

Agência
Goiana de
Habitação



ESTADO DE GOIÁS
AGENCIA GOIANA DE HABITAÇÃO S/A
DIRETORIA TÉCNICA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº: 1/2023 - AGEHAB/DITEC-11801

PROCESSO Nº 202300031003635

OBJETO DO ESTUDO: SELEÇÃO DE EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL INTERESSADAS EM FIRMAR PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, PARA CONCESSÃO DO SUBSÍDIO ESTADUAL EM CRÉDITO OUTORGADO DE ICMS, EM EMPREENDIMENTOS DO PMCMV (PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA) DO GOVERNO FEDERAL NO ÂMBITO DO FGTS E, EM CONTRAPARTIDA REMUNERADA, CONSTRUIR UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL EM MUNICÍPIOS DO ESTADO DE GOIÁS.

ESTE DOCUMENTO APRESENTA O ESTUDO PRELIMINAR QUE ASSEGURA A VIABILIDADE TÉCNICA DA CELEBRAÇÃO DA PARCERIA PÚBLICA-PRIVADA PARA A PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, COM MAIOR TRANSPARÊNCIA E MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS PÚBLICOS, BEM COMO SERVE DE EMBASAMENTO PARA O TERMO DE REFERÊNCIA/PROJETO BÁSICO. AS INFORMAÇÕES ESTÃO EM CONFORMIDADE COM PREVISTO NO ART. 17 DO REGULAMENTO INTERNO DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS (RILCC) DA AGEHAB, E EM ATENDIMENTO A LEI 13.303/2016.

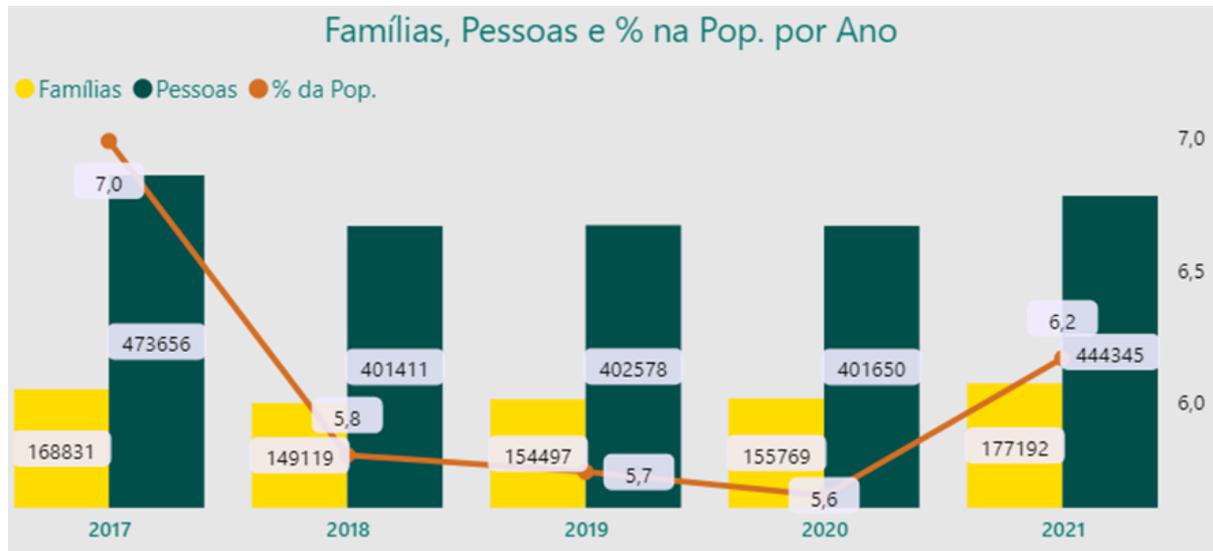
I - Necessidade da contratação

A Constituição da República Federativa do Brasil, no seu Art. 6º do Capítulo II - Dos Direitos Sociais, estabelece que são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados.

A Declaração Universal dos Direitos Humanos, em seu Art. 25º, item 1, estabelece que todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

Uma moradia adequada, conforme o Comentário Geral nº 04, de 12 de dezembro de 1991, do Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da Organização das Nações Unidas (ONU), é aquela que oferece condições de salubridade, de segurança e um tamanho mínimo para que possa ser considerada habitável. Deste modo, também deve ser dotada das instalações sanitárias adequadas, atendida pelos serviços públicos essenciais, entre os quais água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, e com acesso aos equipamentos sociais e comunitários básicos (postos de saúde, praças de lazer, escolas públicas, etc).

E, de acordo com o estudo realizado pelo Instituto Mauro Borges de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos – IMB (SEI 47806870), a partir de dados do CadÚnico de 2021 para Programas Sociais do Governo Federal que envolvem a população de mais baixa renda e maior vulnerabilidade social, Goiás apresentava a seguinte situação em relação ao déficit habitacional:



A partir destes parâmetros, pode-se constatar que o déficit habitacional é uma realidade em Goiás (6,2% em 2021), evidenciando, assim, que a implantação da política pública de habitação para a parcela dos mais vulneráveis ainda é premente e inadiável.

Para a composição do déficit deste estudo, foram consideradas as características dos domicílios e identificadas 5 categorias: ônus excessivo com aluguel urbano (79%), domicílios improvisados (14,2%), coabitação familiar, domicílios rústicos (5,1%) e adensamento excessivo em domicílios alugados(0,9%).

O estudo expõe a questão do déficit habitacional como um problema social influenciado por diversos fatores visando o acesso a oportunidades e redução das desigualdades sociais, com foco na promoção do acesso a políticas públicas voltadas para pessoas e famílias com ótica na economia urbana, analisando como os fatores econômicos são determinantes na configuração da vida urbana.

O art. 3º do Estatuto Social da AGEHAB, bem como o art. 5º do seu Regimento Interno estabelecem como seus objetivos o desenvolvimento e implementação da política habitacional do Estado de Goiás. E a Lei 21.219/2021, que estabelece regras sobre o Programa Pra Ter Onde Morar, quanto à construção, tem como objetivo construir ou concluir unidades habitacionais de interesse social em municípios do Estado de Goiás, para posterior doação à famílias vulneráveis social e economicamente.

A AGEHAB é executora das políticas, programas e ações voltadas ao direito de habitação, especialmente da população que não dispõe de meios para prover suas necessidades básicas, em prol da inclusão social, podendo para a realização de seus objetivos:

1. Firmar convênios e acordos com pessoas físicas e jurídicas de direito público ou privado, interessadas na solução de problemas habitacionais de maneira geral, bem como em processos de esforço próprio e ajuda mútua;
2. Celebrar contratos com pessoas físicas e jurídicas de direito público ou privado, assegurando a liquidez das obrigações decorrentes, mediante prestação de garantia real, quando exigido, bem como participar de operações comerciais e industriais de quaisquer naturezas vinculadas às suas finalidades.

A AGEHAB já realizou Chamamentos Públicos para a construção e/ou reforma de Unidades Habitacionais (UH), conforme histórico abaixo:

- a) CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2013 (Processo 2013.01031.001119-46): construção de 315 UH no setor Jardim Curitiba.
- b) CHAMAMENTO Nº 001/2017 (Processo GED 2017.01031.005725-19): construção de no mínimo 2.672 UH no Conjunto Vera Cruz. Empreendimento em contratação com a instituição financeira.

- c) CHAMAMENTO Nº 002/2017 (Processo GED 2017.01031.002192-31): construção de até 2.178 UH em diversos municípios. Obra concluída em Morrinhos com 97 unidades habitacionais.
- d) CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2018 (Processo GED 2018.01031.001386-46): construção de até 2.112 UH em diversos municípios.
- e) CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2018 (Processo GED 2018.01031.003518-38): construção de no mínimo 357 UH no João Paulo II.
- f) CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO Nº 007/2021 (Processo GED - 2021.01031.001335-00): Contratação de empresas para prestação de serviços técnicos profissionais de reforma, melhoria, ampliação e/ou conclusão de obras em até 4.550 unidades habitacionais distribuídas em até 152 Municípios do Estado de Goiás. Resultado: Obra de reforma em andamento de 56 unidades habitacionais em Americano do Brasil.
- g) CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 008/2021 (Processo SEI 202100031000379): Credenciamento de empresas do ramo da construção civil interessadas em firmar parceria público-privada cujo objeto é a **concessão de crédito outorgado de ICMS** (Cheque Moradia) pelo governo estadual, para utilização nas habitações do Programa Habitar Melhor (Programa Casa Verde Amarela) do governo federal, no âmbito do FGTS) e, em contrapartida, a construção e/ou conclusão, remunerada (fundo PROTEGE), de unidades habitacionais/empreendimentos de interesse social, em municípios do Estado de Goiás, para atendimento a famílias com renda bruta mensal de até 01 (um) salário mínimo.
- h) CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 009/21 (Processo SEI 202100031001201): Credenciamento de empresas do ramo da construção civil, com comprovada capacidade técnica, interessadas em construir e/ou concluir unidades habitacionais/empreendimentos de interesse social, em municípios do Estado de Goiás, para atendimento a famílias com renda bruta mensal de até 01 (um) salário mínimo.
- i) CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/22 (Processo SEI 202200031003430): CREDENCIAMENTO de empresas do ramo da construção civil interessadas em firmar parceria público-privada cujo objeto é a **concessão de crédito outorgado de ICMS** (subsídio) pelo governo estadual, para utilização nas habitações do Programa PRA TER ONDE MORAR (Programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal, no âmbito do FGTS e do FDS retomada) e, em contrapartida, a construção, reforma (com ou sem acréscimo de módulo construtivo) e ou retomada/conclusão, remunerada (recursos do Fundo PROTEGE e Tesouro Estadual), de unidades habitacionais/empreendimentos de interesse social, em municípios do Estado de Goiás.

Os chamamentos, citados acima, realizados entre os anos de 2013 a 2018 não tiveram êxito, ou seja, não resultaram em construções efetivamente executadas devido à diversos fatores, como: transição dos Governos Federal e Estadual, suspensões temporárias dos recursos federais, demora na divulgação do orçamento do Governo Estadual para o Cheque Moradia/Crédito Parceria e a incerteza da sua continuidade, mudanças de prioridades e programas a cada alteração de gestão da AGEHAB.

Os Chamamentos 008/21 e 001/22, que firmaram Parceria público-privada, e o Chamamento 009/21 demonstraram sucesso, uma vez que resultaram em 150 contratações para construção de 5.832 UH e em 129 municípios de Goiás. As obras se encontram em andamento com previsão de entrega para 2023/2024.

Contudo, o Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 008/2021 foi encerrado e substituído pelo Edital de Chamamento Público para Credenciamento nº 001/2022.

E, após orientações e recomendações apostas na Instrução Técnica nº 18/2022-SERV-ANEP do Tribunal de Contas do Estado de Goiás (SEI 000036323061) referente ao Chamamento 009/22, a AGEHAB suspendeu o processo para avaliação da viabilidade da continuidade deste chamamento, após atendimento à todas as recomendações.

E, pelo mesmo motivo, a AGEHAB entendeu ser conveniente e prudente encerrar o chamamento 001/22, pois as alterações recomendadas têm reflexo no instrumento contratual, inclusive quanto ao seu objeto.

Porém, considera-se a existência de municípios interessados em participar do programa Pra Ter Onde Morar, que não foram atendidos nos chamamentos anteriores, ou de municípios que já participaram,

mas ainda possuem déficit habitacional e área disponível para construção de unidades habitacionais.

Assim, faz-se necessária a realização de novo chamamento para o credenciamento de empresas, considerando e acatando todas as determinações solicitadas pelo TCE.

Pode-se concluir que a seleção de empresas do ramo da construção civil, interessadas em firmar parceria público-privada com AGEHAB se justifica pela necessidade de:

1. Reduzir o déficit habitacional no estado de Goiás, que segundo estudo do IMB apresentou aumento no ano de 2021, principalmente devido ao componente referente ao ônus excessivo com aluguel urbano, que faz referência às famílias com renda familiar de até três salários mínimos que despendem 30% (trinta por cento) ou mais de sua renda com aluguel.
2. Selecionar propostas atendendo ao princípio da impessoalidade e da igualdade, dando transparência e publicidade ao processo de concessão do subsídio estadual em crédito outorgado de ICMS realizado pela AGEHAB.
3. Construir unidades habitacionais de interesse social em loteamentos disponibilizados pelos municípios goianos que possuem Termo de Acordo e Compromisso (TAC) celebrado com a AGEHAB para implantação do Programa Pra Ter Onde Morar - "Casas a Custo Zero".

II - Referência a outros instrumentos de planejamento da AGEHAB

Os resultados do estudo do IMB de 2020 (SEI 47806871) permitiram subsidiar avaliações e metas para definir e fomentar a política habitacional para as populações de baixa renda, visando a redução das desigualdades sociais. Isto posto, a AGEHAB definiu em seu **Planejamento Estratégico 2021-2023** (SEI 47806872):

MISSÃO: Prover acesso à moradia, à equipamentos comunitários e à regularização fundiária, visando ao interesse social e à qualidade de vida das famílias carentes, por meio de parcerias com instituições públicas e privadas.

E como **OBJETIVO ESTRATÉGICO 1:** Contribuir com a redução do déficit habitacional em Goiás, através de Reforma e Construção de habitação. E, para alcançá-lo, foram definidas as seguintes metas que subsidiam os programas e metas definidos anualmente:

DADOS	2020 (IMB)	METAS PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO		
		2021	2022	2023
POPULAÇÃO TOTAL*	7.113.540	7.113.540	7.113.540	7.113.540
DÉFICIT HABITACIONAL (pessoas)	401.650	398.358	369.904	355.677
DÉFICIT HABITACIONAL(%)	5,65%	5,6%	5,2%	5,0%
META BENEFICIADOS (pessoas)	----	3.291	28.454	14.227

* CONSIDERADA POPULAÇÃO TOTAL DO IMB 2020

	METAS PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO		
	2021	2022	2023
UH CONSTRUÍDAS E ENTREGUES	50	1.000	1.000
UH REFORMADAS	93	500	500

Contudo, em 2021, foi realizado um novo estudo pelo IMB (SEI 47806870), também com dados do CAD Único, com atualização dos resultados do déficit habitacional de todos os municípios de Goiás, conforme

Anexo I (SEI 47809644) e constatou-se um aumento de 6,17% no déficit, o que reitera a necessidade de políticas públicas habitacionais. Com isso, atualizando os valores das metas, teremos:

DADOS:	2021 (IMB)	METAS PLANEJAMENTO	
		2022	2023
POPULAÇÃO TOTAL **	7.206.589	7.206.589	7.206.589
DÉFICIT HABITACIONAL (pessoas)	444.345	374.743	360.329
DÉFICIT HABITACIONAL(%)	6,17%	5,2%	5,0%
META BENEFICIADOS (pessoas)	----	69.602	14.413
TOTAL META		84.015	

** CONSIDERADA POPULAÇÃO TOTAL DO IBGE/IMB 2021

Também, o Governo do Estado de Goiás, através do GEPI (Grupo Especial de Planejamento e Inovação - SEI 47950513) elaborou, em dezembro de 2022, um relatório sobre a infraestrutura do Estado e foi definido novo Planejamento Estratégico com metas e objetivos a serem atendidos para garantia da habitação segura física e juridicamente às famílias em situação de vulnerabilidade social, reduzindo o déficit habitacional de Goiás, no campo e nas cidades. Dentre elas, ficou estabelecida a construção de 2.000 (duas mil) novas unidades habitacionais em 2023 (Meta 1) e beneficiar 6.716 (seis mil setecentos e dezesseis) UHs com a concessão de crédito parceria (Meta 4).

Ciente do importante papel social, a AGEHAB reiterou, em sua Estratégia de Longo Prazo (ELP) 2023-2027 (SEI 48579702) e em seu Plano de Negócios (2023), a seguinte missão: *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 a sociedade.* Neste sentido, instituiu-se a perspectiva de contratação de 1.000 (um mil) unidades habitacionais (UHs) a custo zero, ainda no ano de 2023, além de outras 2.255 (duas mil duzentos e cinquenta e cinco) UHs em 2024, perspectiva essa alinhada ao Plano de Governo e as diretrizes dos PPA, em elaboração para 2024-2027.

Frisa-se que o Plano de Governo é composto por eixos estratégicos, estando a AGEHAB inserida como um dos órgãos responsáveis pelo “Eixo Goiás da Inclusão”, cujo intuito é a redução das situações de vulnerabilidade, do risco social e da violação de direitos, estimulando atitudes de integração, de convívio social e de relações interpessoais que promovam a inclusão e o respeito à diversidade no Estado de Goiás, sendo alguns de seus compromissos:

- a) A **produção de unidades habitacionais de interesse social de qualidade, classificadas no conceito de moradia digna;**
- b) Atuação prioritária no provimento da habitação de interesse social, buscando **reduzir o déficit habitacional** e a inadequação domiciliar;
- c) **Atuar em parceria com os municípios no processo de monitoramento da política de habitação;**
- d) Trabalhar para fornecer **habitação à população carente**, atendendo às suas necessidades e ao seu perfil familiar e cultural;
- e) **Criar as condições técnicas, financeiras e operacionais para a execução da política habitacional estadual**, de forma a zerar o déficit habitacional e a atender demanda das famílias de baixa renda no Estado de Goiás.

A autorização de concessão de crédito outorgado do ICMS para as obras de construção, reforma, ampliação e melhoria de unidades habitacionais estão amparadas pelo Programa *Pra Ter Onde Morar* do Governo do Estado de Goiás, conforme Item I do Parágrafo 1º do Art. 1º da Lei Estadual Nº 14.542/2003.

As contratações com as empresas privadas do ramo da construção civil para a construção das unidades habitacionais, que serão doadas para famílias com renda de até 01 (um) salário mínimo, estão alinhadas com o Art. 3º do Estatuto Social da AGEHAB/GO que estabelece como sua finalidade desenvolver a política habitacional do Estado de Goiás.

Para as contratações será utilizado o Fundo de Proteção Social do Estado de Goiás – **PROTEGE GOIÁS**, regulamentado pelo Decreto Estadual nº 6.883/2009, que conforme seu Art. 1º, destina-se a provisionar recursos financeiros às unidades orçamentárias executoras de programas sociais, para viabilizar à população goiana menos favorecida, o acesso a níveis dignos de subsistência por meio de ações suplementares de habitação, dentre outras.

As contratações para construção de UH irão abranger os 246 (duzentos e quarenta e seis) municípios goianos que estejam interessados em celebrar Termo de Acordo e Compromisso – TAC com a AGEHAB e/ou com TAC já celebrado e que não foram atendidos pelos chamamentos anteriores da AGEHAB.

III - Requisitos da contratação

Para a formalização do interesse no credenciamento, as empresas terão que apresentar documentação referente ao seu empreendimento proposto e em conformidade com as especificações definidas no Termo de Referência:

- a) Requerimento de credenciamento, assinado pelo representante legal da empresa participante;
- b) Contrato firmado ou ofício da instituição financeira;
- c) Cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado e alterações contratuais vigentes, com definição clara do representante legal (ata de eleição do atual representante) e que deverá contemplar prestação de serviços técnicos de engenharia ou arquitetura;
- d) Certidão de registro ou inscrição junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), da empresa participante e de seus responsáveis técnicos;
- e) Ofício da empresa participante informando a quantidade de unidade habitacionais do empreendimento que não foram comercializadas até o momento da sua solicitação de credenciamento;
- f) Comprovação de que a empresa é certificada no Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQPH);
- g) Balanço patrimonial do último exercício social ou apresentação do Sped Contábil – Sistema Público de Escrituração Digital do último exercício social (Comprovação da capacidade financeira da empresa).

As Instituições Financeiras que estão autorizadas a ter parceria com a AGEHAB nos termos das Leis Estaduais nº14.542/2003 e nº16.559/09 são a Caixa Econômica Federal e o Banco do Brasil, o que não impede a participação de outra instituição financeira, desde que credenciada pelo Ministério das Cidades para utilizar tal recurso.

O empreendimento, objeto da parceria, deverá estar enquadrado pela Instituição Financeira dentro dos limites do PMCMV e os beneficiários também deverão se enquadrar nas regras da Lei Estadual nº 14.542/2003 (inciso I do Artigo 2º) que concede o subsídio do “crédito parceria” para as famílias com renda bruta mensal de até 03 (três) salários mínimos.

Após a seleção das empresas interessadas que se cadastrarem no chamamento público, será apresentada, conforme conveniência da AGEHAB, a demanda de construção de unidades habitacionais, através de convocação para reunião/sorteio (ciclo de construção).

A demanda da contrapartida (construção de UHs) será sorteada conforme as regras definidas no Termo de Referência/Projeto Básico e de forma que garanta a **igualdade** de condição entre todos os credenciados participantes.

Em sequência à definição do ordenamento da demanda da contrapartida (construção) as empresas terão prazo (definido no Termo de Referência/Projeto Básico) para se habilitarem no certame visando a celebração do:

1 . **Termo de Cooperação Técnica e Administrativa (TCTA)** para a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social no âmbito do PMCMV e recurso do FGTS localizados nos municípios do Estado de Goiás e que já estejam contratados junto à Instituição Financeira.

2 . **Contrato de execução** da contrapartida social da parceria, em que deverão se comprometer a executar, de forma remunerada, a construção de unidades habitacionais de interesse social, do tipo casa térrea, em municípios que participarão do Programa Habitacional, destinado às famílias com renda mensal de até 01 (um) salário mínimo para construção, e que atendam as diretrizes da Lei Estadual nº21.219/2021.

Para a **HABILITAÇÃO** no credenciamento das empresas e dos respectivos empreendimentos serão exigidas, no que couber, as documentações relativas à: habilitação jurídica, regularidade fiscal, regularidade trabalhista, qualificação econômico financeira e habilitação técnica. A documentação de habilitação será definida no Termo de Referência/Projeto Básico.

Somente após a assinatura do TCTA e a seleção dos pretensos beneficiários, a empresa credenciada poderá realizar a comercialização das referidas unidades habitacionais que receberam o crédito parceria. Caso a credenciada comercialize as referidas UHs para outros, que não seja o beneficiário selecionado, a empresa não receberá o crédito parceria ou, caso já o tenha recebido, deverá realizar a devolução do mesmo.

As unidades habitacionais a serem construídas, como contrapartida remunerada, serão doadas à beneficiários selecionados conforme Edital específico da AGEHAB.

As etapas e prazos para o credenciamento serão definidas no Termo de Referência/Projeto Básico.

IV - Estimativa das quantidades (acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte)

A AGEHAB, em cumprimento à sua finalidade de desenvolver a política habitacional do Estado de Goiás, a partir do Programa PRA TER ONDE MORAR (que substituiu o Programa HABITAR MELHOR), e através dos Chamamentos 008/21, 009/21 e 001/22, realizou contratações para construção de unidades habitacionais (UHs) conforme levantamento abaixo (dados coletados até abril de 2023). Vale ressaltar que não houve contratações para execução de reformas.

CHAMAMENTO		MUNICÍPIOS	UNIDADE HABITACIONAL - UH		
			CONTRATADAS	ENTREGA >90%	EM ANDAMENTO
008/2021	1ª	30	1.369	1.106	263
	2ª	29	1.358	0	1.358
009/2021	1ª	9	395	0	395
	2ª	11	519	0	519
001/2022	1ª	50	2.191	0	2.191
TOTAL		129	5.832	1.106	4.726

Pode-se constatar, conforme levantamento, que as contratações realizadas e/ou iniciadas em 2021 e 2022 (**5.832 UHs**) alcançariam as metas do parâmetro de **UHs construídas** definidas no Planejamento Estratégico da AGEHAB 2021-2023, de 2.500 UHs. No entanto, até abril de 2023, têm-se 1.106 UHs em fase final de execução e aguardando a finalização do processo de seleção do beneficiário, que é realizado pela AGEHAB

por meio de edital e sorteio. A execução das demais unidades (4.726) estão em andamento, com previsão de entrega para 2023 e 2024.

Contudo, considerando a meta de beneficiados (pessoas) do Planejamento Estratégico da AGEHAB, para alcance do valor de 5% de déficit habitacional, tem-se a expectativa total de 84.015 pessoas.

Importante, também, considerar que o resultado do déficit é a partir do CAD Único, o que permite a possível subnotificação da realidade. Outro aspecto, é que as metas da AGEHAB foram definidas em relação ao levantamento de 2020 e atualizadas pelos dados de 2021, o que também pode representar uma variação da situação habitacional presente.

E o Relatório final do GEPI (Grupo Especial de Planejamento e Inovação - SEI 47950513), sobre a infraestrutura do Estado, definiu como meta e objetivo a ser atendido, para garantia da habitação segura física e juridicamente às famílias em situação de vulnerabilidade social, a construção de 2.000 (duas mil) novas unidades habitacionais em 2023 (Meta 1).

Outro fator relevante, é que as contratações em vigência atenderão a 129 municípios do Estado de Goiás, logo, os outros 117 municípios, que tenham déficit habitacional, poderão, também, ser contemplados com o Programa *Pra Ter Onde Morar*.

E a Estratégia de Longo Prazo (ELP) 2023-2027 da AGEHAB (SEI 48579702) e em seu Plano de Negócios (2023) instituiu a perspectiva de contratação de 1.000 (um mil) unidades habitacionais (UHs) a custo zero, ainda no ano de 2023, além de outras 2.255 (duas mil duzentos e cinquenta e cinco) UHs em 2024.

Diante de todos estes aspectos, conclui-se que a demanda para construção de novas UHs é uma realidade no Estado de Goiás, como forma de contribuição na redução do déficit habitacional.

Por sua vez, a demanda para construção de UHs ficará vinculada à disponibilidade de lotes pelos municípios a serem doados conforme Termo de Acordo e Compromisso – TAC entre o município e a AGEHAB, bem como estarem em condições adequadas (relevo e infraestrutura) à construção. A área doada determinará a quantidade de UHs que irão compor o módulo de construção a ser contratado. O atendimento poderá alcançar qualquer município que disponibilize e doe os lotes regularizados e aptos para construção bem como tenha comprovado o déficit habitacional, conforme estudo do IMB (Anexo I - SEI 47809644).

Posto isso, não há possibilidade da definição exata da quantidade de UHs a serem construídas durante a vigência do Chamamento, contudo, faz-se comprovada a existência da demanda pelo estudo do IMB apresentado sobre o déficit habitacional, bem como reiterada pelos estudos e planejamentos. Assim, diante desta impossibilidade, fez-se a estimativa quantitativa em consonância com a meta de contratação pelo programa *Pra Ter Onde Morar* – “Casas a Custo Zero”, apresentada na ELP para os anos de 2023 e 2024, totalizando a contratação para construção de **3.255 (três mil duzentos e cinquenta e cinco) UHs** como contrapartida remunerada.

Valor do subsídio:

A Lei Estadual Nº 14.542/2003 estabelece que o subsídio para a construção de unidade habitacional poderá ser de até **R\$19.600,00** (dezenove mil e seiscentos reais), valor corrigido em 9,28% por força do [art. 5º da Lei nº 21.217](#), a partir de 01.02.2023. E, no Art. 1º da Lei Estadual Nº 16.559/2009 autoriza a concessão de subsídio complementar ao beneficiário do programa habitacional no valor de até **R\$26.200,00** (vinte e seis mil e duzentos mil reais), valor corrigido em 9,28% por força do [art. 5º da Lei nº 21.217](#), a partir de 01/02/2023. Logo, a concessão máxima do subsídio estadual poderá ser o somatório autorizado pelas Leis Estaduais acima supracitadas, totalizando **R\$ 45.800,00** (quarenta e cinco mil e oitocentos reais) por unidade habitacional.

A **proporcionalidade mínima** na contrapartida de construção remunerada será de 3:1 (três para um) ou 2:1 (dois para um), conforme conveniência e oportunidade da AGEHAB, e considerando a disponibilidade orçamentária para o subsídio e a quantidade de municípios disponíveis para a contrapartida. Para exemplificar, a proporção 2:1 representa que a cada 02 (duas) unidades previstas no TCTA, deverá ser construída, no mínimo, 01 (uma) unidade habitacional pela contrapartida social, podendo ocorrer em mais de um município, simultaneamente, conforme a proporcionalidade de recursos de Crédito Parceria, dispendidos no TCTA.

A proporção de 2:1 (dois pra um) foi utilizada com sucesso nas contratações anteriores e demonstraram viabilidade às empresas e garantia de construção em municípios demandados pela AGEHAB. Mas também vislumbrou a oportunidade de ofertar a proporção 3:1 (três para um), se houver disponibilidade do subsídio, para garantia de construção em municípios menores ou mais afastados, bem como fomentar a política habitacional com os empreendimentos das empresas.

A proporção deverá ser definida no Termo de Referência/Projeto Básico, e garantindo que haja a sua **especificação antecipadamente a cada ciclo de construção.**

Destarte, para definição do valor do subsídio foi considerada a maior proporção, ou seja, a cada 03 (três) UHs que receberão o subsídio (Crédito Parceria), a empresa deverá construir, no mínimo, 01 (uma) UH no município definido pela AGEHAB, a partir da disponibilidade de lotes adequados e do déficit habitacional municipal.

Neste sentido, para a estimativa de construção de 3.225 (três mil duzentos e vinte e cinco) UHs como contrapartida, tem-se o montante para até 9.675 (nove mil seiscentos e setenta e cinco) UHs que poderão receber o “subsídio”, ou seja, concessão de crédito outorgado (ICMS) no valor total estimado de **R\$ 443.115.000,00 (quatrocentos e quarenta e três milhões cento e quinze mil reais)**, a depender da disponibilidade orçamentária.

Valor estimado da contrapartida:

PROJETOS DISPONIBILIZADOS

Todas as peças técnicas elaboradas (Processo SEI 202300031006125), tais como planilhas orçamentárias, cronograma, eventograma, memoriais e projetos, irão compor os anexos apenas do Termo de Referência/Projeto Básico.

A tipologia das unidades habitacionais a serem construídas serão do tipo casas térreas distribuídas a cada 01 (um) lote (parcela de terreno) e compostas por: sala de estar/jantar, cozinha, circulação, 02 (dois) quartos sendo 01 (um) de casal, 01 (um) banheiro, área de serviço coberta, quintal descoberto (recuo em uma das laterais, sendo que a outra lateral poderá estar na divisa e fundo em solo natural), acesso de pedestre cimentado, recuo frontal gramado, com área construída mínima de **45,00 m²**, e lote (parcela de terreno) com área mínima de 200,00m².

Para a contratação e definição da contrapartida social – **construção** de unidades habitacionais - optou-se, inicialmente, pelo fornecimento exclusivamente do projeto executivo e memorial descritivo do modelo da AGEHAB - CASA UNI elaborados pela equipe multidisciplinar da AGEHAB, com as seguintes variações: 02 (duas) opções para execução da estrutura (Concreto armado convencional ou alvenaria estrutural), 05 (cinco) opções de fundações (estaca escavada de 3, 4 e 5 metros, radier com armadura em tela ou radier com armadura em barra), 02 (duas) opções de cobertura (telha metálica ou ondulada) e 02 (duas) opções para a estrutura da cobertura (Steel frame ou metálica).

Contudo, durante os chamamentos 008/2021 e 01/2022, algumas empresas apresentaram projetos e concepções construtivas que foram aprovadas pela equipe da AGEHAB e consideradas eficientes, com qualidade técnica e viáveis economicamente e em conformidade com a tipologia definida.

Diante disso, constatou-se importante disponibilizar todas as opções e projetos para ampliar as possibilidades construtivas e a participação das empresas. Logo, serão fornecidos todos os projetos executivos, memorial descritivo e orçamento relativos a cinco opções de projeto padrão, conforme abaixo:

MODELO PROJETO	CARDÁPIO SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
<p>OPÇÃO A CASA UNI (54,54m²) PROJETO AGEHAB</p>	<p>02 opções de concepção estrutural, 05 opções de fundações, 02 opções de cobertura e 02 opções de estrutura de cobertura</p>

OPÇÃO B CASA UNI - PAREDE DE CONCRETO (52,46m ²)	Sem opções construtivas
OPÇÃO C PAREDE CONCRETO (46,08m ²)	Sem opções construtivas
OPÇÃO D CASA SOCIAL- PAREDE CONCRETO (48,56m ²)	Sem opções construtivas
OPÇÃO E PAREDE CONCRETO (48,58m ²)	Sem opções construtivas

Contudo, após novas deliberações, a equipe técnica da AGEHAB apresentou a importância de alterar a tipologia das unidades habitacionais, exigindo a implantação de laje de cobertura de concreto, assim como apresenta o projeto da casa padrão - CASA UNI, para promover o conforto térmico e segurança mínimos e necessários aos beneficiários. Também foi ressaltada a importância de que a frente do lote tenha, no mínimo, 10 metros para a implantação adequada da UH. Desta forma, a tipologia será:

" Tipo casas térreas, **com laje de cobertura** (concreto), distribuídas a cada 01 (um) lote (parcela de terreno) e compostas por: sala de estar/jantar, cozinha, circulação, 02 (dois) quartos sendo 01 (um) de casal, 01 (um) banheiro, área de serviço coberta, quintal descoberto (recoo em uma das laterais, sendo que a outra lateral poderá estar na divisa e fundo em solo natural), acesso de pedestre cimentado, recoo frontal gramado, com área construída de no mínimo **46,00 m²**, e lote (parcela de terreno) com área mínima de 200,00m² e frente com, no mínimo, 10 (dez) metros."

Desta forma, serão disponibilizados apenas os projetos das opções construtivas que atendem a todos os parâmetros da tipologia. Logo, serão fornecidos todos os projetos executivos, memorial descritivo e orçamento relativos a três opções de projeto padrão, conforme abaixo:

MODELO PROJETO	CARDÁPIO SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS
OPÇÃO A CASA UNI (54,54m ²) PROJETO AGEHAB	02 opções de concepção estrutural, 05 opções de fundações, 02 opções de cobertura e 02 opções de estrutura de cobertura
OPÇÃO B CASA UNI - PAREDE DE CONCRETO (52,46m ²)	Sem opções construtivas
OPÇÃO C PAREDE CONCRETO	Sem opções construtivas

(46,08m ²)	
------------------------	--

Caso seja aprovada, pela equipe técnica da AGEHAB, outra opção de projeto, que atenda aos parâmetros e apresente viabilidade técnica e econômica, **antes** da elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico; esta poderá também ser disponibilizada como proposta construtiva às empresas.

A empresa, dependendo das condições locais e da sua expertise, poderá executar **qualquer uma das opções propostas** no Termo de Referência/Projeto Básico, no entanto, não será permitida a execução de qualquer serviço por opção construtiva ou especificação de material diferentes da proposta escolhida inicialmente.

E, independente da opção construtiva escolhida pela empresa, a AGEHAB pagará pela **opção menos onerosa**, mesmo que a opção apontada tenha custo/orçamento superior e/ou área construída da UH diferente da opção de referência.

O VALOR DE REFERÊNCIA MÉDIO será composto pela opção de menor valor.

E, caso a empresa queira executar uma opção construtiva diferente às propostas fornecidas, o novo projeto deverá atender às seguintes condições:

1. Seguir a mesma tipologia da unidade habitacional da AGEHAB;
2. Propor uma opção construtiva diferente, garantindo eficiência e economicidade;
3. Ser aprovado pela equipe técnica da AGEHAB conforme prazo e parâmetros técnicos definidos em Termo de Referência;
4. O valor máximo a ser pago pela UH permanecerá sendo a opção **menos onerosa** apresentada pela AGEHAB - **VALOR DE REFERÊNCIA**, mesmo que o projeto tenha custo/orçamento superior e independente da diferença da área construída da UH especificada nos diferentes projetos;
5. Caso a opção de projeto escolhida pela empresa resulte em valor inferior ao estabelecido como **VALOR DE REFERÊNCIA**, a AGEHAB pagará o menor valor, ou seja, nessa situação pagará o valor correspondente ao projeto escolhido pela empresa.

COMPOSIÇÃO DO VALOR DE REFERÊNCIA MÉDIO

Dentre as opções ofertadas, deverá ser escolhida, como **Valor de Referência Médio**, a de menor valor. Posto isso, foi definido como o valor do projeto padrão da AGEHAB - CASA UNI (**Opção A**).

A composição do VALOR DE REFERÊNCIA MÉDIO da Unidade Habitacional foi composta pelo **valor estimado da UH** somado ao valor proporcional da unidade referente à **mobilização/canteiro** para a construção do módulo (valor mobilização/quantidade de UH).

O **valor estimado da UH** do projeto padrão da AGEHAB - CASA UNI (Opção A) escolhido foi, também, o de menor valor, dentre as soluções construtivas disponibilizadas no cardápio da AGEHAB.

E o valor referente à **mobilização/canteiro** (serviços preliminares, implantação, administração e ensaios) foi determinado considerando uma situação hipotética com os seguintes parâmetros:

1. Módulo de construção com 30 (trinta) unidades habitacionais, sendo 28 (vinte e oito) UH padrão e 02 (duas) UH para PCD/IDOSO;
2. Movimento de terra e drenagem mais conservador;
3. Esgotamento sanitário conservador (fossa séptica em concreto pré-moldado de 1,2x2,5m e 01 e sumidouro de 1,2x3,5m profundidade).

As planilhas orçamentárias estimativas deverão ser elaboradas com preços de referência atualizados: primeiramente da tabela GOINFRA e, em segundo lugar, a tabela SINAPI e, por último, três cotações de mercado, quando o item a ser orçado não estiver contemplado em nenhuma das duas tabelas referenciais citadas. Também deverão ser consideradas as opções “Onerada” e “Desonerada”, e deverá ser adotado a opção que refletir o **menor preço** da unidade habitacional.

Serão disponibilizados, também, os orçamentos e cronograma físico-financeiros das outras opções construtivas (B e C), com a definição do valor médio estimado a partir dos mesmos parâmetros adotados para a composição do valor do projeto - Opção A, ou seja, com a mobilização mais conservadora.

No entanto, independente da opção construtiva executada pela empresa a AGEHAB pagará pela execução total dos serviços o valor correspondente ao orçamento do **VALOR DE REFERÊNCIA MÉDIO**, ou seja, da opção A que é a **menos onerosa** da unidade habitacional.

Posto isso, o valor **VALOR DE REFERÊNCIA MÉDIO** para construção de **01 (uma) Unidade Habitacional**, e adotada a opção “sem desoneração” por refletir o menor preço para a UH, é de **R\$ 155.559,62 (cento e cinquenta e cinco mil quinhentos e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos)**, conforme planilha orçamentária em anexo (ANEXO II - SEI 51331818). Reiterando que este valor se refere a opção A - CASA UNI - projeto padrão AGEHAB.

Este valor deverá ser atualizado em conformidade com a data de publicação do edital deste chamamento.

O valor estimado da contrapartida, para a construção, será definido pelo número de UHs a serem construídos multiplicando pelo valor unitário estimado. Logo, para a construção de 3.225 UHs, estimou-se o seguinte valor de **R\$ 506.346.563,00 (quinhentos e seis milhões, trezentos e quarenta e seis mil quinhentos e sessenta e três reais)**.

Em cada empreendimento habitacional objeto da parceria, bem como em cada módulo de construção da contrapartida social, deverão ser destinados 3% (três por cento) das unidades habitacionais para o atendimento aos idosos, 3% (três por cento) para o atendimento às pessoas com deficiência (PCD) e 5% (cinco por cento) para as mulheres vítimas de violência doméstica que se enquadram nas hipóteses elencadas na Lei federal nº 11.340/2006, conforme o disposto nas Leis federais nº 10.741/2003, nº 13.146/2015 e Lei estadual nº 21.525/2022, respectivamente.

O projeto de implantação (Patamarização/terraplenagem) e definição da destinação do esgoto, bem como todo o detalhamento, especificações e orçamento necessários serão fornecidos após o sorteio, na distribuição da demanda. Isto se dará porque não há possibilidade da definição da implantação antes da disponibilização da área pelo município, que poderá ocorrer durante ou depois deste credenciamento. Como o chamamento não tem prazo definido para encerramento, novos municípios poderão apresentar lotes regularizados, projetos de implantação serão elaborados, e as empresas credenciadas serão chamadas ao atendimento da nova demanda/ciclo.

Vale ressaltar que a seleção do loteamento regularizado disponibilizado pela prefeitura de um município, para a futura construção das UHs, será realizada a partir do Chamamento 01/2023 (SEI 202300031003913) que fará uma análise criteriosa verificando diversos parâmetros técnicos para assegurar a viabilidade técnica, ambiental e socioeconômica da construção, como por exemplo:

- a) Déficit habitacional (IMB) maior que a quantidade de moradias pleiteadas pelo Município;
- b) Lotes agrupados;
- c) Faixa de domínio da rodovia + margem de segurança maior ou igual a 55 metros dos lotes indicados;
- d) Lotes fora de área de risco de alagamento (verificar indicadores no Google Earth);
- e) Lotes indicados integrados a malha urbana consolidada;
- f) Curvas de nível na planta urbanística indicando inclinação menor que 6% ;
- g) Rede de energia e água instaladas

h) Ensaio de Sondagem e Percolação com condições adequadas para subsidiar informações para o projeto.

Após a definição da implantação (movimento de terra, drenagem, destinação de esgoto) e quantidade de UH do módulo/demanda, será feita a atualização do orçamento da contrapartida; ou seja, a empresa receberá pelo orçamento final, a depender de cada projeto de implantação específico. Assim, a celebração do Contrato de execução da contrapartida social da parceria se dará com o **VALOR FINAL ATUALIZADO**. Vale ressaltar que não haverá alteração no orçamento unitário da Unidade Habitacional, independente da opção de projeto escolhida; haverá atualização apenas dos serviços de implantação.

A AGEHAB, pagará pela execução dos serviços o valor correspondente aos referentes orçamentos através da fonte de recurso estadual proveniente do Fundo PROTEGE GOIÁS: Programa MORADIA COMO BASE DA CIDADANIA, Ação I – Morar Bem Goiás, de acordo com o Art. 2º-A da Lei Nº14.469/2003 e do Decreto Nº 6.883/2009. As etapas para pagamento dos contratos de contrapartida serão definidas no Termo de Referência/Projeto Básico.

V - Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar

A AGEHAB, em cumprimento à sua finalidade de desenvolver a política habitacional do Estado de Goiás, dispõe da Lei 21.219/2021 sobre o Programa *Pra Ter Onde Morar* (que substituiu o Programa HABITAR MELHOR), bem como das Leis 14.542/2003 e 16.559/2009, alteradas pela Lei 21.217/2021, que tratam da concessão de crédito outorgado; todas com o objetivo de promover e viabilizar a reforma e construção de unidades habitacionais de interesse social.

Na mesma seara, o Programa *Minha Casa Minha Vida* (PMCMV), promovido pelo Governo Federal, tem como objetivo a ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais sobretudo da população de baixa renda, e como diretriz a redução das desigualdades sociais e regionais do País, e prevê que a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão **complementar o valor das operações do Programa com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia**.

Posto isso, o Governo do Estado de Goiás, através da AGEHAB, entende ser conveniente sua participação e intervenção para a eficiente consecução do PMCMV em seu território, através de medidas de fomento que contribuam para implantação de empreendimentos no âmbito do programa, oferecendo uma parceria público-privada.

Destarte, a parceria público-privada consiste na construção de unidades habitacionais de interesse social com utilização do recurso federal advindo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, junto à medida de fomento do Governo Estadual por meio da AGEHAB que é a concessão de crédito outorgado/Crédito Parceria, cuja finalidade é viabilizar ao beneficiário a aquisição de sua casa própria.

O crédito parceria/subsídio gera a redução do valor a ser financiado, com a quitação de parte do valor de compra da unidade habitacional, pelos beneficiários finais para acesso à moradia própria, uma vez que seu valor é representado a título de entrada, condicionado a sua utilização pela construtora responsável para aquisição de mercadorias e materiais de construção arrolados na Lei nº14.542/2003.

A AGEHAB, com o objetivo de desenvolvimento da política habitacional, há anos realiza a concessão de crédito outorgado de ICMS às empresas interessadas, sem exigência de nenhuma condição ou contrapartida. Também a utilização do crédito outorgado nos empreendimentos promove melhores resultados na comercialização das unidades habitacionais, comprovado pelo regular interesse das empresas.

Diante deste cenário, a AGEHAB, vislumbrou uma **oportunidade de negócio** na implementação de suas políticas públicas habitacionais (Art. 28, § 3º da Lei nº 13.303/2016), ao adotar o credenciamento de empresas do ramo de construção civil condicionando a liberação do crédito outorgado de ICMS nos empreendimentos fruto do Programa MCMV operacionalizados pela CEF, à **execução de contrapartida social** via construção de casas a custo zero em lotes doados por diversos municípios goianos para a

população mais carente, nos moldes da Lei nº 21.219/2021, executadas simultaneamente pelo maior número possível de credenciadas nos diversos municípios goianos.

Essa proposta de parceria público-privada, com a exigência da contrapartida social, viabilizará a construção de UHs em municípios menores ou mais distantes do centro econômico do estado, com difícil disponibilidade e interesse de empresas no ramo da construção civil, garantindo, assim, que as demandas de déficit habitacional destes municípios possam ser sanadas e que haja **maior abrangência do Programa Pra Ter Onde Morar - "Casa a Custo Zero"**, possibilitando o atendimento pleno e satisfatório.

Destarte, a adoção da contrapartida social remunerada na parceria público-privada representa uma importante e eficiente solução para a política de desenvolvimento habitacional em Goiás, uma vez que garante maior abrangência do Programa Pra Ter Onde Morar, oferecendo moradias a custo zero em municípios de interesse social (déficit habitacional), além do fomento atribuído ao crédito outorgado que contribui para implantação de empreendimentos do Programa MCMV.

Para a contratação das empresas interessadas na parceria proposta com contrapartida remunerada, será utilizado o credenciamento através de **Chamamento Público**.

De acordo com o Art. 28, § 3º da Lei nº 13.303/2016, as empresas públicas são dispensadas de licitação nas seguintes situações:

- I - comercialização, prestação ou execução, de forma direta, pelas empresas mencionadas no caput, de produtos, serviços ou obras especificamente **relacionados com seus respectivos objetos sociais**;
- II - nos casos em que a escolha do parceiro esteja associada a suas características particulares, vinculada a **oportunidades de negócio** definidas e específicas, justificada a inviabilidade de procedimento competitivo.

A Instrução Normativa 12/2021 da AGEHAB prescreve que o Chamamento Público deverá ser adotado de forma prioritária, mas não exclusiva, quando da seleção dos Municípios Goianos interessados na celebração de convênio para a **construção**, reforma, ampliação ou melhoria de unidades habitacionais de interesse social e equipamentos comunitários, inclusive quando houver utilização de recursos federais.

A Lei 21.219/2021, sobre o Programa *Pra Ter Onde Morar*, no Art. 7º, Parágrafo único, prescreve:

"A AGEHAB poderá adotar o credenciamento, precedido de chamamento público, quando a execução das ações previstas nesta Lei só estiver plena e satisfatoriamente atendidas com a contratação do maior número possível de particulares e com a execução simultânea do objeto por diversos deles."

Conclui-se que é admitido o uso de credenciamento para contratação de obras relativas ao Programa *Pra Ter Onde Morar*, desde que preenchidos os requisitos estabelecidos, como pode ser demonstrado abaixo, garantindo o melhor atendimento ao interesse público (redução do déficit habitacional):

1. O credenciamento e a contratação da contrapartida social (oportunidade de negócio) garantirá o atendimento à municípios pequenos e distantes de centros urbanos. Outra modelagem de contratação não garantirá o interesse das empresas de construção civil nestes municípios;
2. Os municípios não dispõe, a curto prazo, de loteamentos para doação (regularização jurídica e técnica). O credenciamento possibilitará a contratação imediata de empresas, assim que sejam disponibilizados loteamentos regularizados, garantindo a maior efetividade do Programa;
3. O chamamento público viabilizará a contratação do maior número possível de empresas para execução do mesmo objeto - construção de unidades habitacionais - de forma padronizada e simultânea;
4. O chamamento é garantido pelas condições padronizadas do objeto e de remuneração ao Credenciado, viabilizando a contrapartida com Construção;
5. As empresas credenciadas poderão utilizar, conforme sua expertise, qualquer opção construtiva definida; ou apresentar novas tecnologias construtivas.

O credenciamento permanecerá vigente, por tempo indeterminado, enquanto houver necessidade pelos serviços e de acordo com a conveniência e oportunidade da AGEHAB. O chamamento público não garante o firmamento da parceria entre AGEHAB e as empresas, mas as credencia a participarem desta contratação.

Os serviços da contrapartida de construção serão agrupados em módulos e por município. Vale ressaltar que a contrapartida construção poderá ocorrer em mais de um município, simultaneamente, conforme a proporcionalidade de recursos de subsídios de cada empresa.

Após o credenciamento, a distribuição da demanda será realizada seguindo ordem da fila resultante de sorteio a ser realizado pela AGEHAB. As regras do sorteio deverão ser definidas no Termo de Referência/Projeto Básico de modo a preservar o princípio da igualdade, impessoalidade e da transparência da atuação entre os credenciados, sendo a todos garantida as mesmas condições sob as quais o serviço deve ser prestado e a remuneração.

VI - Descrição da solução como um todo

Este estudo preliminar descreve as seguintes informações/soluções para definição e viabilidade da construção de unidades habitacionais no Estado de Goiás:

- a) Realizar o procedimento de Credenciamento de empresas do ramo de construção civil, através de **Chamamento Público**;
- b) Garantia, através do fomento à programas habitacionais e da construção de unidades habitacionais, da **redução do déficit habitacional** do Estado de Goiás;
- c) Viabilizar a **oportunidade de negócio** para a AGEHAB com a implementação de suas políticas públicas habitacionais, ao adotar o credenciamento de empresas do ramo de construção civil condicionando a liberação do crédito outorgado de ICMS à **execução de contrapartida social** via construção de casas a custo zero;
- d) **Concessão de crédito** outorgado de ICMS (Crédito Parceria) pelo governo estadual, para a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social enquadrados no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA– PMCMV do governo federal, no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, para atendimento a famílias com renda bruta mensal de até 03 (três) salários mínimos;
- e) Construção remunerada de unidades habitacionais em municípios goianos, para atendimento a famílias com renda bruta mensal de até 01 (um) salário mínimo para construção, como **contrapartida social** da parceria firmada;
- f) Firmar **parceria pública-privada** para a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, por meio de Termos de Cooperação Técnica e Administrativa - TCTA;
- g) Executar, através do Chamamento de diversas empresas, a contrapartida **simultaneamente** pelo maior número possível de credenciadas e nos diversos municípios goianos;
- h) Garantir a **maior abrangência** do Programa *Pra Ter Onde Morar - "Casas a Custo Zero"* com a exigência da contrapartida social na construção de UHs em municípios menores ou mais distantes do centro econômico do estado.

VII - Justificativas para o parcelamento ou não da solução quando necessária para individualização do objeto

Após a seleção e habilitação das empresas que se cadastrarem no chamamento público, será apresentada, conforme conveniência da AGEHAB, a demanda de construção de unidades habitacionais, através de convocação para reuniões para cada demanda/ciclo.

A demanda será sorteada de forma que garanta a igualdade de condição entre todos os credenciados participantes. Após definição do ordenamento e habilitação da empresa, será celebrado o Termo de

Cooperação Técnica e Administrativa (TCTA) para a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social no âmbito do PMCMV e recurso do FGTS localizados nos municípios do Estado de Goiás e que já estejam contratados junto à Instituição Financeira.

Os termos (TCTA) firmados estarão vinculados aos de contratos de execução da contrapartida social com o total de unidades habitacionais a serem construídas, conforme lote e na proporcionalidade mínima para contrapartida social.

Para exemplificar, a proporção 2:1 representa que a cada 02 (duas) unidades previstas no TCTA, deverá ser construídas no mínimo 01 (uma) unidade habitacional pela contrapartida social, podendo ocorrer em mais de um município, simultaneamente, conforme a proporcionalidade de recursos de Crédito Parceria, dispendidos no TCTA.

Assim, constata-se que os empreendimentos da parceria e da contrapartida social deverão ser tratados como objeto único, uma vez que o crédito parceria está condicionado à execução da contrapartida - construção.

VIII - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais ou financeiros disponíveis

Com o chamamento e credenciamento de empresas:

- a) Torna-se mais transparente a disponibilidade do recurso do crédito outorgado do ICMS (subsídio/crédito parceria), através da sistematização dos procedimentos, no controle da gestão do processo, inclusive da definição de prazos limites para que as proponentes cumpram as exigências processuais da AGEHAB;
- b) Garante a eficiência da aplicação do benefício (subsídio/crédito parceria) pois fomenta a construção de empreendimentos habitacionais à população de baixa renda;
- c) Promove, pela utilização do crédito parceria condicionada à contrapartida, a construção de unidades habitacionais a custo zero, conforme interesse público;
- d) O quadro técnico da AGEHAB elaborou todos os projetos executivos, memorial descritivo, orçamentos, cronogramas e especificações, garantindo, assim, as alternativas com melhor custo-benefício, a maior qualidade da UH, economicidade na contratação para elaboração dos referidos projetos, uso eficiente do recurso estadual;
- e) Reduzirá o déficit habitacional do Estado de Goiás ao oferecer melhores condições de vida às famílias carentes por meio de construção ou reforma de suas residências, proporcionando moradias salubres, seguras e habitáveis.

IX - Regulamentação

Normativos que disciplinam a contratação dos serviços:

- Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da AGEHAB publicado no Diário Oficial do Estado em 02/03/2020,
- 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 17.928/2012 que dispõe sobre normas suplementares de licitações, contratos, convênios, outros ajustes e demais atos administrativos negociais,
- Lei Estadual nº 14.542/2003 e Lei 16.559/2009, alteradas pela Lei 21.217/2021, que dispõe sobre a concessão de crédito outorgado do ICMS,
- 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,

- Lei Estadual 21.219/2021 que estabelece regras e critérios para reforma e construção de Unidades habitacionais do Programa Pra Ter Onde Morar,
 - Instrução Normativa da AGEHAB nº 0012/2021 e nº 0014/2021 que dispõe sobre Chamamento Público.
- Normativos de projeto e execução de obras de construção civil: Normas da ABNT, especificações e recomendações de concessionárias ou órgãos municipais, estaduais ou federais.

X - Anexos

Anexo I - Planilha de déficit habitacional municípios de Goiás.

Anexo II - Orçamento UH - VALOR DE REFERÊNCIA MÉDIO

GOIANIA - GO, aos 15 dias do mês de maio de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **RENATA DE OLIVEIRA PINTO, Analista Técnico**, em 09/09/2023, às 09:52, 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) Técnico (a)**, em 12/09/2023, 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 **47806869** e o código CRC **B0EC64D1**.

DIRETORIA TÉCNICA

RUA 18-A Nº 541, - Bairro SETOR AEROPORTO - GOIANIA - GO - CEP 74070-060 - (62)3096-5020.



Referência: Processo nº 202300031003635



SEI 47806869