

Estudo Técnico Preliminar 020/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 037/2026.

UASG: 981083.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade nele especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. Objeto

Trata-se de estudo técnico preliminar solicitado pela Secretaria Municipal de Governo e Administração Geral do município de Francisco Santos – PI, a fim de subsidiar aquisição dos Serviços de engenharia (projetos/consultorias) para elaboração de projeto executivo do programa MCMV FNHIS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, incluindo acompanhamento na plataforma TransfereGov, que prevê a construção de 20 unidades habitacionais no município de Francisco Santos/PI, englobando Análise de Viabilidade, Consultoria do PFMCMV, Projeto Técnicos de Engenharia, Documentação de Planejamento, Gerenciamento da Proposta da inserção até a Aprovação (Proposta 040475/2025-MCidades/CAIXA), conforme condições e exigências a serem estabelecidas no Termo de Referência e Contrato.

3. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação descrita é essencial: Pela necessidade da devida efetivação de serviço para suprir demanda específica - Contratação de empresa especializada em serviços de engenharia (projetos/consultorias) para elaboração de projeto executivo do programa **MCMV FNHIS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS**, incluindo acompanhamento na plataforma TransfereGov, que prevê a construção de 20 unidades habitacionais do MCMV FNHIS-Programa minha casa, minha vida, no município de Francisco Santos/PI e Documentação - considerada oportuna e imprescindível, bem como relevante medida de interesse público; e ainda, pela necessidade de desenvolvimento de ações continuadas para a promoção de atividades pertinentes, visando à maximização dos recursos em relação aos objetivos programados, observadas as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

A presente contratação tem por finalidade atender à necessidade premente de redução do déficit habitacional no município, especialmente entre famílias de baixa renda que vivem em situação de vulnerabilidade social e não possuem acesso a moradias dignas, seguras e com infraestrutura adequada.

O problema identificado está diretamente relacionado à carência de unidades habitacionais em áreas urbanas devidamente regularizadas, que contem com serviços básicos essenciais como abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem urbana e pavimentação. Essa ausência de infraestrutura compromete não apenas a qualidade de vida dessas

famílias, mas também a saúde pública, o meio ambiente e o desenvolvimento social e urbano sustentável do município.

A demanda surge, portanto, da necessidade de promover inclusão social e garantir o direito fundamental à moradia digna, conforme previsto na Constituição Federal, por meio da construção de unidades habitacionais subsidiadas pelo Programa FNHIS Sub 50, regulamentado pela Portaria MCID nº 1.416/2023. O programa contempla municípios com até 50 mil habitantes e visa beneficiar diretamente a população em situação de maior vulnerabilidade.

Esta demanda surge a partir da constatação do déficit habitacional urbano no município, sobretudo entre famílias de baixa renda, e da necessidade de promover inclusão social por meio do acesso à moradia digna, com infraestrutura urbana mínima e respeito às normas de acessibilidade e sustentabilidade ambiental.

Trata-se de serviço de escopo não continuado, com entrega única, envolvendo a elaboração dos seguintes projetos: arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, fundações, urbanização interna e externa, todos compatíveis com os requisitos mínimos estabelecidos pelo programa. A contratação contempla, ainda, a execução da obra, cuja metodologia deverá seguir os princípios técnicos estabelecidos pelas normas da ABNT e demais regulamentos aplicáveis.

Dessa forma, a contratação proposta representa não apenas uma resposta à escassez habitacional, mas também uma estratégia de desenvolvimento urbano sustentável, com impacto direto na promoção da cidadania, da dignidade humana e da redução das desigualdades sociais.

Caráter emergencial e social da demanda habitacional no município.

Atendimento às famílias com renda mensal bruta enquadrada na Faixa Urbana 1 e, em caso de calamidade, na Faixa Urbana 2.

Aderência aos critérios técnicos e operacionais do MCMV FNHIS Sub 50;

Existência de recursos orçamentários garantidos por repasse do Governo Federal;

Conformidade com os instrumentos legais de planejamento urbano e habitação municipal.

A solução técnica proposta é viável, adequada e eficiente, uma vez que integra planejamento, projeto, assegurando maior controle de qualidade e melhor custo-benefício para a Administração Pública.

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os bens têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do [art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021](#).

As características e especificações do objeto da referida contratação são:

Item	Descrição dos Serviços	Unidade	Quantidade	Catser
1	Contratação de empresa especializada em serviços de engenharia (projetos/consultorias) para elaboração de projeto executivo do programa MCMV FNHIS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, incluindo acompanhamento na plataforma TransfereGov, que prevê a construção de 20 unidades habitacionais no município de Francisco Santos/PI, englobando Análise de Viabilidade, Consultoria do PFMCMV, Projeto Técnicos de Engenharia, Documentação de Planejamento, Gerenciamento da Proposta da inserção até a Aprovação (Proposta 040475/2025-MCidades/CAIXA).	Unidade	01	20060

O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas na [Lei Federal 14.133/21](#), está abaixo indicado e será considerado da assinatura do Contrato ou equivalente:

Início: Imediato;

Conclusão: 60 (sessenta) dias.

A vigência da presente contratação será determinada: até o final do exercício financeiro de 2026, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei

14.133/21, especialmente as disposições do Art. 107, por tratar-se a presente contratação, de serviço contínuo.

O serviço a ser contratado, para o caso das atividades decorrentes a serem desenvolvidas pela Administração, é considerado continuado, pois visa atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando o funcionamento das ações programadas, de modo que sua interrupção na forma como se apresenta, pode comprometer a devida prestação dos serviços.

A contratação do serviço, objeto deste estudo preliminar, deverá considerar os seguintes normativos: Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas.

Uma vez autorizada, a contratação pretendida deverá possuir previsão e adequação orçamentária e financeira com o orçamento vigente, necessariamente demonstrada, e compatibilidade com as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

A contratada deverá demonstrar capacidade técnica e operacional, além de possuir equipe qualificada para elaboração do projeto e acompanhamento até aprovação no sistema.

5. Área Requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Governo e Administração – SEGOV	Lívia Rodrigues dos Santos Carvalho

6. Levantamento de Mercado

Neste tópico urge a importância de pesquisar e determinar as soluções capazes de atender satisfatoriamente a necessidade administrativa alinhadas aos princípios constitucionais que regem a administração pública.

Diante das necessidades apontadas neste estudo, o atendimento à solução exige a contratação de empresa especializada cujo o ramo de atividade seja compatível com o objeto pretendido.

Os servidores da administração foram orientados a realizarem ampla pesquisa de mercado, incluindo pelo menos uma pesquisa do Painel de Preços do Governo Federal e no Painel de Preços do Tribunal de Contas do Estado do Piauí - PI.

Foram analisadas contratações similares feitas por outras entidades, por meio de consultas aos respectivos sistemas de gestão dos órgãos fiscalizadores, com o intuito de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração e as identificadas, quando possível e consideradas viáveis, foram incorporadas na contratação em análise.

Constatou-se, inclusive, que para a realização de despesas semelhantes ao objeto do presente estudo técnico, diversas entidades públicas efetivaram a contratação de forma análoga à que se pretende adotar pela Administração, cumprindo as regras e exigências legais e normativas.

7. Descrição da Solução Como Um Todo

Conforme os elementos apresentados, a solução é a Contratação de empresa especializada em serviços de engenharia (projetos/consultorias) para elaboração de projeto executivo do programa

MCMV FNHIS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, incluindo acompanhamento na plataforma TransfereGov, que prevê a construção de 20 unidades habitacionais no município de Francisco Santos/PI, englobando Análise de Viabilidade, Consultoria do PFMCMV, Projeto Técnicos de Engenharia Documentação de Planejamento, Gerenciamento da Proposta da inserção até a Aprovação (Proposta 040475/2025-MCidades/CAIXA). Entende-se que o serviço poderá ser realizado por execução indireta, sob o regime de empreitada por preço global.

Para a perfeita execução do objeto deste contrato, aplica-se, no que couber, o Código de Defesa do Consumidor – Lei Nº 8.078/1990.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Nos termos da norma vigente o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Conforme estabelecido IN SEGES/ME Nº 65, DE 7 DE JULHO DE 2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

No art. 7º, §4º da IN SEGES/ME Nº 65, de 7 de julho de 2021 in verbis:

(...)

§ 4º Na hipótese de dispensa de licitação com base nos incisos I e II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a estimativa de preços de que trata o caput poderá ser realizada concomitantemente à seleção da proposta economicamente mais vantajosa.

9. Estimativa do Valor da Contratação

De acordo com o [art. 5º da IN-SEGES/ME nº 65/2021](#), a pesquisa de preços está será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros:

“Art. 5º A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, como Painel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente;

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;

IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital; ou

V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, desde que a data das notas fiscais esteja compreendida no período de até 1 (um) ano anterior à data de divulgação do edital, conforme disposto no Caderno de Logística, elaborado pela Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

§ 1º Deverão ser priorizados os parâmetros estabelecidos nos incisos I e II, devendo, em caso de impossibilidade, apresentar justificativa nos autos”.

Conforme o art. 7º, §4º da IN SEGES/ME Nº 65, de 7 de julho de 2021, nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa de licitação, aplica-se o disposto no art. 5º. Salienta-se que a estimativa de preços será realizada concomitantemente à seleção da proposta economicamente mais vantajosa.

10. Justificativa Para Parcelamento ou Não do Objeto

Nos termos do [art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021](#), as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que devam ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em regra, conforme disposições estabelecidas na [alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei Federal nº 14.133/21](#), o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

De acordo com a legislação vigente, é obrigatório o parcelamento quando o objeto da contratação tiver natureza divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto a ser licitado. Compras, obras ou serviços efetuados pela Administração serão divididos em tantos itens, parcelas e etapas que se comprovem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se a licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado, sem prejuízo da economia de escala. A norma ainda permite cotação de quantidade inferior à demandada no certame, com vistas a ampliação da competitividade, podendo o ato convocatório fixar quantitativo mínimo. Nesse sentido, o competente processo licitatório a ser deflagrado para efetivação da presente contratação será realizado em um único item, conforme as características e especificações constantes da tabela acima destacada.

Considerados os aspectos e as características da solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, acima detalhada e, ainda, as particularidades e a dinâmica das atividades a serem desenvolvidas, entende-se que sobre o objeto da presente contratação não deve incidir outra possibilidade de parcelamento, quer seja no modo formal, não permitindo cotação de quantidade inferior à demandada no ato convocatório, para evitar a ocorrência inviável, no contexto operacional, de mais de um certame ou adjudicatário por item e o consequente prejuízo da economia de escala; quer seja na forma material, não sendo admitida a participação de consórcio. No entanto, poderá ocorrer a autorização para a realização de subcontratação.

11. Contratações Correlatas/Interdependentes

O presente Estudo Técnico Preliminar não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a prestação dos serviços e operacionalização, podem ser supridos com a contratação ora proposta. Assim para a execução deste serviço não será necessária outra contratação cujas atividades são correlatas ou interdependentes. O objeto desta contratação é usual no mercado e praticada atualmente no âmbito dos órgãos da Administração Pública.

12. Alinhamento Entre Plano Anual de Contratações e o Planejamento

As instituições e órgãos da Administração Pública têm o dever de alinhar suas propostas de contratação com seus planos organizacionais, o que evita contratações desalinhadas com os objetivos estabelecidos e gastos em iniciativas poucas produtivas para a organização. Por isso que a administração pública municipal deve ter planos institucionais que demonstre quais são os seus objetivos, metas e iniciativas que desejam desenvolver no médio prazo, pois estes servirão de base para as contratações realizadas pelos departamentos de administração, principalmente voltada aos serviços de apoio administrativo.

O alinhamento da proposta de contratação foi feito em consonância com o planejamento estratégico da PMFS/PI e os programas, projetos e atividades estabelecidos nos instrumentos de orçamento do governo municipal (PPA, LDO e LOA). O atual planejamento estratégico da PMFS/PI encontra-se disponível no sítio <https://franciscosantos.pi.gov.br/franciscosantos/portalanoticias>.

O desempenho dos processos relacionados aos objetivos estratégicos definidos será satisfatório desde que sejam executadas as atribuições institucionais da PMFS/PI. Contratação consta no Plano de gerenciamento da contratação.

A contratação está de acordo com o Plano Anual de Contratações da Secretaria Municipal de Governo e Administração Geral para exercício do ano 2026, conforme o disposto no [art. 176 da Lei nº 14.133/2021](#), passando pelo conhecimento dos gestores superiores, desde esta fase de planejamento, por entender a importância dos serviços para garantir um dos eixos estratégicos do Plano de Gestão 2025-2028, que é Promover infraestrutura física para viabilizar ações de melhoria da qualidade de vida.

O Plano Anual de Contratações para exercício do ano 2026, foi publicado no PNCP no endereço eletrônico <https://www.gov.br/pncp/pt-br>, ID PCA PNCP, 06553713000169-0-000003/2026, Unidade, 981083 - Prefeitura Municipal de Francisco Santos, Data Publicação no PNCP em 07/11/2025.

13. Providências a Serem Adotadas Pela Administração Previamente à Celebração do Contrato

Verificou-se não haver a necessidade iminente de providências no sentido de adequações físicas no ambiente da Administração em decorrência da execução do objeto da contratação.

14. Impactos Ambientais

Não se identificam impactos ambientais relevantes decorrentes da contratação, uma vez que o objeto consiste em serviços comuns.

15. Viabilidade da Contratação

Diante do exposto descrito acima, entende que é **VIÁVEL** a contratação da solução demandada conforme as análises.

Justificativa da Viabilidade:

Devido à necessidade do objeto pretendido neste estudo e após análise das informações apresentadas pela unidade demandante, consideramos **VIÁVEL** a contratação, **seguindo as orientações técnicas contidas neste estudo**.

Após análise da contratação declaramos viável a contratação pelo seu resultado eficaz e eficiente.

16. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

A Administração almeja com a contratação da pretensa solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, os seguintes resultados:

Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo benefício, relativamente a Contratação de empresa especializada em serviços de engenharia (projetos/consultorias) para elaboração de projeto executivo do programa **MCMV FNHIS - Programa Minha Casa, Minha Vida. Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS**, incluindo acompanhamento na plataforma TransfereGov, que prevê a construção de 20 unidades habitacionais no município de Francisco Santos/PI, englobando Análise de Viabilidade, Consultoria do PFMCMV, Projeto Técnicos de Engenharia Documentação de Planejamento, Gerenciamento da Proposta da inserção até a Aprovação (Proposta 040475/2025-MCidades/CAIXA).

Com relação à eficácia, o atendimento de todas as demandas logísticas e funcionais, no suporte às atividades finalísticas da Administração, inerentes aos correspondentes serviços prestados de interesse público. Quanto à eficiência, assegurar a continuidade da prestação regular de tais serviços, com demanda notadamente crescente, e do uso racional dos recursos financeiros disponíveis.

Relativo ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, com a contratação em comento, da forma como se apresenta - consideradas as especificações, prazos, quantitativos e demais exigências devidamente definidas esperasse o regular cumprimento, por parte do interessado que venha a ser contratado, de todas as obrigações e compromissos assumidos, pois, desse modo, não haverá a necessidade de extinção contratual ou outras sanções em decorrência de inexecução do instrumento de ajuste pactuado, permitindo ao contratante, em vez de envidar esforços para a realização de novo certame destinado a contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos, materiais e financeiros para outras atividades fins da Administração.

Entende-se que a correta execução do objeto da contratação em tela, cuja regularidade será fiscalizada pela Administração, não atenta quanto ao meio ambiente e, principalmente, não acarretará impactos ambientais negativos.

17. Análise de Risco

Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como; a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações, projetos e prazos: bem como a ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

Entende-se que as ações, de iniciativa da Administração, necessárias para reduzir a ocorrência dos riscos identificados, já estão previstas nos normativos aos quais à contratação do presente serviço

deverá estar devidamente fundamentada, representadas pelas sanções administrativas a serem definidas, observando-se os aspectos e características do seu objeto.

18. Indicação dos Integrantes da Equipe de Planejamento

Autoridade imediata: Livia Rodrigues dos Santos Carvalho.

Gestor de Contrato:

Titular: **Marinalva Ana de Jesus Carvalho**, CPF nº 451.267.123-49, e-mail: gal.anajeses@hotmail.com, telefone (89) 98114-8719 e Matrícula nº 00010519.

Suplente: Ramon Carlos de Sousa, CPF nº 041.817.443-10, e-mail: ramon.carlos18@hotmail.com, telefone: (89) 98143-8742 e matrícula nº 000649.

Fiscal do Contrato:

Titular: **José de Ribamar Gonçalves de Macedo Júnior**, RN nº 190069671-1, CPF (MF) nº 353.897.533-72, e-mail: jrmacedo14@hotmail.com, 89 99929-7131.

Suplente: Graciene Maria Rodrigues Silva, CPF nº 010.161.573-63. E-mail: gracienerodriguesane@hotmail.com, telefone (89) 98108-5594, matrícula nº 000162.

Francisco Santos – PI, 05 de maio de 2026.

RAMON CARLOS DE SOUSA

Técnico da Secretaria Municipal de Governo
CPF nº 041.817.443-10 – Matrícula: 000649

LÍVIA RODRIGUES DOS SANTOS CARVALHO

Secretária Municipal de Governo e Administração Geral
903.938.723-00 – Matrícula: 000082