



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I – Introdução e informações gerais

Objeto: Chamamento público para seleção de empresas do ramo da construção civil, interessadas em desenvolver e executar 200 unidades habitacionais de interesse social em uma área pública no município de Sorriso, Estado de Mato Grosso.

Interessado: Prefeitura Municipal de Sorriso – MT

Data: 10/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 (faixa 01), em conformidade com políticas públicas de moradia digna e desenvolvimento urbano sustentável.

Vejamos que atualmente o déficit habitacional no município de Sorriso, Estado de Mato Grosso é muito grande, visto que a área Pública em questão (Equipamento comunitário do Morada do Bosque III), é bem localizada e possibilita a implantação de um projeto habitacional, pois se encontra inserida no núcleo urbano e próxima aos serviços básicos, tais como: água, luz, escolas, unidades de saúde, creches, etc.

Trata-se, potencialmente, de mais um importante Programa Habitacional a ser lançado pelo Município. Atento a diversidade do mercado imobiliário no Município. 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.

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;
- 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 de Chamamento Público para à implantação de unidades habitacionais no Município de Sorriso.



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

III – Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal da Cidade	Jan Assad Lahham

IV – Descrição dos Requisitos da Contratação

Poderão participar deste Chamamento Público todas as pessoas jurídicas, devidamente inscritas no CREA ou CAU, que estejam em condições legais de exercício e que satisfaçam integralmente as condições previstas neste Edital e seus anexos, e que apresentem todos os documentos exigidos na forma descrita na seção 7 (sete) deste Edital.

A participação neste Chamamento Público implica na aceitação integral e irrevogável pelos participantes, dos termos, cláusulas, condições e Anexos do Edital, que passarão a integrar as obrigações da PROPONENTE, bem como na observância dos regulamentos administrativos e das normas técnicas aplicáveis, não sendo aceita, sob qualquer hipótese, alegação de seu desconhecimento em qualquer fase do procedimento e execução dos serviços oriundos deste.

Somente poderão participar deste Chamamento Público pessoas jurídicas que:

- Tenham análise de risco/crédito e capacidade de contratação aprovada junto à CAIXA.
- Tenham certificação do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat – PBQP-H, junto ao Ministério do Desenvolvimento Regional ou Certificado NBR ISO 9001:2000, cujo escopo seja compatível com o escopo do SiAC – Sistema de Avaliação da Conformidade;
- Estarão impedidas de participar de qualquer fase do processo:
- Empresas que tenham sofrido penalidade ou proibição que, de algum modo, limite a sua participação em licitações ou sua contratação pela Administração Pública, nas hipóteses legais em que a abrangência das sanções alcance a MT PAR, a exemplo das previstas nas Leis 12.527/2011, 12.529/2011, 9.605/1998, 12.846/2013 e na 14.133/2021;
- Empresas que mantenham vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com qualquer dirigente ou agente público da Administração Municipal, ou que sejam cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau desses indivíduos;
- Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- Empresas que nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;
- Empresas que não cumpram as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
- Empresas que estejam sob decretação de falência, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução ou liquidação.
- No caso de recuperação judicial ou extrajudicial, poderá participar a empresa que apresentar o comprovante de deferimento da recuperação judicial ou extrajudicial ou a homologação do plano de recuperação extrajudicial.

É vedada a participação direta ou indiretamente de agente público do órgão ou entidade licitante;



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

Não será admitida neste Chamamento a participação de Cooperativas, pois o objeto não envolve a utilização de mão de obra fornecida por Cooperativas de Trabalho;

Não será permitida a participação de empresas reunidas em Consórcio neste Chamamento, pois dadas as características do mercado, as empresas podem, de forma isolada, participar do processo ou podem ainda constituir Sociedade de Propósito Específico - SPE, modelo empresarial amplamente utilizado na construção civil;

Aplica-se a este Chamamento Público as disposições constantes dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

V - Levantamento de mercado – (Facultativo)

Foram identificadas as seguintes alternativas para viabilizar a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social no município de Sorriso:

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).

f) Uso de áreas Públicas Municipais

- Análise de imóveis públicos que estejam aptos às implantações de habitações com interesse social.

Cada alternativa foi 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 melhor solução que atende a necessidade da demanda é uso de áreas Públicas Municipais que atendam aos requisitos para implantação de programa habitacional com interesse social.

VI - Descrição da solução como um todo

Considerando que para solucionar a demanda existente a melhor forma é destinar áreas públicas estratégicas para uso habitacional de interesse social, entende-se que a abertura de chamamento público, é a melhor maneira de selecionar empresas capacitadas para



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

desenvolverem os projetos e executarem as obras, possibilitando os interessados se manifestarem e promoverem a transparência e a competitividade entre as entidades proponentes.

A seleção de propostas com base em critérios técnicos e específicos permitirá que o poder público avalie as melhores opções, para atender aos objetivos estabelecidos.

A principal finalidade da solução proposta é promover moradia digna às famílias, associada ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho, de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida.

O chamamento público permite a elaboração de critérios técnicos e específicos para a seleção de projetos e propostas, garantindo que a área habitacional seja utilizada de forma a atender às necessidades da população. Considerando as opções disponíveis, a mais vantajosa encontrada pela Secretaria Municipal da Cidade, é a contratação através de Chamamento público.

VII - Estimativa das quantidades a serem contratadas

Foram estimadas 200 unidades habitacionais de interesse social em uma área pública no município de Sorriso, Estado de Mato Grosso.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	QUANT.
1	Apartamentos	Apartamentos acima de 42,00 mt2 cada	200

VIII - Estimativa do valor da contratação – (Obrigatório)

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 33.000.000,00 (trinta e três Milhões de reais).

A estimativa deste ETP considera-se os valores estabelecidos através da portaria **MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023**

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Implantação de unidades habitacionais do programa minha casa minha vida(FAR) perímetro urbano do município de Sorriso – MT.	Apartamentos acima de 42,00 mt2 cada	R\$ 165.000,00	R\$ 33.000.000,00

IX - Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A contratação será realizada em lote único, considerando que o parcelamento da solução é totalmente inviável tecnicamente, tendo em vista se tratar da contratação de serviços, visando garantir o melhor funcionamento entre eles e evitando erros por incompatibilidade, se contratados separadamente, de vários fornecedores.



SORRISO
CAPITAL NACIONAL DO AGRONEGÓCIO

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

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 da Secretaria Municipal da Cidade, desta forma será assinado a autorização conjunta.

XII - Resultados pretendidos - (Facultativo)

Criação de espaços seguros, confortáveis e adequados para as necessidades dos moradores. Além disso, espera-se que as habitações 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, 10 de Junho de 2025.

Aprovo em ___/___/____.



Fábio Miguel dos Santos
Secretário Adjunto da Cidade
Matrícula nº 15.395

NELSON BETANIN JUNIOR
Chefe do Departamento de Habitação
Matrícula nº 15.598

JAN ASSAD LAHHAM
Secretário Municipal da Cidade
Matrícula nº 15.384