

Agência
Goiana de
HabitaçãoESTADO DE GOIÁS
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A
ASSESSORIA DA DIRETORIA DE ENGENHARIA E OBRAS**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº: 8/2025 - AGEHAB/ASSDIRO-23483**

Processo nº 202500031011302

OBJETO DE ESTUDO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS DE SUPERVISÃO E APOIO À FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS DESENVOLVIDOS PELA AGÊNCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A - AGEHAB, EM DIVERSOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE GOIÁS.

O presente documento apresenta o **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)** elaborado com o objetivo de analisar, fundamentar e selecionar a solução de contratação mais adequada para atender às necessidades institucionais da AGEHAB, considerando os aspectos legais, técnicos, econômicos, sociais e ambientais envolvidos. Trata-se de estudo destinado a demonstrar a viabilidade técnica da contratação de empresas especializadas em engenharia para a prestação de serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização das obras desenvolvidas pela AGEHAB, abrangendo as obras de construção, conclusão e/ou retomada de unidades habitacionais unifamiliares.

O estudo também contempla as medidas necessárias para assegurar à AGEHAB maior eficiência, efetividade e transparência, garantindo o melhor aproveitamento dos recursos públicos, o acompanhamento técnico adequado das obras e a mitigação de riscos na execução contratual. Além disso, o ETP constitui base obrigatória para a elaboração do Projeto Básico, conforme as diretrizes de planejamento previstas na Lei nº 13.303/2016 e no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB (RILCC). Todas as informações, justificativas e análises apresentadas atendem ao disposto no art. 17 do RILCC, observando integralmente os princípios da legalidade, economicidade, eficiência, transparência e planejamento.

1. DIRETRIZES GERAIS E NORMATIVOS PARA A ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS PRELIMINARES

1.1. A Agência Goiana de Habitação S/A - AGEHAB é responsável, no Estado de Goiás, pela elaboração, coordenação e implementação das políticas públicas de habitação voltada para o desenvolvimento urbano, com objetivo de promover o acesso universal à moradia digna, devendo para isso, dentre outros: produzir unidades habitacionais de interesse social; elaborar programas e projetos. É sua função manter a consonância das políticas públicas de habitação com as demais políticas públicas e com a sociedade civil organizada no Estado.

1.2. Frente as atribuições supramencionadas, esta Agência, vem promovendo contratações para a execução de unidades habitacionais pelo Programa Pra Ter Onde Morar, do governo Estadual, no âmbito das Casas a Custo Zero e do Crédito Parceria (PMCMV - FGTS) e no âmbito do Arrendamento Residencial – FAR, por intermédio do Programa Minha Casa Minha Vida. Atualmente, encontram-se em andamento e em fase de contratação:

a) No Programa Pra Ter Onde Morar – Construção: 3.382 (três mil, trezentos e oitenta e dois) unidades habitacionais em 66 (sessenta e seis) municípios em execução, 132 (centro e trinta e dois) unidades habitacionais a iniciar e mais 2.287 (dois mil duzentos e oitenta e sete) unidades habitacionais em 43 (quarenta e três) municípios, em fase de contratação;

b) No Programa Pra Ter Onde Morar – Crédito Parceria: 19.418 (nove mil quatrocentos e dezoito) unidades habitacionais em 13 (treze) municípios;

c) No Fundo de Arrendamento Residencial – FAR: 1.488 (mil quatrocentos e oitenta e oito) unidades habitacionais em 2 (dois) municípios, incluindo infraestrutura externa;

d) Equipamentos Comunitários: 14 (quatorze) obras em 14 (quatorze) municípios distintos.

1.3. Esses ajustes, contratos e programas demandam gestão e fiscalização técnica de forma presencial e diária, sendo obrigação institucional da AGEHAB assegurar eficiência, qualidade e controle técnico na execução das obras, bem como, conformidade com os projetos, quantitativos, orçamentos, cronogramas, prazos contratuais e condições pactuadas.

1.4. Nos termos do art. 155 do RILCC da AGEHAB, a execução dos contratos deve ser acompanhada e fiscalizada por meio de instrumentos de controle que permitam mensurar:

- I. Os resultados alcançados, com a verificação dos prazos de execução e da qualidade e quantidade demandada;
- II. Os recursos humanos empregados, em função da quantidade e da formação profissional exigidas;
- III. A qualidade e quantidade dos recursos materiais utilizados;
- IV. A adequação do objeto prestados à rotina de execução estabelecida;

V. O cumprimento das demais obrigações decorrentes do contrato; e

VI. A satisfação do usuário.

1.5. O art. 163 complementa que a gestão e fiscalização contratual consistem na verificação da execução esmerada, do emprego adequado dos recursos e do cumprimento integral do pactuado, devendo ser exercida por gestor e fiscal formalmente designados. O § 1º do mesmo artigo prevê:

§ 1º. Em razão da especificidade do contrato, quando envolver complexidade e mais de uma especialidade, ou por questões de conveniência da AGEHAB, a fiscalização da execução contratual poderá ser realizada por meio de um grupo ou comissão de profissionais, designados previamente pela autoridade competente.

1.5.1. Cumpre registrar, que a complexidade pode envolver fatores relacionados ao porte da obra e quantidade de módulos de construção, mas também a fatores relacionados a dispersão geográfica, tendo em vista que as obras podem abranger os 246 municípios do estado e serem executadas simultaneamente, entretanto, com diferentes estágios de execução, e também, diversidade de sistemas construtivos e tipologia de projetos.

1.6. Para todos os tipos de ajustes firmados pela AGEHAB - incluindo contratos, convênios, termos de cooperação, acordos e congêneres - exige-se acompanhamento técnico ativo, tanto das obras quanto das obrigações administrativas pactuadas.

1.7. [A Instrução Normativa nº 16/2022](#), que disciplina as atribuições de fiscais e gestores de ajustes, reforça essa necessidade. Conforme Art. 6º, §1º, inciso I, §1º e 2º:

§1º As nomeações deverão respeitar o princípio da especialização, preferencialmente, sob o servidor ou empregado público, que seja técnico da área da Construção Civil.

I- A depender da complexidade do Ajuste, é permitida a contratação de terceiros para assistir e subsidiar o fiscal nas suas tarefas, desde que a responsabilidade pela fiscalização permaneça a cargo da AGEHAB.

§2º No caso de obras de grande porte compostas por vários módulos, ou construídas em lotes pulverizados e com grandes distâncias a percorrer, poderão ser designados tantos fiscais quanto necessários para atender exigências legais, desde que sejam expressamente orientados das atribuições de cada um.

1.8. Normas que disciplinam a contratação dos serviços: Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB; Lei Federal nº 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias; Lei Estadual nº 14.542/2003 e Lei Estadual nº 16.559/2009 que autorizam a concessão de crédito outorgado do ICMS nas operações internas, com mercadorias destinadas às construções vinculadas ao Programa Pra Ter Onde Morar – Crédito Parceria; Lei Estadual nº 21.219/2021, que estabelece regras e critérios para reforma e construção de unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar; Lei Estadual nº 22.552/2024, que autoriza a concessão de subsídio aos beneficiários de programas habitacionais realizados em parceria com o Governo Federal, por intermédio da Caixa Econômica Federal, do Banco do Brasil ou de outras instituições financeiras credenciadas pelo Ministério das Cidades, para a aquisição de unidades habitacionais no Estado de Goiás, onde a AGEHAB poderá aportar a complementação dos investimentos globais para a produção dos empreendimentos contratados com recursos do FAR; Lei Estadual nº 17.928/2012 que dispõe sobre normas suplementares de licitações, contratos, convênios, outros ajustes e demais atos administrativos negociais e no que couber, de forma subsidiária, a Lei Federal nº 14.133/2021, que trata a Lei de Licitações e Contratos Administrativos; a Lei Estadual nº 22.089/2023 que dispõe sobre o regime econômico-financeiro de contratos de obra pública e serviços de engenharia firmados pelos órgãos e pelas entidades da administração pública direta e indireta do Estado de Goiás, especialmente os procedimentos e critérios de seu Anexo II; Lei Estadual nº 14.469/2003 e Decreto nº 6.883/2009 que dispõem sobre o recurso estadual proveniente do Fundo PROTEGE GOIÁS: Programa MORADIA COMO BASE DA CIDADANIA, Ação I – Morar Bem Goiás.

2. FINALIDADE

2.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade demonstrar, de forma técnica e fundamentada, a necessidade, a oportunidade e a viabilidade da contratação de serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização das obras contratadas ou a contratar pela Agência Goiana de Habitação – AGEHAB, no âmbito dos programas habitacionais desenvolvidos pela Agência em quaisquer dos 246 municípios do Estado de Goiás.

2.2. Este estudo busca assegurar eficiência, qualidade e controle técnico na execução das obras decorrentes de Chamamentos Públicos e Licitações, especialmente aquelas relacionadas à construção, conclusão e/ou retomada de unidades habitacionais unifamiliares, subsidiando as equipes internas da AGEHAB nas seguintes atividades:

- Acompanhamento presencial e diário, ou sob demanda, das atividades de execução das obras;
- Validação de medições e análise da conformidade com os projetos, quantitativos, orçamentos e especificações;
- Monitoramento da evolução física e do prazo de execução da obra, conforme cronograma físico-financeiro;
- análise e recomendação sobre adequações técnicas necessárias;
- Elaboração de registros fotográficos e relatórios técnicos periódicos;
- Avaliação das condições para aceite técnico e entrega final das unidades habitacionais.

2.3. A contratação proposta objetiva reforçar a eficiência, continuidade e qualidade técnica dos serviços de engenharia prestados à população goiana, observando os princípios da legalidade, planejamento, economicidade e eficiência administrativa previstos no art. 37 da Constituição Federal e art. 31 da Lei nº 13.303/2016.

2.4. Assim, a finalidade deste estudo é fortalecer o controle técnico, gerencial e de qualidade das obras públicas habitacionais, garantindo que os resultados dos programas habitacionais estaduais e federais sejam alcançados com transparência, efetividade e boa governança, assegurando à população beneficiária moradias dignas e adequadas e promovendo o uso responsável dos recursos públicos.

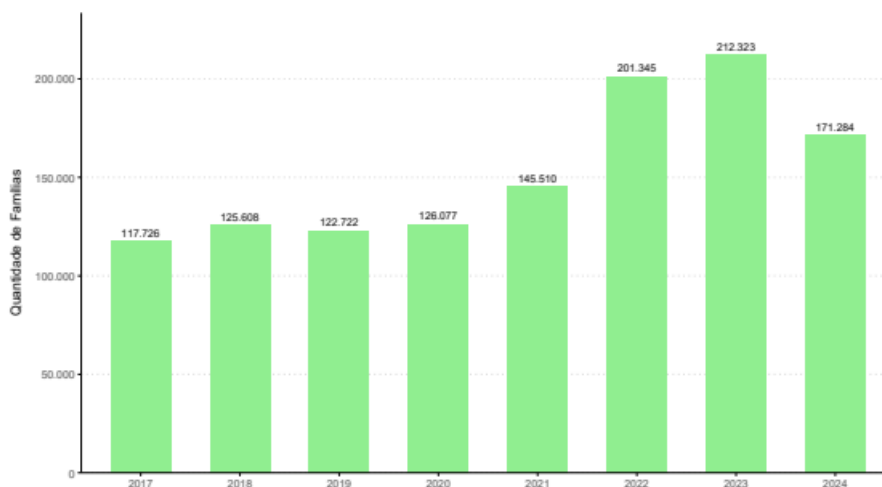
2.5. Por fim, este ETP constitui uma base obrigatória para a elaboração do Termo de Referência, conforme as diretrizes de planejamento previstas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB (RILCC) e na Instrução Normativa nº 16/2022, que disciplina as atribuições de fiscais e gestores de ajustes.

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

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

3.2. Segundo o Anexo I - ETP - Estudo 006_2025_IMB_Déficit_Habitacional (83493338), elaborado pelo Instituto Mauro Borges (IMB), em 2024, o déficit habitacional em Goiás registrou queda de 19,3%, passando de 212,3 mil para 171,2 mil famílias, no mesmo período, a proporção da população em déficit também recuou, alcançando 5,78% do total estadual. Sendo o ônus excessivo com aluguel o principal componente desse déficit. Tal diagnóstico evidencia a urgência de ações públicas voltadas ao acesso à moradia digna e à inclusão social, em especial para as famílias de baixa renda. Na Figura 1 apresenta-se o total de famílias em déficit habitacional por ano no Estado de Goiás.

Figura 1 - Total de famílias em déficit habitacional por ano no Estado de Goiás.



Fonte: Estudo 006/2025, Déficit Habitacional em Goiás, 2024.

3.3. O Estatuto Social da AGEHAB estabelece como objetivos institucionais “elaborar, empreender e implantar soluções habitacionais e de regularização fundiária de interesse social”, abrangendo construção, reforma, infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e programas correlatos. Em conformidade com tais diretrizes, a AGEHAB executa um amplo conjunto de programas para enfrentamento das múltiplas dimensões do déficit habitacional, estes produtos estão detalhados no Anexo II - ETP - Estratégia de Longo Prazo 2025 a 2029 e Plano (83493999), incluindo:

3.3.1. **Aluguel social** - Diante da necessidade de enfrentar o déficit habitacional, especialmente na modalidade de ônus excessivo com aluguel, o Governo de Goiás criou o programa Pra Ter Onde Morar – Aluguel Social.

3.3.2. **Regularização fundiária** - é um processo realizado em áreas de domínio do Estado, doadas para assentamentos em moradias de interesse social.

3.3.3. Em 2021, após verificar a possibilidade de melhoria na oferta de seus programas, bem como na eficiência de sua execução, a AGEHAB vislumbrou “oportunidade de negócio”, instituto jurídico sedimentado no Art. 28 da Lei 13.303/2016 (Lei das Estatais), com as empresas do ramo de construção civil que operam no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Nesse sentido, estabeleceu-se como obrigação acessória para acesso ao subsídio estadual do crédito outorgado de ICMS previsto nas Leis Estaduais nº 14.542/2003 e 16.559/2009, a execução de contrato de obras do Programa Pra Ter Onde Morar – “Casas à Custo Zero”, denominada contrapartida social, devidamente remunerada pelo Fundo Protege. Neste sentido, a AGEHAB viabiliza unidades habitacionais de interesse social por meio do Programa Pra ter Onde Morar nas seguintes vertentes:

a) **Programa Pra Ter Onde Morar - Crédito Parceria:** destinado a subsidiar a entrada no imóvel financiado, sendo concedido por meio de parcerias com empresas do ramo da construção civil em empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, operado pelo Governo Federal no âmbito do FGTS. O Programa “Crédito Parceria” tem se mostrado um projeto de sucesso do Governo de Goiás, voltado às famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos. O subsídio é concedido por meio de crédito outorgado de ICMS;

b) **Programa Pra Ter Onde Morar - Construção:** popularmente conhecido como "Casas a Custo Zero", busca trazer segurança habitacional e sem custos para famílias de maior vulnerabilidade social, que tem se mostrado um projeto de sucesso do Governo de Goiás voltado às famílias com renda de até 1,5 (um vírgula cinco) salário mínimo, em que as moradias são doadas a título gratuito para estas famílias.

3.3.4. Em atendimento a Lei Estadual nº 22.552/2024, que autoriza a concessão de subsídio aos beneficiários de programas habitacionais realizados em parceria com o Governo Federal, por intermédio da Caixa Econômica Federal, do Banco

do Brasil ou de outras instituições financeiras credenciadas pelo Ministério das Cidades, para a aquisição de unidades habitacionais no Estado de Goiás, a AGEHAB poderá aportar a complementação dos investimentos globais para a produção dos empreendimentos contratados com recursos do FAR, conforme dispõe no § 1º e § 3º do Art. 1º.

3.3.5. **O Programa Pra Ter Onde Morar - Reforma**, vem com o objetivo de promover padrões mínimos de salubridade, segurança e habitabilidade a adequação das moradias de famílias em total vulnerabilidade socioeconômica, visa atender famílias de baixa renda. As reformas serão realizadas por meio de convênios firmados com prefeituras municipais, que deverão cumprir diversas obrigações. Entre essas, destacam-se a realização de licitações conforme a Lei nº 14.133/2021, a prestação de contas regular, e a coordenação local com fiscalização técnica habilitada. A AGEHAB, por sua vez, coordenará o programa, oferecerá capacitação técnica, acompanhará as obras por meio de vistorias e analisará as prestações de contas. Esse modelo busca garantir eficiência, transparência e qualidade nas reformas, ampliando o alcance e o impacto do programa em Goiás.

3.3.6. **Equipamentos comunitários** - são equipamentos públicos destinados à prestação de serviços de utilidade pública, abrangendo equipamentos de educação, cultura, saúde e lazer, como, praças, conselhos tutelares, ginásios, quadras de esporte, centros comunitários, lar de idosos e os equipamentos que comprovadamente atendem toda a comunidade. São realizadas parcerias com municípios e Organizações da Sociedade Civil, em que o Estado de Goiás, por meio da AGEHAB, aporta recursos do Crédito Parceria (crédito outorgado de ICMS) e o conveniente viabiliza a mão de obra e a compra de materiais de construção, que não sejam abarcados pela lei do Crédito Parceria, como contrapartida para a conclusão das reformas.

3.4. No contexto do Plano Plurianual (PPA) do Poder Executivo do Estado de Goiás para o período de 2024 a 2027, a AGEHAB está especificamente inserida no programa "Moradia Como Base da Cidadania", dentro do eixo "Goiás Social" e sob o objetivo "Proteção Social", e é responsável por promover o incremento do acesso à moradia adequada e a redução do ônus excessivo com aluguel, Anexo III - ETP - PPA 2024_2027 (83494224).

3.4.1. A AGEHAB promove a habitação, a melhoria de equipamentos comunitários e a regularização fundiária social. Essas ações estão alinhadas ao PPA, especificamente ao Eixo Social e ao Programa "Moradia como Base da Cidadania", que visam promover igualdade de oportunidades e construir uma sociedade mais justa e coesa.

3.4.2. Para alcançar esses objetivos, foram estabelecidos iniciativas e produtos que visam efetivar o direito à moradia digna e promover um desenvolvimento social sustentável e inclusivo em Goiás, conforme descrito na Tabela 1.

Tabela 1 – Iniciativas e Produtos da AGEHAB no PPA.

INICIATIVA	PRODUTO	OBJETIVO
10108 – Fomentar Construção Habitacional	8251 – Unidade Habitacional Construída	Visa construir unidades habitacionais, contribuindo para atender às demandas crescentes e garantir que cada família tenha um lar seguro e adequado. Esse produto diz respeito as unidades habitacionais construídas por meio de subsídio de ICMS.
10108 – Fomentar Construção Habitacional	15780 – Construção de Habitação de Interesse Social (Recursos do PROTEGE)	Esse produto vai além da construção física de moradias; é a construção de lares estáveis, promovendo inclusão e dignidade para a população goiana
10136 – Gerir Aluguel Social	10684 – Pessoa Atendida com Auxílio Social	É uma ação efetiva para aliviar ônus financeiros, oferecendo suporte direto às famílias em situação de vulnerabilidade
10191 – Oportunizar construção ou reforma de equipamento comunitário	6939 – Equipamento Comunitário Construído	A construção e reforma de equipamentos comunitários fortalecem os laços sociais, promovendo interação e melhorando a qualidade de vida nas comunidades
10231 – Promover regularização Fundiária Social	7764 – Escritura Entregue	Representa a garantia de propriedade, empoderando famílias e promovendo a estabilidade social
10265 – Viabilizar Reforma Habitacional	15800 - Reforma de Habitação de Interesse Social (Recursos do PROTEGE)	Estabelecerá convênios com as prefeituras do estado para viabilizar a execução de reformas em habitações de interesse social.

Fonte: Sistema de Planejamento e Monitoramento (SIPLAM), julho/2024.

3.4.3. No contexto da iniciativa de fomentar a construção habitacional, o produto "Unidade Habitacional Construída" está relacionado ao Programa Pra Ter Onde Morar - Crédito Parceria. Já o produto "Construção de Habitação de Interesse Social"

(Recursos do PROTEGE) está vinculado ao Programa Pra Ter Onde Morar - Construção, popularmente conhecido como "Casas a Custo Zero".

3.5. Apesar dos avanços nos programas habitacionais, a AGEHAB enfrenta limitações operacionais que justificam a contratação de serviços técnicos especializados.

3.5.1. Redução da capacidade operacional:

- a) Encerramento de contratos temporários firmados pelo [Edital nº 005/2023](#), reduzindo significativamente a equipe disponível;
- b) Término da Ata de Registro de Preços nº 002/2024 (63030397), que garantia supervisão técnica para obras em andamento.

3.5.2. Crescimento da demanda por fiscalização:

- a) Amplo conjunto de programas e obras, com dispersão geográfica abrangendo os 246 municípios goianos;
- b) Simultaneidade e diferentes estágios de execução das obras, exigindo acompanhamento técnico presencial e diário.

3.5.3. Complexidade técnica e administrativa:

- a) Necessidade de análise e aprovação de projetos, medições, aditivos contratuais e readequações orçamentárias;
- b) Exigência de deslocamentos contínuos, levantamentos de campo e análise técnica especializada.

3.5.4. Limitações estruturais:

- a) A ampliação da equipe própria implicaria custos fixos elevados, incluindo contratações permanentes, aquisição de softwares, equipamentos e transporte.
- b) O tempo necessário para implementar essa estrutura comprometeria a celeridade na execução das políticas públicas habitacionais.

3.6. Diante dessas limitações, a contratação de empresas especializadas em engenharia para prestação de **serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização** das obras é imprescindível para:

3.6.1. Reforçar a estrutura técnica da AGEHAB, garantindo suporte às gerências subordinadas à Diretoria de Engenharia e Obras e à Superintendência de Projetos e Orçamento.

3.6.2. Garantir o acompanhamento simultâneo de múltiplos contratos e frentes de serviço, mitigando riscos técnicos, financeiros e administrativos.

3.6.3. Assegurar conformidade com projetos, quantitativos, orçamentos, especificações e cronogramas, promovendo controle de qualidade, segurança e eficiência nas entregas.

3.6.4. Otimizar recursos, viabilizando a contratação conforme a demanda, sem comprometer a qualidade das obras.

3.7. A adoção do **Sistema de Registro de Preços (SRP)** apresenta-se como solução técnica e economicamente viável, pelas seguintes razões:

3.7.1. Flexibilidade e Agilidade:

- a) Permite a contratação de serviços conforme a necessidade, sem a necessidade de novas licitações;
- b) Facilita o atendimento descentralizado, abrangendo todos os municípios do Estado.

3.7.2. Redução de Custos:

- a) Evita contratações desnecessárias e otimiza o uso dos recursos públicos;
- b) Reduz deslocamentos longos e racionaliza os custos operacionais.

3.7.3. Qualidade e Especialização:

- a) Garante que os serviços sejam prestados por empresas técnicas especializadas, com infraestrutura adequada e profissionais qualificados.

3.8. A contratação proposta é **necessária, vantajosa e proporcional às necessidades institucionais da AGEHAB**, assegurando:

3.8.1. Continuidade e qualidade dos programas habitacionais estaduais.

3.8.2. Fortalecimento do controle técnico das obras.

3.8.3. Promoção da efetividade das políticas públicas de habitação no Estado de Goiás.

4. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DA AGEHAB

4.1. A AGEHAB é uma sociedade de economia mista que compõe a Administração Indireta do Poder Executivo Estadual, cuja missão é "Implementar e gerir a política habitacional e de regularização fundiária de interesse social, promovendo o acesso à moradia digna, contribuindo para a qualidade de vida da sociedade."

4.2. O Anexo II - ETP - Estratégia de Longo Prazo 2025 a 2029 e Plano (83493999), constituem instrumentos estratégicos essenciais para análise, apoio e embasamento à tomada de decisão da Agência. Esses documentos preparam a instituição para os

desafios futuros, por meio da definição de diretrizes e iniciativas que visam torná-la mais eficiente e competitiva, com foco no aprimoramento contínuo da atuação, na busca pela excelência dos serviços prestados e no cumprimento de sua missão institucional.

4.2.1. Dentre os objetivos estratégicos estabelecidos, destacam-se as metas relacionadas ao Programa Pra Ter Onde Morar, conforme apresentado na Tabela 2.

Tabela 2 - Objetivos estratégicos (OE)

O E	INICIATIVA	INDICADOR	20 26	2 0 2 7
S 1 . 3	Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Casas a Custo Zero)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) entregues	3. 66 0	3. 0 0 1
S 1 . 6	Promover a entrega de unidades habitacionais de interesse social (Crédito Outorgado)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social via crédito outorgado entregues	3. 86 3	3. 0 0 0
S 1 . 7	Promover a entrega de equipamentos comunitários	Quantidade de equipamentos comunitários entregues	9	9
S 1 . 9	Operacionalizar a contratação de empreendimentos habitacionais no MCVM - FAR com contrapartida estadual, para atender famílias em situação de vulnerabilidade habitacional	Quantidade de Empreendimentos no MCVM - FAR com Contrapartida Estadual entregues	1. 48 8	-
P I 1 . 1	Contratar construção de Unidades Habitacionais Casa Custo Zero	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) contratadas	3. 00 0	3. 0 0 0
P I 1 . 2	Construir Unidades Habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero)	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social (Casa Custo Zero) construídas	3. 31 0	3. 5 6 1
P I 1 . 3	Contratar construção de unidades habitacionais via crédito outorgado	Quantidade de unidades habitacionais de interesse social via crédito outorgado contratado	3. 00 0	3. 0 0 0
P I 2 . 1 / P I 8	Celebrar convênios para contratação de reformas de UH's	Quantidade de Unidades Habitacionais formalizadas em convênios para reforma	23 0	-
P I 5 . 1	Construir e/ou reformar equipamentos comunitários	Quantidade de equipamentos comunitários construído/reformado	9	9

Fonte: Estratégia de Longo Prazo 2025 – 2029 Plano de Negócios 2025 (AGEHAB).

4.3. O Programa Pra Ter Onde Morar, que é inovador na área de habitação de interesse social, além de garantir o acesso às famílias mais vulneráveis às moradias dignas, também possibilitou que a política pública saísse dos grandes centros urbanos e

alcançasse os municípios do interior goiano, uma vez que o programa visa contemplar de maneira isonômica os 246 municípios goianos, conforme os resultados demonstrados nas Tabelas 3 e 4:

4.3.1. Destaca-se, que em setembro/2025 a AGEHAB publicou o Edital de Chamamento Público nº 01/2025, que está com o 1º ciclo de credenciamento aberto, onde estima-se contratação para 43 (quarenta e três) municípios, que correspondem a 2.287 (dois mil duzentos e oitenta e sete) unidades habitacionais.

Tabela 3 - Resultados do Programa Pra Ter Onde Morar - Crédito Parceria

ANO	QUANTIDADE TOTA	QUANTIDADE MUNICÍPIO	UNIDADE HABITACIONAL		
			CONTRATADAS	EM ANDAMENTO/CONCLUÍDA	ENTREGUE
2022	43	12	5.540	860	4.264
2023	58	15	6.038	2.641	3.397
2024	41	11	5.759	5.015	744
2025	53	13	10.902	10.902	0
TOTAL	195	51	28.239	19.418	8.405

Tabela 4 - Resultados - Programa Pra Ter Onde Morar - Construção - Casas a Custo Zero.

CHAMAMENTO	QUANT. CONTRATOS	QUANT. CONTRATOS RESCISÃO	QUANT. MUNICÍPIOS (3)	QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS***					
				CONTRATADAS	RESCISÃO	CONCLUÍDA/ENTREGUE	EM ANDAMENTO	ENTREGUE	AINICIAR
(1)	1	0	1	50	0	50	0	50	0
Retomada(2)	7	0	7	280	0	0	179	0	101
008/2021	76	8	59	2.717	233	2.484	0	2.434	0
009/2021	21	9	20	867	336	439	92	439	0
001/2022	54	19	51	2.209	738	1.391	80	1.078	0
002/2023	46	0	42	1.810	0	1.501	309	540	0
002/2024	83	2	65	3.290	80	457	2.722	0	31
001/2025(4)	57	0	43	2.287	0	0	0	0	2.287
TOTAL	339	38	184	13.510	1.387	6.322	3.382	4.541	2.419

(1)O município de Paraúna não está vinculado a nenhum chamamento por ser o local do projeto piloto do programa.

(2)Obras paralisadas com contratos rescindidos, foram retomadas por meio de licitação presencial.

(3) O total de municípios, considera-se o município apenas uma vez, independente do chamamento ou do status do contrato.

(4)Em fase de contratação

*** Informações extraídas em 02/12/2025.

4.3.2. O Programa demonstra resultados expressivos, com expansão para 246 municípios, redução do déficit habitacional estadual e fortalecimento das parcerias entre Estado, municípios e iniciativa privada. Contudo, o cumprimento das metas estabelecidas na Estratégia de Longo Prazo exige estrutura técnica ampliada de supervisão e controle de obras, o que justifica a presente contratação.

4.3.3. Na Tabela 5, apresenta-se a relação de unidades habitacionais vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida - FAR, nas quais a AGEHAB é responsável pela contrapartida financeira, nos moldes da Lei Estadual nº22.552/2024 e suas alterações, e da Portaria 391/2024/SEINFRA, no ano de 2025.

Tabela 5 - Resultados - PMCMV - FAR

AN O	QUA NT. CON TRA TOS	QUA NT. MUN ICÍPI OS	QUANTIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS	
			EM ANDA MENTO	ENTR EGUE S
2025	7	2	1.488	0

4.3.4. Na Tabela 6 e Tabela 7, apresenta-se a relação de equipamentos comunitários e das unidades habitacionais - reforma, resultantes de parcerias firmadas com a AGEHAB, nas quais a AGEHAB é responsável pelo repasse do subsídio concedido sob a forma de Crédito Outorgado de ICMS.

Tabela 6 - Resultados - Equipamentos comunitários

AN O	QU AN T. AJ US TES	QU ANT · MU NICÍ PIO S	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			
			CONT RATA DAS	EM ANDAME NTO CONCLUÍ DA	CANC ELAD AS	ENT REG UES
2021	8	8	8	0	4	4
2022	2	2	2	1	0	1
2023	0	0	0	0	0	0
2024	4	4	4	4	0	0
2025	9	8	9	9	0	0
TOTAL	23	22	23	14	4	5

Tabela 7 - Resultados - Programa Reforma de Unidades Habitacionais

AN O	QU AN T. AJ US TES	QU ANT · MU NICÍ PIO S	REFORMA UNIDADES HABITACIONAIS		
			CONT RATA DAS	EM ANDAM ENTO CONCL UÍDA	ENT REG UES
2021	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0
2024	0	0	0	0	0
2025	1	0	19	19	0
TOTAL	1	1	19	19	0

4.4. Embora os programas habitacionais demonstrem resultados expressivos, a execução dessas iniciativas exige uma estrutura técnica robusta para garantir a supervisão e o controle adequados das obras e ajustes firmados. As atribuições da equipe

técnica interna incluem, gestão e fiscalização de obras e contratos, conferência de levantamentos topográficos, elaboração de orçamentos e análises para aditivos contratuais, controle de pagamento e acompanhamento de cronogramas, articulação com municípios e empresas executoras, vistorias para emissão de Relatório de Viabilidade Técnica (RVT) das áreas para construção de unidades habitacionais.

4.5. A complexidade das atividades demandadas, aliada à dispersão geográfica dos municípios, à simultaneidade das obras, diversidade de sistemas construtivos e tipologia de projetos, reforça a necessidade de ampliar a capacidade operacional da AGEHAB. A presente contratação visa suprir essa lacuna, garantindo o cumprimento das metas institucionais previstas no PPA, na Estratégia de Longo Prazo e nos demais instrumentos de planejamento.

5. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:**

5.1. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar (ETP) mantém vínculo operacional, técnico e funcional com ajustes, contratos e instrumentos já formalizados pela AGEHAB, os quais apresentam interdependência direta com o presente estudo. Essas contratações são fundamentais para o planejamento, execução e acompanhamento de obras habitacionais, demandando supervisão e apoio técnico especializado.

5.2. **Ajustes oriundos de procedimentos interdependentes:**

5.2.1. [Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 001/2025](#): para seleção de empresas do ramo da construção civil interessadas em acessar o subsídio de crédito outorgado de ICMS concedido pelo Estado de Goiás no “Programa Pra Ter Onde Morar- Crédito Parceria”, na forma e valores estipulados pelas Leis Estaduais nº 14.542/2003 e nº 16.559/2009, cujo acesso ocorrerá mediante a assunção de obrigação acessória consubstanciada na execução de contrapartida social remunerada, que se dará a partir da construção de unidades habitacionais de interesse social do tipo unifamiliar térrea nos municípios goianos no âmbito do “Programa Pra Ter Onde Morar – Casa a Custo Zero”.

- a) O chamamento contemplava, inicialmente, 2.009 (dois mil e nove) lotes habilitados, distribuídos em 38 (trinta e oito) municípios. Esse quantitativo já foi superado no 1º ciclo de credenciamento, havendo perspectiva de abertura de novos ciclos de contratação conforme habilitação de novos entes municipais;
- b) Está em fase de contratação, 2.287 (dois mil duzentos e oitenta e sete) unidades habitacionais em 43 (quarenta e três) municípios.

5.2.2. Contratos vigentes do Programa Pra Ter Onde Morar - Construção, Crédito Parceria, FAR e equipamentos comunitários, conforme Tabelas 3, 4, 5 e 6 deste estudo:

- a) 3.382 (três mil, trezentos e oitenta e dois) do Programa Pra Ter Onde Morar – Construção estão em execução (66 municípios); 132 (centro e trinta e dois) unidades habitacionais a iniciar; 38 (trinta e oito) municípios com obra concluída (recebimento provisório), pendentes de regularização;
- b) No Programa Crédito Parceria e FAR contabiliza-se: 20.906 (vinte mil novecentos e seis) unidades habitacionais pelo PMCMV - FGTS e FAR.
- c) Quanto a equipamentos comunitários, encontram-se 14 (quatorze) obras em andamento.

5.2.3. Esse conjunto de programas, em diferentes estágios de execução, demonstra a necessidade permanente de acompanhamento técnico e supervisão qualificada, especialmente considerando, a dispersão geográfica abrangendo até 246 municípios e a simultaneidade e diversidade de estágios de execução das obras.

5.3. **Ajustes correlatos:**

5.3.1. [Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 001/2024](#) (202400031006874): para credenciamento de municípios do Estado de Goiás interessados em disponibilizar lotes e terrenos regularizados, de sua propriedade, por meio da Plataforma CONECTA, para construção de unidades habitacionais pelo Programa “Pra Ter Onde Morar – modalidade construção e futura doação aos beneficiários”.

5.3.1.1. Este chamamento gera futura demanda de execução de obras e, conseqüentemente, de supervisão técnica.

5.3.2. Ata de Registro de Preços nº 002/2024 (63030397) do processo (202200031004413), referente ao Pregão Eletrônico SRP nº 015/2022 que trata da contratação de serviços de supervisão e apoio técnico à fiscalização das obras que englobam reformas, construção e/ou conclusão/retomada de unidades habitacionais unifamiliares contratadas por essa Agência, com prazo de vigência de 12 meses a partir da data de publicação no DOE (63341339), **cuja vigência expirou em 08/08/2025.**

5.3.2.1. Nesta Ata de Registro de Preço foram adjudicados 16 (dezesseis) lotes e 4 (quatro) fracassados, cobrindo municípios de diversas regiões do Estado. Na Tabela 8, apresenta-se o quantitativos de contratos que foram firmados por meio desta Ata de Registro de Preços.

Tabela 8 - Contratos firmados pela Ata de Registro de Preço nº 002/2024

R E G I S T R O	SUB- REGI ÃO	LO TE	QUA NTID ADE DE MUNI CÍPIO S	TOTA L DE CON TRAT OS	RE SC IS S O	CO NT RAT OS A INI CIA R	CON TRAT OS EM AND AME NTO	CON TRAT OS CON CLUÍ DOS
--------------------------------------	--------------------	----------	--	-----------------------------------	--------------------------	---	--	---

1	1A	1	12	5	0	0	2	3
	1B	2	13	10	3	2	4	1
	1C	3	13	8	1	0	4	3
	1D	4	13	10	2	0	7	1
	1E	5	13	13	4	2	7	0
	TOT AL REGI ÃO 1	5	64	46	10	4	24	8
2	2A	6	14	Frac ssad o	0	0	0	0
	2B	7	14	Frac ssad o	0	0	0	0
	TOT AL REGI ÃO 2	2	28	0	0	0	0	0
3	3A	8	12	Frac ssad o	0	0	0	0
	3B	9	12	9	0	1	7	1
	3C	10	13	8	2	0	6	0
	3D	11	12	10	1	0	7	2
	3E	12	11	6	0	0	6	0
	3F	13	11	Frac ssad o	0	0	0	0
	TOT AL REGI ÃO 3	6	71	33	3	1	26	3
4	4A	14	12	5	0	0	1	4
	4B	15	12	3	1	0	1	1
	4C	16	12	5	1	1	3	0
	4D	17	12	3	1	0	1	1
	4E	18	12	7	2	0	4	1
	4F	19	12	9	3	0	6	0
	4G	20	11	9	1	2	6	0
	TOT AL REGI ÃO 4	7	83	41	9	3	22	7
TOTAL GERAL		20	246	120	22	8	72	18

5.3.3. A nova contratação visa dar continuidade e ampliar a cobertura regional desses serviços, mantendo a rastreabilidade dos contratos anteriores.

5.3.4. Ressalta-se que, a partir da análise crítica da Ata de Registro de Preços nº 0002/2024 (Pregão Eletrônico SRP nº 015/2022), foram identificadas oportunidades de aprimoramento nos critérios de dimensionamento, estimativa de quantidades e definição dos produtos. Todas as melhorias verificadas e consideradas necessárias foram incorporadas ao presente Estudo Técnico Preliminar, de modo a corrigir fragilidades observadas na ARP anterior.

5.4. As contratações correlatas e interdependentes apresentadas evidenciam que:

- A AGEHAB gerencia e fiscaliza um portfólio diversificado de obras habitacionais, infraestrutura e equipamentos comunitários;
- Há múltiplos contratos simultâneos, com diferentes estágios de execução.;
- Os chamamentos públicos geram demanda contínua de novas contratações;

d) Convênios e parcerias criam obrigações adicionais de fiscalização, análise de prestações de contas e monitoramento;

e) Necessidade de apoio técnico, a contratação de serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização é essencial para assegurar qualidade, conformidade, continuidade administrativa e segregação de funções, conforme diretrizes do RILCC e da IN nº 16/2022.

5.5. As contratações aqui listadas comprovam a necessidade de apoio técnico especializado à equipe própria da AGEHAB, reforçando sua obrigação institucional de acompanhar, fiscalizar e garantir a boa execução das obras e ajustes que compõem a política habitacional estadual.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação dos serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização das obras sob responsabilidade da AGEHAB exige a seleção de empresas de engenharia devidamente habilitadas perante os Conselhos Profissionais competentes (CREA/CAU) e dotadas de capacidade técnica, operacional e administrativa para atuar simultaneamente em diferentes municípios do Estado de Goiás.

6.2. Os licitantes deverão estar aptos a executar todos os PRODUTOS previstos no respectivo LOTE, garantindo estrutura técnica, logística e operacional compatível com a abrangência e simultaneidade das obras supervisionadas.

6.2.1. Para execução dos serviços há necessidade de mobilizar profissionais, equipamentos, escritório, alojamento e veículos. A SUPERVISORA deverá procurar compatibilizar sua mão de obra e equipamentos, de forma a atender o ritmo e a simultaneidade das obras, considerando, inclusive, os acréscimos e decréscimos nas execuções das obras, bem como as mobilizações e desmobilizações.

6.2.2. Deverá apresentar condições operacionais para atuar em diversas regiões do Estado, assegurando mobilização rápida, deslocamentos frequentes, atendimento sob demanda e capacidade de manter equipe técnica dedicada nos locais de obra.

6.2.3. A empresa deverá possuir estrutura administrativa e técnica que possibilite a realização de visitas, supervisão direta, levantamentos, registros técnicos e emissão de relatórios nos padrões exigidos pela AGEHAB, incluindo a utilização de sistemas de gestão, equipamentos adequados e comunicação eficiente com a equipe de fiscalização da Agência.

6.2.4. Os trabalhos a serem executados pela empresa SUPERVISORA deverão ser realizados por pessoal técnico especializado, de acordo com as exigências de habilitação do edital, sendo que eventuais remanejamentos, substituições ou trocas de membros da equipe técnica alocada, somente ocorrerão após aprovação da AGEHAB, com a manutenção do mesmo nível de experiência exigido inicialmente.

6.2.5. Poderão participar do processo de contratação quaisquer empresas interessadas cujo ramo de atividade guarde pertinência e compatibilidade com o objeto pretendido, desde que regularizadas e aptas tecnicamente para atuar na atividade, ou seja, com competência técnica e habilitação legal.

6.3. Requisitos para participação

6.3.1. Poderão participar empresas cujo objeto social seja compatível com atividades de engenharia civil, arquitetura ou serviços correlatos, desde que atendam às exigências estabelecidas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios – RILCC, especialmente quanto à apresentação da documentação de:

- I - Habilitação jurídica, conforme Art. 64.
- II - Regularidade fiscal, conforme Art. 65.
- III - Qualificação técnica, conforme Art. 66.
- IV - Qualificação econômico-financeira, conforme Art. 67.

6.3.2. A licitante deverá possuir **experiência comprovada** em serviços de supervisão, fiscalização, acompanhamento técnico ou gerenciamento de obras públicas de engenharia, demonstrando domínio técnico e maturidade operacional compatível com a complexidade dos programas habitacionais conduzidos pela AGEHAB, comprovada mediante acervo técnico, atestados e respectivas ARTs/RRTs.

6.3.3. É indispensável que a empresa seja formalmente registrada junto ao conselho profissional competente (CREA/CAU) e disponha de equipe técnica qualificada, composta por profissionais habilitados em engenharia e/ou arquitetura, aptos a responder tecnicamente pelas atividades desenvolvidas.

6.4. Requisitos técnicos e operacionais mínimos

6.4.1. A licitante deverá possuir:

- I - Estrutura administrativa compatível com a execução das atividades, incluindo sistema de gestão, meios de comunicação e organização técnica.
- II - Capacidade operacional para mobilização rápida de equipes e atendimento simultâneo em diferentes municípios.
- III - Condições de manter equipe técnica no local da obra, incluindo sala técnica, instalações provisórias e alojamento, conforme especificações técnicas do objeto.
- IV - Equipamentos, veículos, *softwares* e instrumentos necessários para o desenvolvimento das atividades de campo e elaboração de relatórios.

- V - Profissionais habilitados em engenharia e/ou arquitetura, dotados de experiência comprovada e regularmente registrados nos Conselhos Profissionais.
- VI - Emissão obrigatória de ART/RRT/TRT para todas as atividades executadas, conforme a atribuição de cada serviço/profissional.
- VII - Cumprimento do piso profissional previsto na Lei Federal nº 4.950-A/1966.
- VIII - Utilização obrigatória de EPIs, em consonância com a NR-6.
- IX - Observância às normas técnicas aplicáveis da ABNT, às resoluções do CONFEA/CREA/CAU, às diretrizes internas da AGEHAB, e às determinações da Diretoria de Engenharia e Obras e da Superintendência de Projetos e Orçamento, garantindo conformidade técnica
- X - Capacidade de manter registros, levantamentos, documentação fotográfica e relatórios técnicos com padrão e periodicidade definidos pela AGEHAB.

6.5. Equipe técnica

6.5.1. A equipe mínima necessária deverá conter:

- I - Engenheiro civil/arquiteto - coordenador(a).
- II - Engenheiro civil/arquiteto - residente – fiscal de obra.
- III - Técnico em edificações/construção civil - assistente de fiscalização de obra.
- IV - Estrutura de apoio (instalações de canteiro, sala técnica e alojamento).

6.5.2. Eventuais substituições, trocas ou remanejamentos deverão ser previamente aprovados pela AGEHAB, mantendo equivalência técnica e experiência mínima exigida.

6.6. Os requisitos acima estabelecidos constituem as condições essenciais para viabilizar a contratação e assegurar que os serviços a serem prestados atendam às necessidades técnicas, operacionais e institucionais da AGEHAB. Os critérios específicos de habilitação, as obrigações contratuais detalhadas e as condições de execução serão integralmente definidos no Termo de Referência da contratação.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE)

7.1. DEFINIÇÃO DOS PRODUTOS

7.1.1. Em consonância com a previsão legal, que faculta à Administração a possibilidade de contratar apoio técnico para gestão e fiscalização de obras públicas, o objeto em estudo mostra-se essencial para garantir a boa gestão dos empreendimentos, de forma alinhada aos preceitos de governança da AGEHAB.

7.1.2. A solução foi estruturada com base em **três PRODUTOS padronizados**, que representam os serviços de acompanhamento técnico das obras habitacionais executadas pela Agência:

- I - **PRODUTO 1 - RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA.**
- II - **PRODUTO 2 - RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA (ADICIONAL).**
- III - **PRODUTO 3 – SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS.**

7.1.3. Estão incluídos nestes produtos: equipes técnicas especializadas; equipamentos necessários às atividades de campo; *hardwares e softwares* para processamento e representação gráfica; custos administrativos de escritório; mobilização e desmobilização de equipes e equipamentos; alimentação e hospedagem, quando necessários à execução e entrega dos serviços.

7.2. DEFINIÇÃO DOS LOTES - DIVISÃO EM REGIÕES E SUB-REGIÕES

7.2.1. Considerando a diversidade de programas habitacionais desenvolvidos, a quantidade de obras em andamento simultaneamente, a dispersão geográfica dos municípios e o objetivo de garantir maior eficiência, competitividade e aderência às necessidades operacionais da AGEHAB, optou-se pelo parcelamento da contratação por meio da estruturação em **LOTES**.

7.2.2. Desta forma, o Estado de Goiás foi dividido em 04 (quatro) regiões, compostas por sub-regiões que agrupam entre 11 (onze) e 14 (quatorze) municípios, onde cada sub-região é um **LOTE, totalizando 20 (vinte) LOTES**, conforme demonstrado no Anexo IV - ETP - Mapa Regiões e Sub-regiões (83503732) e na Tabela 9 a seguir, cobrindo os 246 municípios.

7.2.3. Essa divisão foi estabelecida com base em critérios de:

- a) Proximidade geográfica e logística de deslocamento das equipes de supervisão;
- b) Distribuição equilibrada de obras contratadas e previstas;
- c) Fomento à participação de empresas de médio e pequeno porte, ampliando a competitividade do certame e assegurando a economicidade global da contratação.

7.2.4. A estrutura em lotes visa também permitir execução descentralizada e simultânea dos serviços, favorecendo a gestão regionalizada das obras e garantindo cobertura integral dos 246 municípios goianos.

7.2.5. As contratações e parcerias executadas pela AGEHAB podem ocorrer de forma cíclica e descentralizada, dependendo:

- a) Da manifestação de interesse de municípios e construtoras nos chamamentos públicos (como os Editais nº 001/2024 e nº 001/2025);
- b) Da disponibilidade orçamentária e financeira anual do Estado e dos convênios celebrados.

7.2.6. Dessa forma, a demanda pelos serviços de supervisão apresenta caráter sucessivo e variável, não sendo possível definir previamente um quantitativo exato de serviços a executar em cada exercício.

7.2.7. Para estimar o total geral de produtos, adotou-se como **unidade de referência o número de municípios agrupados por sub-regiões**, totalizando **246 (duzentos e quarenta e seis)**.

Tabela 9 - Definição dos LOTES e quantidade de municípios por LOTE

R E G I Ã O	SUB- REGI ÃO	LOTE	QUA NTID ADE DE MUNI CÍPIO S
1	1A	1	12
	1B	2	13
	1C	3	13
	1D	4	13
	1E	5	13
	TOTA L REGI ÃO 1	5	64
2	2A	6	14
	2B	7	14
	TOTA L REGI ÃO 2	2	28
3	3A	8	12
	3B	9	12
	3C	10	13
	3D	11	12
	3E	12	11
	3F	13	11
	TOTA L REGI ÃO 3	6	71
4	4A	14	12
	4B	15	12
	4C	16	12
	4D	17	12
	4E	18	12
	4F	19	12
	4G	20	11
	TOTA L REGI ÃO 4	7	83
TOTAL GERAL		20	246

7.3. **RELAÇÃO DOS MUNICÍPIOS E DISTÂNCIA MÉDIA**

- 7.3.1. Para fins de composição de custos e estimativa de logística, adotou-se a **distância média de 245 km**.
- 7.3.2. A distância média foi obtida pela soma da distância de cada município à Goiânia dividido pelos 246 municípios, conforme demonstrado no Anexo V - ETP - Relação municípios_Distância média (83516727).

7.3.3. Essa distância média foi utilizada para estimar o custo de transporte de containers (salas técnicas) e deslocamentos de equipe, quando não contemplados em composições oficiais, compondo as diretrizes do orçamento estimativo dos produtos.

7.4. **DESCRIÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS PRODUTOS**

7.4.1. **PRODUTO 1 - RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA:**

7.4.1.1. É o serviço principal deste estudo, devendo ser elaborado e entregue pela empresa contratada - doravante denominada SUPERVISORA - responsável pelos serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização das obras contratadas ou a contratar no âmbito dos programas habitacionais desenvolvidos na Agência, que também, será responsável pela execução, quando necessário, dos demais PRODUTOS detalhados neste estudo.

7.4.1.2. A demanda para contratação deverá ser analisada conforme critérios descritos no Anexo VI - ETP - Estudo de capacidade da equipe mínima (83521425) e item 7.8 deste ETP, podendo ocorrer por módulo de construção, devidamente identificado no contrato, conforme contratos firmados com as empresas EXECUTORAS.

7.4.1.3. A SUPERVISORA poderá ser designada para atender mais de um módulo de construção sem remuneração adicional, desde que a atividade não implique em sobrecarga da equipe nem prejuízo à qualidade da fiscalização. Quando a simultaneidade de frentes de serviço ultrapassar a capacidade nominal da equipe mínima, poderá ser solicitada a inclusão do PRODUTO 2, nos termos do item 7.8 e Anexo VI - ETP - Estudo de capacidade da equipe mínima (83521425).

7.4.1.4. A supervisão da obra é diária, devendo assim, a SUPERVISORA manter equipe técnica mínima em período integral no local da obra, incluindo as seguintes obrigações:

- a) Providenciar instalações provisórias no canteiro de obras e alojamento;
- b) Elaborar e entregar relatórios semanais de acompanhamento até o último dia útil de cada semana;
- c) Elaborar e entregar relatórios mensais até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

7.4.1.5. A remuneração será por unidade de produto entregue (mensal). A SUPERVISORA deverá comprovar a mobilização da equipe mínima e das instalações provisórias de canteiro; a ausência ou insuficiência poderá ensejar dedução ou glosa do pagamento.

7.4.1.6. O prazo de execução do PRODUTO 1 acompanha o cronograma físico-financeiro da obra, definido no contrato da EXECUTORA.

7.4.1.7. A SUPERVISORA terá 15 (quinze) dias corridos, contados do primeiro dia útil após a emissão da ordem de serviço, para mobilizar a equipe técnica completa e demais condições descritas no item 7.4.1.8.

7.4.1.8. **Para a prestação dos serviços, fica estabelecida a estrutura mínima a seguir, a serem mantidas durante a execução da obra a ser supervisionada. Esses itens, combinados, compõem a estrutura mínima necessária para a prestação do serviço de supervisão técnica contemplado pelo PRODUTO 1, que é composto por:**

I - **1 (um) engenheiro civil/arquiteto coordenador**, para as obras nos municípios pertencentes a 1 (uma) ou mais SUB-REGIÕES (LOTES) e para o PRODUTO 2, caso necessário. Esse profissional figurará como Responsável Técnico (RT) pelos serviços de coordenação, abrangendo qualquer obra no âmbito dos programas habitacionais desenvolvidos pela AGEHAB.

- a) Poderá atuar simultaneamente para atender em até 8 (oito) produtos. Cujos municípios poderão pertencer a SUB-REGIÕES (LOTES) distintas, nas quais a empresa se sagrou vencedora;
- b) Alcançado o limite de 8 (oito) produtos para a coordenação com simultaneidade, havendo nova contratação, a empresa deverá apresentar mais um engenheiro civil/arquiteto coordenador;
- c) A medida que os contratos forem finalizados, poderá haver remanejamento dos engenheiros civis/arquitetos coordenadores.
- d) Veículo destinado ao deslocamento do engenheiro civil/arquiteto coordenador.

II - **1 (um) engenheiro civil/arquiteto residente**, fiscal de obra, responsável pela supervisão e acompanhamento diário in loco. Esse profissional figurará como Responsável Técnico (RT) pelos serviços de fiscalização da obra, abrangendo qualquer obra no âmbito dos programas habitacionais desenvolvidos pela AGEHAB.

- a) A medida que os contratos forem finalizados, poderá haver remanejamento dos engenheiros civis/arquitetos fiscais de obra, desde que aprovado pela equipe técnica da AGEHAB.

III - **1 (uma) sala técnica, mobiliada e equipada**, contendo banheiro, instalada, preferencialmente, em container medindo no mínimo 2,30 x 6,00 m (dois metros e trinta centímetros por seis metros), apropriado para escritório, para atender a SUPERVISORA e para o fiscal técnico da AGEHAB, quando necessário.

- a) Contendo: banheiro, isolamento térmico, estanqueidade as intempéries climáticas, piso apropriado, iluminação, portas e janelas com fechaduras. Deve ser instalado, com as ligações de internet, elétricas e hidrossanitárias independente da contratada executora, dentro do canteiro de obras ou no seu perímetro, com fácil acesso, fora da área de implantação das unidades habitacionais, e com a validação do fiscal técnico. O container deve ser instalado próximo a fossa e sumidouro da Contratada EXECUTORA;

b) Cesta de mobiliário de escritório estimada: ar condicionado, computadores fixo e portátil, estabilizador de energia, nobreak, impressora, mobiliário (mesa, cadeira, armário), ponto elétrico e lógico para notebook e impressora);^[1]

c) Caso a SUPERVISORA opte por locação de imóvel, deve ser localizado no perímetro do canteiro de obras, em condições habitáveis, contendo as mesmas instalações e validado pelo fiscal técnico;

d) No caso da sala técnica em container, o esgotamento sanitário deve ser compartilhado com a fossa e sumidouro ou com a rede de ligação direta da contratada EXECUTORA, sendo que o material e mão de obra para ligação ficará a cargo da SUPERVISORA.

IV - **1 (um) alojamento**, com mobiliário básico compartilhado entre a equipe técnica (residente - fiscal de obra, coordenador de obras e técnico da obra, quando necessário).

a) Cesta de mobiliário de alojamento estimada: filtro purificador, forno micro-ondas, refrigerador, televisor, fogão, cama de solteiro, guarda-roupa, sofá.^[1]

b) Caso a SUPERVISORA opte por locação de imóvel, deve ser localizado no perímetro do canteiro de obras, em condições habitáveis, contendo as mesmas instalações e validado pelo fiscal técnico.

V - **1 (uma) placa de obra**, instalada no canteiro de obra, em local visível, com dimensões de 1,00 x 1,50 m (um metro por um metro e cinquenta centímetros), padrão AGEHAB, com a validação do fiscal do contrato a ser instalada pela SUPERVISORA.

7.4.1.9. **Para composição do preço unitário estimativo do PRODUTO 1, fica estabelecido:**

I - **Supervisão de obras - equipe (incidência mensal):**

a) 1 (um) engenheiro civil/arquiteto coordenador, custo fracionado em 8 (oito) partes iguais, 27,5 horas/mês;

b) 1 (um) engenheiro civil/arquiteto residente, fiscal de obra, 220 horas/mês.

II - **Instalações de canteiro e manutenção (incidência mensal):**

a) 1 (um) container, medindo no mínimo 2,30 x 6,00 m (dois metros e trinta centímetros por seis metros), com banheiro;

b) Consumos de água, esgoto e energia elétrica, necessários ao funcionamento da sala técnica;

c) Mobiliário de escritório;

d) Material de expediente, cópias, impressões;

e) 1 (um) alojamento;

f) Mobiliário de alojamento.

III - **Instalações provisórias (incidência unitária).** Para estimativa, o custo para a mobilização e desmobilização das instalações provisórias é considerado fracionado pelo período previsto de prestação do serviço, ou seja, 12 (doze) meses.

a) 1 (uma) mobilização e 1 (uma) desmobilização de container, considerando a distância média de 490km (ida e volta);

b) 2 (duas) cargas e descargas de container;

c) Ligações provisórias de água, esgoto e energia (inclusive padrão);

d) 1 (uma) placa de obra.

IV - **Despesas gerais (incidência mensal):**

a) 1 (um) veículo, custo fracionado em 8 (oito) partes iguais.

7.4.2. **PRODUTO 2 - RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA (ADICIONAL):**

7.4.2.1. O PRODUTO 2 será contratado quando, na análise da demanda nos termos do item 7.8 e Anexo VI - ETP - Estudo de capacidade da equipe mínima (83521425), concluir-se que a equipe mínima do PRODUTO 1 é insuficiente para acompanhar todas as unidades habitacionais.

7.4.2.2. A supervisão da obra é diária, devendo assim, a SUPERVISORA manter equipe técnica mínima em período integral no local da obra, incluindo as seguintes obrigações:

a) Compartilhamento das instalações de canteiro, sala técnica e alojamento já previstas para o PRODUTO 1;

b) Elaborar e entregar relatórios semanais de acompanhamento até o último dia útil de cada semana;

c) Elaborar e entregar relatórios mensais até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

7.4.2.3. A remuneração será por unidade de produto entregue (mensal), em complemento ao PRODUTO 1. A mobilização da equipe adicional e o uso das instalações compartilhadas deverão ser comprovados, sob pena de dedução ou glosa.

7.4.2.4. O prazo de execução do PRODUTO 2 acompanha o **cronograma físico-financeiro da obra**, definido no contrato da EXECUTORA.

7.4.2.5. A SUPERVISORA terá 15 (quinze) dias corridos, contados do primeiro dia útil após a emissão da ordem de serviço, para mobilizar a equipe técnica completa e demais condições descritas no item 7.4.2.6.

7.4.2.6. **Para a prestação dos serviços, fica estabelecida a estrutura mínima a seguir, a serem mantidas durante a execução da obra a ser supervisionada. Esses itens, combinados, compõem a estrutura mínima necessária para a prestação do serviço de supervisão técnica contemplado pelo PRODUTO 2, que é composto por:**

I - **1 (um) técnico de edificações/construção civil, como assistente de fiscalização de obra.** Esse profissional figurará Responsável Técnico (RT) pelos serviços de assistente de fiscalização da obra, abrangendo qualquer obra no âmbito dos programas habitacionais desenvolvidos pela AGEHAB.

a) Considerando que o PRODUTO 2 ocorrerá simultaneamente com o PRODUTO 1, o engenheiro civil/arquiteto residente, fiscal de obra, que compõe o PRODUTO 1, poderá ser o Responsável Técnico (RT) pelos serviços de fiscalização da obra referente ao PRODUTO 2.

b) A medida que os contratos forem finalizados, poderá haver remanejamento dos técnicos assistentes de fiscalização de obra, desde que aprovado pela equipe técnica da AGEHAB.

II - Instalações de canteiro (sala técnica) e alojamento serão **compartilhadas** com o PRODUTO 1, demandando apenas mobiliário adicional pontual.

a) Cesta de mobiliário de escritório estimada: computadores fixo e portátil, estabilizador de energia, nobreak, impressora, mobiliário (mesa, cadeira, armário), ponto elétrico e lógico para notebook e impressora);^[1]

b) Cesta de mobiliário de alojamento estimada: cama de solteiro, guarda-roupa, sofá.^[1]

III - **1 (uma) placa de obra**, instalada no canteiro de obra, em local visível, com dimensões de 1,00 x 1,50 m (um metro por um metro e cinquenta centímetros), padrão AGEHAB, com a validação do fiscal do contrato a ser instalada pela SUPERVISORA.

7.4.2.7. **Para composição do preço unitário estimativo do PRODUTO 2, fica estabelecido:**

I - **Supervisão de obras - equipe adicional (incidência mensal):**

a) 1 (um) técnico de edificações/construção civil como assistente de fiscalização de obra, 220 horas/mês.

II - **Instalações de canteiro e manutenção - adicional (incidência mensal):**

a) Mobiliário de escritório;

b) Mobiliário de alojamento.

III - **Instalações provisórias - adicional (incidência unitária).** Para estimativa, o custo para a mobilização e desmobilização das instalações provisórias é considerado fracionado pelo período previsto de prestação do serviço, ou seja, 12 (doze) meses.

a) 1 (uma) placa de obra.

7.4.3. **PRODUTO 3 - SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS:**

7.4.3.1. Trata-se de serviço de levantamento topográfico detalhado para identificação de características físicas do terreno, incluindo medições de elevação, declividade e pontos de referência. Para realização de levantamento primitivo de áreas, conferência de implantação, locação de obra, conferência de terraplenagem e patamarização, quando necessário, a AGEHAB poderá solicitar à SUPERVISORA sua execução para conferência dos serviços executados pela EXECUTORA, bem como, para conferência quando fornecidos pelos municípios na disponibilização do terreno para o Programa Pra Ter Onde Morar.

7.4.3.2. Serviço a ser executado sob demanda, com emissão de ordem de serviço específica.

7.4.3.3. A execução do PRODUTO 3 poderá ser solicitada para qualquer município pertencente ao LOTE (SUB-REGIÕES), nos quais a empresa se sagrou vencedora, desde que atendidas as condições e prazos estabelecidos no Termo de Referência.

7.4.3.4. A remuneração é por unidade de produto entregue.

7.4.3.5. O serviço deve ser realizado por empresa e equipe técnica qualificada e equipada com instrumentos de precisão.

7.4.3.6. Prazo de entrega: 10º (décimo) dia útil após ordem de serviço específica.

7.4.3.7. **Para a prestação dos serviços, fica estabelecida uma equipe, equipamentos e custos de deslocamento. Esses itens, combinados, compõem a estrutura mínima necessária para a prestação dos serviços topográficos contemplado pelo PRODUTO 3, que é composto por:**

I - 1 (um) topógrafo, responsável pelo levantamento de campo e elaboração das peças técnicas;

II - 1 (um) auxiliar de topografia, para apoio às atividades de campo.

III - Instrumental de topografia (Sistema RTK ou Estação Total).

IV - Mobilização e desmobilização de equipe e dos equipamentos, incluindo transporte, hospedagem, alimentação e demais custos necessários.

7.4.3.8. **Para composição do preço unitário estimativo do PRODUTO 3, fica estabelecido:**

I - **Serviços topográficos (incidência unitária):**

- a) 1 (um) topógrafo, com 6 (seis) dias de trabalho, sendo 2 (dois) dias de deslocamento (ida e volta), 1 (um) dia de serviços em campo e 3 (três) dias para elaboração das peças técnicas e entrega do produto;
- b) 1 (um) auxiliar de topografia, com 3 (três) dias de trabalho, sendo 2 (dois) dias de deslocamento (ida e volta) e 1 (um) dia de serviços em campo.

II - **Despesas gerais (incidência unitária):**

- a) 1 (um) conjunto de instrumentos de topografia, por 3 (três) dias.
- b) 1 (um) veículo por 3 (três) diárias, sendo 2 (dois) dias de deslocamento (ida e volta) e 1 (um) dia de serviços em campo;
- c) 6 (seis) diárias de hospedagem e alimentação, correspondentes aos dias de atuação da equipe.

7.4.4. Apresenta-se na Tabela 10 os produtos estruturados neste estudo e suas características.

Tabela 10 - Descrição dos produtos

PR O DU TO	DESCRI ÇÃO DO PRODUT O	OBSERVAÇÕES	CON DIÇ ÕES	PERI ODIC IDADE	REM UNER AÇÃO	EXECUÇÃO DO PRODUTO	QUANTIDADE ESTIMADA - REFERÊNCIA PARA UMA CONTRATAÇÃO
PR O DU TO 1	RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA	Relatórios semanal e mensal por módulo de construção (definido pelo contrato da EXECUTORA) Para a prestação dos serviços, a SUPERVISORA deverá alocar a equipe técnica mínima a ser mantida durante a execução das obras	Detalhado no item 7.4.1	Semanal Mensal	Por unidade de produto	1 engenheiro Civil/Arquiteto, coordenador de obras, para atender em até 8 produtos, que poderá ser em um ou mais LOTES distintos e para o PRODUTO 2, quando necessário 1 engenheiro Civil/Arquiteto, residente, fiscal de obra Deve-se garantir por parte da SUPERVISORA, o piso mínimo/hora previsto na Lei Federal nº 4.950-A, de 22 de abril de 1966 aos profissionais	12 (doze) unidades do produto (adotando-se 12 meses de supervisão na obra, considerando variações entre 7 e 10 meses e eventuais prorrogações oriundas de obras de retomada ou necessidade de recebimento definitivo
PR O DU TO 2	RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA (ADICIONAL)	Relatórios semanal e mensal por módulo de construção, acima da capacidade da equipe definida no PRODUTO 1. Para a prestação dos serviços, a SUPERVISORA deverá alocar a equipe técnica mínima adicional, a ser mantida durante a execução das obras	Detalhado no item 7.4.2	Semanal Mensal	Por unidade de produto	1 técnico de edificações/construção civil como assistente de fiscalização de obra Deve-se garantir por parte da SUPERVISORA, o piso mínimo/hora conforme estabelecido pelo sindicato da classe – Sindicato dos Técnicos Industriais de Goiás - SINTEC - GO	12 (doze) unidades do produto (adotando-se 12 meses de supervisão na obra, considerando variações entre 7 e 10 meses e eventuais prorrogações oriundas de obras de retomada ou necessidade de recebimento definitivo
PR O DU TO 3	SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS	Levantamento primitivo, conferência de implantação, locação da obra,	Detalhado no item	Por demanda	Por unidade de produto	Serviço fornecido por empresa especializada Serviço a ser executado sob demanda, com	2 (duas) unidades do produto (por se tratar de serviço sob demanda e

		terraplanagem e patamarização, quando necessário.	7.4.3			emissão de ordem de serviço específica	de conferência, podendo ocorrer no início e no final da obras).
						Poderá ser solicitado para qualquer município pertencente ao LOTE	

7.5. **ELABORAÇÃO DAS COMPOSIÇÕES UNITÁRIAS**

7.5.1. Para a composição do valor estimativo, inicialmente foram consultadas as tabelas de custos referenciais disponíveis, tais como: Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes - GOINFRA (Obras Cíveis, Rodoviárias, Projetos e Consultoria), Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil para o Estado de Goiás - SINAPI/GO, Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe - CEHOP, Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP da Prefeitura de Belo Horizonte, Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, entre outros.

7.5.1.1. Não foram identificados, entretanto, itens específicos que contemplassem integralmente os serviços objeto deste estudo.

7.5.1.2. Realizou-se, adicionalmente, pesquisa em Banco de Preços, também sem êxito quanto à identificação de serviços diretamente equivalentes.

7.5.2. Dessa forma, para estimativa dos preços unitários dos PRODUTOS descritos na Tabela 10 e considerando as diretrizes técnicas estabelecidas no item 7.4, foram elaboradas **composições unitárias referenciais**, utilizadas como base para estimar o custo dos serviços a serem contratados. Os custos unitários dos insumos foram extraídos das tabelas de custos referenciais Agência Goiana de Infraestrutura e Transporte - GOINFRA (Obras Cíveis, Rodoviárias, Projetos e Consultoria), **com data-base de agosto de 2025**, conforme registrado no Anexo VII - ETP - Orçamento estimativo_composições_BDI (83531798).

7.5.2.1. Tendo em vista a inexistência, nas tabelas consultadas, de itens diretamente equivalentes aos serviços analisados, optou-se por estruturar composições unitárias a partir de insumos correlatos disponíveis, garantindo coerência técnica, transparência metodológica e plena rastreabilidade das estimativas.

7.5.2.2. Para os custos de diárias adotou-se os praticados pela AGEHAB, conforme [Instrução Normativa nº 06/2018](#), Portaria Conjunta nº 0059/2021 e Anexo II atualizado (000027917815).

7.5.2.3. Considerando que as composições unitárias referenciais foram elaboradas com base em custos diretos, aplicou-se o percentual de 32,64% de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), calculado com fundamento nas orientações do DNIT e da GOINFRA para Projetos, Consultoria e Supervisão de Obras Rodoviárias, adaptado ao contexto de obras cíveis, Anexo VII - ETP - Orçamento estimativo_composições_BDI (83531798).

I - No que se refere ao ISSQN, ressalta-se que sua alíquota varia conforme legislação municipal. Para fins de estimativa, adotou-se a alíquota de 5%, já incorporada ao BDI aplicado às composições unitárias. O valor constante neste ETP tem caráter estimativo, permanecendo fixo na ARP, cabendo à AGEHAB verificar, quando da contratação, a alíquota efetiva no município onde ocorrerá a prestação do serviço e realizar os devidos ajustes.

II - Para fins de elaboração da composição do BDI, considerou-se o regime não cumulativo de PIS e COFINS, aplicável às empresas tributadas pelo Lucro Real, conforme legislação vigente.

a) Na fase de habilitação e de apresentação das propostas, as empresas licitantes deverão indicar expressamente o regime tributário ao qual estão submetidas.

b) Eventuais diferenças decorrentes de regimes distintos (Lucro Real, Lucro Presumido ou Simples Nacional) serão de responsabilidade exclusiva da licitante, que deverá ajustar sua proposta de modo a refletir adequadamente sua realidade fiscal, sem acarretar alteração nos valores máximos estimados pela Administração.

III - As empresas licitantes deverão apresentar, juntamente com a proposta comercial, a composição analítica do BDI utilizado na formação dos preços, evidenciando, no mínimo, as parcelas de administração central, tributos, riscos, seguros, garantias e lucro. A planilha de BDI deverá refletir o regime tributário da licitante, indicando, de forma expressa o regime de incidência do PIS/COFINS (cumulativo ou não cumulativo) e demais tributos considerados.

a) Reitera-se que eventuais diferenças decorrentes de opção tributária da empresa serão de responsabilidade exclusiva da licitante, não implicando revisão do valor máximo estabelecido pela Administração.

7.5.3. Apresenta-se, na Tabela 11, o custo unitário (sem BDI), o BDI aplicado e o preço unitário estimado para cada PRODUTO.

Tabela 11 - Preço unitário estimado por PRODUTO

PR O D U T O	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	U N I D A D E	Q U A N T	CUST O UNIT ÁRIO ESTI MAD	BDI (32, 64 %)	PREÇ O UNIT ÁRIO ESTI MAD
-----------------------------	----------------------	---------------------------------	-----------------------	--	-------------------------	--

				O (R\$)	O (R\$)
1	RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA	U N D .	1	36.34 9,39	11. 864 ,44
2	RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA (ADICIONAL)	U N D .	1	9.428 ,52	3.0 77, 46
3	SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS	U N D .	1	3.837 ,55	1.2 52, 57
					48.21 3,83
					12.50 5,98
					5.090 ,12

7.6. PRAZOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS

7.6.1. Para fins de estimativa dos custos, utilizou-se o módulo de construção como referência, uma vez que esse parâmetro é adotado desde a doação dos terrenos destinados à construção das unidades habitacionais até a contratação da execução das obras. Assim, foram observados os prazos de execução estabelecidos nos contratos das empresas EXECUTORAS, de acordo com os parâmetros previstos no Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 01/2025.

7.6.2. Os prazos variam conforme o sistema construtivo adotado e a quantidade de unidades habitacionais que compõem cada módulo, conforme demonstrado na Tabela 12.

a) Com o Chamamento nº 01/2025, a AGEHAB passou a adotar o sistema construtivo único em parede de concreto, permanecendo, contudo, diferentes tipologias de projetos conforme características de cada empreendimento.

b) Ressalta-se que ainda há obras em execução utilizando sistemas construtivos distintos, tais como alvenaria estrutural ou concreto armado com fechamento em alvenaria convencional.

7.6.3. Considerando a análise documental e os prazos praticados nas obras contratadas, os períodos de execução apresentam variação entre 7 e 10 meses, podendo ocorrer prorrogações em razão de retomada de obra, adequações técnicas ou necessidade de conclusão dos serviços para fins de recebimento definitivo. Dessa forma, o cronograma físico-financeiro específico da obra a ser supervisionada deverá ser sempre verificado pelo fiscal.

a) Assim, para fins de estimativa, adotou-se 12 (doze) meses de supervisão por obra, correspondendo ao período máximo previsto para atuação da SUPERVISORA.

Tabela 12 – Módulos de construção e prazo de execução das obras

OPÇÃO DE PROJETO	SISTEMA CONSTRUTIVO	MÓDULO DE CONSTRUÇÃO	VARIAÇÃO DE QUANTIDADE (UH)	PRAZO MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO (DIAS CONSECUTIVOS)	PRAZO MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO (MESES)
A, B, C e D	Parede de Concreto	30 UH	30 (mínimo) a 35	210	Aproximadamente 7 meses
		50 UH	36 a 50 (máximo)	293	Aproximadamente 10 meses

7.7. QUANTIDADE E VALOR TOTAL ESTIMADO

7.7.1. Dadas as particularidades do objeto e o fato de que, no momento da elaboração deste ETP, **não é possível determinar com precisão** a quantidade exata de obras a serem supervisionadas ao longo da vigência da Ata de Registro de Preços, foram adotados os seguintes critérios para estimativa de quantidades e valores:

I - PRODUTO 1 - RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA

- Remuneração: por unidade de produto entregue (mensal);
- Periodicidade de entrega: relatórios semanais, com remuneração consolidada em 1 (uma) unidade mensal;
- Quantidade estimada por contratação: 12 (doze) unidades do PRODUTO 1, tomando como referência até 12 meses de acompanhamento da obra, sem que isso implique vínculo com remuneração mensal ou obrigação de execução contínua;
- Estimativa por LOTE: adotou-se, como referência, ao menos uma obra por município, estruturando a estimativa com base no número de municípios de cada LOTE (Tabela 9);
- Formação do valor estimado: resultado da multiplicação da quantidade (12 produtos) pelo preço unitário (Tabela 11).

II - PRODUTO 2 - RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA (ADICIONAL)

- a) Remuneração: por unidade de produto entregue (mensal);
- b) Periodicidade de entrega: relatórios semanais, com remuneração consolidada em 1 (uma) unidade mensal;
- c) Quantidade estimada por contratação: 12 (doze) unidades do PRODUTO 2, tomando como referência até 12 meses de acompanhamento da obra, sem que isso implique vínculo com remuneração mensal ou obrigação de execução contínua;
- d) Estimativa por LOTE: também vinculada ao número de municípios do LOTE, porém considerando a necessidade potencial de reforço de supervisão. Para fins de estimativa, adotou-se **50% (cinquenta por cento)** da quantidade de municípios por LOTE como referência para demanda do PRODUTO 2;
- e) Formação do valor estimado: resultado da multiplicação da quantidade (12 produtos) pelo preço unitário (Tabela 11).

III - PRODUTO 3 - SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS

- a) Quantidade estimada por contratação: 2 (duas) unidades do PRODUTO 3, em razão de tratar-se de serviço sob demanda, voltado à conferência técnica, que poderá ocorrer, no mínimo, para início das obras e/ou na fase final da obra;
- b) Caso a área solicitante necessite apenas do PRODUTO 3, sua contratação poderá ocorrer isoladamente, por sub-região (LOTE), observando-se os limites registrados na ARP;
- c) Formação do valor estimado: resultado da quantidade (2 produtos) pelo preço unitário (Tabela 11).

7.7.2. Com base, nas quantidades estimadas por produto e nos preços unitários apresentados na Tabela 11, obteve-se o **valor total estimado por contratação**, conforme Tabela 13, e, em seguida, o **valor total estimado por LOTE**, conforme Tabela 14.

Tabela 13 - Preço total estimado por contratação

PR O DU TO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	U N D .	Q U A N T. T.	CUST O UNIT ÁRIO ESTI MAD O (R\$)	CUST O TOTA L ESTI MAD O (R\$)	BDI (32 ,64 %)	PREÇ O TOTA L ESTI MAD O (R\$)
1	RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA	U N D .	1 2	36.34 9,39	436.1 92,68	14 2.3 73, 28	578. 565, 96
2	RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA (ADICIONAL)	U N D .	1 2	9.428 ,52	113.1 42,24	36. 92 9,5 2	150. 071, 76
3	SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS	U N D .	2	3.837 ,55	7.675 ,10	2.5 05, 14	10.1 80,2 4
CUSTO TOTAL					557.0 10,02		
BDI (ENGENHARIA CONSULTIVA = 32,64%)						18 1.8 07, 94	
PREÇO TOTAL							738. 817, 96

7.7.3. A partir do valor total estimado por contratação, e considerando o número de municípios em cada LOTE (Tabela 9), apurou-se o **preço total estimado por LOTE**, consolidado na Tabela 14. O valor total da pretensa contratação corresponde a **R\$ 163.290.391,68 (cento e sessenta e três milhões, duzentos e noventa mil trezentos e noventa e um reais e sessenta e oito centavos)**

Tabela 14 - Preço total estimado por LOTE

L O	QU ANT .	PREÇ O UNIT	QU AN T.	PREÇ O UNIT	QU AN T.	PRE ÇO UNI	PREÇO TOTAL ESTIM
--------	----------------	-------------------	----------------	-------------------	----------------	------------------	-------------------------

T E	TOTAL PRODUÇÃO 1	ÁRIO (R\$) - PRODUTOS 1	TOTAL PRODUTOS 2	ÁRIO (R\$) - PRODUTOS 2	TOTAL PRODUTOS 3	TÁRIO (R\$) - PRODUTOS 3	ADO - LOTE
1	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
2	156	48.213,83	78	12.505,98	26	5.090,12	8.629.167,04
3	156	48.213,83	78	12.505,98	26	5.090,12	8.629.167,04
4	156	48.213,83	78	12.505,98	26	5.090,12	8.629.167,04
5	156	48.213,83	78	12.505,98	26	5.090,12	8.629.167,04
6	168	48.213,83	84	12.505,98	28	5.090,12	9.292.949,12
7	168	48.213,83	84	12.505,98	28	5.090,12	9.292.949,12
8	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
9	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
10	156	48.213,83	78	12.505,98	26	5.090,12	8.629.167,04
11	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
12	132	48.213,83	66	12.505,98	22	5.090,12	7.301.602,88
13	132	48.213,83	66	12.505,98	22	5.090,12	7.301.602,88
14	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
15	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
16	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
17	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
18	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96
19	144	48.213,83	72	12.505,98	24	5.090,12	7.965.384,96

20	132	48.21 3,83	66	12.5 05,9 8	22	5.09 0,12	7.301. 602,88
TOTAL GERAL	2.9 52	-	1.4 76	- 492	-	-	163.29 0.391, 68

7.7.4. Esse montante representa o **teto máximo a ser registrado na ARP**, não configurando obrigação de contratação integral, uma vez que as contratações serão realizadas conforme necessidade dos programas habitacionais; dependerão da efetiva execução das obras; e observarão a disponibilidade orçamentária e financeira da AGEHAB.

7.7.5. O contrato de cada obra será encerrado quando as obras forem concluídas, sendo a remuneração devida **apenas pelo período em que houve efetiva prestação dos serviços de supervisão**. É possível que reste **saldo contratual** não utilizado.

7.7.6. No contrato deverá constar o **percentual de desconto** ofertado pela licitante vencedora e os **preços unitários resultantes** da aplicação desse desconto sobre os valores máximos desta estimativa.

7.7.7. Ao formular sua proposta de preços, a SUPERVISORA deverá considerar, a eventual **simultaneidade de frentes de serviço**; a necessidade de cumprir integralmente as obrigações contratuais, mantendo a qualidade da supervisão; e que a remuneração unitária do PRODUTO 1 não será majorada pela mera simultaneidade, cabendo à empresa organizar seus recursos para garantir a adequada prestação dos serviços dentro dos limites de capacidade definidos neste ETP.

7.8. CRITÉRIO DE DEMANDA PARA CONTRATAÇÃO DOS PRODUTOS

7.8.1. A definição das quantidades a serem contratadas para cada PRODUTO está diretamente relacionada à capacidade operacional da equipe mínima exigida da SUPERVISORA e à simultaneidade de frentes de serviço, conforme demonstrado no Anexo VI - ETP - Estudo de capacidade da equipe mínima (83521425).

7.8.2. Para fins deste Estudo Técnico Preliminar, adotou-se como referência a **média mensal de frentes de serviço (UH-eq)**, calculada a partir dos cronogramas padrão dos módulos de construção (30, 50 e 60 unidades habitacionais). Essa abordagem permite equalizar meses de pico produtivo com meses de menor demanda, refletindo de forma mais fidedigna a carga de supervisão exigida ao longo de todo o período de execução.

7.8.3. Com base nesse estudo, foram definidos os seguintes parâmetros:

- I - A capacidade nominal da equipe mínima correspondente ao PRODUTO 1 é de 102 UH-eq/mês, considerada como limite técnico para a atuação da equipe padrão de supervisão.
- II - O PRODUTO 2 foi concebido como reforço operacional, destinado a absorver a demanda adicional quando a simultaneidade de frentes de serviço exceder esse limite, garantindo a manutenção da qualidade da fiscalização sem necessidade imediata de nova contratação.

7.8.4. A demanda pelo PRODUTO 1 deve estar vinculada à **contratação prévia da empresa EXECUTORA**, cujo contrato é firmado por módulo de construção de até 50 (cinquenta) unidades habitacionais, preferencialmente, conforme os Chamamentos Públicos em vigor. Em cada contrato/módulo de construção será necessária, em tese, a contratação de supervisão técnica.

7.8.4.1. A contratação poderá abranger todos os empreendimentos que estiverem com a execução das obras em andamento e/ou obras a iniciar, **em que se tenha a EXECUTORA contratada**. A contratação se dará quando necessária e autorizada pela AGEHAB e terão início mediante emissão de ordem de serviço, que poderá se concomitante com a ordem de serviço da EXECUTORA.

- I - A contratação poderá incluir o PRODUTO 2, conforme descrito no item 7.8.8.
- II - A contratação poderá incluir o PRODUTO 3 - Serviços Topográficos, porém terão início mediante a emissão de ordem de serviço específica.
 - a) A área demandante poderá solicitar, isoladamente o PRODUTO 3, para qualquer município pertencente ao LOTE, quando a natureza do serviço assim o exigir, respeitando os quantitativos registrados na Ata de Registro de Preços.

7.8.5. A demanda para contratação dos PRODUTO 1 e PRODUTO 2, deverá ser analisada por módulo de construção e quantidade de unidades habitacionais, conforme os contratos firmados com as empresas EXECUTORAS.

7.8.6. Considerando os cenários simulados no Anexo VI - ETP - Estudo de capacidade da equipe mínima (83521425), o PRODUTO 1 poderá ser vinculado às seguintes configurações de módulos, desde que observadas as condições de contiguidade e defasagem de cronograma:

- I - 1 (um) módulo de até 60UHs, com folga razoável.
- II - 2 (dois) módulos de 30UHs, com boa margem, exigindo atenção aos meses de pico.

III - 2 (dois) módulos de 50UHs, no limite da capacidade, desde que haja defasagem temporal entre os meses de maior intensidade produtiva.

7.8.6.1. Quando a média mensal de frentes de serviço (UH-eq) **ultrapassar 102 UH-eq/mês em mais de 50% do cronograma**, poderá ser necessária a contratação combinada de **PRODUTO 1 + PRODUTO 2**, ou, em situações específicas, a celebração de novo contrato.

7.8.6.2. Quando o total de unidades habitacionais em um mesmo município for superior a 100UHs, a análise dos critérios deverá ser realizada **a cada bloco adicional de até 100 UHs**, para definição de quais e quantos produtos serão contratados.

7.8.7. Na análise da demanda para contratação da SUPERVISORA, a AGEHAB deverá observar, cumulativamente, os critérios abaixo:

I - **SUPERVISORA já contratada no município**

- a) Verificar se há contrato em execução com saldo disponível;
- b) Avaliar o limite legal de acréscimo de até 25% do valor inicial atualizado do contrato (art. 142, §2º do RILCC);
- c) Caso o acréscimo necessário ultrapasse 25%, avaliar a vantajosidade de nova contratação. Se não houver vantajosidade em ampliar a responsabilidade da SUPERVISORA de forma técnica, legal e proporcional à capacidade operacional da equipe, a AGEHAB poderá celebrar um novo contrato dentro do mesmo município, para módulos de construção distintos.

II - **A quantidade de unidades habitacionais, em execução e a iniciar, no município:**

- a) Até 1 (um) módulo e até 60UHs, contratação do PRODUTO 1;
- b) Até 2 (dois) módulos e até 100UHs, avaliar simultaneidade, contiguidade e defasagem;
- c) Acima de 100UHs, aplicar critérios a cada bloco de até 100UHs.

III - **Contiguidade física dos módulos**

- a) Se os módulos forem contíguos e/ou adjacentes, permitindo compartilhamento da mesma estrutura de canteiro, acesso, favorecendo a absorção pela equipe do PRODUTO 1;
- b) Se os módulos forem geograficamente dispersos, poderá ser necessário novo contrato ou vinculação de produtos distintos.

IV - **Defasagem temporal entre módulos**

- a) Sobrepor cronogramas, identificando meses de pico, geralmente 2º e 3º mês;
- b) A existência de defasagem entre os cronogramas reduz os picos de carga de trabalho e pode permitir o atendimento apenas com PRODUTO 1, com quantidade estendida, caso necessário;
- c) Na ausência de defasagem e havendo picos simultâneos acima de 102 UH-eq/mês, poderá ser necessário a contratação com o PRODUTO 1 + PRODUTO 2.

7.8.8. Em síntese:

I - **PRODUTO 1:** deve ser contratado como solução padrão para supervisão de módulos de construção em que a demanda de frentes de serviço se mantenha **dentro da capacidade nominal** (102 UH-eq/mês) da equipe mínima.

II - **PRODUTO 1 com quantidade estendida:** pode ser adotado nos casos de módulos contíguos com defasagem temporal adequada, em que a simultaneidade não caracterize sobrecarga operacional. No Quadro 1 apresenta-se uma simulação dessa situação. O Apêndice I e II, do estudo (83521425), demonstram o passo a passo para verificação dos critérios para definição dos produtos.

- a) Entrega: 1 unidade para cada módulo supervisionado;
- b) Remuneração: 1 unidade do PRODUTO 1 (mês).

Quadro 1 – Ilustração de contratação do PRODUTO 1 (quantidade estendida)

Módulo de Construção	Meses												Total PRODUTO 1
I (50uhs)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			10
II (50uhs)				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total a serem remunerados mês	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	13

* A tabela é ilustrativa, os quantitativos apresentados são referenciais e devem ser ajustados conforme os cronogramas físico-financeiros efetivos e as frentes simultâneas identificadas em campo

III - **PRODUTO 1 + PRODUTO 2:** devem ser contratados quando a simultaneidade de frentes de serviço, em módulos contíguos, **ultrapassar o limite operacional** da equipe mínima em período significativo do cronograma, exigindo reforço de campo. No Quadro 2 apresenta-se uma simulação dessa situação. O Apêndice I e II, do estudo (83521425), demonstram o passo a passo para verificação dos critérios para definição dos produtos.

a) Entrega: 1 unidade do PRODUTO 1 para o primeiro módulo e 1 unidade do PRODUTO 2 para o segundo módulo;

b) Remuneração: 1 unidade de cada produto (mês).

Quadro 2 – Ilustração de contratação do PRODUTO 1 + PRODUTO 2

Módulo de Construção	Meses												Total PRODUTO 1	Total PRODUTO 2
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
I (50uhs)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			10	
II (50uhs)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			-	10
Total a serem remunerados mês	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			10	10

* A tabela é ilustrativa, os quantitativos apresentados são referenciais e devem ser ajustados conforme os cronogramas físico-financeiros efetivos e as frentes simultâneas identificadas em campo

IV - **Nova contratação:** será indicada quando não for possível ampliar o contrato vigente (limite de 25% superado, dispersão geográfica, mais de 100UHS sem agrupamento lógico ou incapacidade operacional demonstrada).

7.8.9. A equipe mínima poderá acompanhar até 100UHS simultâneas, desde que observados os critérios técnicos e organizacionais do estudo.

7.8.10. O PRODUTO 1 não tem sua remuneração aumentada pela simultaneidade de frentes; o aumento de esforço é absorvido dentro do escopo contratado.

7.8.10.1. A SUPERVISORA, ao aceitar o contrato, assume a responsabilidade de entregar maior volume de produtos (relatórios, registros fotográficos, medições e apontamentos) sem acréscimo de remuneração, desde que observados os limites de capacidade estabelecidos no estudo.

7.8.11. O PRODUTO 2 é acionado apenas quando ultrapassados os limites técnicos, pois ele complementa o PRODUTO 1, garantindo a manutenção da qualidade técnica sem necessidade de nova contratação, e será aplicado quando:

a) Houver simultaneidade de módulos ou frentes de serviço que ultrapassem a capacidade nominal de 102 frentes/mês;

b) As obras forem contíguas ou adjacentes, permitindo compartilhar a mesma estrutura de canteiro, acesso, equipes e áreas de apoio logístico;

c) Os cronogramas não apresentarem defasagem suficiente para diluir a carga de supervisão.

7.9. Essa configuração gera economicidade, evita contratações desnecessárias, melhora o uso da equipe da SUPERVISORA e mantém a rastreabilidade e qualidade dos serviços.

7.10. Assim, a AGEHAB pode exigir a supervisão de um número maior de unidades habitacionais (até 100UHS), sem acréscimo de remuneração unitária pelo PRODUTO 1, mantendo o equilíbrio entre eficiência, economicidade e segurança técnica, bem como poderá acionar o PRODUTO 2.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

8.1. A AGEHAB necessita contratar serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização de obras, abrangendo atividades de acompanhamento técnico presencial e diário, verificação de conformidade, análise de medições, levantamentos topográficos, entre outras, referentes aos programas habitacionais executados nos diversos municípios do Estado de Goiás.

8.2. O levantamento preliminar realizado pela área técnica evidenciou que a equipe própria disponível **não possui capacidade operacional suficiente** para absorver todas as atividades necessárias ao acompanhamento simultâneo das obras em execução e das contratações previstas, tornando **essencial a contratação de apoio técnico externo** para assegurar a eficiência, continuidade e regularidade dos serviços.

8.3. Com o objetivo de identificar a solução mais adequada, foram avaliadas três alternativas de execução:

8.3.1. Reforço da equipe interna da AGEHAB:

a) implicaria em elevado custo fixo com pessoal, ampliação de espaço físico para alocar pessoal, despesas com deslocamento (diárias e seguro de vida), aquisição de equipamentos e *softwares*, além de despesas contínuas com treinamentos e atualizações;

b) A realização de contratações demandaria tempo e trâmites burocráticos, tornando o processo moroso e pouco eficiente;

c) Necessidade de processos seletivos ou concursos, com prazos incompatíveis com a urgência das obras.

8.3.2. **Contratação por licitação individual para cada demanda:**

a) Resultaria em maior morosidade na execução dos serviços, comprometendo prazos essenciais;

b) Poderia ocasionar descontinuidade na prestação dos serviços, impactando diretamente os programas habitacionais;

c) Menor economicidade, devido à dispersão de contratações;

d) Complexidade para estimar previamente as quantidades, dada a variação entre municípios, programas e fases de execução.

8.3.3. **Sistema de Registro de Preços (SRP) - Alternativa escolhida:**

a) Solução mais eficiente, proporcionando flexibilidade na contratação e otimização dos recursos públicos;

b) Redução de custos fixos com pessoal, licenciamento de *softwares* e manutenção de equipamentos;

c) Execução dos serviços sob demanda, o que justifica o modelo de contratação por SRP;

d) Empresas especializadas que já possuem a *expertise* e infraestrutura necessárias, eliminando a necessidade de investimentos internos;

e) Permite atendimento descentralizado, abrangendo todos os municípios do Estado de Goiás, que é um dos principais objetivos, levar benefícios habitacionais à todo estado;

f) Garantir agilidade continuidade na prestação dos serviços, eliminando a necessidade de múltiplas licitações.

8.4. **Para a adoção do SRP, a AGEHAB realizou levantamento de mercado, incluindo:**

8.4.1. Consulta a fontes de preços de referência, como GOINFRA, SINAPI, CEHOP, SUDECAP, Banco de Preços e mercado.

8.4.2. Utilização da *expertise* da equipe de engenharia e arquitetura, garantindo adequação dos valores estimados à realidade de mercado.

8.4.3. Estabelecimento de um orçamento estimativo como valor máximo de contratação, com definição de custos unitários, garantindo previsibilidade e controle de custos.

8.4.4. Diante do levantamento dos custos, da natureza variável e descentralizada das demandas, da necessidade de agilidade operacional e da obrigatoriedade de supervisão contínua das obras habitacionais, conclui-se que **o Sistema de Registro de Preços (SRP)** é a solução mais adequada para a contratação.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP) para a contratação dos serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização das obras da Agência Goiana de Habitação – AGEHAB encontra respaldo nos Artigos 102 e 103 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios (RILCC), que orientam sua utilização preferencial para serviços de engenharia com características padronizadas, demandas frequentes, entregas parceladas ou quando não seja possível definir previamente o quantitativo a ser contratado.

Art. 102. As contratações de serviços, inclusive de engenharia, de aquisição de bens e de execução de obras com características padronizadas deverão, preferencialmente, ser realizadas pelo Sistema de Registro de Preços - SRP, nos termos dispostos neste Regulamento.

Art. 103. O SRP deverá ser adotado, preferencialmente, quando:

I. Pelas características do bem, obra ou serviço e da demanda da AGEHAB houver necessidade de contratações frequentes;

II. For conveniente a aquisição de bens com previsão de entregas parceladas ou contratação de obras ou serviços remunerados por unidade de medida ou em regime de tarefa;

III. For conveniente a aquisição de bens, a contratação de obras ou serviços para atendimento a mais de um órgão ou entidade, ou a programas de governo; ou

IV. Pela natureza do objeto, não for possível definir previamente o quantitativo a ser demandado pela Agência.

Parágrafo único. O Sistema de Registro de Preços, no caso de obras e serviços de engenharia, somente poderá ser utilizado na hipótese de padronização do objeto.

9.2. Desta forma, o SRP pode ser adotado para contratações de bens e serviços com características padronizadas, especialmente quando houver necessidade de contratações frequentes, entregas ou execuções parceladas, atendimento a múltiplos programas ou impossibilidade de previsão exata do quantitativo demandado.

9.2.1. **Padronização dos serviços:**

a) Apesar de envolverem atividades técnicas, os serviços demandados apresentam padrões de execução definidos, escopo claramente especificável, metodologias regulamentadas (ABNT, CONFEA/CREA) e possibilidade de medição e remuneração por unidade de medida, como produto.

9.2.2. **Demanda frequente e variável:**

a) Os serviços técnicos são frequentemente demandados pela AGEHAB, porém de forma variável ao longo do ano, estando diretamente ligados às necessidades dos programas habitacionais em execução e ao surgimento de demandas específicas em diferentes municípios.

9.2.3. **Impossibilidade de definição de quantitativos:**

a) A natureza dos serviços a serem contratados não permite a definição prévia exata dos quantitativos a serem demandados, pois variam de acordo com fatores externos, como disponibilidade de áreas pelo município e contratação das obras.

9.2.4. **Agilidade e continuidade:**

a) O SRP possibilita maior agilidade na formalização das contratações, uma vez que permite que a administração, conforme a necessidade, convoque os fornecedores registrados para execução imediata dos serviços, respeitando os preços registrados e condições previamente pactuadas.

9.2.5. **Abrangência territorial**

a) O SRP permite atendimento descentralizado em todos os **246 municípios**, compatível com a amplitude do Programa Pra Ter Onde Morar e demais ações da AGEHAB.

9.3. A equipe própria da AGEHAB, atua em diversas atividades necessárias para execução do Programa Pra Ter Onde Morar - Construção, como, elaboração de projetos executivos, conferências de levantamento topográfico, elaboração de orçamentos, fiscalização das obras, gestão dos contratos, vistorias para emissão de Relatório de Viabilidade Técnica (RVT) das áreas para construção de unidades habitacionais, entre outras atividades necessárias. Além disso, tem-se as atividades dos programas que recebem subsídio em Crédito Outorgado de ICMS, como PMCMV - FGTS/FAR e convênios com municípios para execução de equipamentos comunitários, que também demandam fiscalização das obras, gestão dos ajustes e prestação de contas.

9.4. A AGEHAB atua em todos os 246 municípios do Estado de Goiás, tornando inviável a execução exclusiva por equipe própria. A demanda por serviços técnicos varia conforme as necessidades dos programas habitacionais e parcerias com os municípios, exigindo um modelo de contratação **flexível** para atender diferentes localidades e contextos.

9.5. Desta forma, o objeto deste estudo tem por finalidade demonstrar a necessidade, a oportunidade e a viabilidade da contratação de serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização das obras contratadas e a contratar pela Agência Goiana de Habitação – AGEHAB, no âmbito dos programas habitacionais desenvolvidos pela Agência em quaisquer dos 246 municípios do Estado de Goiás.

9.6. Buscando assegurar eficiência, qualidade e controle técnico na execução das obras decorrentes de Chamamentos Públicos e Licitações, especialmente aquelas relacionadas à construção, conclusão e/ou retomada de unidades habitacionais unifamiliares, subsidiando as equipes internas da Agência em diversas atividades, como, qualidade e controle técnico na execução das obras, conformidade com os projetos, quantitativos, orçamentos, cronogramas, prazos contratuais e condições pactuadas, entre outras.

9.6.1. Atualmente, o Programa Pra Ter Onde Morar – Construção, está presente em 66 (sessenta e seis) municípios com a construção de 3.382 (três mil, trezentos e oitenta e dois) unidades habitacionais em andamento, 132 (cento e trinta e dois) a iniciar, e ainda, com mais 2.287 (dois mil duzentos e oitenta e sete) em 43 (quarenta e três) municípios, em fase de contratação.

9.6.2. Na Ata de Registro de Preços nº 0002/2024 (Pregão Eletrônico SRP nº 015/2022), a Região 2 – Lotes 6 e 7 (28 municípios) e a Região 3 – Lotes 8 (12 municípios) e 13 (11 municípios) não foram contemplados com SUPERVISORA. Ver Anexo VIII - ETP - Relação dos municípios e Quant. Uhs com supervisão (83566398).

9.7. Esse cenário evidencia a ocorrência de demandas sucessivas por apoio técnico especializado, justificando a estimativa de quantidades com base em parâmetros técnico operacionais consistentes.

9.7.1. Portanto, em consonância com a previsão legal, que faculta à Administração a possibilidade de contratar apoio técnico para gestão e fiscalização de obras públicas, a contratação ora pretendida mostra-se essencial para garantir a boa gestão e fiscalização dos empreendimentos, de forma alinhada aos preceitos de governança da AGEHAB.

9.8. A solução proposta consiste na contratação de **serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização das obras** conduzidas pela AGEHAB nos 246 municípios do Estado de Goiás, organizadas em **20 (vinte) LOTES**, definidos a partir de critérios territoriais, logísticos e de equilíbrio operacional.

9.8.1. A solução foi estruturada com base em **três PRODUTOS padronizados**, que representam os serviços de acompanhamento técnico das obras habitacionais executadas pela Agência:

I - **PRODUTO 1 – RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA**

a) Corresponde ao serviço técnico especializado de supervisão e apoio à fiscalização das obras contratadas ou a contratar;

b) Os serviços compreendem o acompanhamento técnico diário in loco, conferência de serviços e quantitativos executados, verificação da conformidade com projetos, especificações, orçamento, cronograma físico-financeiro e prazo contratual, emissão de relatórios semanais e mensais, com registros fotográficos, medições, análises técnicas e pareceres, subsídio às decisões da Diretoria de Engenharia e Obras e da Superintendência de Projetos e Orçamento;

c) Abrange as obras de construção, conclusão e/ou retomada de unidades habitacionais unifamiliares.

II - **PRODUTO 2 – RELATÓRIO TÉCNICO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA (ADICIONAL)**

- a) Destinado a complementar a capacidade de supervisão quando a simultaneidade de frentes de serviço superar a capacidade nominal da equipe mínima vinculada ao PRODUTO 1, Anexo VI - ETP - Estudo de capacidade da equipe mínima (83521425).
- b) Os serviços compreendem a execução das mesmas rotinas de acompanhamento, registros e relatórios, em articulação com o responsável técnico do PRODUTO 1;
- c) Busca a manutenção da qualidade da fiscalização em cenários de maior carga de trabalho, sem comprometimento dos prazos e da integridade técnica dos empreendimentos.

III - PRODUTO 3 – SERVIÇOS TOPOGRÁFICOS

- a) Serviços de topografia, consiste na realização de levantamento primitivo de áreas, conferência de implantação, locação de obra, conferência de terraplanagem e patamarização, quando necessário;
- b) Poderá ser utilizado tanto para conferência de serviços executados pela EXECUTORA quanto para conferência de informações fornecidas por municípios na disponibilização de terrenos ao Programa Pra Ter Onde Morar;
- c) Poderão ser solicitados para a conferência de obras paralisadas, em fase de contratação para retomada e para verificação de serviços e quantitativos divergentes ao longo da execução da obra.

9.8.1.1. Estão incluídos nestes produtos: equipes técnicas especializadas; equipamentos necessários às atividades de campo; hardwares e softwares para processamento e representação gráfica; custos administrativos de escritório; mobilização e desmobilização de equipes e equipamentos; alimentação e hospedagem, quando necessários à execução e entrega dos serviços.

9.8.2. Os serviços a serem contratados exigem conhecimento técnico específico. Empresas especializadas possuem equipes qualificadas e a infraestrutura necessária para a execução eficiente e precisa destes serviços.

9.8.3. A estrutura da solução considera a simultaneidade de obras, a dispersão geográfica dos empreendimentos, os diferentes estágios de execução e as demandas específicas de cada programa habitacional sob gestão da AGEHAB.

9.9. Os serviços técnicos especializados de supervisão e apoio a fiscalização das obras são essenciais para garantir a eficiência e a qualidade da execução dos programas habitacionais da AGEHAB. Devido à variabilidade das demandas, **a contratação por meio do Sistema de Registro de Preços (SRP)** apresenta-se como a melhor alternativa para otimizar recursos, agilizar processos, garantir o cumprimento dos objetivos da agência e garantir que os serviços sejam contratados conforme a demanda, sem a necessidade múltiplas licitações.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO QUANDO NECESSÁRIA PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DO OBJETO

10.1. A regra a ser observada pela Administração nas licitações é a do parcelamento do objeto, conforme disposto no inciso III, do Artº 5º, do RILCC, mas é imprescindível que a divisão do objeto seja tecnicamente viável e economicamente vantajosa e não represente perda de economia em escala.

10.2. Diante da necessidade de contratação de serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização de obras para os programas habitacionais da AGEHAB, foi realizada uma análise sobre a possibilidade de parcelamento da solução, considerando a natureza dos serviços, a especialidade técnica e a economicidade da contratação, sem comprometer a competitividade do certame.

10.3. A contratação foi estruturada com **parcelamento em LOTES**, definidos a partir da divisão do Estado em **regiões e sub-regiões**, agrupadas por proximidade geográfica e características de mobilização. Cada sub-região corresponde a um **LOTE do Sistema de Registro de Preços**, permitindo adequada regionalização e garantindo viabilidade operacional.

10.4. Essa forma de parcelamento atende aos princípios da economicidade, da eficiência e da competitividade, pelos seguintes motivos:

10.4.1. Maior alcance territorial: a AGEHAB atua em todo o Estado de Goiás, e a divisão em lotes regionais e sub-regionais assegura a prestação dos serviços (supervisão, apoio técnico à fiscalização e levantamentos topográficos) em todas as localidades, inclusive nas mais afastadas.

10.4.2. Facilitação da logística e redução de custos: ao segmentar por sub-regiões, reduz-se a necessidade de deslocamentos longos das empresas contratadas, garantindo respostas mais rápidas às demandas e maior racionalização dos custos operacionais.

10.4.3. Ampliação da competitividade: o parcelamento permite a participação de empresas de médio e pequeno porte, que poderão concorrer nos lotes de sua região de atuação, ampliando a concorrência e possibilitando a obtenção de melhores preços.

10.4.4. Flexibilidade e eficiência na contratação: a divisão em lotes facilita o planejamento e o acionamento dos serviços por meio do Sistema de Registro de Preços, permitindo que cada sub-região seja atendida conforme a necessidade real dos programas habitacionais.

10.4.5. Garantia da qualidade e agilidade: a especialização por região e sub-região favorece a execução dos serviços com maior qualidade técnica, além de permitir que os prazos das demandas sejam cumpridos com agilidade, sem comprometer a padronização dos serviços contratados.

10.5. A divisão em LOTES amplia a concorrência, possibilitando que **mais empresas participem da licitação**, incluindo micro e pequenas empresas que atuam em nichos específicos. Isso fomenta a **competitividade**, favorecendo a obtenção de melhores preços e qualidade na execução dos serviços.

10.6. A estruturação da contratação por LOTES permite que a AGEHAB **contrate apenas os serviços necessários no momento adequado**, evitando custos desnecessários e garantindo maior eficiência operacional.

10.7. Dessa forma, o modelo de contratação atende aos princípios da **economicidade, eficiência e competitividade**, assegurando a melhor aplicação dos recursos públicos e o sucesso dos programas habitacionais da AGEHAB.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS

11.1. A contratação de serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização visa proporcionar resultados concretos para a execução dos programas habitacionais da AGEHAB. Os principais resultados pretendidos são:

11.1.1. Resultados Operacionais e Técnicos

- a) Acompanhamento técnico qualificado das obras em todos os municípios atendidos;
- b) Verificação sistemática da conformidade dos serviços executados com projetos, memoriais e orçamentos;
- c) Apoio nas medições, revisões, reprogramações e análises de aditivos;
- d) Garantia de execução adequada das soluções construtivas previstas nos Chamamentos Públicos;
- e) Resposta rápida às demandas de campo, evitando atrasos no fluxo administrativo e físico.

11.1.2. Resultados de Governança e Controle

- a) Mitigação de riscos técnicos e administrativos, especialmente os relacionados à dispersão geográfica das obras;
- b) Maior rastreabilidade das ações, fortalecendo a transparência perante órgãos de controle;
- c) Padronização dos relatórios, registros de campo e rotinas de supervisão;
- d) Aumento da qualidade das entregas e do cumprimento dos prazos contratuais;
- e) Contribuição para a economicidade na execução das obras, evitando retrabalhos e inconsistências.

11.1.3. Resultados Institucionais e Sociais

- a) Suporte à AGEHAB no cumprimento das metas estabelecidas no PPA e no Plano de Negócios;
- b) Potencial de acelerar a entrega de moradias e equipamentos comunitários;
- c) Redução do déficit habitacional e melhoria das condições de vida da população goiana;
- d) Ampliação da efetividade das políticas públicas de habitação e inclusão social;
- e) Garantia do uso responsável dos recursos públicos, com maior controle, previsibilidade e qualidade.

11.2. A contratação da prestação de serviços técnicos especializados de supervisão e apoio à fiscalização das obras se dará nos campos técnico e administrativo, de forma a subsidiar a área técnica da AGEHAB, permitindo a execução simultânea de um volume expressivo de obras visando a eficiência e sucesso das contratações, por meio do Sistema de Registro de Preços (SRP) e com a segmentação em **LOTES** por sub região do estado, buscando otimizar a aplicação dos recursos públicos, garantindo economicidade e eficiência na execução das demandas.

11.2.1. Economicidade e racionalização dos custos:

- a) Redução de custos fixos: A AGEHAB evita despesas recorrentes com a manutenção de uma equipe interna permanente para execução desses serviços, eliminando encargos trabalhistas, infraestrutura, treinamentos contínuos e atualização de softwares;
- b) Contratação sob demanda: como os serviços serão contratados sob demanda, a AGEHAB não arcará com custos desnecessários, contratando apenas aquilo que for realmente necessário, sem comprometer o orçamento com serviços não utilizados;
- c) Competitividade e melhores preços: a segmentação dos serviços em lotes possibilita a participação de um número maior de empresas, promovendo maior competitividade e permitindo que a administração obtenha preços mais vantajosos.

11.2.2. Melhor aproveitamento dos recursos humanos:

- a) Evita a sobrecarga da equipe técnica interna: a não necessidade de múltiplos processos licitatórios individuais reduz o volume de trabalho administrativo e acelera o atendimento das demandas, garantindo a continuidade das ações habitacionais;
- b) Acesso imediato a profissionais: a AGEHAB não precisará investir em capacitação e treinamentos contínuos, pois as empresas contratadas já possuem equipes experientes e qualificadas para a execução dos serviços.

11.2.3. Melhor aproveitamento dos recursos materiais e financeiros:

- a) Redução de investimentos em infraestrutura laboratorial e equipamentos: como os serviços serão executados por empresas especializadas, não será necessário que a AGEHAB invista na compra e manutenção de equipamentos

de topografia, equipamentos para realização de controle tecnológico, softwares de engenharia ou outras ferramentas técnicas;

b) Planejamento orçamentário mais eficiente: o SRP permite que a AGEHAB tenha um melhor controle sobre os gastos ao longo do tempo, contratando serviços de forma escalonada conforme a disponibilidade orçamentária e a real necessidade dos programas habitacionais.

c) Garantia da qualidade e padronização dos serviços: a contratação de empresas especializadas assegura que os serviços serão executados seguindo as melhores práticas do setor, evitando retrabalho, desperdício de recursos e eventuais problemas na entrega dos projetos.

11.2.4. **Agilidade e flexibilidade na execução dos serviços:**

a) Redução de prazos na execução das demandas: com a contratação já formalizada por meio do SRP, os serviços podem ser acionados rapidamente, sem a necessidade de novas licitações, garantindo agilidade na execução dos projetos habitacionais;

b) Maior alcance territorial: como a AGEHAB atua em todos os municípios do Estado de Goiás, o modelo de contratação adotado permitirá que os serviços sejam prestados em qualquer localidade, sem restrições logísticas;

c) Adequação às variações da demanda: a contratação sob demanda evita desperdícios e possibilita que os serviços sejam ajustados conforme a necessidade real da administração pública.

11.3. O modelo de contratação adotado pela AGEHAB, com serviços técnicos **segmentados por LOTES** e executados sob demanda, proporcionará redução de custos, maior eficiência na alocação de recursos humanos, financeiros e materiais, além de garantir maior agilidade e qualidade na prestação dos serviços.

11.4. Essa estratégia fortalece a gestão eficiente dos programas habitacionais, assegurando que as políticas públicas sejam implementadas de forma sustentável, econômica e alinhada às necessidades reais da população e da administração pública.

12. **ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DA AGÊNCIA**

12.1. Não se faz necessária a adequação do ambiente organizacional da AGEHAB para a fase licitação do objeto descrito nesse Estudo Preliminar pois, os departamentos envolvidos estão aptos para realização desses procedimentos, tanto no que diz respeito a capacitação de seus servidores quanto no cumprimento do seu fluxograma.

12.2. Entretanto, devido as ações de outros programas que acontecem simultaneamente a esse, será necessário a adequação do ambiente organizacional da AGEHAB para fase Pós - Contratual, para relocação de sua equipe interna, para que seja realizada de forma ágil a análise e posterior aprovação das entregas efetuadas pelas empresas contratadas.

13. **IMPACTO AMBIENTAL**

13.1. Os serviços objeto deste estudo são de natureza técnica administrativa e de supervisão, sem geração direta de impacto ambiental relevante. Contudo, as empresas deverão zelar pelo cumprimento das condicionantes ambientais das obras fiscalizadas, reportando à AGEHAB eventuais inconformidades detectadas.

14. **ANEXOS**

14.1. Anexo I - ETP - Estudo 006_2025_IMB_Déficit_Habitacional (83493338)

14.2. Anexo II - ETP - Estratégia de Longo Prazo 2025 a 2029 e Plano (83493999)

14.3. Anexo III - ETP - PPA 2024_2027 (83494224)

14.4. Anexo IV - ETP - Mapa Regiões e Sub-regiões (83503732)

14.5. Anexo V - ETP - Relação municípios_Distância média (83516727)

14.6. Anexo VI - ETP - Estudo de capacidade da equipe mínima (83521425)

14.7. Anexo VII - ETP - Orçamento estimativo_composições_BDI (83531798)

14.8. Anexo VIII - ETP - Relação dos municípios e Quant. Uhs com supervisão (83566398)

Elaboração:

Fabiana Barbosa de Resende Souza - Analista Técnico I - Engenheiro Civil

Antenor Dias de Souza Neto - Assessor especial 2 – AE - 2 - Engenheiro Civil

Aprovação:

Sirlei Aparecida da Guia - Diretora de Engenharia e Obras

Referências:

1. a b c d Manual de Custos de Obras, DNIT, 2024 (disponível: <https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/custos-referenciais/engenharia-consultiva-2/tabela-de-precos-de-consultoria-1/normativos/relatorio-de-cestas-de-mobiliario-de-instalacoes-e-de-custos-diversos.pdf>)

GOIANIA - GO, aos 10 dias do mês de dezembro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **FABIANA BARBOSA DE RESENDE**, **Analista Técnico**, em 11/12/2025, às 13:14, 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 **ANTENOR DIAS DE SOUZA NETO**, **Assessor (a)**, em 11/12/2025, às 14:43, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



Documento assinado eletronicamente por **SIRLEI APARECIDA DA GUIA**, **Diretor (a)**, em 11/12/2025, às 15:07, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **83492097** e o código CRC **14FEC17A**.



Referência: Processo nº 202500031011302



SEI 83492097