



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I – Introdução e informações gerais

Objeto: Solução para viabilizar a implantação de programa habitacional municipal diante da ausência de área pública disponível.

Interessado: Prefeitura Municipal de Sorriso – MT

Data: 03/Junho/2025.

II– Descrição da necessidade da contratação

A Prefeitura Municipal de Sorriso/MT identificou a necessidade de implementar um programa habitacional destinado a atender famílias de baixa renda, em conformidade com políticas públicas de moradia digna e desenvolvimento urbano sustentável. Contudo, o município **não dispõe atualmente de áreas públicas aptas à implantação de conjuntos habitacionais**, o que inviabiliza o imediato lançamento do programa.

Vejamos que atualmente o déficit habitacional no município de Sorriso, Estado de Mato Grosso é muito grandes, entretanto, para qualquer inicialização de estudos de implantação de projetos habitacionais, o município deve dispor de uma área próxima ao perímetro urbano e próxima aos serviços básicos, tais como: água, luz, escolas, unidades de saúde, creches, etc. Neste sentido, a pretensão é possibilitar que os projetos criem em torno de 5.000 novas unidades habitacionais dentro de 2 anos, de forma descentralizada, ou seja, em várias regiões do Município, priorizando-se as regiões próximas aos eixos de estruturação da transformação urbana.

Trata-se, potencialmente, do maior Programa Habitacional a ser lançado pelo Município. Atento a diversidade do mercado imobiliário no Município. A aquisição destas áreas pelo poder público com fins habitacionais de interesse social, será um estímulo à construção civil, mercado com grande capacidade de geração de emprego, justamente no período de retomada da economia no pós-pandemia. O poder público Municipal visa atender o déficit habitacional que hoje é de 19.600 pré-cadastros, almejando atender de forma acelerada o atendimento às famílias que aguardam unidades para os programas habitacionais de aquisição definitiva.

Ocorre que atualmente o município não dispõe de imóveis próprios em condições de atender esta demanda, razão pela qual a prospecção do mercado imobiliário é uma forma de buscar a solução junto ao particular, ou seja, possibilidade de acessar ao mercado privativo de imóveis.

A oferta de unidades habitacionais é o primeiro passo para viabilização de moradia digna e o enfrentamento das condições de precariedade habitacional, seja por meio de programas de aquisição financiada ou locação subsidiada. Além disso, o serviço de moradia possui em si a potencialidade para enfrentar outras problemáticas urbanas, tais como:

- Possibilitar o acesso à moradia digna em áreas urbanas consolidadas, servidas de infraestrutura e emprego, e historicamente com preços menos acessíveis;
- Auxiliar na contenção do processo de gentrificação das áreas urbanas consolidadas, atendendo os moradores originais de baixa renda do local, que não conseguem permanecer no bairro devido à valorização dos preços de imóveis;
- Contribuir para a redução do déficit habitacional, das moradias inadequadas e dos impactos destes locais na cidade de Sorriso;



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

- Utilizar o parque imobiliário privado desocupado, vazio ou subutilizado;
- Possibilitar a geração de emprego no setor da construção civil, notoriamente intensivo em trabalho de baixa qualificação, reforçando a ação do multiplicador fiscal e gerando ganhos econômicos em cascata. Diante desse cenário e com base nos princípios constitucionais da eficiência, da publicidade e da impessoalidade da Administração Pública, a Prefeitura do Município de Sorriso propõe os Editais dos Chamamentos Públicos para aquisição de imóveis onde serão instaladas unidades habitacionais para beneficiários de baixa renda. Diante de todo o exposto, consolidou-se os modelos dos Chamamentos Públicos para aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais no Município de Sorriso, que serão submetidos à consulta pública com o objetivo de colher subsídios para aperfeiçoamento de suas modelagens.

III – Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal da Cidade	Jan Assad Lahham

IV – Descrição dos Requisitos da Contratação

Os imóveis para atendimento da demanda, deve dispor de no mínimo as seguintes características:

1. Localização do terreno
a) A área deve estar inserida em área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou legislação urbanística municipal vigente.
B) A contratação da área inserida em área de expansão urbana instituída após 10 de abril de 2012 está condicionada a comprovação do atendimento ao estabelecido no art. 42-B, da Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.
2. Disponibilidade de Infraestrutura Urbana Básica (até 1.100 m dos limites da poligonal do terreno empreendimento) (SIGNIFICA QUE DEVE SER DE UMA ÁREA AO LADO DE UMA DAS EXTREMIDADES)
a) Rede de energia elétrica e iluminação pública instalada (até 1.100 m dos limites da poligonal do terreno);
b) Rede de abastecimento de água potável instalada (até 1.100 m dos limites da poligonal do terreno);
c) Solução esgotamento sanitário e coleta de lixo implantada (até 1.100 m dos limites da poligonal do terreno);
d) Vias de acesso e circulação, pavimentadas (até 1.100 m dos limites da poligonal do terreno);
e) Itens de drenagem pluvial, guias e sarjetas (até 1.100 m dos limites da poligonal do terreno).
3. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Educação (até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno)
a) Acesso a escolas públicas de educação infantil (0-5 anos) a uma distância máxima de até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno.
b) Acesso a escolas públicas de ensino fundamental (Ciclo I/6-10 anos) a uma distância máxima de até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno ou transporte público escolar.
c) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo II/11-15 anos) a uma distância máxima de até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

4. Acesso a Equipamentos Públicos Comunitários de Saúde e Assistência Social até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno

a) Acesso a Equipamento de proteção social básica (CRAS) a uma distância máxima de até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 25 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

b) Acesso a Equipamento de saúde básica (UBS) a uma distância caminhável máxima de até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno, ou acessível por transporte público coletivo em tempo inferior a 30 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

5. Acesso a Comércio e serviços até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno

a) Acesso ao menos um equipamento de uso cotidiano (padaria, mercearia, mercados ou farmácia) a uma distância de até 3.000 m dos limites da poligonal do terreno.

6. Transporte Público Coletivo até 1.100 m dos limites da poligonal do terreno.

a) Municípios com população entre 100 e 250 mil: pelo menos um itinerário de transporte público coletivo que atenda o terreno que terá o empreendimento.

7. Tamanho

a) Mínimo 10 (dez) hectares cada área

b) necessidade de aproximadamente 30 (trinta) hectares

V - Levantamento de mercado – (Facultativo)

Foram identificadas as seguintes alternativas para superar a indisponibilidade de áreas públicas:

a) Aquisição direta de imóveis urbanos

- Realizar estudo de viabilidade e avaliação técnica de terrenos particulares localizados em zonas urbanas apropriadas, seguindo os procedimentos da Lei nº 14.133/2021.

b) Permuta de bens públicos inservíveis por imóveis adequados

- Análise de imóveis públicos inservíveis que possam ser objeto de permuta legalmente autorizada por área apta à habitação.

c) Cessão ou doação por órgãos públicos ou empresas estatais

- Negociação com União, Estado de Mato Grosso ou empresas públicas detentoras de imóveis urbanos em Sorriso/MT.

d) Parcerias com a iniciativa privada (PPP ou chamamento público)

- Modelagem de Parceria Público-Privada (Lei nº 11.079/2004) ou doação onerosa mediante contrapartidas urbanísticas.

e) Desapropriação de imóveis subutilizados

- Avaliação da conveniência de promover desapropriações por interesse social, com base na função social da propriedade (art. 182, §4º da CF e art. 5º do Decreto-Lei nº 3.365/41).

Cada alternativa deverá ser avaliada considerando:

- Regularidade fundiária
- Localização e zoneamento urbano
- Custo-benefício da solução
- Tempo estimado de viabilização
- Conformidade com o Plano Diretor
- Impacto social e urbano

Resultado: A Solução que melhor atende a necessidade da demanda é buscar junto a interessados particulares áreas que atendam os requisitos para instalação de programa habitacional, para fins de compra por parte do Poder Público.



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

VI - Descrição da solução como um todo

Considerando que para solucionar a demanda existente a melhor forma é buscar junto ao terceiro particular imóveis que atendam os requisitos e exigências legais, entende-se que a abertura de chamamento público, é uma forma de ter acesso ao mercado imobiliário, possibilitando os interessados se manifestarem e promover a transparência e a competitividade entre as entidades proponentes.

O chamamento público permite a elaboração de critérios técnicos e específicos para a seleção de projetos, garantindo que a área habitacional seja utilizada de forma a atender às necessidades da população. Considerando as opções disponíveis no mercado, a mais vantajosa encontrada pela Secretaria Municipal da Cidade, será a contratação através de Chamamento.

A seleção de propostas com base em critérios técnicos e específicos permitirá que o poder público avalie melhor o mercado imobiliário na atualidade e busque as melhores opções técnica e financeiras disponíveis, para atender aos objetivos estabelecidos.

O chamamento público será utilizado para prospectar o mercado de imóveis, identificando áreas que possam atender às necessidades do poder público.

O edital de chamamento deve dispor das seguintes exigências:

- Dados e Certidões a serem oferecidas pelos interessados;
- Prazo para Manifestação;
- Apresentar dados do imóvel disponível;
- Proposta.

VII - Estimativa das quantidades a serem contratadas

A projeção mais precisa da demanda será derivada das necessidades estabelecidas, do levantamento detalhado dos serviços e suas quantidades. O conjunto desses elementos culminará na elaboração do orçamento para aquisição das áreas, incluindo o valor final de referência para uma ou mais contratações. Todavia, diante à descrição dos requisitos e ao levantamento de mercado realizado, poderá ser estimado globalmente o quantitativo do objeto desejado em unidades:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	QUANT.
1	Áreas acima de 10 hectares	Área habitacional dentro do perímetro urbano de Sorriso	01 ou mais áreas

VIII - Estimativa do valor da contratação – (Obrigatório)

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 40.000.000,00 (Quarenta Milhões de reais). A estimativa deste ETP considera-se levantamentos feitos no mercado imobiliário.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Aquisição de um ou mais imóveis acima de 10 hectares cada um,	Área total em torno de 30 hectares ou	1.333.333,00	R\$ 40.000.000,00



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

	que serão destinados à implantação de unidades habitacionais do programa minha casa minha vida e do programa ser família habitação ou ainda de outros projetos habitacionais que poderão ser implantados, no perímetro urbano do município de Sorriso – MT.	mais, dentro do perímetro urbano e Sorriso.		
--	---	---	--	--

IX - Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Parcelamento pode ser realizado, entretanto, cada imóvel deve conter no mínimo 10 (dez) hectares.

X - Contratações correlatas e/ou interdependentes - (Facultativo)

Considerando trata-se de um chamamento público apenas para prospecção de mercado, com objetivo de identificar imóveis que possam ser utilizados para loteamentos habitacionais, não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

XI - Demonstrativo da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual – PCA – (Facultativo)

A referida contratação não está prevista no Plano Anual de Contratações de 2025, mesmo porque não visa efetivar ainda a contratação, trata-se apenas de um levantamento de mercado.

XII - Resultados pretendidos - (Facultativo)

Criação de espaços seguro, confortáveis e adequados para as necessidades dos moradores. Além disso, espera-se que as aquisições contribuam para o desenvolvimento urbano, a integração social e a melhoria da qualidade de vida da comunidade.

XIII- Providências a serem adotadas - (Facultativo)

Formalização de edital de chamamento.

XIV - Possíveis Impactos Ambientais – (Facultativo)

Não se aplica.

XV - Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação – (Obrigatório)



Em relação a viabilidade da contratação, constata-se vantajosa. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável a aquisição dos itens através de pregão eletrônico por valor global.

DECLARO que:

(X) É VIÁVEL a presente contratação.

() NÃO É VIÁVEL a presente contratação.

Sorriso - MT, 02 de Junho de 2025.

Aprovo em ____/____/____.

Fábio Miguel dos Santos
Matrícula nº 15.395
Secretário Adjunto da Cidade

JAN ASSAD LAHAM
Secretário Municipal da Cidade
Matrícula nº 15.384