

À

Agência Goiana de Habitação – AGEHAB

À Comissão de Seleção do Chamamento Público nº 001/2025

Assunto: Esclarecimentos acerca do envio da documentação do Chamamento Público nº 001/2025.

Prezados Senhores,

A **SW IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E INCORPORAÇÃO LTDA ME**, inscrita no CNPJ nº **05.061.477/0001-09**, participante do Chamamento Público nº 001/2025, representada neste ato por seu sócio, **WENDELL DE ARAUJO FERREIRA**, vem, respeitosamente, perante Vossas Senhorias, expor e requerer o que segue:

Em breve retrospecto, a Interessada foi inabilitada na Etapa 5 do Chamamento Público nº 001/2025, por meio do Despacho nº 254/2026/ASSDIRO, decisão contra a qual foi interposto o competente recurso administrativo, instruído com documentação complementar destinada a comprovar a capacidade técnico-operacional exigida pelo item 5.5.4, alínea “a”, do Edital. Ao apreciar o recurso, o Despacho nº 295/2026/AGEHAB/ASSDIRO-23483 manteve a inabilitação, sob o fundamento, entre outros, de que a documentação relativa a obras executadas para contratantes pessoas físicas não seria apta a comprovar a capacidade técnico-operacional da empresa, por constar das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica a identificação do contratante como “Pessoa Física”. É precisamente sobre esse ponto que a Interessada vem esclarecer o que segue.

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar que as unidades habitacionais objeto deste processo foram produzidas por meio da modalidade de financiamento **Aquisição de Terreno e Construção**, operacionalizada pela Caixa Econômica Federal, estando em conformidade com a legislação federal, os normativos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), os procedimentos técnicos da Caixa Econômica Federal e as regras estabelecidas pela Agência Goiana de Habitação – AGEHAB para o Programa **Pra Ter Onde Morar – Construção**.

Nos termos da **Lei Federal nº 14.620, de 13 de julho de 2023**, que institui o Programa Minha Casa, Minha Vida, compete à Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente financeiro e operador das linhas de crédito habitacional, proceder à análise da documentação jurídica, técnica, cadastral e financeira das operações, certificando a regularidade dos empreendimentos e dos beneficiários, observados os requisitos legais e regulamentares.

A modalidade **Aquisição de Terreno e Construção** caracteriza-se pela contratação, em um único instrumento de financiamento, da aquisição do terreno e da construção da unidade habitacional, sendo a operação submetida à análise técnica da engenharia da Caixa Econômica Federal, responsável pela verificação da viabilidade da obra, da documentação técnica, do cronograma físico-financeiro e da conformidade do projeto apresentado.

No presente caso, **o vendedor do terreno e executor das obras é Pessoa Jurídica**, responsável pela implantação das unidades habitacionais, enquanto **os contratos de financiamento são celebrados individualmente entre a Caixa Econômica Federal e cada mutuário, pessoa física**, em conformidade com as regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do FGTS e do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Essa sistemática é própria da modalidade "Aquisição de Terreno e Construção", na qual coexistem, legitimamente:

- a **Pessoa Jurídica**, responsável pela comercialização do terreno, desenvolvimento do empreendimento e execução das obras; e
- o **mutuário Pessoa Física**, que figura como contratante do financiamento imobiliário perante a Caixa Econômica Federal.

Nesse contexto, a documentação técnica emitida pela Caixa evidencia exatamente essa estrutura operacional.

As **Propostas de Construção Individual (PCI)** apresentadas para cada unidade habitacional constituem documentos técnicos oficiais utilizados pela engenharia da Caixa Econômica Federal para análise e aprovação das operações de crédito.

Cada PCI identifica, entre outras informações:

- o mutuário responsável pela operação de financiamento;
- o imóvel objeto da contratação;
- o responsável técnico pela obra;
- o sistema construtivo adotado;

- o memorial descritivo;
- o orçamento;
- o cronograma físico-financeiro; e
- a empresa responsável pela execução da construção.

Dessa forma, é absolutamente natural que as PCIs indiquem o nome do **mutuário (Pessoa Física)**, pois cada financiamento é individualizado e contratado diretamente entre este e a Caixa Econômica Federal.

Ao mesmo tempo, as próprias PCIs demonstram que a **execução das obras foi realizada pela Pessoa Jurídica responsável pelo empreendimento**, identificando tecnicamente a empresa executora, o responsável técnico e todas as características construtivas aprovadas pela engenharia da Caixa.

Importante ressaltar que tais documentos **não são produzidos unilateralmente pela empresa**, mas integram o processo oficial de contratação do crédito imobiliário, sendo objeto de análise, conferência, validação e aprovação pelos setores técnicos da Caixa Econômica Federal antes da contratação e durante toda a execução da obra. Além disso, a liberação das parcelas do financiamento ocorre somente após vistorias realizadas pela engenharia da Caixa, que verifica a efetiva execução física dos serviços conforme o cronograma aprovado, reforçando a confiabilidade e autenticidade das informações constantes das PCIs.

Sob a ótica do Programa **Pra Ter Onde Morar – Construção**, executado pela Agência Goiana de Habitação – AGEHAB, o **Manual de Credenciamento de Empresas** e o **Regulamento Operacional** estabelecem que as empresas participantes devem comprovar sua regularidade jurídica, técnica e operacional, bem como demonstrar a execução das unidades habitacionais financiadas dentro das modalidades admitidas pelo Programa.

Nesse sentido, as operações financiadas pela Caixa Econômica Federal na modalidade **Aquisição de Terreno e Construção** atendem aos requisitos técnicos exigidos pela AGEHAB, uma vez que:

- I – a empresa encontra-se regularmente constituída e atua como **Pessoa Jurídica executora do empreendimento**;
- II – as unidades habitacionais foram produzidas mediante operações formalmente contratadas pela Caixa Econômica Federal;
- III – cada unidade possui **Proposta de Construção Individual (PCI)** aprovada pela engenharia da Caixa;

IV – as PCIs identificam os mutuários pessoas físicas porque estes são os titulares dos contratos de financiamento imobiliário, circunstância inerente à modalidade operacional adotada;

V – a execução das obras permanece vinculada à Pessoa Jurídica responsável pelo empreendimento, conforme demonstrado na documentação técnica e contratual analisada pela Caixa;

VI – todas as liberações financeiras ocorreram mediante fiscalização técnica da engenharia da Caixa Econômica Federal, que atestou a evolução física das obras conforme os projetos e cronogramas aprovados.

Assim, a presença dos nomes dos mutuários pessoas físicas nas Propostas de Construção Individual não descaracteriza, nem substitui, a atuação da empresa executora, constituindo apenas reflexo da forma de contratação prevista para a modalidade **Aquisição de Terreno e Construção**, na qual o financiamento é individualizado por beneficiário, embora a execução do empreendimento permaneça sob responsabilidade da Pessoa Jurídica.

Diante do exposto, conclui-se que a documentação apresentada comprova, de forma técnica e documental, que:

- as obras foram efetivamente executadas pela **Pessoa Jurídica responsável pelo empreendimento**;
- os financiamentos foram regularmente contratados pela Caixa Econômica Federal com os respectivos mutuários pessoas físicas, conforme determina a modalidade "Aquisição de Terreno e Construção";
- as Propostas de Construção Individual (PCI) constituem documentos oficiais da engenharia da Caixa, aptos a comprovar tanto a modalidade contratada quanto a empresa responsável pela execução das obras; e
- a documentação apresentada encontra-se em consonância com a **Lei nº 14.620/2023**, com os normativos operacionais da Caixa Econômica Federal e com as exigências previstas no **Manual de Credenciamento de Empresas** e no **Regulamento Operacional do Programa Pra Ter Onde Morar – Construção**, da Agência Goiana de Habitação – AGEHAB.

Por essas razões, resta demonstrado que a documentação apresentada é suficiente para comprovar a efetiva execução das unidades habitacionais pela Pessoa Jurídica responsável pelo empreendimento, não havendo incompatibilidade entre a identificação dos mutuários pessoas físicas nas PCIs e a responsabilidade técnica e operacional da empresa executora, uma vez que



essa estrutura decorre da própria sistemática de contratação e fiscalização adotada pela Caixa Econômica Federal para a modalidade de financiamento **Aquisição de Terreno e Construção**.

Diante do exposto, requer a Interessada o recebimento do presente esclarecimento, para que seja juntado aos autos do Processo nº 202500031008634, requerendo, ainda, a reconsideração do entendimento exarado no Despacho nº 295/2026/AGEHAB/ASSDIRO-23483 quanto à desconSIDERAÇÃO da documentação técnico-operacional relativa às obras financiadas na modalidade Aquisição de Terreno e Construção, nos termos acima delineados, com o consequente reconhecimento da capacidade técnico-operacional da Interessada para fins de habilitação no Chamamento Público nº 001/2025.

Nestes termos, pede deferimento.

Atenciosamente,

Santo Antônio do Descoberto - GO, 17 de julho de 2026.

WENDELL DE ARAUJO
FERREIRA:51254867104

Assinado de forma digital por
WENDELL DE ARAUJO
FERREIRA:51254867104
Dados: 2026.07.17 14:38:23 -03'00'

SW IMÓVEIS EMP. IMOB. E INCORP. LTDA ME
WENDELL DE ARAUJO FERREIRA
CPF [REDACTED]
Sócio-Gerente



ESTADO DE GOIÁS
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A
ASSESSORIA DA DIRETORIA DE ENGENHARIA E OBRAS

Referência: Processo nº 202500031008634

Interessado(a): SW IMOVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E INCORPORACAO LTDA.

Assunto: Julgamento do Pedido de Reconsideração

DESPACHO Nº 348/2026/AGEHAB/ASSDIRO-23483

Trata-se do Ofício nº 12/2026 (93353364), por meio do qual a empresa **SW Imóveis Empreendimentos Imobiliários e Incorporação Ltda.** requer a reconsideração do entendimento consignado no Despacho nº 295/2026-ASSDIRO (93135322), que manteve sua inabilitação na Etapa 5 do Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 001/2025 – Retificação nº 01 (92008761), cujo objeto consiste na seleção de empresas do ramo da construção civil interessadas em acessar o subsídio de crédito outorgado de ICMS concedido pelo Estado de Goiás no "Programa Pra Ter Onde Morar - Crédito Parceria", mediante a assunção de obrigação acessória consubstanciada na execução de contrapartida social remunerada, a partir da construção de unidades habitacionais de interesse social do tipo unifamiliar nos municípios goianos no âmbito do "Programa Pra Ter Onde Morar - Construção".

Em síntese, a interessada sustenta que a documentação apresentada para comprovação de sua capacidade técnico-operacional refere-se a obras executadas no âmbito da modalidade **Aquisição de Terreno e Construção**, operacionalizada pela Caixa Econômica Federal, esclarecendo que, nessa sistemática, os contratos de financiamento são celebrados em nome dos mutuários, embora a execução das obras permaneça sob responsabilidade da pessoa jurídica executora.

Alega, ainda, que as Propostas de Construção Individual – PCI constituem documentos oficiais da engenharia da Caixa Econômica Federal e, juntamente com a documentação contratual apresentada, demonstram a efetiva execução das obras pela empresa, razão pela qual requer a reconsideração do entendimento adotado no Despacho nº 295/2026-ASSDIRO e o reconhecimento da suficiência da documentação apresentada para comprovação da capacidade técnico-operacional.

É o relatório.

1 Da análise dos pressupostos de admissibilidade:

1.1 Do cabimento do pedido:

Preliminarmente, registra-se que o Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 001/2025 – Retificação nº 01 disciplinou as fases do procedimento, bem como os meios de impugnação e de recurso administrativo cabíveis, não havendo previsão para apresentação de pedido de reconsideração após o julgamento dos recursos.

Todavia, em observância ao direito de petição assegurado pelo art. 5º, inciso XXXIV, alínea “a”, da Constituição Federal, a manifestação é recebida como petição administrativa, procedendo-se à apreciação dos argumentos nela deduzidos, sem que isso importe em reabertura da fase recursal ou da instrução da habilitação.

Dessa forma, o pedido deve ser conhecido e apreciado quanto ao mérito, para verificação da legalidade da decisão impugnada e deliberação sobre a pretensão apresentada.

Os argumentos apresentados pela interessada no Ofício nº 12/2026 não são suficientes para modificar a conclusão anteriormente adotada.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a decisão de inabilitação não decorreu da modalidade de financiamento utilizada pela Caixa Econômica Federal, tampouco do fato de os contratos de financiamento serem formalizados em nome dos mutuários. Os esclarecimentos apresentados acerca da operacionalização do financiamento habitacional não alteram o objeto da análise realizada pela Comissão, que se restringiu à verificação do atendimento das exigências estabelecidas no item 5.5.4 do Edital para comprovação da capacidade técnico-operacional.

Nos termos da alínea “a)” do referido item, a comprovação deveria ocorrer mediante apresentação de atestados e/ou declarações provenientes de contratos em que a empresa participante figurasse como contratada principal ou subcontratada, emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART, conforme dispõe a alínea “a.1.”.

A exigência editalícia não se limita à apresentação isolada de contrato, atestado e ART. O conjunto documental deve permitir estabelecer correlação objetiva entre a empresa participante, os serviços executados, o atestado emitido pela contratante e as respectivas ARTs, de modo a demonstrar, de forma inequívoca, que a capacidade técnico-operacional decorre dos serviços efetivamente executados pela interessada.

No caso em análise, verifica-se que a documentação apresentada demonstra a existência de relação contratual entre a FGS Construtora e Incorporadora Ltda. e a SW Imóveis Empreendimentos Imobiliários e Incorporação Ltda., bem como a emissão de atestado pela FGS declarando que a interessada executou serviços na condição de subcontratada.

Entretanto, a documentação técnica apresentada não estabeleceu a correlação documental exigida pelo Edital. Embora tenham sido apresentados contrato de prestação de serviços e atestado emitido pela FGS, as ARTs correspondentes às obras foram emitidas em nome do engenheiro Diego Ferreira Gomes da Silva, profissional vinculado à FGS, sem que os documentos apresentados demonstrassem, de forma objetiva e inequívoca, que tais ARTs correspondiam aos serviços executados pela SW na condição de subcontratada.

Da análise conjunta da documentação apresentada, foi possível identificar as relações jurídicas existentes entre os mutuários, a FGS Construtora e Incorporadora Ltda. e o responsável técnico indicado nas ARTs. Todavia, esse conjunto documental não estabeleceu, de forma objetiva e inequívoca, a vinculação entre o contrato de subcontratação celebrado com a SW, o atestado emitido pela FGS e as ARTs apresentadas, permanecendo ausente o nexo documental exigido no item 5.5.4 do Edital.

Nesse contexto, a referência às pessoas físicas constante da análise anterior decorre da natureza dos contratos celebrados no âmbito da Caixa Econômica Federal. Assim, a insuficiência da documentação não decorre da modalidade de financiamento adotada, da identificação dos mutuários nos contratos ou da emissão das ARTs em nome de determinado profissional, mas da ausência de um conjunto documental capaz de estabelecer, de forma objetiva e inequívoca, a correlação entre o contrato de subcontratação, o atestado emitido pela contratante e as ARTs correspondentes aos serviços cuja execução se pretende atribuir à empresa participante, conforme exigido pelo Edital.

Ressalte-se que esse critério foi adotado de forma uniforme na análise da documentação apresentada por todas as empresas participantes. Relativamente à documentação apresentada pela própria SW referente aos serviços executados para a empresa Burj Construtora e Incorporadora de Imóveis Eireli, também na condição de subcontratada, verificou-se a existência de correlação entre o contrato de prestação de serviços, o atestado emitido pela contratante e as ARTs correspondentes aos serviços executados pela interessada, circunstância que permitiu o cômputo da respectiva área para fins de comprovação da capacidade técnico-operacional.

Diversamente, quanto à documentação apresentada em relação à FGS, essa mesma correlação documental não pôde ser verificada, razão pela qual tais documentos não puderam ser

considerados para comprovação da capacidade técnico-operacional.

Em consequência, permaneceram válidos apenas os documentos considerados aptos na análise do recurso, os quais comprovaram a execução de 929,13 m² de edificações em parede de concreto. Considerando que, para a contrapartida social atribuída à interessada, o Edital exige a comprovação mínima de 1.250,00 m², conclui-se que a documentação apresentada não atende ao quantitativo mínimo exigido pelo item 5.5.4, alíneas "a.3." e "a.4.", do Edital.

Dessa forma, os esclarecimentos apresentados no Ofício nº 12/2026 não infirmam os fundamentos que embasaram o Despacho nº 295/2026-ASSDIRO, permanecendo ausente a comprovação do atendimento às exigências previstas no item 5.5.4, alínea "a)" do Edital, razão pela qual deve ser mantida a inabilitação da interessada.

2 Conclusão

Ante o exposto, esta Comissão de Seleção **conhece** da manifestação apresentada pela empresa **SW Imóveis Empreendimentos Imobiliários e Incorporação Ltda.**, na forma do direito de petição, e, **no mérito**, conclui que os argumentos e documentos apresentados não são suficientes para modificar a decisão anteriormente proferida, permanecendo íntegros os fundamentos constantes do Despacho nº 295/2026-ASSDIRO e mantida a inabilitação da interessada na Etapa 5 do Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 001/2025 – Retificação nº 01.

Encaminhe-se cópia desta decisão à interessada para ciência.

GOIANIA, 28 de julho de 2026.

COMISSÃO DE SELEÇÃO

Portaria nº 213/2025



Documento assinado eletronicamente por **LILIAN PUREZA DE ASSIS, Analista Técnico**, em 29/07/2026, às 16:07, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **SIRLEI APARECIDA DA GUIA, Diretor (a)**, em 29/07/2026, às 16:15, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **RAYSSA LOPES CESAR, Gerente**, em 29/07/2026, às 16:21, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **ANDRE LUIZ PEREIRA, Gerente**, em 29/07/2026, às 16:23, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **AQUILINO ALVES DE MACEDO, Chefe**, em 29/07/2026, às 16:26, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **EDER LEANDRO ROCHA, Superintendente**, em 29/07/2026, às 16:34, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **KAMILLA GUIMARAES RODRIGUES, Chefe**, em 29/07/2026, às 16:42, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE MARIA REICHERT, Gerente**, em 30/07/2026, às 09:04, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **93595158** e o código CRC **27A8157E**.



Referência: Processo nº 202500031008634



SEI 93595158