



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

Processo: 202500031005512

Nome: @nome\_interessado\_maiusculas@

**Assunto:** Análise e parecer jurídico sobre a Minuta de Edital e seus anexos.

**PARECER JURÍDICO AGEHAB/PJ-11798 Nº 496/2025**

Ementa: Direito Administrativo. Licitações. Edital. Análise e parecer jurídico da Minuta de Edital. Empreitada por preço unitário - Maior desconto. Contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para retomada e conclusão da construção de 49 (quarenta e nove) unidades habitacionais no Município de São Miguel do Araguaia - GO, com projetos elaborados pela AGEHAB, projeto básico e normas técnicas vigentes, de acordo com as exigências e demais condições e especificações expressas no Edital e seus anexos.

**1. RELATÓRIO**

1.1. Versam os autos sobre procedimento licitatório AGEHAB nº 000/2025, previsto na [Lei nº 13.303/2016](#) e no [Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB \(RILCC/AGEHAB\)](#), a ser realizado de forma presencial, através de sessão pública a ser realizada na sede da Agência Goiana de Habitação S/A – AGEHAB, na Rua 18-A nº 541, andar térreo, Setor Aeroporto, Goiânia – Goiás, pelo modo de disputa fechado, regime de execução empreitada por preço unitário e critério de julgamento maior desconto, cujo objeto é a contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para retomada e conclusão da construção de 47 (quarenta e sete) unidades habitacionais iniciadas e 02 (duas) não iniciadas nos lotes 12 e 13 da quadra 12, no Município de São Miguel do Araguaia - GO, com projetos elaborados pela AGEHAB, projeto básico e normas técnicas vigentes, de acordo com as exigências e demais condições e especificações expressas no Edital e seus anexos (77243900), cujo valor total estimado corresponde a **R\$ 8.158.066,26 (Oito milhões, cento e cinquenta e oito mil, sessenta e seis reais e vinte e seis centavos)**.

1.2. O Núcleo de Compras e Contratações (NACC), por meio do DESPACHO Nº 1320/2025/AGEHAB/NACC-20031 (77252604), solicitou análise jurídica acerca da legalidade do texto da minuta do Edital de procedimento licitatório na modalidade Licitação Presencial nº 000/2025, (77243900) e Minuta do Contrato (77243993), nos termos do art. 21, alínea “j” e art. 34 do [Regulamento Interno De Licitações, Contratos E Convênios \(RILCC/AGEHAB\)](#).

1.3. Feitas essas considerações, as primeiras observações e anotações recaem sobre os documentos juntados aos autos para fins de instrução processual, dos quais citam-se os de maior relevância na tabela a seguir:

DOCUMENTO	Identificação do documento (ID)
Requisição 22/2025 - AGEHAB/GEOF - Formação de Demanda	76794896
Estudo Técnico Preliminar 8 - São Miguel do Araguaia RETOMADA Anexos I ao XXX do ETP	Estudo Técnico Preliminar 9 (76796072) ANEXO I ETP Estudo 006_2024_Déficit_Habitacional_Goiás (76966272) Anexo II ETP Estratégia de Longo Prazo 2025 – 2029 Plano (76966287) ANEXO III ETP TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO 136/2022 E ADIT (77006855) ANEXO IV ETP - CONTRATO 135 2022 E ADITIVOS (77007042) ANEXO V ETP CERTIDÓES DE INTEIRO TEOR (76966295) ANEXO VI ETP - LEI DE ALIENAÇÃO (76966309) Anexo VII ETP - FOTO AÉRIA DO LOTEAMENTO (76966313) ANEXO VIII ETP - VIABILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL AVTO (76966322) ANEXO IX ETP DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE ALVARÁ DE CONST (76966325) ANEXO X ETP - ART, SONDAÇÃO E PERCOLAÇÃO São Miguel do Araguaia (76966329) Anexo XI ETP - DECLARAÇÃO VEDAÇÃO ANTECIPADA DE DOAÇÃO (76966334) ANEXO XII ETP - CHECK LIST DA PREFEITURA (76966336)

	ANEXO XIII ETP - PLANTA DO LOTEAMENTO (76966337) ANEXO XIV ETP - DECLARAÇÃO DA ENEL (76966345) ANEXO XV ETP - PROCEDIMENTOS E PADRONIZAÇÃO PARA RECEBI (76966360) ANEXO XVI ETP - LEI COMPLEMENTAR 053-2021 CÓDIGO T (76966366) ANEXO XVII ETP - DECLARAÇÃO DE NORMAS PERTINENTES A INF (76966353) ANEXO XVIII ETP - DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADES ASSU (76966357) ANEXO XIX ETP - TOPOGRAFIA RETOMADA 49 UH SÃO MIGUEL DO (76966381) ANEXO XX ETP - OPÇÃO A02 CONCRETO ARMADO RETOMADA 49UH (76966376) ANEXO XXI ETP - PROJETO PASSEIO PÚBLICO E PATAMARIZAÇÃO (77077660) ANEXO XXII ETP - PROJETO PADRÃO DRENAGEM RETOMADA 49 UH (76966415) ANEXO XXIII ETP - 01 ARRIMO 120CM R02 RETOMADA 49UH (76966435) ANEXO XXIV ETP - 02 ARRIMO LATERAL RESIDENCIA EST 3M_R0 (76966443) ANEXO XXV ETP - GUARDA CORPO DE CONCRETO RETOMADA 49UH (76966461) ANEXO XXVI ETP - CONCRETO PRE MOLDADO DIÂMETRO DE 120CM (76966462) ANEXO XXVII ETP - ORÇAMENTO RETOMADAS S.M. ARAGUAIA (77157740) ANEXO XXVIII ETP - ORÇAMENTO RETOMADAS S.M. ARAGUAIA (77157813) ANEXO XXIX ETP - CRONOGRAMA RETOMADA S.M. ARAGUAIA (77157859)
Gerenciamento de Riscos 10 ETP - Retomada São Miguel do Araguaia	(76817219)
Projeto Básico RETOMADA São Miguel do Araguaia e Anexos I ao XXX	Projeto Básico RETOMADA São Miguel do Araguaia (76803123) ANEXO I PB - PLANILHA LEVANTAMENTO FISCALIAÇÃO RETOMA (77128897) ANEXO II PB - PROJETO_PATAMARIZACAO_PASSEIO PÚBLICO MUN (77128922) ANEXO III PB - ORÇAMENTO EDITÁVEL RETOMADA S. M. do Araguaia (77130686) ANEXO IV PB - ORCAMENTO RETOMADA São Miguel do Araguaia (77130693) ANEXO V PB - TAC 136-2022 nº 20223000151 e ADI (77129018) ANEXO VI PB - CRONOGRAMA RETOMADA São Miguel do Araguaia (77130733) ANEXO VII PB - PROCEDIMENTOS E PADRONIZAÇÃO PARA RECEBI (77129057) ANEXO VIII PB - MODELO DE CARTA PROPOSTA E DECLARAÇÕES (77129094) ANEXO IX PB -ART, SONDAGEM E PERCOLAÇÃO São Miguel do Araguaia (77129194) ANEXO X PB - FOTO AÉREA DO LOTEAMENTO (77129319) ANEXO XI PB - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO RETOMADA (77129340) ANEXO XII PB - CERTIDÕES INTEIRO TEOR - TITULAR (77129372) ANEXO XIII PB - LEI DE ALIENAÇÃO ATUALIZADA (77129408) ANEXO XIV PB - LICENÇA AMBIENTAL BOTA FORA (77129465) ANEXO XV PB - LI R LO - Parcelamento do Solo - Lot (77129524) ANEXO XVI PB - PLANTA DO LOTEAMENTO (77129616) ANEXO XVII PB -Licença Ambiental Simplificada con (77129657) ANEXO XVIII - DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE ALVARA (77129697) ANEXO XIX PB - DECLARAÇÃO ENEL (77129776) ANEXO XX PB - ATESTADO DE VIABILIDADE TÉCNICA E OPERACIONAL (77129808) ANEXO XXI PB - OPÇÃO A 02 CON ARMADO (77129845) ANEXO XXII PB - 02 ARRIMO LATERAL RESIDENCIAL EST 3M (77129894) ANEXO XXIII PB - TOPOGRAFIA São Miguel do Araguaia RETOMADA (77129930) ANEXO XXIV PB - FOSSA SÉPTICA E SUMIDOURO CONCRETO (77129985) ANEXO XXV PB - PROJETO PADRÃO DRENAGEM São Miguel (77130043) ANEXO XXVI PB - 01 ARRIMO_120CM R02 RETOMADA 49 UH (77130092) ANEXO XXVII PB - GUARDA_CORPO_DE_CONCRETO (77130104) ANEXO XXVIII PB - DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO AS NORMAS (77130167) ANEXO XXIX PB - DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE ASSUM (77130177) ANEXO XXX PB - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL (77130228) ANEXO XXXI PB - DECLARAÇÃO VEDAÇÃO DE DOAÇÃO ANTEC (77130279) ANEXO XXXII PB - USO DO SOLO - Parcelamento do Solo (77130269)
Gerenciamento de Riscos 11 - Projeto Básico São Miguel do Araguaia	(76817442)
Matriz de Riscos Retomada São Miguel do Araguaia	(76817585)
Despacho 3518 - PB Rev 01 Retomada São Miguel do Araguaia	(77210518)
Minuta do Edital	(77243900)
Minuta de Contrato	(77243993)
Despacho 1320	(77252604)

1.4. É a breve síntese dos fatos. Passa-se à análise jurídica suscitada.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1. Preliminarmente, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe, a esta Procuradoria Jurídica, 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 das Minutas do Edital do Procedimento Licitatório AGEHAB nº 000/2025, com fulcro nos arts. 21, alínea "j" e 34 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, aprovado pela 99.ª Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas da AGEHAB e publicado no Diário Oficial do Estado de Goiás nº 22.893, de 14 de Setembro de 2018. A integra do referido documento encontra-se disponibilizada para consulta no site da AGEHAB ([www.agehab.go.gov.br](http://www.agehab.go.gov.br)), na aba – Acesso à Informação - Licitações.

2.1.2. O art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988 impõe à Administração Pública que “*(...) as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes (...)*”. Evidentemente, em se tratando de sociedade de economia mista e, portanto, integrante da Administração Indireta do Estado de Goiás, esta empresa possui o dever de licitar, nos termos do art. 28, da Lei nº 13.303/2016.

2.1.3. Ressalta-se que, com o advento da Lei nº 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, as licitações e contratos realizados por esta AGEHAB deverão seguir o que dispõe a acenada lei, bem como o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A – RILCC/ AGEHAB, editado nos termos do art. 40 da Lei nº 13.303/2016.

2.1.4. Em relação ao procedimento de licitação, a Lei nº 13.303/2016 estabelece como regra para a realização de aquisições de bens e serviços comuns, a adoção preferencial da modalidade Pregão, conforme art. 32, inciso IV. Já nos artigos 51 e seguintes, a lei previu o Procedimento de Licitação das Estatais, dispondo sobre as fases do procedimento no art. 51 e sobre os modos de disputa no art. 52, sem contudo, estabelecer modalidades de licitação, tal como previsto na antiga Lei Geral de Licitações (Lei 8.666/93).

2.1.5. Assim, caso a contratação não se refira a bens e serviços comuns, caso dos presentes autos, deve ser adotado o Procedimento de Licitações previsto na Lei 13.303/2016, conforme disposto nos artigos 51 e seguintes da referida lei. De acordo com o art. 52, a estatal poderá adotar o modo de disputa aberto ou fechado e ainda a combinação de ambos, caso o objeto possa ser parcelado, senão vejamos:

**Art. 52.** Poderão ser adotados os modos de disputa aberto ou fechado, ou, quando o objeto da licitação puder ser parcelado, a combinação de ambos, observado o disposto no inciso III do art. 32 desta Lei.

**§ 1º No modo de disputa aberto**, os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, crescentes ou decrescentes, conforme o critério de julgamento adotado.

**§ 2º No modo de disputa fechado**, as propostas apresentadas pelos licitantes serão sigilosas até a data e a hora designadas para que sejam divulgadas. (G.N)

2.1.6. Zymler (2017, p. 21) discorre sobre as formas de disputa que a nova lei permite, indicando o modo aberto e fechado. Destaca que a diferença básica entre elas está na publicidade dos valores que estão sendo ofertados, uma vez que, enquanto no modo aberto existe a prerrogativa dos participantes conhecerem os valores propostos pelos seus concorrentes, o modo fechado permite a divulgação apenas em momento designado. Ressalta ainda que quando o objeto puder ser parcelado, ambas as formas podem ser utilizadas.

2.1.7. Já o RILCC da AGEHAB previu em seu art. 12 os seguintes procedimentos licitatórios:

**Art. 12.** As licitações da AGEHAB, preferencialmente eletrônicas, poderão ser processadas com base nos seguintes procedimentos:

- I. Licitação pelo rito da modalidade Pregão, presencial ou eletrônico;
- II. Licitação pelo modo de disputa aberto;
- III. Licitação pelo modo de disputa fechado.

2.1.8. De acordo com o estabelecido no Projeto Básico e no Edital, o referido procedimento licitatório será realizado pelo MODO DE DISPUTA FECHADO, em consonância com o art. 52 da Lei nº 13.303/2016 e regulamentados no inciso III do art. 12 e no art. 44 do RILCC da AGEHAB, tendo por critério de julgamento “MAIOR DESCONTO”, conforme art. 45, II, do RILCC/AGEHAB e o REGIME DE EXECUÇÃO SERÁ EMPREITADA POR PREÇO UNITÁRIO, conforme o art. 119, I, do RILCC/AGEHAB e art. 43, inciso I da Lei nº 13.303/2016.

2.1.9. Assim, entende-se que o modo de disputa, o critério de julgamento, bem como o regime de execução adotados, se enquadram nas regras previstas na Lei das Estatais e no RILCC da AGEHAB.

## 2.2. ÂMBITO DE ANÁLISE DESTE PARECER.

2.2.1. Aportaram os presentes autos nesta Procuradoria Jurídica para elaboração de parecer jurídico prévio, em atendimento ao disposto no artigo 21, alínea “j”, bem como o artigo 34, ambos do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação S/A – 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 disponibilizado para consulta no site da AGEHAB ([www.agehab.go.gov.br](http://www.agehab.go.gov.br)), na aba – Acesso à Informação - Licitações.

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

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

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

2.2.2. Reiteramos contudo o alerta de que, na forma prevista pelo ordenamento jurídico que rege a questão, a análise realizada por meio do presente parecer irá se ater aos elementos constantes deste processo, na presente data, e nossas considerações se limitarão a um prisma estritamente jurídico, vez que a responsabilidade pelas motivações e justificativas, pela aferição da regularidade dos preços, pela especificação dos bens e serviços, ou por qualquer outro aspecto fático e técnico, e não estritamente jurídico, repousa inteiramente sobre o setor de origem, sendo aqui tomados por pressuposto tais pontos.

2.2.3. Enfim, esta Procuradoria Jurídica não adentrará em aspectos de conveniência, oportunidade, discricionariedade e, tampouco naqueles de cunho eminentemente técnico, os quais extrapolam a interpretação da legislação pertinente e os princípios do direito administrativo, embora, caso seja necessário, possa vir a apresentar observações de caráter orientativo, não vinculante, para adequação da atuação administrativa com o ordenamento jurídico vigente.

## 2.3. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO.

2.3.1. Quanto à justificativa da contratação, não cabe ao órgão jurídico adentrar ao mérito (oportunidade e conveniência) das opções do Administrador, exceto em caso de afronta a preceitos legais. O papel da procuradoria jurídica é recomendar que tal justificativa seja a mais completa possível, orientando o órgão assistido, se for o caso, pelo seu aperfeiçoamento ou reforço, na hipótese de ela parecer insuficiente, desproporcional ou desarrazoada, de forma a não deixar margem para futuros questionamentos, por exemplo, quanto à pertinência ou necessidade da contratação, ou dos quantitativos estimados.

2.3.2. Assim, tem-se que a justificativa da necessidade da contratação está consubstanciada na Requisição nº: 22/2025 - AGEHAB/GEOF -11803 (76794896), no Estudo Técnico Preliminar 9 - AGEHAB/GEOF-11803 (76796072) e no Projeto Básico Retomada (76803123), este último nos seguintes termos:

### 2. JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação se faz necessária para conclusão da construção de 49 (quarenta e nove) unidades habitacionais, iniciada em 2022 no município de São Miguel do Araguaia- GO

2.2. O município de São Miguel do Araguaia está localizado na Região de Planejamento - Norte Goiano, distante 474 Km (quatrocentos e setenta e quatro) da capital do Estado de Goiás, com população de 21.900 (vinte e um mil e novecentos) habitantes e déficit habitacional de 653 (seiscentas e cinquenta e três) famílias, segundo estimativa para

2023, demonstrada no Estudo nº 006/2024 - Déficit Habitacional em Goiás: Uma nova abordagem com base no Cadastro Único de Programas Sociais de 2017 a 2023, realizado pelo Instituto Mauro Borges

2.3. No ano de 2022, o município de Mundo novo e a AGEHAB celebraram o Termo de Acordo e Compromisso (TAC) 136 (000031447360) do processo SEI (202100031001517) com o objetivo de implementar esforços para implantação do Programa Habitação Popular - Ação I - construção, reforma e doação de moradias à família de baixa renda, tendo como objeto o cadastramento de famílias beneficiárias da construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais em lotes indicados e disponibilizados pelo município, todos localizados no Residencial Vila Queiroz, Município de São Miguel do Araguaia - GO. No decorrer da execução do empreendimento houve alterações em relação aos lotes disponibilizados: Os lotes 1 da Qd. 11, 01 da Qd. 08 e 01 da Qd. 12 foram excluídos e substituídos pelos lotes 12 e 13 da QD. 12, totalizando 49 lotes. As mudanças foram motivo de aditivos no (TAC) 136 (000031447360) do processo SEI (202100031001517) - Aditivos - 1º (49163333), 2º (55230731) e 3º (60778600).

2.4. Para viabilizar a construção das unidades habitacionais, a AGEHAB realizou a contratação por meio do Edital de Chamamento Público para o Credenciamento nº 01/2022 e a empresa EDIFICAR - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA foi sorteada com o município de São Miguel do Araguaia - GO, conforme Ata 03/2022 do Sorteio (000034091111) no processo SEI (202200031003430), foi contratada através do contrato nº 135/2022 assinado em 01/07/2022 (67056760) no processo SEI (202200031003908) e opção construtiva (000035149056), com o valor de R\$ 6.399.534,06 (seis milhões, trezentos e noventa e nove mil, quinhentos e trinta e quatro reais e seis centavos), correspondente a 50 (cinquenta) unidades habitacionais, sendo:

2.4.1. R\$ 5.851.372,04 (cinco milhões oitocentos e cinquenta e um mil, trezentos e setenta e dois reais e quatro centavos), referente a 46 (quarenta e seis) unidades habitacionais padrão no valor de R\$ 127.203,74 (cento e vinte e sete mil duzentos e três reais e setenta e quatro centavos) e R\$ 526.793,92 (quinhentos e vinte e seis mil setecentos e noventa e três reais e noventa e dois centavos) referente a 4 (quatro) unidades PCD no valor de 131.698,48 (cento e trinta e um mil seiscentos e noventa e oito reais e quarenta e oito centavos).

2.4.2. R\$ 21.368,10 (vinte e um mil, trezentos e sessenta e oito reais e dez centavos), correspondente aos serviços de levantamentos topográficos, projetos de terraplenagem/patamarização, laudos de sondagem e percolação.

2.4.3. Totalizando R\$ 6.399.534,06 (seis milhões, trezentos e noventa e nove mil, quinhentos e trinta e quatro reais e seis centavos).

2.5. O contrato nº 135/2022 (000031491544) e os termos de aditivo - 1º termo de aditivo (49183073), 2º termo de aditivo (61624669), referentes a mudança de opção construtiva e prazo contratual, passou por adequações na planilha orçamentária e cronograma de execução, em relação ao contrato inicial, para a construção de 50 (cinquenta) unidades habitacionais no município de São Miguel do Araguaia - GO, que previa o projeto denominado de CASA UNI REV 0 (000035123325 e 000035123334), processo SEI (202200031003722). Através do Despacho 467 (47659093) da Secretaria Executiva de Planejamento e Projetos Habitacionais processo (202200031003722), algumas mudanças de valores devido alterações de itens da planilha orçamentária em relação ao contrato inicial foram necessárias, considerando:

2.5.1. Declaração de Opção Construtiva (000035110511) encaminhada pela Contratada;

2.5.2. Despacho 483 (47661990) - Projetos da CASA UNI REV02 e CASA UNI PCD REV02 (47661822 e 47661818);

- Peças técnicas elaboradas:

2.5.3. Peças Técnicas do Orçamento Conforme Opção Construtiva 50 UH (47666283);

2.5.4. Cronograma 50 UH (000035221222);

2.5.5. Eventograma 50 UH (000035221242).

2.6. Tendo em vista, as inconformidades apontadas pela fiscalização ao longo do período de execução do contrato 135/2022, atrasos no cronograma e avanço físico de 35,44 %, após decorridos 715 dias a partir da emissão da ordem de serviço, foi assinada em 08/11/2024 a RESCISÃO CONTRATUAL unilateral (67056760) e publicado no DOE (67236430).

2.7. Para retomada da obra a Diretoria de Engenharia e Obras - DE e a Presidência dessa Agencia solicitaram as peças técnicas para conclusão dos serviços através de uma licitação:

2.7.1. Em 24/10/2024, foi solicitado a Gerencia de Geoprocessamento e Topografia - GPGT, através do Despacho 4705 solicitação da Topografia SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA (66539508), o levantamento dos serviços de patamarização, conferência da locação dos muros de arrimo e das divisas dos terrenos em relação aos projetos fornecidos pela AGEHAB.

2.7.2. O levantamento dos serviços executados nas unidades habitacionais foram realizados em 31/10/2024 , conforme relatório fotográfico (67892207):

2.7.2.1. A planilha REV 01 de levantamento dos quantitativos dos serviços executados e as inconformidades apontadas, foi enviada à Superintendência de Projetos e Orçamentos -SPO, através do Despacho 3483 Planilha de Levantamento de Serviços a serem executados (77049018) , no dia 15/05/2025, para providencias de desenvolver projetos e orçamentos para conclusão das 49 unidades habitacionais., sendo 47 (quarenta e sete) iniciadas e 2 (duas) não iniciadas nos lotes 12 e 13 da quadra 12. As 4 (quatro) unidades PCD estão localizadas nos lotes 07 da quadra 08, lotes 07 e 12 da quadra 12 e lote 20 da quadra 21.

2.3.3. Juntou-se aos autos Estudo Técnico Preliminar (76796072), que é o documento que integra a fase de planejamento das contratações públicas e tem o objetivo de demonstrar a real necessidade da contratação, analisar a viabilidade técnica de implementá-la, bem como instruir o arcabouço básico para a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico.

2.3.4. De acordo com os referidos documentos, a AGEHAB realizou visita técnica na obra para avaliar e analisar o estado atual da obra. Da análise resultaram relatórios que abordaram os aspectos gerais relacionados ao desempenho e a execução das 49 (quarenta e nove) unidades habitacionais sendo, 47 (quarenta e sete) unidades habitacionais iniciadas e 02 (duas) não iniciadas nos lotes 12 e 13 da quadra 12 em relação ao projetado.

2.3.5. Além disto, consta no Projeto Básico a situação atual da obra, a descrição dos serviços a serem realizados e a estimativa do valor para a execução da obra. Ressalta-se que o orçamento estimativo - anexo III (77130686) do projeto básico, foi elaborado considerando as peças técnicas do processo (202500031002244) que contempla todos os projetos e levantamentos para retomada da obra.

2.3.6. Dessa forma, tem-se que devidamente justificada a necessidade de contratação de empresa do ramo da construção civil para retomada e conclusão das referidas obras, objeto da presente licitação.

## 2.4. DA REGULARIDADE DA FASE PREPARATÓRIA DA CONTRATAÇÃO

2.4.1. Quanto à regularidade da fase preparatória da contratação, é necessária a análise dos atos do procedimento com base no art. 21 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, vejamos:

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.

2.4.2. De acordo com o apresentado nos autos, o procedimento licitatório foi regularmente instruído em processo administrativo protocolizado e numerado. O pedido de licitação foi materializado na Requisição 22/2025 - Formalização da Demanda (76794896), conforme exigência da alínea "a", devidamente aprovada pela autoridade competente da AGEHAB mediante aposição de assinatura da Diretoria de Engenharia e Obras no citado documentos, assim como nos Projeto Básico (76803123), juntamente com seus anexos I a XXXII, no Estudo Técnico Preliminar nº 09/2025 (76796072) e seus anexos I a XXIX, o Gerenciamento de Riscos 10 ETP (76817219), Gerenciamento de Riscos 11 Projeto Básico (76817442), Matriz de Riscos Retomada São Miguel do Araguaia (76817585) , atendendo ao disposto na alínea "b".

2.4.3. A alínea "c" foi atendida com a juntada do Projeto Básico (76803123), juntamente com seus anexos I a XXXII. Também foi juntado aos autos o Estudo Técnico Preliminar nº 09/2025 (76796072) e seus anexos I a XXIX, o Gerenciamento de Riscos 10 ETP (76817219), Gerenciamento de Riscos 11 Projeto Básico (76817442), Matriz de Riscos Retomada São Miguel do Araguaia (76817585), devidamente aprovados pela autoridade competente da AGEHAB mediante aposição de assinatura da Diretoria de Engenharia e Obras, conforme determina o § 3º do art. 23 do RILCC da AGEHAB.

2.4.4. **Vale ressaltar que as informações de quantidade, qualidade e especificações técnicas dos produtos/serviços constantes do Projeto Básico, são de responsabilidade exclusiva de seu subscritor, não cabendo a esta Assessoria Jurídica a análise de tais aspectos.**

2.4.5. A estimativa do valor da contratação, alínea “d”, foi obtida considerando-se os parâmetros dispostos no art. 29 *caput* e Parágrafo Único do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, conforme justificativa constante do item 06 do Projeto Básico (76803123), nos seguintes termos:

#### 6. VALOR ESTIMADO

6.1. O valor total estimado da contratação conforme planilha orçamentária contidos no Anexo III do projeto básico (77130686), incluso 3 (três) meses de vigilância e passeio público para conclusão das 49 (quarenta e nove) unidades habitacionais, sendo 45 (quarenta e cinco) unidades padrão e 4 (quatro) unidades PCD é de R\$ 8.158.066,26 (Oito milhões, cento e cinquenta e oito mil, sessenta e seis reais e vinte e seis centavos).

6.1.1. As empresas participantes não poderão apresentar preços unitários e preço global superiores aos apresentados na planilha estimativa orçamentária de referência.

6.2. Para a elaboração da planilha estimativa orçamentária foi adotado para a composição dos custos unitários e insumos, preferencialmente, a tabela referencial da Agência Goiana de Infraestrutura e Transporte (GOINFRA) na data base de fevereiro de 2025.

6.2.1. Nos casos onde não foi encontrado o serviço na tabela da GOINFRA, foram utilizados os coeficientes de consumo da composição da tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil para o estado de Goiás (SINAPI/GO), considerando os custos de materiais e mão de obra da tabela da GOINFRA.

6.2.2. Para os custos dos materiais não existentes na tabela da GOINFRA, foram utilizados os custos da tabela do SINAPI/GO na data base de fevereiro de 2025. E por último, em caso de insumos inexistentes na fonte referência GOINFRA ou SINAPI/GO, foi efetuada uma pesquisa de mercado com no mínimo 03 (três) fornecedores, adotando a média entre elas.

6.3. A planilha estimativa orçamentária foi elaborada, considerando a opção “Com desoneração” por refletir o menor preço estimativo, ou seja, mais vantajoso para a administração pública.

6.4. O valor do BDI adotado foi de 30,13 %, considerando folha de pagamento Com desoneração.

6.4.1. Na composição do BDI não foram incluídas as alíquotas relacionadas aos tributos de Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), em função de sua natureza direta e personalíssima, conforme orientação exarada pelo TCU no Acórdão nº2.110/2018. O valor do encargo social sobre os custos referente a mão de obra adotado pela AGEHAB é o mesmo percentual referencial estipulado pela GOINFRA na Tabela para Construção Civil Sem Desoneração.

6.4.2. A Lei Federal Complementar nº 116/2003, que dispõe sobre o Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), estabelece como tributação a alíquota máxima de 5% (cinco por cento) e a alíquota mínima de 2% (dois por cento), cabendo a definição da alíquota ao município, bem como a concessão de sua isenção para o serviço de execução de obras de construção civil. Os orçamentos foram elaborados adotando a alíquota de 5 %, haja vista a não especificação clara sobre deduções no bojo do Código Tributário do Município de São Miguel do Araguaia (Lei nº 053/2021), Anexo XXX (77130228) do projeto básico.

6.4.2.1. Caso a alíquota aplicada pelo município aos serviços da CONTRATADA não seja igual a adotada no orçamento, a diferença de valores deverá ser compensada em favor da CONTRATADA quando a alíquota for maior, ou em favor da AGEHAB quando a alíquota for menor. Os valores compensados deverão ser formalizados, em tempo oportuno, através de aditivo contratual devidamente justificados.

6.5. O orçamento estimativo - Anexo III (77130686) do projeto básico, foi elaborado considerando as peças técnicas do processo (202500031002244) que contempla todos os projetos e levantamentos para retomada da obra.

6.5.1. Equipe administrativa composta por: 01 (um) engenheiro civil e 01 (um) técnico de segurança do trabalho, por meio período, 01 (um) mestre de obras, 01 (um) almoxarife, 01 (um) apontador e 01 (um) administrativo de obras, por período integral, e vigia de obra noturno e diurno inclusive aos sábados e domingos.

6.5.2. Distância de 20 Km (vinte) quilômetros para transporte de material escavado.

6.5.3. 04 (quatro) unidades habitacionais com adaptação para atendimento mínimo à acessibilidade.

6.5.4. Prazo para execução da obra de 12 (doze) meses.

6.5.4.1. O cronograma físico financeiro apresentado no Anexo VI do projeto básico (77130733) para conclusão das 49 (quarenta e nove) unidades habitacionais, informa datas fictícias para início e fim dos serviços, com a finalidade de se estimar o tempo de execução de cada tarefa, e não configura em data estabelecida para a contratação, cujos serviços deverão ser iniciados conforme estabelecido na ordem de serviço que será emitida após ser efetivada a contratação.

6.6. O preço total dos serviços, constante da proposta da empresa participante, deverá englobar todos os custos diretos e indiretos, para perfeita execução das obras/serviços, inclusive despesas com eventuais projetos, materiais, equipamentos, mão-de-obra, cadastros dos serviços executados, transporte, cargas e descargas em geral, ferramentas, encargos sociais, previdenciários, fiscais, trabalhistas e comerciais, seguros, tributos incidentes, BDI e quaisquer outras despesas, diretas ou indiretas, geradas para a execução dos serviços especificados.

6.6.1. Além dos custos mencionados no item anterior, as empresas participantes deverão considerar no preço dos serviços todas as exigências de contrato estabelecidas pela AGEHAB que gerem ônus.

TABELA 1 - RESUMO DO VALOR ESTIMADO PARA A CONTRATAÇÃO ANEXO III (77130686) DO PROJETO BÁSICO

VALOR ESTIMADO COM DESONERAÇÃO	PREÇO COM BDI 30,13 %
PREÇO MÉDIO DE 01 UH (PADRÃO/PCD)	R\$ 159.327,89
PREÇO TOTAL MÓDULO CONSTRUÇÃO - 49 UH	R\$ 7.807.066,97
PREÇO PASSEIO PÚBLICO	R\$ 241.672,27
PREÇO VIGILÂNCIA PÓS OBRA 3 MESES/SERVIÇOS FINAIS	R\$ 109.327,02
<b>PREÇO GLOBAL (49 UH + PASSEIO PÚBLICO + VIGILÂNCIA)</b>	<b>R\$ 8.158.066,26</b>

2.4.6. Assim sendo, tem-se que a estimativa de valor realizada pela Gerência de Obras e Fiscalização/GEOF/AGEHAB, está em consonância com o disposto no art. 29 e Parágrafo Único do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, o qual, convenientemente, cita-se:

Art. 29. A estimativa do valor do objeto da contratação no caso de obras e serviços de engenharia deverá ser obtida a partir de custos unitários de insumos ou serviços menores ou iguais à mediana de seus correspondentes no sistema referencial de preços adotado pela AGEHAB.

Parágrafo único. No caso de inviabilidade da definição dos custos consoante o disposto no caput, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública, em publicações técnicas especializadas, em banco de dados e sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado.

2.4.7. Vale destacar que o setor solicitante, em consonância também ao que dispõe o art. 31 da Lei n.º 13.303/2016, deve buscar no procedimento licitatório a seleção da proposta mais vantajosa, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto, e a evitar operações em que se caracterize sobrepreço ou superfaturamento, observando os princípios da imparcialidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da eficiência, da probidade administrativa, da economicidade, do desenvolvimento nacional sustentável, da vinculação ao instrumento convocatório, da obtenção de competitividade e do julgamento objetivo.

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

2.4.9. Quanto a indicação dos recursos orçamentários, alínea "e", verifica-se que ainda não foram anexados aos autos a Requisição de Despesas nem a documentação orçamentária e financeira que viabilizará a presente contratação, o que será objeto de recomendação ao final deste opinativo.

2.4.10. Quanto à juntada do Projeto Executivo, alínea "f", verifica-se que os projetos executivos foram elaborados pela área técnica, conforme informado no item 6.5 do Projeto Básico (76803123): "O orçamento estimativo - Anexo III (77130686) do projeto básico, foi elaborado considerando as peças técnicas do processo (202500031002244) que contempla todos os projetos e levantamentos para retomada da obra", atendendo-se, portanto, à referida alínea.

2.4.11. O critério de julgamento foi definido no item 12 do Edital (77243900) como sendo o de **Maior Desconto**, igualmente, o regime de execução (Empreitada por Preço Unitário), está especificado no item 3 do Projeto Básico (76803123), atendendo desta feita a alínea "g".

2.4.12. Os direitos e obrigações das partes contratantes foram definidos no Projeto Básico, itens 14 e 15 (76803123), bem como na Minuta do Contrato, cláusula sétima e oitava (77243993), atendendo, portanto, ao disposto na alínea "h".

2.4.13. As Minutas do instrumento convocatório e do Contrato previstas na alínea "i", foram devidamente elaboradas pelo Núcleo de Compras e Contratações da AGEHAB, conforme se observa nos ids. 77243900 e 77243993.

2.4.14. Quanto à aprovação da Minuta do instrumento convocatório e de seus anexos pela Procuradoria Jurídica da AGEHAB, alínea "j", está sendo atendido por meio do presente Parecer.

2.4.15. Nesse sentido, verifica-se que foram atendidos os requisitos do art. 21 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, estando a fase preparatória em conformidade ao que determina a legislação vigente.

2.4.16. O art. 34 da Lei 13.303/2016 dispõe que o **valor estimado do contrato** a ser celebrado pela empresa pública ou pela sociedade de economia mista **será sigiloso**. Entretanto, caso o critério de julgamento seja o maior desconto, a informação sobre o valor estimado constará do instrumento convocatório. O RILCC da AGEHAB também estabelece em seu art. 31 e parágrafos que:

Art. 31 O valor estimado da contratação será sigiloso, facultando-se à AGEHAB, mediante justificativa na fase preparatória, conferir publicidade ao valor estimado do objeto da licitação, sem prejuízo da divulgação do detalhamento dos quantitativos e das demais informações necessárias para a elaboração das propostas.

§ 1º Na hipótese em que for adotado o critério de julgamento por maior desconto, o valor estimado da contratação deixará de ser sigiloso e deverá constar do instrumento convocatório.

2.4.17. Assim, tendo em vista que o critério de julgamento adotado é o maior desconto, o valor estimado da contratação deverá ser divulgado no Edital, conforme exigência do § 1º do art. 31 do RILCC da AGEHAB.

## 2.5. DA PARTICIPAÇÃO DE MICROEMPRESAS (ME) E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE (EPP).

2.5.1. Atinente à participação de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, verifica-se nos Itens 9 (subitem 9.12) e Item 13, subitens 13.2 e seguintes do Edital, que estão previstas as condições de participação e do tratamento diferenciado concedido às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte, em atendimento ao art. 28, § 1º da Lei nº 13.303/2016, que dispõe sobre a observância das disposições constantes dos [arts. 42](#) a 49 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, nas licitações realizadas pelas empresas públicas e pelas sociedades de economia mista.

## 3. ANÁLISE DO PROJETO BÁSICO, DO PROJETO EXECUTIVO E DAS MINUTAS DO EDITAL E DO CONTRATO.

### 3.1. Do Projeto Básico

3.1.1. O Projeto Básico constitui documento inaugural da contratação, na medida em que se presta à orientação do futuro contratado, com relação àquilo que deverá fornecer, assim como da própria Administração, que com ele define exatamente as necessidades a serem atendidas mediante a celebração do ajuste. Referido documento foi elaborado pela Gerência de Obras e Fiscalização da AGEHAB, conforme se verifica no id 76803123.

3.1.2. De acordo com o § 3º do art. 23 do RILCC da AGEHAB, o Projeto Básico deverá ser aprovado pela autoridade competente. Nesse sentido, verifica-se que a Diretoria de Engenharia e Obras da AGEHAB, aprovou o Projeto Básico (76803123), mediante assinatura no mencionado documento, atendendo-se portanto o citado dispositivo legal.

3.1.3. No que se refere ao regime de Contratação adotado, inobstante o § 4º do art. 42, da Lei Federal nº 13.303/2016, determinar que as empresas públicas e as sociedades de economia mista deverão utilizar a contratação semi-integrada para as licitações de obras e serviços de engenharia, existe a possibilidade de escolha de modalidade diversa, desde que devidamente justificada. Vejamos:

**Art. 42.** Na licitação e na contratação de obras e serviços por empresas públicas e sociedades de economia mista, serão observadas as seguintes definições:

I - empreitada por preço unitário: contratação por preço certo de unidades determinadas;

II - empreitada por preço global: contratação por preço certo e total;

III - tarefa: contratação de mão de obra para pequenos trabalhos por preço certo, com ou sem fornecimento de material;

IV - empreitada integral: contratação de empreendimento em sua integralidade, com todas as etapas de obras, serviços e instalações necessárias, sob inteira responsabilidade da contratada até a sua entrega ao contratante em condições de entrada em operação, atendidos os requisitos técnicos e legais para sua utilização em condições de segurança estrutural e operacional e com as características adequadas às finalidades para as quais foi contratada;

V - contratação semi-integrada: contratação que envolve a elaboração e o desenvolvimento do projeto executivo, a execução de obras e serviços de engenharia, a montagem, a realização de testes, a pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega final do objeto, de acordo com o estabelecido nos §§ 1º e 3º deste artigo;

VI - contratação integrada: contratação que envolve a elaboração e o desenvolvimento dos projetos básico e executivo, a execução de obras e serviços de engenharia, a montagem, a realização de testes, a pré-operação e as demais operações

necessárias e suficientes para a entrega final do objeto, de acordo com o estabelecido nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo;  
 (...)

**§ 4º** No caso de licitação de obras e serviços de engenharia, as empresas públicas e as sociedades de economia mista abrangidas por esta Lei deverão utilizar a contratação semi-integrada, prevista no inciso V do caput, cabendo a elas a elaboração ou a contratação do projeto básico antes da licitação de que trata este parágrafo, podendo ser utilizadas outras modalidades previstas nos incisos do caput deste artigo, desde que essa opção seja devidamente justificada.

**3.1.4.** Desta feita, considerando que o regime de contratação adotado é o de Empreitada por Preço Unitário, conforme consta no item 3.2 do Projeto Básico (76803123) a área técnica apresentou justificativa quanto à escolha do regime de contratação, conforme determina o § 4º do art. 42, da Lei Federal nº 13.303/2016. Vejamos o disposto no item 6.9 a 6.11 do ETP (76796072):

6.9 A Lei 13.303/2016 traz em seu Art. 42, § 4º, que no caso de licitação de obras e serviços de engenharia, as empresas públicas e as sociedades de economia mista deverão utilizar a contratação semi-integrada, cabendo a elas elaboração ou contratação do projeto básico antes da licitação, podendo ser utilizadas outras modalidades previstas, desde que essa opção seja devidamente justificada. A contratação semi-integrada envolve a elaboração e o desenvolvimento do projeto executivo, a execução de obras e serviços de engenharia, a montagem, a realização de testes, a pré-operação e as demais operações necessárias e suficientes para a entrega do final do objeto. A nova licitação em questão se trata da contratação de empresa para retomada da construção de obra inacabada, cujos projetos executivos já foram elaborados e desenvolvidos pela equipe técnica da AGEHAB e serão disponibilizados para todos os licitantes durante o processo licitatório.

6.10 A empreitada por preço unitário é definida como sendo o regime de execução no qual se contrata a execução de obras ou serviços de engenharia por preço certo de unidades determinadas, e é utilizada sempre que os quantitativos a serem executados não puderem ser definidos com grande precisão.

6.11 Considerando por fim que alguns serviços quando da conclusão das obras possuem quantitativos que estão intrinsecamente sujeitos a um maior nível de imprecisão, principalmente pelo lapso temporal entre o levantamento para estimativa dos serviços e o início da execução dos serviços, optou-se pelo regime de execução de empreitada por preço unitário, viabilizando assim o pagamento apenas pelos serviços efetivamente executados.

**3.1.5.** Outrossim, dispõe o art. 25 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, que o Projeto Básico deverá conter o conteúdo mínimo definido no inciso VIII, do art. 42, da Lei 13.303/2016. Vejamos o que dispõe o referido dispositivo:

**VIII - projeto básico:** conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado, para, observado o disposto no § 3º, caracterizar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou de serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos: (g.n)

- a) desenvolvimento da solução escolhida, de forma a fornecer visão global da obra e a identificar todos os seus elementos constitutivos com clareza;
- b) soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a minimizar a necessidade de reformulação ou de variantes durante as fases de elaboração do projeto executivo e de realização das obras e montagem;
- c) identificação dos tipos de serviços a executar e de materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como suas especificações, de modo a assegurar os melhores resultados para o empreendimento, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;
- d) informações que possibilitem o estudo e a dedução de métodos construtivos, instalações provisórias e condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;
- e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendendo a sua programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso;

**3.1.6.** O Projeto Básico, ora analisado, tem por objetivo caracterizar a obra objeto da presente licitação, foi ele elaborado com base nas indicações do Estudos Técnicos Preliminar (76796072), que visa assegurar a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento, bem como possibilitar a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução.

**3.1.7.** Da análise do referido documento, verifica-se que o mesmo abordou os elementos descritos nas alíneas "a" a "e" do inciso VIII, ao descrever os seguintes temas: 1. Do objeto; 2. Justificativa; 3. Procedimento Licitatório; 4. Descrição dos Serviços; 5. Situação atual da Obra; 6. Valor estimado; 7. Fonte de Recursos; 8. Prazos; 9. Forma de Medição e Pagamento; 10. Habilitação; 11. Visita Técnica; 12. Forma de apresentação da proposta; 13. Critério de Julgamento; 14. Obrigações da AGEHAB; 15. Obrigações da Contratada; 16. Gestão e Fiscalização; 17. Recebimento do Objeto; 18. Subcontratação; 19. Reajuste; 20. Garantia; 21. Disposições finais.

3.1.8. Ressalta-se que a análise jurídica não contempla os aspectos técnicos do Projeto Básico, sendo estes de exclusiva responsabilidade dos seus subscritores, esta análise se restringe aos aspectos estritamente jurídicos tais como a observância do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB e da Lei 13.303/2016, quando da descrição dos seus termos.

3.1.9. Nesse sentido verifica-se que foram observadas as normas atinentes ao critério de julgamento (arts. 45 e seguintes do RILCC da AGEHAB); Da Habilitação – qualificação técnica (arts. 66 do RILCC da AGEHAB); Do Regime de Execução (arts. 119 a 122 do RILCC da AGEHAB e art. 42 a 46 da Lei 13.303/2016). Das obrigações das partes (arts. 154 a 166 do RILCC da AGEHAB); Da Fiscalização dos Contratos (arts. 163 a 166 do RILCC da AGEHAB); Do Pagamento (arts. 167e 168 do RILCC da AGEHAB); Do Recebimento do Objeto (arts. 161 e 162 do RILCC da AGEHAB).

3.1.10. No que pertine à qualificação técnica exigida no Projeto Básico, cumpre ressaltar o que dispõe a Constituição Federal/88 em seu art. 37, inciso XXI, vejamos:

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

3.1.11. E, obedecendo a esta determinação, o Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB, estabeleceu em seus artigos 66 e 67 que a documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á:

- I. Ao registro ou à inscrição na entidade profissional competente, se o objeto assim exigir;
- II. À comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações, do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos;
- III. À prova de atendimento de requisitos previstos em lei especial, quando for o caso;
- IV. Prova de requisitos de sustentabilidade ambiental, quando couber.

**§ 1º. O edital somente poderá exigir condições de qualificação técnica que sejam indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.**

**§ 2º. No caso das licitações pertinentes a obras e serviços, a comprovação da aptidão referida no inciso II deste artigo será feita por atestados fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente registrados nas entidades profissionais competentes, se houver, suficientes para comprovar a aptidão do licitante.**

**§ 3º. A exigência relativa à capacitação técnica limitar-se-á às parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto da licitação, conforme previsto no instrumento convocatório.**

**§ 4º. As parcelas de maior relevância técnica e de valor significativo mencionadas no parágrafo anterior serão definidas no instrumento convocatório podendo, conforme o caso, ser exigida uma experiência correspondente a até 50% (cinquenta por cento) de tais parcelas.**

(...)

3.1.12. Tais dispositivos foram devidamente observados na elaboração do item 10 do Projeto Básico (76803123).

3.1.13. Ou seja, em conjunto, o documento denominado Projeto Básico (76803123), traz elementos que permitem “**caracterizar a obra**” bem como apresenta a “**definição dos métodos e do prazo de execução**”, conforme exigido pelo artigo 42, inciso VIII, da Lei 13.303/2016.

3.1.14. Já quanto aos elementos que possibilitem a “**a avaliação do custo da obra**”, observa-se que foi apensado ao Projeto Básico os Anexos III e IV – Peças técnicas e Orçamento Consolidado (77130686 e 77130693), os quais demonstram a estimativa de custo das obras, pendente o ART do Orçamento, que será objeto de recomendação ao final deste parecer.

3.1.15. Por fim, cumpre observar se houve procedimento de Licenciamento Ambiental, conforme determina o art. 32, § 1º, inciso II da Lei 13.303/2016 e art. 5º § 2º, inciso II do RILCC da AGEHAB, os quais dispõem que, as licitações e os contratos disciplinados pela Lei 13.303/2016 devem respeitar as normas relativas ao licenciamento ambiental. Nesse sentido, em cumprimento ao referido dispositivo, foram anexadas aos autos as licenças ambientais: ANEXO XIV PB - LICENÇA AMBIENTAL BOTA FORA (77129465); ANEXO XV PB - LICENÇA AMBIENTAL DE INSTALAÇÃO E OPERAÇÃO (77129524), ANEXO XVII PB - LICENÇA AMBIENTAL SIMPLIFICADA (77129657). Caso sejam necessárias outras licenças, estas deverão ser providenciadas pela contratada, conforme item 15.6 do Projeto Básico (76803123).

### 3.2. Do Projeto Executivo.

3.2.1. Quanto ao **PROJETO EXECUTIVO**, vale lembrar que o art. 42, inciso IX, da Lei 13.303/2016, traz a seguinte definição de Projeto Executivo:

*Art. 42. Na licitação e na contratação de obras e serviços por empresas públicas e sociedades de economia mista, serão observadas as seguintes definições:*

*(...)*

*IX - projeto executivo: conjunto dos elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, de acordo com as normas técnicas pertinentes;*

3.2.2. É importante acrescentar ainda que, o art. 43, § 2º da mencionada lei, veda a execução de obras e serviços de engenharia sem o devido Projeto Executivo, senão vejamos:

*Art. 43. (...)*

*§2º É vedada a execução, sem projeto executivo, de obras e serviços de engenharia.*

3.2.3. Assim, tendo em vista que o Regime de Execução adotado na presente licitação é a **“Empreitada por Preço Unitário”**, os Projetos Executivos são de responsabilidade da AGEHAB. Assim, referidos projetos foram elaborados pela equipe técnica da AGEHAB e colacionados aos autos como anexos do Projeto Básico (76803123), documentos estes que devem estar devidamente acompanhados das ARTs de seus subscritores, o que será objeto de recomendação ao final deste parecer. Desse modo, verifica-se que foram atendidos parcialmente os requisitos legais previstos no artigo 42, IX, e 43, §2º da Lei Federal nº 13.303/2016.

3.2.4. Ressalvamos, contudo, que este entendimento resta pautado unicamente na análise de aspectos eminentemente jurídicos dos documentos apresentados nos autos, pois, tal como apontamos no início desta análise, não nos cabe opinar acerca de motivações, justificativas, regularidade dos preços, especificação dos bens e serviços, e, em especial sobre questões envolvendo aspectos e critérios técnicos, uma vez que a competência para tanto repousa inteiramente sobre o setor de origem.

### 3.3. Da Minuta do Edital.

3.3.1. **Da Minuta do Edital de Licitação - Procedimento Licitatório AGEHAB nº 000/2025** (77243900), observa-se, salvo melhor juízo, estarem presentes os requisitos estabelecidos no **art. 32 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB - RILCC**, de acordo com o quadro abaixo:

Exigência legislativa:	Observado na minuta do Edital
Artigo 32 do RILCC – AGEHAB - O instrumento convocatório conterá no preâmbulo o número de ordem em série anual, o nome da repartição interessada e de seu setor, a menção da legislação aplicável, o local, dia e hora para recebimento da documentação e proposta;	Preâmbulo
I. O objeto da licitação;	Item 2 - Do objeto e da disponibilização do edital
II. A forma de realização da licitação, eletrônica ou presencial;	Item 3 - Da data, do horário e do local da licitação - subitem 3.1 Item 5 - Da fundamentação legal e da caracterização do certame licitatório e regime de execução - subitem 5.4
III. O modo de disputa, aberto, fechado ou combinado, os critérios de classificação para cada etapa da disputa e as regras para apresentação de propostas e de lances;	Item 5 - Da fundamentação legal e da caracterização do certame licitatório e regime de execução - subitem 5.5 Item 13 - Da abertura, julgamento e efetividade das propostas
IV. O prazo de apresentação de propostas;	Itens 3 e 11
V. Os requisitos de conformidade das propostas;	Item 11 - Da proposta - envelope nº 01
VI. Os critérios de julgamento e os critérios de desempate;	Item 12 - Dos critérios de avaliação e julgamento das propostas Item 13 - Da abertura, julgamento e efetividade das propostas

VII. Sem prejuízo do sigilo do valor orçado, que será mantido até o momento definido no edital, o critério de aceitabilidade dos preços unitário e global, conforme o caso, vedada a fixação de preços mínimos, critérios estatísticos ou faixas de variação em relação a preços de referência;	Item 7 - Dos Recursos financeiros e do valor estimado (o valor estimado não será sigiloso)  Critério de Julgamento: Maior desconto (Exceção do §1º do art. 34 da Lei 13.303/2016)
VIII. Os requisitos de habilitação;	Item 14 - Dos documentos de habilitação (Envelope 02)
IX. Exigências, quando for o caso: a) de marca ou modelo; b) de amostra; e c) de certificação de qualidade do produto ou do processo de fabricação como requisito para aceitação das propostas na licitação;	Não se aplica
X. O prazo de validade da proposta;	Item 11- Da proposta de preços - envelope nº 1; subitem 11.9.2
XI. Os prazos e meios para apresentação de pedidos de esclarecimentos, impugnações, recursos e contrarrazões;	Item 8 - Da impugnação ao edital e dos pedidos de esclarecimentos; Item 15 - Dos Recursos Administrativos
XII. Os prazos e condições para a entrega ou execução do objeto;	Item 6 - Dos prazos de execução e da vigência do contrato
XIII. As formas, condições e prazos de pagamento, bem como o critério de reajuste, quando for o caso;	Item 20 - Das medições e pagamentos Item 17 - Do contrato e do reajuste (17.7)
XIV. A exigência de garantias e seguros, quando for o caso;	Item 19 - Da garantia contratual
<b>§ 1º. ANEXOS:</b>	
I. O termo de referência, o projeto básico ou executivo, conforme o caso;	76803123
II. A minuta do contrato, quando for o caso;	77243993 <a href="#">(Ver recomendação)</a>
III. Cláusulas e obrigações mínimas do documento que substitui o contrato, se for o caso;	Não se aplica
IV. As especificações complementares e as normas de execução.	Anexo I a XXXII do Projeto Básico

### 3.4. Da Minuta do Contrato

3.4.1. **Da minuta do Contrato** (77243993), dispõe o art. 132 do RILCC – AGEHAB, que o contrato é o meio no qual se materializa a vontade das partes e deve estabelecer com clareza e precisão as cláusulas mínimas definidas no art. 69, da Lei n.º 13.303/2016. Neste sentido, confrontando-se os dispositivos da Lei com as Cláusulas da minuta do Contrato anexada aos autos, pondera-se:

Cláusulas obrigatórias	Observação
Art. 69. São cláusulas necessárias nos contratos disciplinados por esta Lei. (Lei 13.303/2016)	
I - o objeto e seus elementos característicos;	Atendido Cláusula Segunda
II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;	Atendido Cláusula Segunda
III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;	Atendido Cláusula Terceira - Do valor e Do reajuste Cláusula Quinta - Da forma de medição e pagamento.
IV - os prazos de início de cada etapa de execução, de conclusão, de entrega, de observação, quando for o caso, e de recebimento;	Atendido Cláusula Sexta - Dos prazos e da Vigência Contratual Anexo VII do PB Cláusula Décima Quarta - Do recebimento dos serviços.
V - as garantias oferecidas para assegurar a plena execução do objeto contratual, quando exigidas, observado o disposto no art. 68;	Atendido Cláusula Décima Primeira - Da Garantia Contratual
VI - os direitos e as responsabilidades das partes, as tipificações das infrações e as respectivas penalidades e valores das multas;	Atendido Cláusula Sétima e Oitava (Das Obrigações das partes) Cláusula Décima (Das sanções administrativa)
VII - os casos de rescisão do contrato e os mecanismos para alteração de seus termos;	Atendido Cláusula Décima Segunda - Da Inexecução e da Rescisão

	Cláusula Décima Terceira - Da Alteração do Contrato.
VIII - a vinculação ao instrumento convocatório da respectiva licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, bem como ao lance ou proposta do licitante vencedor;	Atendido Cláusula Primeira - Do Amparo Legal
IX - a obrigação do contratado de manter, durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas no curso do procedimento licitatório;	Atendido Cláusula Oitava, item 8.26
X - matriz de riscos.	76817585

3.4.2. Serão sugeridas adequações pontuais na redação de algumas cláusulas contratuais, objetivando um maior detalhamento das mesmas, as quais serão especificadas no rol das RECOMENDAÇÕES.

3.4.3. Por fim, deve-se salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe.

#### 4. RECOMENDAÇÕES:

##### 4.1. QUANTO À MINUTA DO EDITAL:

4.2. **Recomenda-se** inserir a Minuta do Contrato, como anexo do Edital.

4.3. **Recomenda-se** excluir o item 28.4.5 do Edital, tendo em vista que não há previsão legal para aplicação desta penalidade pelas empresas estatais.

##### 4.4. QUANTO AO PROJETO BÁSICO

4.4.1. **Recomenda-se** a juntada das ART's do Projeto Básico, Projetos Executivos e Orçamentos.

##### 4.5. QUANTO À MINUTA DO CONTRATO:

4.5.1. **Recomenda-se** corrigir a escrita por extenso da numeração das cláusulas contratuais a partir da Cláusula Décima Oitava.

4.6. **Recomenda-se** que seja anexada Deliberação da Diretoria Executiva da AGEHAB autorizando a fase externa do procedimento licitatório.

4.7. **Recomenda-se** a remessa prévia dos autos à Diretoria Financeira (DF e GFOR) para juntada da documentação orçamentária e financeira que viabilizará a presente contratação.

4.8. **Recomenda-se** que sejam observados e atendidos, no momento oportuno, todos os requisitos legais atinentes a instrução deste processo administrativo, arrolados no parágrafo único do artigo 21 do RILCC/AGEHAB, dentre eles o ato de designação da comissão de licitação.

4.9. **Recomenda-se** dar publicidade deste procedimento licitatório no Diário Oficial do Estado e no sítio eletrônico da AGEHAB na internet, devendo ser observado para a publicidade do Edital o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis, conforme art. 35 e art. 36, inciso III, ambos do RILCC – AGEHAB e art. 51, § 2º da Lei 13.303/16.

4.10. **Recomenda-se** que sejam observados e atendidos, no momento oportuno, todos os requisitos legais atinentes a DIVULGAÇÃO e a PUBLICAÇÃO respectivamente, expressos nos arts. 35 e 36 do RILCC da AGEHAB. Ressalte-se que devem ser observadas as especificidades que se aplicam ao caso concreto, ou seja, licitação na modalidade: Licitação Presencial, Modo de Disputa: Fechado, Critério de Julgamento: MAIOR DESCONTO.

## 5. CONCLUSÃO

5.1. DIANTE DE TODO O EXPOSTO, frisando que o presente parecer tomou por base, tão-somente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, esta Procuradoria Jurídica OPINA pela legalidade e adequação do presente procedimento licitatório, a ser realizado de forma “PRESENCIAL”, pelo modo de disputa “FECHADO”, e critério de julgamento “MAIOR DESCONTO”, objetivando a contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para retomada e conclusão da construção de 49 (quarenta e nove) unidades habitacionais, sendo 47 (quarenta e sete) unidades habitacionais iniciadas e 02 (duas) não iniciadas nos lotes 12 e 13 da quadra 12 no Município de São Miguel do Araguaia - GO, com projetos elaborados pela AGEHAB, projeto básico e normas técnicas vigentes, de acordo com as exigências e demais condições e especificações expressas no Edital e seus anexos (77243900), sob o Regime de Execução Empreitada por Preço Unitário, tal como apontado nestes autos.

5.2. Quanto à análise do Projetos Básico (76803123), da Minuta do Edital (77243900) e do Contrato (77243993), entende-se, salvo melhor juízo, pela legalidade e regularidade desses documentos, desde que integralmente observadas as recomendações constantes deste Parecer.

5.3. Reitera-se, por fim, que a análise jurídica do Projeto Básico limita-se aos seus aspectos legais e formais, não cabendo a esta Procuradoria opinar sobre motivações, justificativas, adequação de preços, especificações técnicas de bens ou serviços, nem sobre aspectos fáticos ou técnicos relativos ao objeto licitado.

5.4. Salvo melhor juízo, é o parecer opinativo que se submete à apreciação e aprovação da Chefia desta Procuradoria Jurídica, mediante assinatura do presente documento.

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

PROCURADORIA JURÍDICA DO(A) AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A, aos 25 dias do mês de julho de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **JULYANA MASAE KUNIYOSHI SAGAWA, Procurador (a)**, em 25/07/2025, às 17:18, 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 25/07/2025, às 17:19, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [http://sei.go.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=1](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador 77395171 e o código CRC 355056C4.

PROCURADORIA JURÍDICA

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

Referência: Processo nº 202500031005512



SEI 77395171