



ESTADO DE GOIÁS
AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A
PROCURADORIA JURÍDICA

Processo: 202500031007172

Nome: AGENCIA GOIANA DE HABITACAO S/A - AGEHAB

Assunto: Análise jurídica do Edital de Chamamento Público para Credenciamento de Municípios interessados em promover Regularização Fundiária de interesse social em áreas municipais.

PARECER JURÍDICO AGEHAB/PJ-11798 Nº 714/2025

Ementa: Direito Administrativo. Chamamento Público para Credenciamento de Municípios do Estado de Goiás, interessados em promover a regularização fundiária urbana, na modalidade de interesse social, de áreas municipais, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, por meio do programa *Para Ter onde Morar – Regularização Fundiária*.

1. RELATÓRIO

1.1. Versam os autos sobre Chamamento Público para Credenciamento de Municípios do Estado de Goiás, interessados em promover a regularização fundiária urbana, na modalidade de interesse social (Reurb-S), de áreas municipais, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, por meio do programa *Para Ter onde Morar – Regularização Fundiária*.

1.2. Vieram os autos a esta Procuradoria Jurídica (PJ), impulsionados pelo Despacho nº 2770/2025/AGEHAB/NACC (81320951), para fins de análise jurídica prévia da Minuta do Edital de Chamamento Público para Credenciamento (81263810), com fundamento no art. 34 do [Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios \(RILCC/AGEHAB\)](#).

1.3. O processo foi inaugurado com o **Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 7/2025 - AGEHAB/GSPR** (80095652) e pelo OFÍCIO Nº 7599/2025/AGEHAB (81074807), ambos da Diretoria de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Social da AGEHAB, por meio do qual solicita autorização da Presidência da AGEHAB para realização de um Chamamento Público para Credenciamento de municípios do Estado de Goiás interessados em promover a regularização fundiária urbana, na modalidade de interesse social (Reurb-S), de áreas municipais, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, por meio do programa Para Ter onde Morar – Regularização Fundiária, bem como para elaboração de portaria para instituição da Comissão de Seleção.

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

DOCUMENTO	Nº SEI
-----------	--------

Documento de Formalização de Demanda – DFD 7	(80095652)
ANEXO I - RILCC/AGEHAB	(78863205)
ANEXO II - PPA 2024-2027 (Estado de Goiás)	(78863228)
ANEXO III - Anexo Único PPA 2024-2027 (págs. 249, 254 e 255)	(79945449)
ANEXO IV - Estudo nº 006/2025 - Déficit Habitacional em Goiás	(81064022)
ANEXO V - FJP/Inadequação Fundiária	(78863299)
ANEXO VI - RIA/AGEHAB 2024	(78863337)
ANEXO VII - ELP 2025-2029 PN/2025 (AGEHAB)	(78863332)
ANEXO VIII - Regiões de Planejamento do Estado de Goiás	(79900598)
ANEXO IX - Indicador de Esforço da AGEHAB	(79904852)
Estudo Técnico Preliminar 6	(80095655)
ANEXO 01 - Manifestação de interesse	(80102191)
ANEXO 02 - Formulário Cadastral	(80102224)
ANEXO 03 - Declaração de Infraestrutura Essencial	(80102292)
ANEXO 04 - Declaração de Existência de Equipe para Cadastramento	(80102369)
ANEXO 05 - Portaria Reurb-S	(80102431)
ANEXO 06 - Minuta de TCRF	(80888226)
ANEXO 07 - Minuta de PT	(80888158)
Termo de Referência	(80095665)
Minuta de Portaria - Comissão de Chamamento Público	(80158221)
Despacho 5210/2025/GRSG - DEFLAGRAÇÃO	(81250994)
Portaria Numeração Automática 231	(81257156)
Minuta de Edital	(81263810)
Despacho 2770/2025- NACC	(81320951)

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

2. ÂMBITO DE ANÁLISE DESTE PARECER

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

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

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

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

(...)

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

3. DO FUNDAMENTO JURÍDICO PARA O CHAMAMENTO PÚBLICO DE CREDENCIAMENTO DE MUNICÍPIOS

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

3.2. Nesse sentido, o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, editado nos termos do art. 40 da Lei nº 13.303/2016, é o ato normativo que regulamenta o procedimento do Chamamento Público no âmbito da AGEHAB, conforme art. 2º, inciso XXIX, art. 81, V e arts. 126 e 191 do RILCC da AGEHAB, senão vejamos:

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

XXIV. Credenciamento de serviços: processo por meio do qual a AGEHAB convoca por chamamento público pessoas físicas ou jurídicas de determinado segmento, definindo previamente as condições de habilitação, as especificações do serviço, o preço a ser pago e os critérios para futura contratação, sempre que a demanda da AGEHAB exigir uma pluralidade de prestadores, devendo o edital estipular critério isonômico para fins de contratação;

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

(...)

Art. 81. São procedimentos auxiliares das licitações da AGEHAB:

V. Credenciamento.

(...)

Art. 126. O credenciamento de interessados é o procedimento utilizado quando configurada a inviabilidade de competição, por meio do qual a AGEHAB credencia todos aqueles aptos a fornecer bens ou realizar determinados serviços ou obras, e sempre que viável e vantajoso ao interesse público que o mesmo objeto possa ser realizado ou efetivado por diversos interessados, de forma simultânea e em condições padronizadas. (nova redação aprovada pelo Conselho de Administração da AGEHAB, por meio da Ata da 448ª reunião.)

(...)

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

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

3.3. Importa destacar que a Agência Goiana de Habitação S.A (AGEHAB) é uma sociedade de economia mista, integrante da Administração Indireta do Estado de Goiás, criada por meio da Lei Estadual nº 13.532/1999. A Empresa é regida por seu Estatuto Social, elaborado nos termos na Lei nº 6.404/1976,

e tem entre seus objetivos sociais a elaboração, execução e implantação de soluções habitacionais e de regularização fundiária de interesse social, destinadas à redução do déficit habitacional no Estado de Goiás, conforme dispõe o art. 3º do referido Estatuto Social. Veja-se:

Art. 3º. Constitui objeto da AGEHAB:

- I. elaborar, empreender e implantar soluções habitacionais e de regularização fundiária de interesse social que visem a redução do déficit habitacional do Estado de Goiás;**
- II. administrar a Carteira Imobiliária pertencente ao Estado de Goiás;
- III. elaborar programas, planejar, projetar, executar, produzir obras de construções de unidades habitacionais, reformas, equipamentos comunitários, de infraestrutura urbana em lotes urbanizados e rurais;
- IV. empreender atividades de desenvolvimento social em zona urbana, rural ou comunitária;
- V. prospectar e atrair as melhores soluções tecnológicas de mercado referentes à habitação e regularização fundiária de interesse social para o Estado de Goiás;
- VI. transferir recursos financeiros que assegurem o direito social à moradia digna por intermédio da transferência direta de renda para custear a locação de imóveis ou o pagamento da prestação da casa própria, por tempo determinado, a segmentos inscritos no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico;
- VII. identificar e mobilizar fontes para financiamento dos planos de habitação social, inclusive, aqueles destinados a equipamentos e à investidura de apoio ao desenvolvimento da comunidade;
- VIII. empreender construções, para si ou para terceiros, e participar de transações comerciais e industriais ou, ainda, de sociedades correlatas, desde que vinculadas às suas finalidades;
- IX. exercer a comercialização e, quando entender oportuno, a industrialização de materiais de construção, desde que vinculada à sua finalidade;
- X. preservar, manter atualizado e protegido, nos termos das legislações vigentes, todos os dados e informações relacionados a execução dos programas habitacionais e de regularização fundiária de interesse social, inclusive de beneficiários;
- XI. promover a regularização fundiária das ocupações de interesse social, na forma da legislação vigente, bem como estabelecer parcerias com Municípios, entidades, associações e outros para capacitação técnica e outros serviços na área em questão;**
- XII. firmar ajustes diversos, tais como, convênios, acordos ou contratos com pessoas físicas e jurídicas de direito público ou privado, bem como ajustes de parceria com a União, Estados e Municípios, inclusive por meio da Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, ou outra instituição financeira credenciada, para execução do objeto social da empresa;**
- XIII. adquirir e alienar terrenos, receber doações, subvenções e auxílios, permutar, arrendar, alugar bens imóveis de sua propriedade, administrar imóveis, e, eventualmente, sugerir desapropriações ao Poder Público a fim de atender às necessidades básicas de produção de unidades habitacionais de interesse social;
- XIV. adquirir imóveis prontos, sejam eles novos ou usados, em construção, na planta, ou de loteamento para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, todos para posterior doação das unidades habitacionais de interesse social em benefício de famílias de baixa renda, vulneráveis social e economicamente;
- XV. cobrar taxas de fiscalização, bem como comercializar seus projetos arquitetônicos de unidades habitacionais junto a empresas e/ou particulares;
- XVI. articular com os Municípios, sindicatos, entidades associativas e cooperativas, visando desenvolver programas de cartas de créditos para o atendimento das necessidades de habitação de grupos sociais específicos que tenham no associativismo uma modalidade de aquisição de casa própria;
- XVII. prestar assistência técnica gratuita à municípios e entidades diversas, desde que relacionadas ao objeto social da empresa;**
- XVIII. abrir, instalar, extinguir filiais, dependências, agências, sucursais, escritórios e representações, relacionados à programas habitacionais e regularização fundiária de interesse social.

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

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

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

3.5. Destaca-se, ainda, que a Agência Goiana de Habitação S.A (AGEHAB) é o órgão estadual responsável pela regularização fundiária de interesse social de imóveis urbanos de propriedade do Estado de Goiás, por meio de doação e/ou legitimação fundiária, nos termos da [Lei Estadual nº 20.954, de 30 de dezembro de 2020](#) e da Lei Federal nº 13.465/2017. Conforme mencionado, a AGEHAB tem por finalidade desenvolver e implementar a política habitacional do Estado de Goiás, devendo, para tanto, promover a regularização fundiária das ocupações de interesse social, nos termos da legislação vigente, podendo celebrar parcerias com Municípios, entidades, associações e outros entes, visando a capacitação técnica e outros serviços na área em questão.

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

Instrução Normativa nº 12, de 27 de janeiro de 2021

Art.1º. Baixar a presente instrução normativa, a fim de adotar no âmbito da AGEHAB, como forma prioritária, mas não exclusiva, o Chamamento Público quando da seleção dos Municípios Goianos interessados na celebração de convênio para a construção, reforma, ampliação ou melhoria de unidades habitacionais de interesse social e equipamentos comunitários, inclusive quando houver utilização de recursos federais.

Parágrafo único. Também será adotado chamamento público para seleção e contratação de empresas e/ou construtoras junto a AGEHAB, quando a multiplicidade de contratados na execução simultânea do objeto for a melhor forma de atender o interesse público estabelecido, bem com naqueles em a competição se configura impossível e/ou inviável.

Art. 2º. Será criada Comissão Especial para Chamamento Público, através de Portaria, que terá como função, elaborar os procedimentos específicos, receber, examinar e julgar todos os documentos e procedimentos relativos ao Chamamento;

Art. 3º. O Chamamento público deverá garantir a observância dos princípios da isonomia, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa e da vinculação ao instrumento convocatório.

Art. 4º. O extrato do Edital de Chamamento Público deverá ser publicado com antecedência de 08 (oito) dias úteis, da sua realização:

II – No Diário Oficial do Estado;

II – no site da AGEHAB no endereço www.agehab.go.gov.br;

Parágrafo único: Quando houver previsão de recurso federal no ajuste, faz-se á necessário a publicação no Diário Oficial da União;

3.7. Nesse sentido, visando atender sua finalidade institucional, a AGEHAB busca por meio desse Chamamento Público credenciar municípios do Estado de Goiás interessados em promover a regularização fundiária urbana, na modalidade de interesse social (Reurb-S), de áreas municipais, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, por meio do programa Para Ter onde Morar – Regularização Fundiária.

3.8. De acordo com a Diretoria de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Social - DS, por intermédio do OFÍCIO Nº 7599/2025/AGEHAB (81074807), a celebração de Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF entre os entes municipais e a Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, a ser firmado após habilitação e credenciamento no certame, abrange: a) Municípios do Estado de Goiás localizados na Região do Entorno do Distrito Federal; b) Municípios que tenham aderido ao Programa Regularização do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

3.9. Destarte, acrescenta a Diretoria de Regularização Fundiária que, visando garantir a eficiência, celeridade e abrangência no processo de regularização fundiária, entende-se necessária a realização do chamamento público para o credenciamento dos municípios interessados.

4. DA JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA ADOÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

4.1. No caso vertente, as justificativas técnicas para a realização do referido Chamamento Público estão presentes no Estudo Técnico Preliminar 6 (80095655), no Termo de Referência (80095665), bem como no próprio Edital do Chamamento Público para Credenciamento (81263810).

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

2. Da necessidade de contratação

(...)

2.19. Por meio do Edital de Chamamento para Credenciamento, a AGEHAB poderá realizar, de forma inédita, o mapeamento de áreas urbanas passíveis de regularização fundiária dentro do Estado de Goiás, possibilitando o estabelecimento de ajustes de parceria voltados à regularização de núcleos de interesse social no âmbito do Programa Para Ter Onde Morar – Regularização Fundiária.

2.19.1. Além disso, o contato e o levantamento fundiário dessas áreas permitirão identificar outras áreas estaduais que ainda não constam nos bancos de dados cartoriais e que, por conseguinte, não foram contempladas em ações anteriores desta Companhia ou da Secretaria de Estado da Administração – SEAD.

2.20. Ao definir regras claras e requisitos técnicos adequados ao programa, a AGEHAB promoverá transparência, segurança jurídica e previsibilidade, garantindo que todos os municípios do Estado de Goiás possam participar da seleção à medida que forem publicados os chamamentos específicos para cada região.

2.21. Assim como ocorreu nos Chamamentos realizados no âmbito do Programa Para Ter Onde Morar – Casas A Custo Zero, será utilizada a plataforma CONECTA, desenvolvida exclusivamente para o recebimento da documentação municipal em meio digital, com acesso disponível pela rede mundial de computadores. Tal procedimento assegura eficiência logística — dispensando o protocolo presencial da documentação — e celeridade nas

análises, uma vez que serão estabelecidos prazos definidos para cada etapa e para cada ciclo de credenciamento de pleitos municipais, conforme detalhado nos itens seguintes.

2.22. Cumpre destacar, ainda, que existem municípios que não tiveram acesso prévio às informações sobre o Programa Para Ter Onde Morar – Regularização Fundiária e que, até o momento, não possuem processos protocolados.

2.23. Diante do exposto, e visando garantir eficiência, celeridade e abrangência no processo de regularização fundiária, entende-se necessária a realização do chamamento público para o credenciamento dos municípios interessados.

4.3. Não obstante, extrai-se do Termo de Referência (80095665) as justificativas apresentadas pela área técnica:

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

(...)

2.3. Desde o marco regulatório inicial do Programa até a presente data, a AGEHAB utiliza a mesma metodologia, sendo: pesquisa cartorária/fundiária para mapeamento de áreas de propriedade do Estado de Goiás e/ou municipais, estudo de desconformidade urbanística para verificação do tipo de rito a ser seguido (simplificado/titulatório ou complexo), conforme dita a Lei Federal nº 13.465/2017 e as fases inerentes a cada modalidade/tipo.

2.4. Nesse contexto, a execução da política de regularização fundiária no Estado de Goiás requer a homologação de ajustes junto aos entes municipais, cuja gestão e fiscalização serão compartilhadas, com definição de Plano de Trabalho. O objetivo é garantir o atendimento das famílias residentes em áreas irregulares, muitas das quais aguardam, há décadas, a emissão do título de propriedade e seu respectivo registro.

2.5. Assim, em conformidade com os dispositivos legais vigentes, os dados apresentados, bem como as metas e estimativas explicitadas, evidenciam o interesse da AGEHAB em promover o mapeamento ágil e eficaz das áreas passíveis de regularização fundiária nos municípios goianos, com o objetivo de prevenir novas ocupações irregulares e mitigar processos de descaracterização urbanística.

2.6. Tal iniciativa, aliada ao êxito dos Chamamentos Públicos realizados no âmbito do Programa Para Ter Onde Morar – Casas a Custo Zero, que utilizou metodologia de contratação semelhante, permitirá que a AGEHAB desenvolva procedimentos de regularização fundiária de forma planejada, direcionada e menos reativa, garantindo maior eficiência administrativa e técnica.

2.7. Ademais, destaca-se que o modelo adotado prevê ciclos de credenciamento, com editais voltados a regiões específicas de planejamento, o que confere previsibilidade e organização ao processo, reforçando a viabilidade e o êxito do objeto deste Termo de Referência, dada a demanda já identificada para sua execução.

2.8. Assim, ressalta-se que o presente Termo de Referência, bem como o chamamento público, têm por finalidade exclusiva a definição de regras para a seleção de áreas passíveis de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), de propriedade de entes municipais, que atendam aos requisitos elencados a seguir. O objetivo último é viabilizar a celebração dos respectivos Termos de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF entre os municípios e a Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, no âmbito do Programa Para Ter Onde Morar – Regularização Fundiária:

a) áreas de propriedade municipal que possuam infraestrutura essencial implantada, abrangendo, no mínimo, 150 (cento e cinquenta) lotes em um mesmo núcleo. É admitida a soma de lotes de diferentes núcleos, desde que cada núcleo conte com, no mínimo, 15 (quinze) lotes;

b) não serão admitidas áreas situadas em domínio do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, tais como estradas de ferro e/ou rodovias federais (BR), ou da Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes – GOINFRA, tais como rodovias estaduais (GO).

2.8.1. O certame será aberto aos municípios conforme as regiões de planejamento do Estado, a fim de assegurar melhor organização e alinhamento ao planejamento interno da AGEHAB. Também poderão participar os municípios que tenham aderido

ao Programa Regularização do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás até a data de publicação do edital.

2.8.1.1 As [regiões de planejamento do Estado de Goiás](#) são divididas em:

- a) Centro Goiano (Eixo BR-153);
- b) Entorno do Distrito Federal;
- c) Metropolitana de Goiânia;
- d) Nordeste Goiano;
- e) Noroeste Goiano (Estrada do Boi/GO-164);
- f) Norte Goiano;
- g) Oeste Goiano (Eixo GO-060);
- h) Sudeste Goiano (Estrada de Ferro);
- i) Sudoeste Goiano;
- j) Sul Goiano.

2.8.1.2. O primeiro edital deverá contemplar os municípios do Estado de Goiás localizados na Região do Entorno do Distrito Federal, quais sejam: Abadiânia, Água Fria de Goiás, Águas Lindas de Goiás, Alexânia, Cabeceiras, Cidade Ocidental, Cocalzinho de Goiás, Corumbá de Goiás, Cristalina, Formosa, Luziânia, Mimoso de Goiás, Novo Gama, Padre Bernardo, Pirenópolis, Planaltina, Santo Antônio do Descoberto, Valparaíso de Goiás e Vila Boa.

2.8.1.3. A adoção dessa medida justifica-se pela necessidade de impulsionar o número de regularizações fundiárias na referida região, considerando a avaliação e os indicadores de esforço da AGEHAB em relação ao tema (79904852).

2.9. Informa-se que a delimitação estabelecida nas alíneas “a” e “b” do item 2.8 decorre da impossibilidade de fixar prazos para entidades externas que eventualmente poderiam ser envolvidas no processo, o que comprometeria a previsibilidade e o adequado planejamento das etapas.

2.10. Por meio do Edital de Chamamento para Credenciamento, a AGEHAB poderá realizar, de forma inédita, o mapeamento de áreas urbanas passíveis de regularização fundiária dentro do Estado de Goiás, possibilitando o estabelecimento de ajustes de parceria voltados à regularização de núcleos de interesse social no âmbito do Programa Para Ter Onde Morar – Regularização Fundiária.

2.10.1 Além disso, o contato e o levantamento fundiário dessas áreas permitirão identificar outras áreas estaduais que ainda não constam nos bancos de dados cartoriais e que, por conseguinte, não foram contempladas em ações anteriores desta Companhia ou da Secretaria de Estado da Administração – SEAD.

2.11. Ao definir regras claras e requisitos técnicos adequados ao programa, a AGEHAB promoverá transparência, segurança jurídica e previsibilidade, garantindo que todos os municípios do Estado de Goiás possam participar da seleção à medida que forem publicados os chamamentos específicos para cada região.

2.12. Assim como ocorreu nos Chamamentos realizados no âmbito do Programa Para Ter Onde Morar – Casas A Custo Zero, será utilizada a plataforma CONECTA, desenvolvida exclusivamente para o recebimento da documentação municipal em meio digital, com acesso disponível pela rede mundial de computadores. Tal procedimento assegura eficiência logística — dispensando o protocolo presencial da documentação — e celeridade nas análises, uma vez que serão estabelecidos prazos definidos para cada etapa e para cada ciclo de credenciamento de pleitos municipais, conforme detalhado nos itens seguintes.

2.13. Cumpre destacar, ainda, que existem municípios que não tiveram acesso prévio às informações sobre o Programa Para Ter Onde Morar – Regularização Fundiária e que, até o momento, não possuem processos protocolados.

2.14. Diante do exposto, e visando garantir **eficiência, celeridade e abrangência** no processo de regularização fundiária, entende-se necessária a realização do chamamento público para o credenciamento dos municípios interessados.

4.4. De acordo com as justificativas apresentadas pela Diretoria de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Social - DS, a adoção do presente Chamamento Público para cadastramento prévio dos Municípios interessados em celebrar futura parceria com a AGEHAB, mediante Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF, visa garantir eficiência, celeridade e abrangência no processo de regularização fundiária, razão pela qual entende necessária a realização do chamamento público para o credenciamento dos municípios interessados.

5. DO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

5.1. Inicialmente, há de se ressaltar que o § 1º do art. 15 do RILCC/AGEHAB, prevê que mesmo nas situações de dispensa ou inexigibilidade da licitação, há de se cumprir as etapas do Planejamento da Contratação, que segundo a doutrina consiste na mais importante fase do processo de contratação pública, inclusive, em manifestações recentes do Tribunal de Contas do Estado (TCE/GO), há orientações nesse sentido visando as melhores práticas nas contratações públicas.

5.2. Segundo Antônio César Amaru Maximiano: "*o processo de planejamento pode ser definido de várias maneiras: planejar é definir objetivos ou resultados a serem alcançados; é definir meios para possibilitar a realização de resultados; é interferir na realidade, para passar de uma situação conhecida a outra situação desejada, dentro de um intervalo definido de tempo; é tomar no presente decisões que afetem o futuro, para reduzir sua incerteza*".

5.3. A nova lei de Licitações, Lei nº 14.133/2021, ampliou significativamente o elenco dos princípios norteadores das licitações públicas, quando se compara o seu art. 5º com o art. 3º da Lei 8.666/1993, inserindo além do **princípio do planejamento**, os princípios do interesse público, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da segurança jurídica, da razoabilidade, da proporcionalidade, da celeridade e da economicidade, princípios estes que não estavam explícitos no aludido dispositivo legal da lei anterior e nem no art. 31 da Lei das Estatais, entretanto, tal princípio encontra-se presente no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, conforme se verifica em seus artigos 13 a 16, os quais serão, ainda neste tópico, mais amplamente analisados.

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

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

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

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

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

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

5.7. Nesse sentido, verifica-se que o Documento de Formalização de Demanda – DFD 7 (80095652), contempla todos os incisos do art. 16 do RILCC da AGEHAB, pois foi justificada a necessidade de contratação, informações quanto a estimativa de municípios ou de áreas/núcleos a aerem disponibilizados e habilitados, a previsão de início da prestação de serviços, e, por fim, foram indicados os empregados responsáveis pela elaboração do ETP e gerenciamento de riscos, bem como o responsável pela fiscalização dos serviços a serem contratados por meio deste procedimento.

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

5.9. O art. 17 do RILCC/AGEHAB elenca as informações mínimas que devem compor o referido documento, as quais serão individualmente verificadas no teor do **Estudo Técnico Preliminar 6/2025 - AGEHAB/GSPR** (80095655) desta contratação:

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

5.9.1. Verifica-se, ainda, que o **Termo de Referência** (80095665) foi devidamente juntado ao processo pela área interessada, em conformidade com o disposto no art. 15, inciso III do RILCC/AGEHAB. O referido documento foi regularmente aprovado pelo Diretor de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Social da AGEHAB, mediante assinatura conjunta no Termo de Referência, em conformidade com o disposto no art. 23, § 3º, do RILCC da AGEHAB.

5.9.2. Conforme disposto no Termo de Referência, o presente Chamamento Público tem por objetivo o credenciamento de Municípios interessados em firmar futura parceria com a AGEHAB, por meio do Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF, com a finalidade de assegurar maior eficiência, celeridade e abrangência ao processo de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) em áreas municipais, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, no âmbito do programa **Para Ter Onde Morar – Regularização Fundiária**.

5.9.3. Aproveita-se o ensejo para ressaltar que o **Termo de Referência** (80095665) deve atender aos requisitos estabelecidos no artigo 24 do RILCC/AGEHAB, contemplando os seguintes conteúdos mínimos:

EXIGÊNCIAS DO RILCC/AGEHAB	VERIFICAÇÃO	ITEM CORRESPONDENTE/OBSERVAÇÕES
ATENDIDO: ✓		
NÃO ATENDIDO: X		
PARCIALMENTE ATENDIDO: ±		
Art. 24. O Termo de Referência deve conter, no mínimo, o seguinte conteúdo:		
I. Descrição do objeto;	✓	1. DESCRIÇÃO DO OBJETO
II. Justificativa da contratação;	✓	2. DA JUSTIFICATIVA
III. Descrição da solução como um todo;	✓	4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE O CREDENCIAMENTO 13. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO
IV. Requisitos da contratação;	✓	5. DOS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS 6. DAS ETAPAS E PRAZOS DO CREDENCIAMENTO 7. DA HABILITAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO BANCO DE CREDENCIADOS 8. DA FASE DE HABILITAÇÃO PARA O CREDENCIAMENTO 9. DA FORMA DE ENVIO
V. Modelo de execução do objeto, com definição de prazo de execução, entrega e vigência;	✓	Plano de Trabalho
VI. Modelo de gestão do contrato;	✓	Não se aplica
VII. Critérios de medição e pagamento;	✓	Não se aplica
VIII. Exigências de habilitação inerentes à atividade ou experiência da empresa;	✓	5. DOS DOCUMENTOS OBRIGATÓRIOS
IX. Critério de julgamento;	✓	8. DA FASE DE HABILITAÇÃO PARA O CREDENCIAMENTO. 7. DA HABILITAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO BANCO DE CREDENCIADOS
X. Regras pertinentes ao recebimento do objeto.;	✓	Não se aplica

XI. Obrigações do contratado e do contratante;	✓	10. OBRIGAÇÕES DA AGEHAB 11. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO
XII. Eventuais garantias e critérios de admissibilidade da amostra, se for o caso.	✓	Não se Aplica

6. DA REGULARIDADE DA FASE PREPARATÓRIA DO CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO

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

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

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

6.2. De acordo com o apresentado nos autos, o procedimento de chamamento público foi regularmente instruído em processo administrativo protocolizado e numerado. A solicitação de abertura do processo de Chamamento Público para Credenciamento de Municípios foi materializada no Ofício nº 7599/2025 (81074807), bem como no Documento de Formalização de Demanda – DFD 7 (80095652), conforme exigência da alínea "a".

6.3. Quanto ao disposto na alínea "b", aprovação da autoridade competente da AGEHAB para o início do processo, verifica-se que a Presidência da AGEHAB autorizou o início do procedimento de chamamento público, conforme DESPACHO Nº 5210/2025/AGEHAB/GRSG-11796 (81250994), atendendo, portanto, o alusivo dispositivo.

6.4. A alínea "c" foi atendida com a juntada do Termo de Referência (80095665), bem como pelo Estudo Técnico Preliminar 6 (80095655) e seus anexos.

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

6.5.1. Entretanto, quanto aos aspectos jurídicos dos documentos, observa-se que o Estudo Técnico Preliminar 6 (80095655) atendeu o dispositivo do art. 17 do RILCC/AGEHAB. De igual modo o conteúdo do Termo de Referência (80095665) atendeu o disposto no art. 24 do RILCC/AGEHAB.

6.6. No que pertine à estimativa do valor da contratação/preços referenciais, alínea "d", cumpre esclarecer que o presente procedimento tem por finalidade realizar o credenciamento de municípios do Estado de Goiás interessados em promover a regularização fundiária urbana, na modalidade de interesse social (Reurb-S), de áreas municipais, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, por meio do programa *Para Ter onde Morar – Regularização Fundiária*, ou seja, não haverá por parte da AGEHAB qualquer desembolso financeiro nessa fase de credenciamento dos municípios, os quais irão compor o Banco de Credenciados da AGEHAB para futura formalização de Termo de Cooperação de Regularização Fundiária - TCR. Com efeito, é isso que se depreende do disposto no item 13, subitem 13.2, alínea "e" do Termo de Referência (80095665) que abaixo transcrevemos:

(...)

13.2. O presente Termo de Referência, baseado no Estudo Técnico Preliminar nº 6/2025/AGEHAB/GSPR (80095655), descreve as seguintes informações/soluções para definição e viabilidade da regularização fundiária de interesse social de áreas de propriedade municipal nos municípios do Estado de Goiás:

- a) Realizar o procedimento de Credenciamento dos municípios, através de Chamamento Público;
- b) Definição dos parâmetros jurídicos e técnicos para habilitação dos núcleos disponibilizados;
- c) Definição de prazos para solicitação do credenciamento e verificação da habilitação, por meio dos denominados ciclos, conforme especificado no Termo de Referência;
- d) Firmar Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCR entre o município e a AGEHAB para a garantia e definição das responsabilidades mútuas;
- e) Chamamento sem ônus para o Estado;**
- f) Possibilitar, através do Chamamento de diversos municípios, a disponibilidade simultânea do maior número de núcleos urbanos consolidados e irregulares nos diversos municípios goianos;
- g) Garantir a maior abrangência do Programa Para Ter Onde Morar – Regularização Fundiária;
- h) Garantia da redução do número de imóveis urbanos irregulares do Estado de Goiás.

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

6.8. A indicação dos recursos orçamentários, alínea "e", não será necessária para o credenciamento dos municípios conforme justificativa da área técnica, item 13, subitem 13.2, alínea "e" do Termo de Referência (80095665).

6.9. Quanto ao critério de julgamento, alínea “g”, não se aplica ao presente caso, posto que não haverá disputa licitatória, e sim credenciamento e habilitação de municípios interessados em promover a regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), de áreas municipais, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, por meio do programa *Para Ter onde Morar – Regularização Fundiária*.

6.10. Nesse ponto, ressalta-se o disposto no item 7 do Termo de Referência que assim dispõe:

7.1. Todos os municípios que atenderem aos requisitos exigidos no item 5 e dentro dos prazos estabelecidos, item 6, serão considerados HABILITADOS e comporão o BANCO DE CREDENCIADOS.

7.2. Todos os municípios HABILITADOS que compõe o BANCO DE CREDENCIADOS estarão aptos à formalização do Termo de Cooperação de Regularização Fundiária - TCRF com a AGEHAB, desde que preencham os requisitos previstos no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB (RILCC-AGEHAB), a Lei Estadual nº 17.928/2012 e haja viabilidade jurídica para celebração do ajuste.

7.2.1. Não haverá transferência voluntária de recursos entre os partícipes para a execução do presente instrumento.

7.2.2. A execução das atividades estarão indicadas no plano de trabalho do TCRF, aprovado pelos partícipes, não implicam transferência de recursos financeiros, cessão de equipamentos e pessoal entre os partícipes.

7.2.3. As atividades executadas serão suportadas por dotações orçamentárias próprias de cada partícipe.

7.2.4. No caso de inadimplemento das obrigações por parte de quaisquer partícipes o resarcimento do valor do serviço realizado pela parte adimplente será apurado em processo administrativo específico pelo partícipe prejudicado.

6.11. No que pertine ao regime de execução, comprehende por analogia as disposições gerais sobre o credenciamento (item 4 do TR) e os documentos obrigatórios (item 5 do TR), os quais são indispensáveis à habilitação dos municípios no credenciamento, atendendo desta feita a alínea “g”.

6.12. Os direitos e obrigações das partes relativas ao processo de credenciamento foram definidos nos itens 10 e 11 do Termo de Referência, respectivamente, bem como na minuta do Edital, itens 10 e 11 (81263810), atendendo, portanto, ao disposto na alínea “h”.

6.13. As minutas do instrumento convocatório e do contrato, previstas na alínea “i”, no caso destes autos, ao invés de contrato será celebrado um Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF, foram juntados aos autos pelo Núcleo de Compras e Contratações da AGEHAB (NACC) e pela Gerência de Projetos Urbanísticos de Regularização (GSPR), respectivamente (81263810 e 80888226).

6.14. Por fim, a aprovação da minuta do instrumento convocatório e de seus anexos pela Procuradoria Jurídica da AGEHAB, alínea “j”, está sendo atendida por meio do presente parecer.

7. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA AO CREDENCIAMENTO DO MUNICÍPIO

7.1. A documentação necessária ao credenciamento dos municípios foi minuciosamente descrita no **item 5 do Termo de Referência** (80095665), tais como a documentação jurídica do município e técnica do loteamento/área a ser regularizada. A lista de documentos é específica para o ente público (Município) e prevê toda a documentação jurídica necessária à celebração do futuro ajuste de parceria, bem como a documentação da área passível de regularização fundiária e demais documentos técnicos necessários à aprovação do credenciamento do município.

7.2. Sobre as certidões de regularidade fiscal do Município, cumpre esclarecer que estas não serão exigidas, tendo em vista que, tanto para o credenciamento prévio do Município/loteamento quanto para a celebração do futuro Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF, não haverá transferência voluntária de recursos entre a AGEHAB e o ente municipal, mas sim a formalização de cooperação técnica para regularização fundiária dos imóveis de propriedade municipal.

7.3. Assim sendo, aplicar-se-á no presente caso, o art. 198-A, incisos I, II, III e IV do Regulamento Interno de Licitação, Contratos e Convênios da AGEHAB, em que se prevê a documentação necessárias para celebração do ajuste, senão vejamos:

Art. 198-A. Para assinatura de ajustes com pessoas jurídicas de direito público onde não há previsão de transferência de recursos financeiros entre as partes envolvidas, os processos no âmbito da AGEHAB deverão ser instruídos com os seguintes documentos: (Redação dada pela Resolução 11/2025, do Conselho de Administração da Agência Goiana de Habitação)

I – ato constitutivo da entidade convenente;

II – autorização da autoridade competente;

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

IV – plano de trabalho detalhado, com clara identificação das ações a serem implementadas e da quantificação de todos os elementos, aprovado pela autoridade competente, conforme art. 189 deste regulamento.

7.4. A forma de apresentação dos documentos para o credenciamento foi prevista no item 9 do TR, bem como no item 9 do Edital, que ocorrerá por meio da plataforma indicada pela AGEHAB, através do endereço eletrônico: conecta.agehab.go.gov.br, nos moldes previstos.

7.5. Por fim, cumpre ressaltar o disposto no item 4 do TR, o qual prevê que:

4.1. Poderão se credenciar:

a) Todos os 246 (duzentos e quarenta e seis) municípios do estado; e

b) Municípios aderentes ao Programa RegularizAÇÃO do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

4.1.1. Não serão admitidas áreas situadas em domínio do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, tais como estradas de ferro e/ou rodovias federais (BR), ou da Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes – GOINFRA, tais como rodovias estaduais (GO).

4.1.2. Adicionalmente, não serão admitidas áreas sem infraestrutura essencial, nos termos do art. 36, § 1º, incisos I a V, da Lei Federal nº 13.465/2017, instalada.

4.2. Os municípios deverão submeter áreas de propriedade municipal que possuam infraestrutura essencial implantada, abrangendo, no mínimo, 150 (cento e cinquenta) lotes em um mesmo núcleo. É admitida a soma de lotes de diferentes núcleos, desde que cada núcleo conte com, no mínimo, 15 (quinze) lotes;

4.3. O credenciamento permanecerá vigente, por tempo indeterminado. O chamamento público não gera direitos à promoção da regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S) nos municípios habilitados, mas os credencia para instauração do processo de regularização de acordo com a conveniência, oportunidade e limites orçamentários e financeiros da AGEHAB.

7.6. Ressalta-se que foi designada pela Presidência da AGEHAB a Comissão de Chamamento Público formada por técnicos desta estatal, que ficará responsável pela análise dos documentos de

habilitação dos municípios para o respectivo credenciamento junto à AGEHAB, conforme Despacho nº 5210/2025/AGEHAB/GRSG (81250994) e PORTARIA Nº 231, de 17 de outubro de 2025 (81257156).

8. ANÁLISE DAS MINUTAS DO EDITAL E DO TERMO DE COOPERAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – TCRF

I - DA MINUTA DO EDITAL

8.1. **Quanto à Minuta do Edital de Chamamento Público para Credenciamento de Municípios nº 002/2025**, doc. (81263810), observa-se, salvo melhor juízo, estarem presentes os requisitos estabelecidos no **art. 127 e 191 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB - RILCC**, de acordo com o quadro abaixo:

Exigência Normativa:	Observado na minuta do Edital
Art. 127. O credenciamento será precedido de chamamento público, instaurado mediante a elaboração de regulamento específico ou instrumento convocatório, contendo, no que couber, os seguintes requisitos:	
I. objeto ou serviço a ser contratado;	Item 1 (Do Objeto)
II. fixação de critérios e exigências mínimas à participação dos interessados;	Item 4 (Disposições Gerais sobre o Credenciamento) Item 5 (Dos Documentos obrigatórios)
III. documentos específicos exigidos por lei, relativos à atividade a ser exercida pelo interessado;	Item 5 (Dos Documentos obrigatórios)
IV. possibilidade de Credenciamento no prazo estabelecido no instrumento convocatório, pessoa física ou jurídica;	Item 4, subitem 4.3 (DA ABERTURA E ENCERRAMENTO DOS CICLOS DE CREDENCIAMENTO) Item 7, subitem 7.3
V. valores, prazos para o pagamento dos serviços e critérios de seu reajustamento;	Não se aplica
VI. nos casos em que a prestação dos serviços não possa ser simultânea, será prevista a alternatividade entre todos os credenciados, excluída a vontade da AGEHAB na determinação da demanda por credenciado;	Não se aplica

VII. vedação expressa de pagamento de qualquer sobretaxa em relação aos valores fixados;	Não se aplica
VIII. estabelecimento das hipóteses de descredenciamento, assegurados, previamente, o contraditório e a ampla defesa; ;	Item 12 (Do descredenciamento)
IX. possibilidade de denúncia pelo credenciado, a qualquer tempo, mediante notificação à AGEHAB com a antecedência fixada no termo;	Item 12 (Do descredenciamento)
X. regras relativas à tramitação de recursos administrativos.	Item 16 (Da interposição de recursos) Item 15 (Dos pedidos de esclarecimentos e impugnação ao Edital)
§ 1º A convocação dos interessados será feita por meio do sítio eletrônico www.agehab.go.gov.br.	Item 6 (6.9.3) 6.6.3 após correção da numeração
§ 2º A eficácia do procedimento dar-se-á com a publicação da relação homologada dos credenciados pela autoridade competente.	Item 6 (6.9.3) 6.6.3 após correção da numeração
§ 3º O pagamento dos credenciados, quando houver, será realizado de acordo com a demanda, tendo por base o valor definido em edital.	Não se aplica
Art. 191. A celebração de convênio poderá ser precedida de chamamento público visando à seleção de projetos ou entidades que tornem mais eficaz o objeto do ajuste. Parágrafo único. O chamamento público deverá estabelecer critérios objetivos visando a aferição da qualificação técnica e capacidade operacional do conveniente para a gestão e execução do ajuste.	Item 4 Item 5 Item 6 Item 7 Item 8 Item 9 Item 10 Item 11

8.2. Concluída a análise da minuta do edital (81263810), verifica-se que o instrumento convocatório encontra-se em conformidade com a legislação aplicável, contudo, propõem-se alguns ajustes pontuais em sua redação, conforme indicado no item 9 deste parecer.

II - DA MINUTA DO TERMO DE COOPERAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – TCRF.

8.3. DO AJUSTE DE PARCERIA – TERMO DE COOPERAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – TCRF.

8.3.1. Todos os municípios habilitados no chamamento público irão compor o Banco de Credenciados da AGEHAB e estarão aptos a formalizar o **Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF**, cuja minuta foi devidamente anexada aos autos, (80888226). Alusivo instrumento assegurará a mútua cooperação, sem transferência de recursos financeiros, cessão de equipamentos e pessoal, entre a **Agência Goiana de Habitação - Agehab e o Ente Municipal**, para promoção da regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S) de imóveis urbanos, ou rurais, com destinação urbana, de propriedade do Município.

8.3.2. Conforme já mencionado neste opinativo, constitui entre os objetos sociais da AGEHAB, proceder a regularização fundiária das ocupações de interesse social, conforme disposto no **artigo 3º, XI, do seu Estatuto Social**.

8.3.3. Nessa linha, justifica-se a utilização do Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF para formalização do ajuste de parceria objeto deste Chamamento Público, tendo em vista se tratar de um acordo de vontades celebrado entre os partícipes para o cumprimento de interesse recíproco em regime de mútua colaboração, que é a regularização fundiária urbana de interesse social, que irá beneficiar famílias vulneráveis do município, contribuindo para a qualidade de vida dessas famílias.

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

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

[...]

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

8.3.5. Destaca-se também que os objetivos da REURB devem ser observados pela União, Estados, Distrito Federal e Município, nos termos do art. 10 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Vejamos:

Art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

I - **identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;**

II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;**
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;**
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

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

8.3.7. Por fim, cumpre analisar se a **minuta do Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF**, (80888226), está em consonância com os dispositivos do art. 192 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, para tanto, pondera-se:

EXIGÊNCIA NORMATIVA	MINUTA TCRF	LOCALIZAÇÃO/OBSERVAÇÃO
Art. 192. Constituem cláusulas necessárias em qualquer convênio:		
I. O objeto;	✓	3 - CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO
II. A forma de execução e a indicação de como será acompanhado pela AGEHAB;	✓	5 - CLÁUSULA QUINTA.
III. Os recursos financeiros das partes, se for o caso;	✓	4 - CLÁUSULA QUARTA – DOS RECURSOS E DO PLANO DE TRABALHO
IV. A vigência e sua respectiva data de início;	✓	9 - CLÁUSULA OITAVA (NONA) – DA VIGÊNCIA
V. Os casos de rescisão e seus efeitos;	✓	12 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (DÉCIMA SEGUNDA) – DA RESCISSÃO
VI. As responsabilidades das partes;	✓	5 - CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO 6 - CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA AGEHAB QUANTO À:
VII. A designação de gestores das partes para a execução do objeto;	✓	Consta a obrigação do participante de indicar um gestor para o ajuste de parceria no item 5.1, "h" e 6.1, "o".
VIII. As hipóteses de alteração do ajuste;	✓	14 - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA (DÉCIMA QUARTA) – HIPÓTESES DE ALTERAÇÃO DO AJUSTE
IX. A obrigatoriedade e prazos para prestação de contas;	Não se aplica	Não haverá prestação de contas, tendo em vista que não há transferência de recursos da AGEHAB.
X. A destinação a ser dada aos bens adquiridos para execução dos seus objetivos;	Não se aplica	Não se aplica

XI. O foro competente para dirimir conflitos da relação convenial.	X	16 - CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (DÉCIMA SEXTA) – DO FORO (VER RECOMENDAÇÃO)
--	---	---

8.3.8. É devido ressaltar que, nos autos do processo administrativo SEI nº 202400031011521, houve a aprovação da minuta-padrão do Termo de Cooperação de Regularização Fundiária (72127019), e seu respectivo Plano de Trabalho (72127033), no âmbito da Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, por meio do Parecer Jurídico nº 1014/2024 (68863135), complementado pelo Despacho nº 12/2025/AGEHAB/PJ-11798 (69225244) e pelo Despacho nº 61/2025/AGEHAB/PJ-11798 (70221053), cuja redação assentada foi anexada naqueles autos (72127019) e aprovada por Deliberação da Diretoria Executiva 71/2025 - AGEHAB (72446596). Ademais, houve no supracitado SEI 202400031011521, novas alterações promovidas pela GSRF, as quais foram analisadas juridicamente no Parecer Jurídico nº 706/2025, doc. 81279369, e foram novamente objeto de aprovação por parte da Diretoria Executiva, via Deliberação nº 273.

8.3.9. Enfatiza-se que antes da assinatura do ajuste de parceria, a área responsável pela formalização dos ajustes de parceria, deverá validar e atualizar a documentação jurídica e técnica estabelecida no item 5 do Termo de Referência (80095665), caso seja necessário.

8.4. Feitas as considerações jurídicas pertinentes ao caso, serão apresentadas, no tópico **Recomendações**, sugestões de adequações pontuais na redação de determinadas cláusulas da minuta do Edital de Chamamento Público para Credenciamento e da minuta do Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF.

8.4.1. Vale frisar que esta Procuradoria Jurídica (PJ) está emitindo o presente parecer tendo como parâmetro o Estudo Técnico Preliminar 6 (80095655) e o Termo de Referência (80095665), documentos técnicos que nortearam a elaboração do Edital e do TCRF. Desse modo, as ponderações abaixo arroladas no TR e no TCRF deverão ser replicadas/adequadas nos demais documentos, especialmente no Edital de Chamamento Público.

9. RECOMENDAÇÕES

9.1. QUANTO AO TERMO DE REFERÊNCIA:

9.1.1. Primeiramente, sugere-se para o chamamento público em questão a substituição do termo *Credenciamento por Seleção*. Isso porque o termo credenciamento é mais adequado quando o objeto do chamamento envolver uma prestação de serviços. Inclusive, para o correto cabimento do credenciamento, o TCU entende que deverá haver a contratação de todos os interessados que satisfaçam os requisitos de habilitação (TCU - Acórdão nº 2.977/2021-Plenário). Assim, entende-se que para o objeto proposto no presente Edital de Chamamento Público, o mais apropriado seria utilizar o termo "Chamamento Público para Seleção de Entidades/Municípios", conforme dispõe o art. 191 e seu parágrafo único do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB (RILCC/AGEHAB).

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

Parágrafo único. O chamamento público deverá estabelecer critérios objetivos visando a aferição da qualificação técnica e capacidade operacional do conveniente para a gestão e

execução do ajuste. (grifo nosso)

9.1.2. ITEM 6: Corrigir a numeração do item 6, subitem 6.5 - DA VERIFICAÇÃO DA CONFORMIDADE (FASE 4), os itens 6.6 a 6.8, devem ser subitens do item 6.5. O item 6.9 deverá ser renumerado para 6.6, com a correspondente renumeração dos subitens.

9.1.3. ITEM 8: renumerar os itens da coluna "etapa" conforme correção abaixo:

FASE	ETAPA	PRAZO (dias)
01	Formalização do Interesse (7.2) 6.2	15
02	Conferência dos documentos (7.3) 6.3	10
	Comunicação com municípios (7.3.4) 6.3.4	5
03	Do atendimento à documentação (7.4) 6.4	10
04	Da Verificação de conformidade (7.5) 6.5 e subitens 6.5.1, 6.5.2 (6.5.2.1 e 6.5.2.2) e 6.5.3	7
05	Resultado final de cada ciclo (7.6) 6.6	3
Prazo do ciclo de habilitação		ATÉ 50 dias

9.2. QUANTO À MINUTA DO EDITAL:

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

[...]

LOCAL DA ENTREGA DOS ENVELOPES DOCUMENTOS: Através do endereço:
conecta.agehab.go.gov.br

Os trabalhos serão conduzidos pela Comissão de Chamamento Público das propostas para credenciamento de empresas (Municípios) interessados, designada pela Portaria nº 213/2025-AGEHAB. (PORTARIA Nº 231, de 17 de outubro de 2025).

14. DAS SANÇÕES

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas neste **termo de referência (Edital)** e no termo de cooperação a ser assinado sujeitará o participante infrator às seguintes sanções, sem prejuízo das demais previstas na legislação vigente:

(...)

19. DOS ANEXOS

19.1. São anexos ao presente ~~Termo de Referência~~ Edital:

[...]

~~19.2 Ademais, também integram o presente Termo de Referência os seguintes anexos, que não necessitam ser disponibilizados aos municípios, uma vez que sua edição e adequação serão realizadas pela AGEHAB.~~

Excluir o item 9.2 e incluir os anexos 06 e 07 como anexos do Edital (item 19.1)

9.2.2. Recomenda-se que as alterações sugeridas no Termo de Referência, conforme recomendado no item 9.1 deste parecer, sejam também efetivadas na minuta do Edital, na hipótese de reproduzirem o mesmo conteúdo.

9.3. QUANTO À MINUTA DO TERMO DE COOPERAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – TCRF:

9.3.1. Recomenda revisar a numeração por extenso de todas as cláusulas.

9.3.2. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: renomear para: DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

16.1. As controvérsias eventualmente surgidas quanto à formalização, execução ou encerramento do ajuste decorrentes desta contratação, poderão ser submetidas à tentativa de conciliação ou mediação (métodos autocompositivos) no âmbito da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual (CCMA), na forma da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 e da Lei Complementar Estadual nº 144, de 24 de julho de 2018.

9.3.3. Criar nova Cláusula (Décima Sétima): DO FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste ajuste de parceria, as partes elegem o foro da Comarca de Goiânia, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

9.4. DEMAIS RECOMENDAÇÕES:

9.4.1. Recomenda-se que as alterações sugeridas no Termo de Referência, conforme recomendado no item 9.1 deste parecer, sejam também efetivadas na minuta do Edital, na hipótese de reproduzirem o mesmo conteúdo.

9.4.2. Recomenda-se que o referido procedimento seja submetido, em momento oportuno, à Diretoria Executiva da AGEHAB para deliberação e aprovação da fase externa desse procedimento de Chamamento Público.

9.4.3. Recomenda-se observar e atender, no momento oportuno, todos os requisitos legais atinentes a DIVULGAÇÃO e a PUBLICAÇÃO no Diário Oficial do Estado e no sítio eletrônico da AGEHAB na

internet, em conformidade com a Instrução Normativa nº 012/2021 - AGEHAB e 014/2021- AGEHAB.

10. CONCLUSÃO

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

10.2. Ante o exposto, opina-se pela viabilidade jurídica da Minuta do Edital de Chamamento Público para Credenciamento de Municípios (81263810) e da minuta do Termo de Cooperação de Regularização Fundiária – TCRF (80888226), sob a perspectiva exclusivamente jurídica, desde que atendidas as recomendações traçadas na presente manifestação.

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

10.4. Após, restituam-se os autos ao **Núcleo de Compras e Contratações da AGEHAB (NACC)** para conhecimento e providências cabíveis.

Goiânia, 29 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **ANA REGINA DE ALMEIDA, Procurador (a)**, em 29/10/2025, às 11:59, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **MAURO MARCONDES DA COSTA JUNIOR, Procurador (a) Chefe**, em 29/10/2025, às 12:03, 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 **81393798** e o código CRC **9113C008**.

PROCURADORIA JURÍDICA

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



Referência: Processo nº 202500031007172

SEI 81393798