



PARECER JURÍDICO

Número / Ano	000001 / 2026
Modalidade	(CPC) Chamamento Público/Credenciamento Lei 14.133/2021
Data da Abertura da Licitação	11/03/2026
Data da Abertura das Propostas	27/03/2026
Horário	00:00 Horas
Data Parecer	20/03/2026

Objeto: Abertura de CREDENCIAMENTO de imóveis para atender famílias em situação de vulnerabilidade social e risco habitacional, garantindo moradia segura, adequada e temporária, conforme critérios do Programa de Aluguel Social do Município.

Parecer:

PARECER JURÍDICO 119/2026

Interessado: Secretaria Municipal de Promoção Humana Processo

Administrativo: Chamamento Público nº 001/2026 — Credenciamento de imóveis para o Programa de Aluguel Social

Assunto: Adequações do Edital e da Minuta do Termo de Credenciamento (art. 79 da Lei nº 14.133/2021)

I. RELATÓRIO

Submeteu-se a esta Assessoria o Edital de Chamamento Público nº 001/2026 e a minuta do Termo de Credenciamento, destinados à locação de imóveis residenciais, sob o modelo de credenciamento, para atendimento do Programa Municipal de Aluguel Social. O Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência e o mapa de preços indicam valor padronizado de R\$ 750,00 por unidade/mês, com base em três cotações obtidas no mercado local.

O Estudo Técnico Preliminar noticia cadastramento permanente de interessados. O Edital, por sua vez, evidencia a “data de abertura” (15/03/2026), sem positivar expressamente a manutenção do cadastro ativo de forma contínua. A Secretaria requisitante solicita orientação jurídica quanto aos ajustes necessários para conformidade integral com o art. 79 da Lei nº 14.133/2021 e boas práticas de isonomia, transparência e objetividade na distribuição da demanda entre os credenciados.

II. FUNDAMENTAÇÃO

O credenciamento, enquanto procedimento auxiliar, é cabível nas hipóteses do art. 79 da Lei nº 14.133/2021, com especial pertinência, no caso, aos incisos I (contratações paralelas e não excludentes) e II (seleção a critério de terceiros).

Em programas de Aluguel Social, é usual que o beneficiário indique, dentre os imóveis credenciados, aquele que atende às suas necessidades, submetendo-se a validações técnica e socioassistencial do Município.

Por sua natureza, o credenciamento exige cadastramento permanente (art. 79, § 1º, I) e, quando não for possível contratar todos os credenciados simultaneamente, a adoção de critérios objetivos de distribuição da demanda (art. 79, § 1º, II), além de condições padronizadas com valor definido (art. 79, § 1º, III), vedação à subcontratação sem autorização (art. 79, § 1º, V) e cláusula de denúncia por qualquer das partes (art. 79, § 1º, VI).

A jurisprudência recente reforça: a necessidade de cadastro permanentemente aberto, sendo indevida a limitação temporal ou quantitativa em credenciamentos; a natureza paralela e não excludente do credenciamento, com contratação de todos os que atendam aos requisitos; a imposição de critérios objetivos e verificáveis para distribuição de demanda, com vedação a critérios subjetivos ou de fila que comprometam a isonomia; e a adoção de formalismo moderado, evitando exigências desproporcionais ou inconsistentes (TJDF, 07088313820218070018, 03/11/2022; TJRS, 50188246320248210019, 10/10/2025; TJPR, 00040352620258160189, 18/02/2026; TRF4, AG 50342582520254040000, 16/12/2025; TJSP, 10122379320218260590, 25/02/2025)

III. ANÁLISE E RECOMENDAÇÕES DE AJUSTE

Examinados o Edital e a minuta, as adequações a seguir recomendadas não alteram o modelo adotado, que é idôneo para o



Programa, e visam consolidar aderência ao art. 79 da Lei nº 14.133/2021 e mitigar riscos de impugnações.

Cadastramento permanente. Deve-se inserir, no corpo do Edital (Disposições Iniciais ou Gerais), cláusula expressa de cadastramento permanente, em cumprimento ao art. 79, § 1º, I, e aos precedentes que reputam ilegal a fixação de janela temporal ou suspensão do credenciamento sem suporte objetivo.

Sugere-se:

O credenciamento permanecerá aberto por tempo indeterminado, com cadastramento permanente de novos interessados, enquanto perdurar a necessidade do Programa, nos termos do art. 79, § 1º, I, da Lei nº 14.133/2021, **com publicações e atualizações no site oficial do Município.**

Seleção a critério do beneficiário e fluxo de validação. Recomenda-se positivar, no Edital/Termo, a etapa de manifestação de preferência da família beneficiária (região/bairro), com geração de lista restrita de imóveis credenciados e disponíveis na região, condicionando-se a escolha à validação técnica e socioassistencial. Tal redação harmoniza os incisos I e II do art. 79, garantindo a centralidade do beneficiário e a padronização/controle pelo Município

Critérios objetivos de distribuição da demanda. Na hipótese de múltiplos imóveis aptos na lista restrita, é imperioso prever critérios objetivos e verificáveis na seguinte ordem: rodízio objetivo entre credenciados aptos da microrregião, priorizando quem está há mais tempo sem contratação; ordem cronológica de credenciamento, como critério auxiliar; e sorteio público em caso de empate residual. Deve-se manter lista pública, permanentemente atualizada, com a situação de cada imóvel (disponível/ocupado) e posição no rodízio. Evita-se, assim, discricionariedade e modelos de “fila indiana” que afrontem a isonomia

Denúncia imotivada por qualquer das partes. Inserir cláusula específica admitindo a denúncia imotivada por qualquer das partes, com aviso prévio de 30 dias, preservadas obrigações vencidas e com transição assistida quando houver família alocada. Atende ao art. 79, § 1º, VI, e confere flexibilidade operacional.

Garantias/coerência redacional. O Edital e a minuta não exigem garantia de proposta nem garantia de execução, o que é compatível com o risco e a materialidade do objeto; todavia, há referência residual à “perda da garantia de proposta” em caso de recusa injustificada. Recomenda-se suprimir essa referência ou, se a Administração optar por exigir garantia, incluir disciplina completa (modalidade, percentual e condições) nos termos da Lei nº 14.133/2021, evitando inconsistência e formalismo excessivo

Contas de água e energia/responsabilidade. O texto atual admite, “em último caso”, que o proprietário arque com débitos do beneficiário para evitar prejuízos ao imóvel/serviços. Recomenda-se substituição por regra objetiva: titularidade das contas no CPF do beneficiário; exigência de comprovação de adimplência quando solicitada; eventual pagamento pelo proprietário não gera obrigação do Município, preservadas as vias civis entre particulares. Tal ajuste elimina risco de desequilíbrio econômico-financeiro e observa o formalismo moderado próprio do credenciamento

Cláusula de distribuição/designação recomendada. Propõe-se a seguinte redação, a ser inserida no Edital:

Quando o número de imóveis credenciados e disponíveis superar a demanda imediata, a designação observará critérios objetivos, isonômicos e transparentes. A família beneficiária poderá indicar preferência por região ou bairro; a Administração formará lista restrita de imóveis credenciados e disponíveis na região, submetendo-os à validação técnica e socioassistencial. Havendo múltiplos imóveis aptos, a designação seguirá, sucessivamente, rodízio objetivo entre credenciados aptos da microrregião, priorizando aquele há mais tempo sem contratação; ordem cronológica de credenciamento; e sorteio público em caso de empate. A Administração manterá, em site oficial, lista pública e atualizada de imóveis credenciados, situação (disponível/ocupado) e posição no rodízio, para controle social e auditoria.

A cláusula concilia a seleção a critério do beneficiário (art. 79, II) com a exigência de critérios objetivos de distribuição (art. 79, § 1º, II), assegurando isonomia, impessoalidade e vinculação ao edital

IV. CONCLUSÃO

Opina-se pela viabilidade jurídica do Chamamento Público nº 001/2026, recomendando-se, contudo, a adoção dos seguintes ajustes, antes da publicação ou continuidade do certame e das contratações:

inclusão de cláusula expressa de cadastramento permanente de interessados, nos termos do art. 79, § 1º,

I; positivação da seleção a critério do beneficiário, com fluxos de validação técnica e socioassistencial, nos termos do art. 79,



II; instituição de critérios objetivos de distribuição da demanda (rodízio, ordem cronológica e sorteio), com lista pública e atualizada, nos termos do art. 79, § 1º,

III; inserção de cláusula de denúncia imotivada por qualquer das partes, com aviso prévio, nos termos do art. 79, § 1º,

VI; saneamento da referência à “garantia de proposta”, suprimindo-a ou disciplinando-a de modo coerente com a Lei nº 14.133/2021; ajuste da redação sobre contas de água e energia para alocar a responsabilidade ao beneficiário, com exigência de titularidade e comprovação de adimplência, evitando transferência indevida de risco ao credenciado.

Com tais providências, o Edital e a minuta se alinham ao art. 79 da Lei nº 14.133/2021 e aos vetores jurisprudenciais de isonomia, objetividade, transparência e formalismo moderado aplicáveis ao credenciamento, mitigando riscos de impugnações e assegurando adequada execução do Programa.

É o parecer.

Giruá, 20 de março de 2026.

Leandro Paz do Amaral

Assessor jurídico/ licitações

OAB/RS 129.605

PARECER JURÍDICO 119/2026

Interessado: Secretaria Municipal de Promoção Humana Processo

Administrativo: Chamamento Público nº 001/2026 — Credenciamento de imóveis para o Programa de Aluguel Social

Assunto: Adequações do Edital e da Minuta do Termo de Credenciamento (art. 79 da Lei nº 14.133/2021)

I. RELATÓRIO

Submeteu-se a esta Assessoria o Edital de Chamamento Público nº 001/2026 e a minuta do Termo de Credenciamento, destinados à locação de imóveis residenciais, sob o modelo de credenciamento, para atendimento do Programa Municipal de Aluguel Social. O Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência e o mapa de preços indicam valor padronizado de R\$ 750,00 por unidade/mês, com base em três cotações obtidas no mercado local.

O Estudo Técnico Preliminar noticia cadastramento permanente de interessados. O Edital, por sua vez, evidencia a “data de abertura” (15/03/2026), sem positivar expressamente a manutenção do cadastro ativo de forma contínua. A Secretaria requisitante solicita orientação jurídica quanto aos ajustes necessários para conformidade integral com o art. 79 da Lei nº 14.133/2021 e boas práticas de isonomia, transparência e objetividade na distribuição da demanda entre os credenciados.

II. FUNDAMENTAÇÃO

O credenciamento, enquanto procedimento auxiliar, é cabível nas hipóteses do art. 79 da Lei nº 14.133/2021, com especial pertinência, no caso, aos incisos I (contratações paralelas e não excludentes) e II (seleção a critério de terceiros).

Em programas de Aluguel Social, é usual que o beneficiário indique, dentre os imóveis credenciados, aquele que atende às suas necessidades, submetendo-se a validações técnica e socioassistencial do Município.

Por sua natureza, o credenciamento exige cadastramento permanente (art. 79, § 1º, I) e, quando não for possível contratar todos os credenciados simultaneamente, a adoção de critérios objetivos de distribuição da demanda (art. 79, § 1º, II), além de condições padronizadas com valor definido (art. 79, § 1º, III), vedação à subcontratação sem autorização (art. 79, § 1º, V) e cláusula de denúncia por qualquer das partes (art. 79, § 1º, VI).

A jurisprudência recente reforça: a necessidade de cadastro permanentemente aberto, sendo indevida a limitação temporal ou



quantitativa em credenciamentos; a natureza paralela e não excludente do credenciamento, com contratação de todos os que atendam aos requisitos; a imposição de critérios objetivos e verificáveis para distribuição de demanda, com vedação a critérios subjetivos ou de fila que comprometam a isonomia; e a adoção de formalismo moderado, evitando exigências desproporcionais ou inconsistentes (TJDF, 07088313820218070018, 03/11/2022; TJRS, 50188246320248210019, 10/10/2025; TJPR, 00040352620258160189, 18/02/2026; TRF4, AG 50342582520254040000, 16/12/2025; TJSP, 10122379320218260590, 25/02/2025)

III. ANÁLISE E RECOMENDAÇÕES DE AJUSTE

Examinados o Edital e a minuta, as adequações a seguir recomendadas não alteram o modelo adotado, que é idôneo para o Programa, e visam consolidar aderência ao art. 79 da Lei nº 14.133/2021 e mitigar riscos de impugnações.

Cadastramento permanente. Deve-se inserir, no corpo do Edital (Disposições Iniciais ou Gerais), cláusula expressa de cadastramento permanente, em cumprimento ao art. 79, § 1º, I, e aos precedentes que reputam ilegal a fixação de janela temporal ou suspensão do credenciamento sem suporte objetivo.

Sugere-se:

O credenciamento permanecerá aberto por tempo indeterminado, com cadastramento permanente de novos interessados, enquanto perdurar a necessidade do Programa, nos termos do art. 79, § 1º, I, da Lei nº 14.133/2021, **com publicações e atualizações no sítio oficial do Município.**

Seleção a critério do beneficiário e fluxo de validação. Recomenda-se positivar, no Edital/Termo, a etapa de manifestação de preferência da família beneficiária (região/bairro), com geração de lista restrita de imóveis credenciados e disponíveis na região, condicionando-se a escolha à validação técnica e socioassistencial. Tal redação harmoniza os incisos I e II do art. 79, garantindo a centralidade do beneficiário e a padronização/controle pelo Município

Crítérios objetivos de distribuição da demanda. Na hipótese de múltiplos imóveis aptos na lista restrita, é imperioso prever critérios objetivos e verificáveis na seguinte ordem: rodízio objetivo entre credenciados aptos da microrregião, priorizando quem está há mais tempo sem contratação; ordem cronológica de credenciamento, como critério auxiliar; e sorteio público em caso de empate residual. Deve-se manter lista pública, permanentemente atualizada, com a situação de cada imóvel (disponível/ocupado) e posição no rodízio. Evita-se, assim, discricionariedade e modelos de “fila indiana” que afrontem a isonomia

Denúncia imotivada por qualquer das partes. Inserir cláusula específica admitindo a denúncia imotivada por qualquer das partes, com aviso prévio de 30 dias, preservadas obrigações vencidas e com transição assistida quando houver família alocada. Atende ao art. 79, § 1º, VI, e confere flexibilidade operacional.

Garantias/coerência redacional. O Edital e a minuta não exigem garantia de proposta nem garantia de execução, o que é compatível com o risco e a materialidade do objeto; todavia, há referência residual à “perda da garantia de proposta” em caso de recusa injustificada. Recomenda-se suprimir essa referência ou, se a Administração optar por exigir garantia, incluir disciplina completa (modalidade, percentual e condições) nos termos da Lei nº 14.133/2021, evitando inconsistência e formalismo excessivo

Contas de água e energia/responsabilidade. O texto atual admite, “em último caso”, que o proprietário arque com débitos do beneficiário para evitar prejuízos ao imóvel/serviços. Recomenda-se substituição por regra objetiva: titularidade das contas no CPF do beneficiário; exigência de comprovação de adimplência quando solicitada; eventual pagamento pelo proprietário não gera obrigação do Município, preservadas as vias civis entre particulares. Tal ajuste elimina risco de desequilíbrio econômico-financeiro e observa o formalismo moderado próprio do credenciamento

Cláusula de distribuição/designação recomendada. Propõe-se a seguinte redação, a ser inserida no Edital:

Quando o número de imóveis credenciados e disponíveis superar a demanda imediata, a designação observará critérios objetivos, isonômicos e transparentes. A família beneficiária poderá indicar preferência por região ou bairro; a Administração formará lista restrita de imóveis credenciados e disponíveis na região, submetendo-os à validação técnica e socioassistencial. Havendo múltiplos imóveis aptos, a designação seguirá, sucessivamente, rodízio objetivo entre credenciados aptos da microrregião, priorizando aquele há mais tempo sem contratação; ordem cronológica de credenciamento; e sorteio público em caso de empate. A Administração manterá, em sítio oficial, lista pública e atualizada de imóveis credenciados, situação (disponível/ocupado) e posição no rodízio, para controle social e auditoria.

A cláusula concilia a seleção a critério do beneficiário (art. 79, II) com a exigência de critérios objetivos de distribuição (art. 79,



§ 1º, II), assegurando isonomia, impessoalidade e vinculação ao edital

IV. CONCLUSÃO

Opina-se pela viabilidade jurídica do Chamamento Público nº 001/2026, recomendando-se, contudo, a adoção dos seguintes ajustes, antes da publicação ou continuidade do certame e das contratações:

inclusão de cláusula expressa de cadastramento permanente de interessados, nos termos do art. 79, § 1º,

I; positivação da seleção a critério do beneficiário, com fluxos de validação técnica e socioassistencial, nos termos do art. 79,

II; instituição de critérios objetivos de distribuição da demanda (rodízio, ordem cronológica e sorteio), com lista pública e atualizada, nos termos do art. 79, § 1º,

III; inserção de cláusula de denúncia imotivada por qualquer das partes, com aviso prévio, nos termos do art. 79, § 1º,

VI; saneamento da referência à “garantia de proposta”, suprimindo-a ou disciplinando-a de modo coerente com a Lei nº 14.133/2021; ajuste da redação sobre contas de água e energia para alocar a responsabilidade ao beneficiário, com exigência de titularidade e comprovação de adimplência, evitando transferência indevida de risco ao credenciado.

Com tais providências, o Edital e a minuta se alinham ao art. 79 da Lei nº 14.133/2021 e aos vetores jurisprudenciais de isonomia, objetividade, transparência e formalismo moderado aplicáveis ao credenciamento, mitigando riscos de impugnações e assegurando adequada execução do Programa.

É o parecer.

Giruá, 20 de março de 2026.

Leandro Paz do Amaral

Assessor jurídico/ licitações

OAB/RS 129.605

PREFEITURA MUNICIPAL DE GIRUÁ, 20 de Março de 2026

LEANDRO PAZ DO AMARAL
PARECER JURIDI

Assinaturas e Autenticidade

Documento assinado dia 20/03/2026 às 14:40 Horas, pelo Usuário LEANDRO PAZ DO AMARAL, , ID GESPAM 185699 IP 192.168.2.171 MAC Address 000C29F15375.



GIRUÁ - RS

Confira a autenticidade deste documento acessando o site
<https://autenticador.abase.com.br/autenticidade-documentos> gerado pelo
GESPAM Código de Autenticidade: 770e00d44a78