



ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE ESTADO DA INFRAESTRUTURA
GERÊNCIA DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DE ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO DE
PROGRAMAS HABITACIONAIS

TERMO DE REFERÊNCIA

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO DOS MUNICÍPIOS DO ESTADO DE GOIÁS QUE TENHAM INTERESSE EM DISPONIBILIZAR ÁREAS APTAS A SEREM UTILIZADAS EM PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PROMOVIDOS PELA SEINFRA, EM CONFORMIDADE COM AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NESTE TERMO DE REFERÊNCIA E EM SEUS ANEXOS.

1. DO DEMANDANTE

1.1. Estado de Goiás, por intermédio da Secretaria de Estado da Infraestrutura do Estado de Goiás - SEINFRA, estabelecida na Rua 5, Nº 833, Edifício Palácio de Prata Andares 5, 6 e 7, Setor Oeste, Goiânia/GO, inscrita no CNPJ: 49.766.106./0001-90.

2. DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

2.1. **Procedimento Administrativo:** Chamamento Público

2.2. **Modalidade:** Credenciamento dos municípios do Estado de Goiás que tenham interesse em disponibilizar áreas a serem utilizadas em programas de habitação de interesse social promovidos pela SEINFRA.

3. FUNDAMENTOS LEGAIS

3.1. **Constituição Federal:** Art. 6º *“São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o*

transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

3.2. **Constituição Federal:** Art. 23º “É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios: (...) IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.”

3.3. **Lei Nº 14.133, de 1º de Abril de 2021:** Art. 6º XLIII - credenciamento: “processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados.”

3.4. **Decreto Nº 10.248,** de 31 de março De 2023, “Art. 1º Este Decreto regulamenta a celebração, a execução, o acompanhamento e a fiscalização dos convênios e dos termos de cooperação firmados no âmbito da administração pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Goiás.”

3.5. **Normativas de projeto e de execução de obras de construção civil:** Normas da ABNT, especificações e recomendações de concessionárias ou órgãos municipais, estaduais ou federais.

4. **OBJETO**

4.1. O objeto do presente Termo de Referência vem estabelecer diretrizes claras e descrever os procedimentos para a realização do Chamamento Público para o credenciamento dos municípios interessados em disponibilizar áreas aptas que possibilitem sua utilização em novos programas de habitação de interesse social que atendam àquelas famílias em condições de vulnerabilidade socioeconômica.

4.2. O Chamamento Público irá favorecer a identificação de áreas aptas a serem utilizadas em Programas de Habitação de Interesse Social nos 246 municípios do estado de Goiás, estimando alcançar resultados concretos que contribuam para a criação de novos programas de habitação de interesse social de acordo com a necessidade de cada região. Este projeto busca a melhoria das condições de vida das famílias de baixa renda e o fortalecimento do planejamento urbano.

4.3. Este objeto também visa a definição dos parâmetros a serem atendidos pelos municípios como determinantes para a

escolha das áreas a serem disponibilizadas. Tendo ainda como base o **Recorte do Déficit Habitacional - IMB** atualizado com a lista de municípios goianos com **déficit habitacional - ANEXO IV** ([55036903](#)).

5. OBJETIVO

5.1. Este Chamamento Público fundamenta-se em uma abordagem estratégica e específica com os objetivos de promoção do desenvolvimento urbano, social e econômico em todo o estado.

5.2. Visa fomentar a participação dos municípios, incentivá-los na promoção das habitações de interesse social e na execução de políticas sociais que visam o combate à desigualdade social e auxilia no combate ao déficit habitacional do Estado. Seja através do chamamento público, por meio de áreas próprias ou na identificação e aquisição de áreas que possam ser viabilizadas para esse fim.

5.3. Visa orientar os gestores municipais para os desafios envolvidos na aprovação de empreendimentos de interesse social. Incentivando-os a se adequarem às estratégias de desenvolvimento urbano sustentável no município. Fomentando para que haja uma melhor qualificação dos projetos a serem executados através da incorporação de princípios que favoreçam a qualidade de vida de seus habitantes, preservando a conectividade, a mobilidade, a acessibilidade, a diversidade e como já mencionado antes, a sustentabilidade.

5.4. A iniciativa que dará respaldo ao planejamento e execução dos programas de habitação de interesse social, proporcionar aos municípios a oportunidade de desempenhar um papel ativo na definição e no uso do espaço urbano, promovendo a participação direta na implementação destes programas sociais, atendendo às necessidades específicas de suas comunidades.

5.5. Ao cumprir esses objetivos, almeja-se a construção de uma sociedade mais justa e inclusiva, na qual o direito à moradia adequada e o direito ao acesso à cidade, seja assegurado a todos por meio de programas eficientes, lançando as bases para a transformação positiva das realidades das famílias de baixa renda em nossos municípios.

6. DEFINIÇÕES DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. Destina-se a todos os municípios do Estado de Goiás

que manifestarem interesse em contribuir para o desenvolvimento social e urbano, especialmente aqueles que buscam oferecer áreas adequadas para ações externas às famílias em condições de vulnerabilidade socioeconômica.

6.2. Os municípios têm a oportunidade, em uma ação conjunta com a SEINFRA, de disponibilizar áreas que atendam aos critérios estabelecidos e que visam fortalecer a infraestrutura local e melhorar a qualidade de vida das comunidades.

6.3. A SEINFRA irá credenciar os municípios que possuam áreas aptas para execução de programas habitacionais de interesse social, que serão planejados e executados em parceria com os gestores municipais, em conformidade com as diretrizes previstas neste Termo de Referência.

6.4. Assim sendo, com foco na integração das ações previstas para a Política de Programas de Habitação de Interesse Social do Estado de Goiás, foi desenvolvido o manual de orientação de viabilidade de áreas municipais, para que o município possa se preparar e cumprir com seus direitos e deveres referente as exigências que comprovem a viabilidade da área a ser disponibilizada. Este manual constituirá como referência obrigatória aos municípios na verificação da viabilidade da área, sempre amparados no conceito de desenvolvimento urbano sustentável.

7. JUSTIFICATIVA

7.1. No cenário desafiador da desigualdade social, a apresentação de áreas municipais para a execução de programas de habitação de interesse social emerge como uma estratégia essencial ao Estado de Goiás. Esta abordagem, moldada pela compreensão da singularidade de cada região do estado, visa atacar diretamente as raízes da disparidade socioeconômica, buscando promover um desenvolvimento inclusivo e sustentável.

7.2. Cada região de Goiás enfrenta desafios específicos, sendo crucial considerar e abordar as demandas locais para combater a desigualdade. A apresentação de áreas municipais é um passo estratégico para personalizar novos programas de habitação de interesse social e dar vazão aos já existentes, adaptando-os às necessidades particulares de cada comunidade.

7.3. Sabe-se que a habitação digna é um dos direitos fundamentais e constitui um dos pilares essenciais para a qualidade de vida da população. Reconhecendo a importância de proporcionar condições habitacionais adequadas às famílias de

baixa renda, bem como promover a inclusão social e a melhoria das condições de vida, justifica-se a elaboração deste Termo de Referência para Chamamento Público para credenciamento dos Municípios visando identificar áreas destinadas aos programas de habitação de interesse social para serem cadastradas em um banco de reserva.

7.4. Com o levantamento das áreas credenciadas pelos Municípios, abre-se a oportunidade de implementação de novos programas habitacionais estrategicamente alinhados com as necessidades identificadas por meio dos estudos realizados pelo Instituto Mauro Borges - IMB. Este processo permite uma análise aprofundada para identificar as demandas mais urgentes em cada região, envolvendo a implementação de iniciativas que promovam a infraestrutura básica com acessibilidade adequada aos espaços a serem habitados.

7.5. Essa abordagem técnica, respaldada pelos estudos do IMB, possibilita a execução de programas de habitação de forma mais precisa e eficaz, concentrando esforços onde são mais necessários. Entre os objetivos primordiais, destaca-se o compromisso com a promoção do direito ao acesso à cidade e a habitação digna.

7.6. Além disso, o planejamento estratégico da SEINFRA será baseado nessas análises que contribuem diretamente para a melhoria das condições de vida nas comunidades carentes. Ao direcionar recursos e esforços para áreas previamente identificadas como prioritárias, cria-se um impacto positivo e sustentável, promovendo o desenvolvimento socioeconômico e fortalecendo os laços comunitários.

7.7. Assim, a integração entre a identificação das áreas municipais e a expertise técnica do Instituto Mauro Borges estabelece um caminho sólido para o atendimento às necessidades específicas de cada região, resultando em uma contribuição significativa para o avanço das condições de vida nas comunidades vulneráveis.

7.8. Portanto, a elaboração deste Termo de Referência visa proporcionar uma abordagem estratégica e participativa para o enfrentamento dos problemas habitacionais, fortalecendo a parceria entre os municípios e o Estado em prol do bem-estar da população mais vulnerável.

8. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DAS ÁREAS DISPONIBILIZADAS PARA PROGRAMAS DE INTERESSE

SOCIAL

8.1. Toda e qualquer área a ser disponibilizada pelo Município deverá possuir Matrícula independente no Registro de Imóveis.

8.2. Deverão atender os parâmetros do **Manual Para Viabilidade de Áreas Municipais - ANEXO I** (55035652).

8.3. As áreas disponibilizadas através do parcelamento urbano, não poderão apresentar parâmetros de ocupação diferentes da Lei de Zoneamento (municipal ou estadual) que vigorar sobre a área onde se localiza o imóvel. E, deverão ter capacidade de atendimento a implantação de **no mínimo 100 (cem) unidades habitacionais autônomas**.

8.4. Toda e qualquer área disponibilizada para programas de habitação de interesse social, só será admitida desde que esteja dentro da zona de expansão urbana ou zona de urbanização específica, ou seja, devem estar dentro do perímetro urbano municipal, conforme definido no respectivo Plano Diretor e na Lei de Perímetro Urbano. O raio de inclusão da área deve estar compatibilizado com as diretrizes do Programa de Habitação de Interesse Social ao qual será destinado, esta informação deverá constar do Memorial de Caracterização do Empreendimento, MCE a ser apresentado pelo município na primeira fase do programa.

8.5. Os parcelamentos poderão ser feitos de diversas formas e modelos a depender do formato e local da área disponibilizada, mas, em qualquer caso, será obrigatório que o Município aprove o projeto final, tendo em vista que quando se tratar de loteamento de interesse social, o dimensionamento das quadras, não poderão ter comprimento superior a 150 metros lineares

8.6. Em se tratando de áreas para habitação social, será uma exigência que a área disponibilizada pelo município seja classificada como ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) e esteja dentro da zona urbana ou na zona de expansão urbana.

8.7. Não será permitido o parcelamento dos terrenos com as características abaixo, conforme Art. 3º, parágrafo único da [LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979](#):

- Alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

- Os terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- Os terrenos com declividade igual ou superior a 15% (quinze por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- Os terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- Áreas de preservação ecológica ou aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

8.8. Todas as áreas cadastradas, para serem atestadas deverão obedecer aos critérios pontuados no **Manual de Orientação para Viabilidade de Áreas Municipais - ANEXO I (55035652)**.

9. **FASES DO CHAMAMENTO**

9.1. O Chamamento ocorrerá em três fases, sendo:

9.2. **FASE 1 - Publicação do edital:**

- Realização do Chamamento Público pela SEINFRA para apresentação da documentação das áreas;

9.3. **FASE 2 - Entrega dos documentos necessários à análise de viabilidade da área disponibilizada pelo Município, conforme o Checklist - ANEXO II (55207097);**

- Recebimento da documentação completa jurídica dos municípios e das áreas;
- Análise e avaliação da documentação técnica das áreas pela GEAVPH/SEINFRA;
- Visita a área para reconhecimento visual compatibilizados aos apontamentos feitos nos estudos Geológicos e Geotécnicos;

9.4. O encaminhamento dos arquivos deverá ser **EXCLUSIVAMENTE** através do endereço <https://docs.seinfra.go.gov.br/> com a descrição do assunto:

ÁREAS MUNICIPAIS | Município de XXXXXXX, onde os mesmos poderão cadastrá-los através de login e senha;

9.5. A documentação somente será aceita através deste endereço.

9.6. Os arquivos enviados deverão estar:

- Na mesma sequência e nomenclatura da lista de documentos enumerados acima;
- Assinados pelo prefeito;
- Com tamanho máximo de 5 megabytes cada;
- Legíveis e sem distorções;

9.7. Após a análise da documentação jurídica da área e, uma vez aprovada, dar-se-á início à **FASE 3**.

9.8. **FASE 3 - Aprovação ou Reprovação da Área Municipal:**

- Emissão do Atestado de Aprovação da Área Municipal;

9.9. Segue abaixo o quadro demonstrativo do cronograma de apresentação de documentos:

CRONOGRAMA DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS			
Etapa	Especificação das Ações	Prazo total	Responsável
1	Publicação do Edital do Chamamento Público	-	GELC/SEINFRA
	2.1 Apresentação da Documentação Jurídica do Município e da Área Designada juntamente com o <u>Ofício de solicitação para participação do</u>		

2	programa;	15 DIAS	Município
	2.2 Apresentação da Documentação técnica da área a ser apresentada pelo Município em conformidade com o manual de orientação para viabilidade de áreas (55035652);		
3	Emissão do Atestado de Aprovação da Área Municipal	-	GEAVPH/SEINFRA

9.10. Caso haja necessidade o prazo para a entrega de documentos poderá ser reaberto.

9.11. Caso haja necessidade de complementação de documentação, a GEAVPH/SEINFRA irá solicitar posteriormente ou complementar caso seja pertinente.

10. RECURSOS PARA O CHAMAMENTO

10.1. A área será disponibilizada pelo Município.

10.2. Este Chamamento Público não acarretará ônus ao Estado, sendo um procedimento para conferência, habilitação e seleção das áreas disponíveis nos municípios goianos, ou seja, trata-se de uma parceria entre SEINFRA e os municípios e não de um contrato de prestação de serviço. Desta feita, não se faz necessário cláusulas para estimativa de valores, reajuste de preço e exigência de garantias contratuais.

10.3. O chamamento público não garante a implantação dos programas de habitação de interesse social nos municípios habilitados, mas os inscreve de forma igualitária para credenciamento das áreas a serem utilizadas em novos programas de habitação de interesse social.

11. DA SELEÇÃO E AVALIAÇÃO DAS ÁREAS

11.1. A SEINFRA será responsável pela formação de Comissão de Seleção e Avaliação das áreas apresentadas, que terá como função:

- Receber, orientar, analisar e aprovar toda documentação encaminhada pelo município conforme os critérios estabelecidos no **Manual de Orientação para Viabilidade de Áreas Municipais - ANEXO I** (55035652);
- Realizar a vistoria *in loco* das áreas em análise para identificação visual e compatibilização com os apontamentos feitos nos estudos geológicos e geotécnicos;

11.2. Após aprovação da documentação encaminhada acima, será emitido o ATESTADO DE APROVAÇÃO DA ÁREA para dar sequência a triagem e direcionamento ao programa em que melhor se encaixa a área cadastrada.

11.3. Caso o Município, **neste momento**, por força maior desista de seguir com a disponibilização da área à implantação de programas sociais pela SEINFRA, poderá requerer o seu descredenciamento.

12. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO INTERESSADO

12.1. Apresentação da documentação completa da área, conforme **Checklist - ANEXO II** (55207097);

12.2. Providenciar documentação complementar ou algum ajuste sempre que solicitado;

12.3. Disponibilização da área para realização de vistoria ou a realização de serviços investigativos caso haja necessidade, para validação das condições da referida área, tais como ensaios complementares;

13. GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO AJUSTE DE PARCERIA

13.1. A GESTÃO e a FISCALIZAÇÃO de todo ajuste de parceria celebrado com a SEINFRA, serão feitas por SERVIDORES especialmente designados por meio de portaria, assinada pelo Secretário de Estado da Infraestrutura.

14. EXCLUSÃO E PENALIDADES

14.1. Caso haja descumprimento de qualquer uma das cláusulas do ajuste de parceria, ou fique configurado que houve durante o procedimento o descumprimento de quaisquer requisitos necessários ao programa, como a análise da área disponibilizada, aplicação das legislações ambiental e trabalhista

dentre outros, o município poderá perder o direito a participação do programa, ser excluído do Chamamento Público e penalizado conforme previsto no ajuste firmado e edital, podendo o mesmo ficar pelo prazo de até 02 (dois) anos impedido de participar, com recebimento de recurso de qualquer programa promovido pela SEINFRA.

15. **DOS ANEXOS**

15.1. **ANEXO I** - MANUAL PARA VIABILIDADE DE ÁREAS MUNICIPAIS - SEI [55035652](#);

15.2. **ANEXO II** - CHECKLIST DOCUMENTAL - SEI 55207097;

15.3. **ANEXO III** - MODELOS DE DOCUMENTOS - SEI [55036660](#);

15.4. **ANEXO IV** - RECORTE DO DÉFICIT HABITACIONAL - SEI [55036903](#) ;

15.5. **ANEXO V** - INFORME DO DÉFICIT HABITACIONAL - SEI [55037010](#);

15.6. **ANEXO VI** - MAPA REGIÕES DE PLANEJAMENTO DE GOIÁS - SEI [55037069](#);

LAÉRCIO RODRIGUES DA SILVA NETO

Eng. Civil CREA 1018959114/D-GO

SUZY RASMUSSEN NUNES

Gerente de Análise de Viabilidade de Áreas para Implantação de Programas Habitacionais - Aprovação Termo de Referência



Documento assinado eletronicamente por **SUZY RASMUSSEN NUNES NOVAES, Gerente**, em 26/01/2024, às 10:12, 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 **LAERCIO RODRIGUES DA SILVA NETO, Integrante Técnico**, em 26/01/2024, às 10:33, 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 **56079547** e o código CRC **87088EBB**.

GERÊNCIA DE ANÁLISE DE VIABILIDADE DE ÁREAS PARA
IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS
RUA 5 833 Qd.5 Lt.23, EDIF PALACIO DO PRATA, SALA 509 - Bairro
SETOR OESTE - GOIANIA - GO - CEP 74115-060 - .



Referência: Processo nº 202320920001663



SEI 56079547