026: **3.000**
- Taxa de entrega: **90%**

$$Entrega_{2026} = 3.000 * 0,90$$

$$Entrega_{2026} = 2.700$$

Acrescidas das unidades restantes de 2025:

$$Total\ de\ Entrega_{2026} = 2.700 + 1.163$$

$$Total\ de\ Entrega_{2026} = 3.863$$

Ano de 2027:

- Total de Unidades contratadas em 2026: **3.000**
- Taxa de entrega: **90%**

$$Entrega_{2027} = 3.000 * 0,90$$

$$Entrega_{2027} = 2.700$$

Acrescidas das unidades restantes de 2026: 300

Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilsa Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

Total de Entrega₂₀₂₇ = 2.700 + 300

Total de Entrega₂₀₂₇ = 3.000

Ano de 2028:

- Total de Unidades contratadas em 2026: **3.000**
- Taxa de entrega: **90%**

Entrega₂₀₂₈ = 3.000 * 0,90

Entrega₂₀₂₈ = 2.700

Acrescidas das unidades restantes de 2026: 300

Total de Entrega₂₀₂₈ = 2.700 + 300

Total de Entrega₂₀₂₈ = 3.000

Ano de 2029:

- Total de Unidades contratadas em 2026: **3.000**
- Taxa de entrega: **90%**

Entrega₂₀₂₉ = 3.000 * 0,90

Entrega₂₀₂₉ = 2.700

Acrescidas das unidades restantes de 2026: 300

Total de Entrega₂₀₂₉ = 2.700 + 300

Total de Entrega₂₀₂₉ = 3.000

8. Celebrar convênio para contratação de reformas de UH's

Indicador: Quantidade de Unidades Habitacionais (UHs) Formalizadas em Convênios para Obras de Reforma.

Municípios	Quantidade de reforma 2025	Quantidade de reforma 2026
Alvorada do Norte	139	
Amaralina		63
Americano do Brasil	40	
Cavalcante	81	
Edeia	68	
Matrinchá		90
Monte Alegre		77
Morro Agudo	123	
Nova América	85	
Simolândia	75	
Total	611	230

9. Construir e/ou reformar equipamentos comunitários

Indicador: Quantidade de equipamentos comunitários construído/reformado.

O total de convênios assinados atualmente é **12**, mas nem todos estão aptos para conclusão:

Convênios Aptos:

Condições de conclusão em 2025: 7

Convênios com Pendências:

Devolução de recursos solicitada: 1

Aguardando abertura de Tomada de Contas Especial: 2

Dificuldades no andamento: 1

Logo, 7 convênios são os que efetivamente poderão ser concluídos em 2025.

A média histórica de equipamentos comunitários concluídos nos últimos quatro anos é **9 por ano**. Este valor será utilizado como referência para a projeção futura.

2025	2026	2027	2028	2029
7	9	9	9	9

10. Contratar construção de Unidades Habitacionais Casa Custo Zero

Indicador: Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) contratadas.

Levantamento de Necessidade para 2025

Meta Total de Contratações (2021–2026): 13.000 unidades habitacionais (UH)

	até 03/04/2023	dez/23	jul/24	dez/24	jul/25	dez/25	mar/26	dez/26	TOTAL
1. CONTRATADAS (*)	4.680	0	1.781	2.500 + 126	4.039	0	0	0	13.000
CONTRATADAS ACUMULADAS	4.680			9.087		13.000			

Contratações realizadas até dezembro de 2024: 9.087 UH

(4.680 + 1.781 + 2.500 + 126 UH excedentes)

Necessidade restante para atingir a meta:

13.000 - 9.087 = 3.913

Média Histórica de Contratações

Período 2021–2025: Projeção total de 13.000 contratações.

Média por ano (2021–2025): $UH/\text{ano} = \frac{13.000}{5} = 2.600$

Últimos anos (2024–2025):

Resultados melhorados devido a mudanças processuais: **+4.000 UH/ano.**

Projeção Futura

Com base nas melhorias implementadas e o histórico recente, espera-se:

2026 e anos seguintes: Contratações estabilizadas em **cerca de 3.000 UH/ano.**

11. Construir Unidades Habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero)

Indicador: Quantidade de unidades habitacionais de interesse (Casa Custo Zero) construídas.

Construções Previstas para 2025

Obras em andamento com previsão de conclusão: 1.748 unidades

Unidades contratadas em 2024 (2.626 UH), com previsão de 90% de conclusão:

Unidades concluídas=2.626×0,90=2.368

Total previsto para 2025:

Total=1.748+2.368=4.116

Ano de 2026:

Unidades contratadas em 2025 (3.913 UH), com previsão de 90% de conclusão:

Unidades concluídas= $3.913 \times 0,90 = 3.052$

Unidades restantes do ano anterior: 258 UH

Total= $3.052 + 258 = 3.310$

Ano de 2027:

Unidades contratadas em 2026 (3.000 UH), com previsão de 90% de conclusão:

Unidades concluídas= $3.000 \times 0,90 = 2.700$

Unidades restantes do ano anterior: 861 UH

Total= $2.700 + 861 = 3.561$

Ano de 2028:

Unidades contratadas em 2027 (3.000 UH), com previsão de 90% de conclusão:

Unidades concluídas= $3.000 \times 0,90 = 2.700$

Unidades restantes do ano anterior: 300 UH

Total previsto para 2028:

Total= $2.700 + 300 = 3.000$

Ano de 2029:

Unidades contratadas em 2028 (3.000 UH), com previsão de 90% de conclusão:

Unidades concluídas= $3.000 \times 0,90 = 2.700$

Unidades restantes do ano anterior: 300 UH

Total= $2.700 + 300 = 3.000$

Ano	UHs Contratadas	Obras Concluídas	UHs Restantes ano anterior	Total concluído previsto
2025	2.626	2.368	1.748	4.116
2026	3.913	3.052	258	3.310
2027	3.000	2.700	861	3.561
2028	3.000	2.700	300	3.000
2029	3.000	2.700	300	3.000

12. Contratar construção de unidades habitacionais via crédito outorgado

Indicador: Quantidade de unidades habitacionais de interesse social via crédito outorgado contratado.

Premissa:

Existe uma relação de 1:1 entre as contratações de unidades habitacionais Casa Custo Zero e as contratações via Crédito Outorgado. Portanto, a quantidade contratada de Crédito Outorgado será igual à quantidade contratada de Casa Custo Zero a partir de 2025.

Ano	Casas a custo zero contratadas	Crédito Outorgado
2025	3.913	3.913
2026	3.000	3.000
2027	3.000	3.000
2028	3.000	3.000
2029	3.000	3.000
Total	15.913	15.913



Emissão: Núcleo de Planejamento e Monitoramento
Emitente: Marcos Rodrigues, Marizélia Ribeiro e Mikael Amaral

Aprovação: Diretoria Executiva | Conselho de Administração
Verificação: Gilza Eva de Sousa Costa

Revisão: 01
Código: ELP 2025-2029 PN2025

Data: 16/12/2024

13. Elaborar levantamentos e projetos urbanísticos de regularização fundiária

Indicador: Quantidade de projetos urbanísticos de regularização fundiária elaborados.

Premissas:

Total de demandas (processos) que necessitam de projetos de regularização fundiária: **60 processos**.

Percentual de atendimento viável por ano: **33%**, devido a fatores como:

Morosidade nos trâmites com agentes internos e externos.

Disponibilidade de servidores e recursos técnicos para elaboração de projetos.

$$\text{Meta anual} = \text{Total de demanda (processos)} \times 0,33 \text{ (Percentual base)}$$

$$\text{Meta anual} = 60 * 0,33$$

$$\text{Meta anual} = 20$$

14. Aprovar levantamento e projeto de projetos urbanísticos de regularização fundiária

Indicador: Quantidade de projetos urbanísticos de regularização fundiária aprovados.

Premissas:

Total de demandas (processos): 60 processos que necessitam de projetos urbanísticos de regularização fundiária.

Percentual de aprovação ao ano: 25%, devido a fatores externos, como:

Morosidade de resposta de agentes externos, como municípios e órgãos governamentais.

Complexidade na análise/aprovação das peças técnicas confeccionadas.

$$\text{Meta anual} = \text{Total de demanda (processos)} \times 0,25 \text{ (Percentual base)}$$

$$\text{Meta anual} = 60 * 0,25$$

$$\text{Meta anual} = 15$$

15. Elaborar projetos padrões para construção de equipamentos comunitários

Indicador: Quantidade de Projetos e Orçamento de equipamentos comunitários até 300 m².

Projetos Planejados para 2025:

Centro de Convivência para o Idoso (1 projeto).

Centro de Fomento às Artes (1 projeto).

Pista de Skate (1 projeto).

Conselho Tutelar para Municípios com mais de 50 mil habitantes (1 projeto).

Total de Projetos: 4



SEINFRA
Secretaria de Estado
da Infraestrutura

