

Agência
Goiana de
Habitação



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

Processo: 202500031006128

Nome: GERÊNCIA DE OBRAS E FISCALIZAÇÃO

Assunto: Análise jurídica de Edital de Licitação. Contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para retomada e conclusão da construção de 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais iniciadas no Município de Palestina de Goiás/GO.

PARECER JURÍDICO AGEHAB/PJ-11798 Nº 513/2025

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 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais iniciadas no Município de Palestina de Goiás/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 previsto na [Lei nº 13.303/2016](#) e no [Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da Agência Goiana de Habitação \(RILCC/AGEHAB\)](#), a ser realizado de forma presencial, através de sessão pública a ser realizada na sede da AGEHAB, pelo modo de disputa fechado, regime de execução empreitada por preço unitário e critério de julgamento maior desconto.

1.2. O objeto é a **contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para retomada e conclusão da construção de 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais iniciadas no Município de Palestina de Goiás/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 (SEI nº 77620978), cujo valor total estimado corresponde a **R\$ 5.244.507,76 (cinco milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e sete reais e setenta e seis centavos)**, conforme Projeto Básico (SEI nº 77497997), anexado aos autos.

1.3. O Núcleo de Compras e Contratações (NACC), por meio do Despacho nº 1376/2025/AGEHAB/NACC-20031 (SEI nº 77759649), solicitou análise jurídica acerca da legalidade do texto da Minuta do Edital de procedimento licitatório na modalidade Licitação Presencial (SEI nº 77620978) e da Minuta do Contrato (SEI nº 77621225), nos termos do art. 21, alínea "j" e art. 34 do [RILCC/AGEHAB](#).

1.4. 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	NÚMERO SEI
Requisição nº:24/2025 - AGEHAB/GEOF-11803	77497096
Estudo Técnico Preliminar nº 11/2025 - AGEHAB/GEOF-11803 Anexos I ao XXXIII do ETP	Estudo Técnico Preliminar 11 RETOMADA 42 UH PALESTINA DE GOIÁS (77497825); ANEXO I ETP - Estudo 006 2024 Déficit Habitacional em G (77544962); ANEXO II ETP - Estratégia de Longo Prazo 2025 – 2029 Pla (77545056); ANEXO III ETP - TAC nº 202203000033 E ADITIVOS (77545127); ANEXO IV ETP - CONTRATO 73 -2022 E ADITIVOS (77545205); ANEXO V ETP - CERTIDÃO IMOBILIÁRIA - TITULARIDADE DO MI (77545319); ANEXO VI ETP - LEI DE ALIENAÇÃO (77545388); ANEXO VII ETP - DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LECENCI (77545506); ANEXO VIII ETP - AVTO SANEAGO (77545612); ANEXO IX ETP - DISPENSA DE ALVARA DE CONSTRUCAO E APROVA (77545751); ANEXO X ETP - ART E LAUDO SONDAGEM E PERCOLACAO PALESTIN (77546301); ANEXO XI ETP - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO LOTEAMENTO (77546403); ANEXO XII ETP - LICENÇA AMBIENTAL DE BOTA FORA (77546490); ANEXO XIII ETP - DECLARACAO DE VEDACAO DE DOACAO ANTECI (77546582); ANEXO XIV ETP - CHECK LIST PREFEITURA PALESTINA (77546680); ANEXO XV ETP - PLANTA DO LOTEAMENTO (77546759); ANEXO XVI ETP - ENEL (77549707); ANEXO XVII ETP - PROCEDIMENTOS E PADRONIZACAO PARA RECEB (77549945); ANEXO XVIII ETP - DECLARAÇÃO DE NORMAS PERTINENTES A INF (77550194); ANEXO XIX ETP - RESPONSABILIDADES ASSUMIDAS PELA PREFEIT (77550470); ANEXO XX ETP - TOPOGRAFIA RETOMADA PALESTINA DE GOIAS (77550589); ANEXO XXI ETP - REV11 ALV_ESTRUTURAL_RADIER (77550728); ANEXO XXII ETP - REV11 PCD_ALV_ESTRUTURAL_RADIER (77550901); ANEXO XXIII - PROJETO_PATAMARIZACAO_PASSEIO_PUBLICO_PALE (77551014); ANEXO XXIV ETP - PROJETO_PADRAO_DRENAGEM_PALESTINA_DE_G

	<p>(77551126); ANEXO XXV ETP - RELATORIO_DE_LEVANTAMENTO_ARQUITETONICO (77551246); ANEXO XXVI ETP - ARRIMO_120CM_R02 (77551351); ANEXO XXVII ETP - ARRIMO_LATERAL_RESIDENCIA_EST_3M_R02 (77551515); ANEXO XXVIII ETP - GUARDA_CORPO_DE_CONCRETO (77551598); ANEXO XXIX ETP - COND_PRE_MOLDADO_120CM_1SUM_2.50m (77551671); ANEXO XXX ETP - EST_MET_ACO_CARB_CASA_GOIAS_SOCIAL (77552014); ANEXO XXXI ETP - Orçamento Pecas_Tecnicas_Editaveis_Pal (77552196); ANEXO XXXII ETP - Palestina_Orcamento Retomada 42 UH (77552377); ANEXO XXXIII ETP - Cronograma Palestina_de_Goias Retoma (77552523).</p>
Gerenciamento de Riscos do ETP nº 15/2025/AGEHAB/GEOF-11803	77497885
Projeto Básico e Anexos I ao XXX	<p>Projeto Básico RETOMADA 42 UH PALESTINA DE GOIÁS (77497997); ANEXO I PB - PLANILHA LEVANTAMENTO FISCALIZAÇÃO RETOMAD (77591677); ANEXO II PB - PROJETO_PATAMARIZACAO_PASSEIO_PUBLICO_PA (77591952); ANEXO III PB - Orçamento Peças Técnicas Editáveis Palest (77592197); ANEXO IV PB - Palestina_Orcamento Retomada 42 UH (77592415); ANEXO V PB - TAC nº 202203000033 E ADITIVOS (77594562); ANEXO VI PB - Cronograma Palestina_de_Goias Retomada 4 (77594645); ANEXO VII PB - PROCEDIMENTOS E PADRONIZACAO PARA RECEBI (77594806); ANEXO VIII PB - MODELO DE CARTA PROPOSTA E DECLARAÇÕES (77594877); ANEXO IX PB - ART_E_LAUDO_SONDAGEM_E_PERCOLACAO_PALESTI (77595075); ANEXO X PB - RELATORIO_DE_LEVANTAMENTO_ARQUITETONICO (77595152); ANEXO XI PB - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO FISCALIZAÇÃO (77595248); ANEXO XII PB - CERTIDÃO IMOBILIÁRIA - TITULARIDADE DO MI (77595348); ANEXO XIII PB - DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LECENC (77595448); ANEXO XIV PB - LICENÇA AMBIENTAL DE BOTA FORA (77595541);</p>

	<p>ANEXO XV PB - EST_MET_ACO_CARB_CASA_GOIAS_SOCIAL (77595688); ANEXO XVI PB - PLANTA DO LOTEAMENTO (77595755); ANEXO XVII PB - DECLARACAO DE VEDACAO DE DOACAO ANTECIP (77595817); ANEXO XVIII PB - DISPENSA DE ALVARA DE CONSTRUCAO E APR (77595924); ANEXO XIX PB - ENEL (77596043); ANEXO XX PB - AVTO SANEAGO (77596110); ANEXO XXI PB - REV11 ALV_ESTRUTURAL_RADIER (77596212); ANEXO XXII PB- ARRIMO_LATERAL_RESIDENCIA_EST_3M_R02. (77596296); ANEXO XXIII PB - TOPOGRAFIA RETOMADA PALESTINA DE GOIAS (77596368); ANEXO XXIV PB - COND_PRE_MOLDADO_120CM_1SUM_2.50m (77596469); ANEXO XXV PB - PROJETO_PADRAO_DRENAGEM_PALESTINA_DE_GOI (77596594); ANEXO XXVI PB- ARRIMO_120CM_R02 (77596655); ANEXO XXVIII PB - REV11 PCD_ALV_ESTRUTURAL_RADIER (77596854); ANEXO XXIX PB - RESPONSABILIDADES_ASSUMIDAS_PELA_PREFEIT (77596969); ANEXO XXX CODIGO TRIBUTARIO MUNIC PALESTINA DE GOIÁS (77597054).</p>
Gerenciamento de Riscos do PB nº 16/2025/AGEHAB/GEOF-11803	77498059
Matriz de Riscos	77498098
Minuta do Edital	77620978
Minuta do Contrato	77621225
Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 1020250222048	77821983

1.5. 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 da Minuta do Edital do Procedimento Licitatório AGEHAB nº 000/2025 (SEI nº 77620978) e da Minuta do Contrato (SEI nº 77621225), 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 n.º 22.893, 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 > 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 n.º 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 (PJ) 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). Veja-se:

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. Reitera-se, 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 as suas 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 (PJ) 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 (PJ) 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 24/2025 - AGEHAB/GEOF-11803 (SEI nº 77497096), no Estudo Técnico Preliminar nº 11/2025 - AGEHAB/GEOF-11803 (SEI nº 77497825) e no Projeto Básico (SEI nº 77497997), este último nos seguintes termos:

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A contratação se faz necessária para conclusão da construção de 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais, iniciada em 2022 no município de Palestina de Goiás - GO

2.2. O município de Palestina de Goiás está localizado na Região de Planejamento - Oeste Goiano, distante 292 Km (duzentos e noventa e dois) da capital do Estado de Goiás, com população de 3.132 (três mil cento e trinta e dois) habitantes e déficit habitacional de 82 (oitenta e duas) 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 Palestina de Goiás e a AGEHAB celebraram o Termo de Acordo de Compromisso - TAC 35 (000027690253) do processo SEI (202100031000719) 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 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais em lotes indicados e disponibilizados pelo município, todos localizados no Setor Residencial Dona Ilda, Município de Palestina de Goiás - GO.

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 009/2021 e a empresa CCO CONSTRUTORA CENTRO OESTE EIRELI, foi sorteada com o município de Palestina de Goiás - GO, conforme Ata 03/2022 do Sorteio (000030840201) no processo SEI (202100031001201), foi contratada através do Contrato 73/2022 (000030545637) assinado em 01/06/2022 no processo SEI (202200031001077), com o valor de R\$ 5.244.507,76 (cinco milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e sete reais e setenta e seis centavos), correspondente a 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais, sendo:

- R\$ 5.228.328,96 (cinco milhões, duzentos e vinte e oito mil, trezentos e vinte e oito reais e noventa e seis centavos), referente a 38 (trinta e oito) unidades habitacionais padrão 04 (quatro) unidades PCD.
- R\$ 16.178,80 (dezesesseis mil, cento e setenta e oito reais e oitenta centavos), correspondente aos serviços de sondagem e percolação.
- Totalizando R\$ R\$ 5.244.507,76 (cinco milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e sete reais e setenta e seis centavos).

2.5. O contrato nº 73/2022 (000030545637) e os termos de aditivo - 1º termo de aditivo (47692787), 2º termo de aditivo (53846153) e 3º termo de aditivo (60759346) referentes aos acréscimos e supressões e prazos contratuais e de execução, passou por adequações na planilha orçamentária e cronograma de execução, em relação ao contrato inicial, para a construção de 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais no município de Palestina de Goiás - GO, que previa o projeto denominado CASA GOIÁS SOCIAL - ALVENARIA ESTR. COM

RADIER 01 DE 02 (000030266092) e CASA GOIÁS SOCIAL - ALVENARIA ESTR. COM RADIER 02 DE 02 (000030266181), processo SEI (202200031002227). Algumas mudanças de valores devido alterações de itens da planilha orçamentária em relação ao contrato inicial foram necessárias.

2.6. Tendo em vista, as inconformidades apontadas pela fiscalização ao longo do período de execução do contrato 73/2022, atrasos no cronograma e avanço físico aproximado de 45,08% , após decorridos 817 dias a partir da emissão da ordem de serviço, foi assinada em 06/03/2025 a RESCISÃO CONTRATUAL unilateral (71384002) e publicado no (71474387) em 07/03/2025.

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

2.7.1. Em 09/11/2024, foi solicitado a Gerencia de Geoprocessamento e Topografia - GPGT, através do Despacho 4724 Solicitação da Topografia (66633889), 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 29/10/2024, conforme relatórios fotográficos: [...]

2.3.3. Juntou-se aos autos Estudo Técnico Preliminar nº 11/2025 - AGEHAB/GEOF-11803 (SEI nº 77497825), cujo documento 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 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais 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 do Projeto Básico (SEI nº 77592197) foi elaborado considerando as peças técnicas deste processo (202500031006128) 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 RILCC/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 nº 24/2025 - AGEHAB/GEOF-11803 (SEI nº 77497096), conforme exigência da **alínea “a”**.

2.4.3. Quanto à exigência da **alínea “b”**, verifica-se seu cumprimento por meio da formalização da demanda, oficializada por meio da Requisição nº 24/2025 - AGEHAB/GEOF-11803 (SEI nº 77497096) e assinada pela titular da Diretoria de Engenharia e Obras (DE).

2.4.4. A **alínea “c”** foi atendida com a juntada do Projeto Básico (SEI nº 77497997) e seus anexos I a XXX. Também foi juntado aos autos o Estudo Técnico Preliminar nº 11/2025 - AGEHAB/GEOF-11803 (SEI nº 77497825) e seus anexos I a XXX; o Gerenciamento de Riscos do ETP nº 15/2025/AGEHAB/GEOF-11803 (SEI nº 77497885); o Gerenciamento de Riscos do PB nº 16/2025/AGEHAB/GEOF-11803 (SEI nº 77498059), Matriz de Riscos (SEI nº 77498098), os quais foram devidamente aprovados pela Diretoria de Engenharia e Obras (DE) da AGEHAB, por meio de sua assinatura nos referidos documentos, conforme determina o § 3º do art. 23 do RILCC da AGEHAB.

2.4.5. **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 especializada jurídica a análise de tais aspectos.**

2.4.6. A estimativa do valor da contratação, consoante exigência da **alínea “d”**, foi obtida considerando-se os parâmetros dispostos no art. 29 *caput* e parágrafo único do RILCC da AGEHAB, conforme justificativa constante do item 06 do Projeto Básico (SEI nº 77497997), nos seguintes termos:

6. VALOR ESTIMADO

6.1 O valor total estimado da contratação conforme planilha orçamentária contidos no Anexo III do projeto básico (77592197), incluso 3 (três) meses de vigilância para conclusão das 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais, sendo 38 (trinta e oito) unidades padrão e 04 (quatro) unidades PCD é de R\$ 5.069.588,23 (Cinco milhões, sessenta e nove mil, quinhentos e oitenta e oito reais e vinte e três 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 foram encontrados os serviços 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 "Sem desoneração" por refletir o menor preço estimativo, ou seja, mais vantajoso para a administração pública.

6.4 O valor do BDI adotado foi de 21,03 %, considerando folha de pagamento Sem 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 2,00 %, haja vista a não especificação clara sobre deduções no bojo do Código Tributário do Município de Palestina de Goiás, Anexo XXX (77597054) 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 (77592197) do projeto básico, foi elaborado considerando as peças técnicas do processo (202500031006128) 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 (77594645) para conclusão das 42 (quarenta e duas) 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 (77592197) DO PROJETO BÁSICO

VALOR ESTIMADO SEM DESONERAÇÃO	PREÇO COM BDI 21,03 %
PREÇO MÉDIO DE 01 UH (PADRÃO/PCD)	R\$117.436,92
PREÇO TOTAL MÓDULO CONSTRUÇÃO - 42 UH	R\$ 4.932.350,80
PREÇO VIGILÂNCIA PÓS OBRA 3 MESES/SERVIÇOS FINAIS	R\$ 137.237,43
PREÇO GLOBAL (42 UH + VIGILÂNCIA)	R\$ 5.069.588,23

2.4.7. Assim sendo, tem-se que a estimativa de valor realizada pela Gerência de Obras e Fiscalização (GEOF) está em consonância com o disposto no art. 29 e parágrafo único do RILCC 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.

2.4.8. Vale destacar que o setor solicitante, em consonância também ao que dispõe o art. 31 da Lei nº 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 impessoalidade, 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.

2.4.9. 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.

2.4.10. Quanto a indicação dos recursos orçamentários, determinado pela **alínea “e”, verifica-se que ainda não foram anexados aos autos a documentação orçamentária e financeira que viabilizará a presente contratação, o que será objeto de recomendação ao final deste opinativo.**

2.4.11. Quanto à juntada do Projeto Executivo, exigido pela **alínea “f”**, verifica-se que os projetos executivos foram elaborados pela área técnica, conforme informado no item 6.5 do Projeto Básico (SEI nº 77497997), ao afirmar que "[o] orçamento estimativo - Anexo III (77592197) do projeto básico, foi elaborado considerando as peças técnicas do processo (202500031006128) que contempla todos os projetos e levantamentos para retomada da obra."

2.4.12. O critério de julgamento foi definido no item 12 do Edital (SEI nº 77620978) como sendo o de **maior desconto**, igualmente, o regime de execução (Empreitada por Preço Unitário), está especificado no item 3 do Projeto Básico REV 1 (76934169), atendendo a exigência da **alínea “g”**.

2.4.13. Os direitos e obrigações das partes contratantes foram definidos pelos itens 14 e 15 do Projeto Básico (SEI nº 77497997), bem como pelas cláusulas sétima e oitava da Minuta do Contrato (SEI nº 77621225), atendendo, portanto, ao disposto na **alínea “h”**.

2.4.14. A Minuta do Edital (SEI nº 77620978) e do Contrato (SEI nº 77621225), previstas na **alínea “i”**, foram devidamente elaboradas pelo Núcleo de Compras e Contratações (NAAC).

2.4.15. Quanto à aprovação da minuta do instrumento convocatório e de seus anexos pela Procuradoria Jurídica da AGEHAB, na forma da **alínea “j”**, está sendo atendido por meio do presente parecer.

2.4.16. **Nesse sentido, verifica-se que foram atendidos os requisitos do art. 21 do RILCC da AGEHAB, estando a fase preparatória em conformidade ao que determina a legislação vigente.**

2.4.17. O art. 34 da Lei nº 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.

2.4.18. **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 (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), **verifica-se nos itens 9, 9.12, 13, 13.2 e seguintes do Edital, a previsão das condições de participação e do tratamento diferenciado concedido aos referidos grupos empresariais**, 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.

2.6. **DO PROJETO BÁSICO**

2.6.1. 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 e devidamente juntado aos autos (SEI nº 77497997).

2.6.2. 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 (DE) da AGEHAB aprovou o Projeto Básico (SEI nº 77497997), mediante assinatura no mencionado documento, atendendo-se portanto o citado dispositivo legal.

2.6.3. 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. (G. n.)

2.6.4. 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 (SEI nº 77497997), 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 (SEI nº 77497825):

[...]

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.

[...]

2.6.5. 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:

Art. 42 [...]

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;

2.6.6. O Projeto Básico, ora analisado, tem por objetivo caracterizar a obra objeto da presente licitação, foi ele elaborado com base nas indicações do ETP (SEI nº 77497825), 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.

2.6.7. Da análise do Projeto Básico (SEI nº 77497997), verifica-se que o documento 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.

2.6.8. Reitera-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 RILCC da AGEHAB e da Lei nº 13.303/2016, quando da descrição dos seus termos.

2.6.9. 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. 167 e 168 do RILCC da AGEHAB); Do Recebimento do Objeto (arts. 161 e 162 do RILCC da AGEHAB).

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

Art. 37. [...]

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.** (G. n.)

2.6.11. E, obedecendo a esta determinação, o RILCC da AGEHAB estabeleceu em seus artigos 66 e 67 que a documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á:

Art. 66. [...]

- 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. (G. n.)

[...]

2.6.12. Tais dispositivos foram devidamente observados na elaboração do item 10 do Projeto Básico (SEI nº 77497997).

2.6.13. Ou seja, em conjunto, o documento denominado Projeto Básico 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.

2.6.14. Já quanto aos elementos que possibilitem a "**avaliação do custo da obra**", observa-se que foi apensado ao Projeto Básico os Anexos III e IV – Peças técnicas e Orçamento Consolidado (SEI nº 77592197 e nº 77592415), os quais demonstram a estimativa de custo das obras. Também foi anexado a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Orçamento (SEU nº 77821983).

2.6.15. 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 das Estatais 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 DE BOTA FORA (77595541); ANEXO XVII PB - DECLARACAO DE VEDACAO DE DOACAO ANTECIP (77595817); e ANEXO XVIII PB - DISPENSA DE ALVARA DE CONSTRUCAO E APR (77595924). Caso sejam necessárias outras licenças, estas deverão ser providenciadas pela contratada, conforme item 15.6 do Projeto Básico.

2.7. DO PROJETO EXECUTIVO

2.7.1. 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; (G. n.)

2.7.2. 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. [...]

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

2.7.3. Assim, tendo em vista que o **regime de execução** adotado na presente licitação é a **empregada 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 (SEI nº 77497997), documentos estes que devem estar devidamente acompanhados das ARTs de seus subscritores, Desse modo, verifica-se que foram atendidos os requisitos legais previstos no artigo 42, IX, e 43, §2.º da Lei Federal nº 13.303/2016.

2.7.4. Ressalvamos, contudo, que este entendimento resta pautado unicamente na análise de aspectos eminentemente jurídicos dos documentos apresentado 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.

2.8. DA MINUTA DO EDITAL

2.8.1. Quanto à **Minuta do Edital de Licitação** (SEI nº 77620978), observa-se, salvo melhor juízo, estarem presentes os requisitos estabelecidos no art. 32 do RILCC/AGEHAB, de acordo com o quadro abaixo:

EXIGÊNCIA NORMATIVA – ART. 32 DO RILCC/AGEHAB	CONFERÊNCIA	LOCALIZAÇÃO
Art. 32 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;	✓	2. DO OBJETO E DA DISPONIBILIZAÇÃO DO EDITAL
II. A forma de realização da licitação, eletrônica ou presencial;	✓	3. DA DATA, DO HORÁRIO E DO LOCAL DA LICITAÇÃO, item 3.1; 5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA CARACTERIZAÇÃO DO CERTAME LICITATÓRIO E REGIME DE EXECUÇÃO, item 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;	✓	5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA CARACTERIZAÇÃO DO CERTAME LICITATÓRIO E REGIME DE EXECUÇÃO, item 5.5; 13. DA ABERTURA, JULGAMENTO E EFETIVIDADE DAS PROPOSTAS
IV. O prazo de apresentação de propostas;	✓	3. DA DATA, DO HORÁRIO E DO LOCAL DA LICITAÇÃO;

		11. DA PROPOSTA DE PREÇOS - ENVELOPE Nº 01
V. Os requisitos de conformidade das propostas;	✓	11. DA PROPOSTA DE PREÇOS - ENVELOPE Nº 01
VI. Os critérios de julgamento e os critérios de desempate;	✓	12. DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS; 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;	✓	7. DOS RECURSOS FINANCEIROS E DO VALOR ESTIMADO; 5. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA CARACTERIZAÇÃO DO CERTAME LICITATÓRIO E REGIME DE EXECUÇÃO, item 5.6;
VIII. Os requisitos de habilitação;	✓	14. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - ENVELOPE Nº 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;	✓	11. DA PROPOSTA DE PREÇOS - ENVELOPE Nº 01, item 11.9.2
XI. Os prazos e meios para apresentação de pedidos de esclarecimentos, impugnações, recursos e contrarrazões;	✓	8. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO; 15. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS
XII. Os prazos e condições para a entrega ou execução do objeto;	✓	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;	✓	20. DAS MEDIÇÕES E PAGAMENTOS; 17. DO CONTRATO E DO REAJUSTE, item 17.7
XIV. A exigência de garantias e seguros, quando for o caso;	✓	19. DA GARANTIA CONTRATUAL

§ 1º. ANEXOS:		
I. O termo de referência, o Termo de Referência ou executivo, conforme o caso;	✓	Projeto Básico (SEI nº 77497997)
II. A minuta do contrato, quando for o caso;	✓	Minuta do Contrato (SEI nº 77621225)
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 XXX do Projeto Básico

2.8.2. Conforme acima demonstrado, a Minuta do Edital de Licitação (SEI nº 77620978) está em conformidade com o art. 30 do RILCC/AGEHAB. Contudo serão sugeridas adequações pontuais na redação de algumas cláusulas contratuais, objetivando um maior detalhamento delas, as quais serão especificadas no rol das recomendações.

2.9. DA MINUTA DO CONTRATO

2.9.1. No que se refere à **Minuta do Contrato** (SEI nº 77621225), nos termos do art. 132 do RILCC/AGEHAB), o contrato administrativo constitui o instrumento por meio do qual se formaliza a manifestação de vontade das partes, devendo conter, de forma clara e precisa, as cláusulas mínimas previstas no art. 69 da Lei nº 13.303/2016. Diante disso, procede-se à análise comparativa entre os dispositivos legais aplicáveis e as cláusulas constantes da minuta contratual ora em exame:

CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS	CONFERÊNCIA	LOCALIZAÇÃO
Art. 69. São cláusulas necessárias nos contratos disciplinados por esta Lei.		
I - o objeto e seus elementos característicos;	✓	CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO
II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;	✓	CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO RECEBIMENTO DOS SERVIÇOS
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;	✓	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;	✓	CLÁUSULA SEXTA – DOS PRAZOS E DA VIGÊNCIA CONTRATUAL; 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;	✓	CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GARANTIAL CONTRATUAL
VI - os direitos e as responsabilidades das partes, as tipificações das	✓	CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA AGEHAB;

infrações e as respectivas penalidades e valores das multas;		CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA
VII - os casos de rescisão do contrato e os mecanismos para alteração de seus termos;	✓	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;	✓	DO FUNDAMENTO 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;	✓	CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA, item 8.26
X - matriz de riscos.	✓	Anexo I do Contrato (SEI nº 77498098)

2.9.2. Consoante verificação acima, a Minuta do Contrato (SEI nº 77621225) prevê as cláusulas mínimas previstas no art. 69 da Lei nº 13.303/2016.

2.9.3. 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.

3. RECOMENDAÇÕES

3.1. Em relação à Minuta do Edital de Licitação (SEI nº 77620978), recomenda-se a exclusão do item 28.4.5 do Edital, tendo em vista que não há previsão legal para aplicação desta penalidade pelas empresas estatais.

3.2. Recomenda-se a remessa prévia dos autos à Diretoria Financeira (DF) para a juntada da documentação orçamentária e financeira que viabilizará a presente contratação, em atendimento ao art. 21, alínea "e", do RILLC/AGEHAB.

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

3.4. 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.

3.5. Recomenda-se dar publicidade deste procedimento licitatório no Diário Oficial do Estado e no sítio eletrônico da AGEHAB, 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.

3.6. 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/AGEHAB, e no caso específico do Pregão Eletrônico, os arts. 14 a 16 e art. 21 do Decreto Estadual nº 10.247, de 30 de março de 2023. Ressalte-se que devem ser observadas as especificidades que se aplicam neste caso concreto, ou seja, **licitação na modalidade: licitação presencial; modo de disputa: fechado; critério de julgamento: maior desconto**.

4. CONCLUSÃO

4.1. 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 (PJ) opina pela legalidade e adequação do presente procedimento licitatório, a ser realizado de forma PRESENCIAL, pelo modo de disputa FECHADO, critério de julgamento MAIOR DESCONTO e sob o regime de execução empreitada por PREÇO UNITÁRIO, objetivando a contratação de empresa especializada em obras e serviços de engenharia para retomada e conclusão da construção de 42 (quarenta e duas) unidades habitacionais iniciadas no Município de Palestina de Goiás/GO., , tal como apontado nestes autos.

4.2. Quanto à análise do Projeto Básico (SEI nº 77592197), da Minuta do Edital (SEI nº 77620978) e do Contrato (SEI nº 77621225), entende-se, salvo melhor juízo, pela legalidade e regularidade desses documentos, **desde que integralmente observadas as recomendações constantes deste parecer**.

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

4.4. É o parecer, s.m.j., que segue para conhecimento e aprovação da chefia desta Procuradoria Jurídica (PJ) mediante assinatura deste documento.

4.5. Após, **restituem-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 15 dias do mês de agosto de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **SUEIDE LUISA LEMES, Procurador (a)**, em 15/08/2025, às 17:06, 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 15/08/2025, às 17:18, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
[http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1)
[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 **77841615**
e o código CRC **CFC9D904**.

PROCURADORIA JURÍDICA

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



Referência: Processo nº 202500031006128



SEI 77841615