



PEDIDO DE COMPRA: 001413 / 2026
EMIÇÃO: 27/03/2026
SECRETARIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO HUMANA

Objetivo: 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 de Giruá/RS.

Justificativa: A abertura do credenciamento é necessária para ampliar a disponibilidade de imóveis aptos ao atendimento do Programa de Aluguel Social, diante da crescente demanda de famílias em situação de vulnerabilidade, desabrigadas ou em risco habitacional. A medida garante maior agilidade na oferta de moradia temporária, assegurando condições mínimas de dignidade, segurança e acolhimento, conforme a política municipal de assistência social.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente contratação é a prestação do **serviço de aluguel social**, mediante disponibilização de imóveis para atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade social e risco habitacional, garantindo moradia segura, adequada e temporária, conforme os critérios do Programa de Aluguel Social do Município.

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.

A família beneficiária poderá manifestar preferência quanto à região ou bairro, considerando seu contexto socioassistencial, a partir da qual será gerada lista restrita de imóveis credenciados e disponíveis. Na ausência de imóveis no local pretendido, poderão ser ofertadas opções em outras localidades com disponibilidade. A escolha ficará condicionada à validação técnica e socioassistencial do Município. Os imóveis deverão possuir, no mínimo, banheiro, 1 (um) quarto e cozinha, podendo dispor de outros cômodos, além de apresentar bom estado de conservação e regularidade, inclusive quanto ao IPTU.

Na hipótese de haver vários imóveis aptos, a seleção deverá seguir critérios objetivos e transparentes: rodízio entre os credenciados da microrregião, priorizando quem está há mais tempo sem contratação, com a ordem de credenciamento como critério auxiliar e sorteio público em caso de empate. Os imóveis deverão estar localizados no Município de Giruá. Ainda, será observada a avaliação da assistente social quanto ao imóvel mais adequado ao beneficiário. O Município deverá manter lista pública e atualizada com a situação dos imóveis e posição no rodízio, garantindo isonomia e transparência.

Fica admitida a denúncia imotivada do contrato por qualquer das partes, mediante aviso prévio de 30 dias, preservadas as obrigações já vencidas. Quando houver família alocada, deverá ser garantida transição assistida, assegurando continuidade do atendimento e cumprimento do art. 79, §1º, VI.

Não se exige garantia de proposta ou de execução para os imóveis credenciados. Qualquer menção à "perda de garantia de proposta" fica sem efeito. Caso a Administração opte por exigir garantia, esta será disciplinada integralmente quanto a modalidade, percentual e condições, conforme Lei nº 14.133/2021.

Quando houver mais imóveis credenciados e disponíveis que a demanda, a designação seguirá critérios objetivos e transparentes. A família poderá indicar preferência por região ou bairro; a Administração formará lista restrita de imóveis na área, submetida à validação técnica e socioassistencial, considerando a avaliação da assistente social quanto ao imóvel mais adequado ao beneficiário. Havendo múltiplos imóveis aptos, aplicar-se-á, sucessivamente: rodízio entre credenciados da microrregião, priorizando quem está há mais tempo sem contratação; ordem de credenciamento; e sorteio público em caso de empate. A Administração manterá lista pública e atualizada dos imóveis, situação e posição no rodízio, garantindo isonomia e controle social.

A titularidade das contas de água e energia elétrica deverá estar no CPF do beneficiário, com exigência de comprovação de adimplência quando solicitada. O pagamento do IPTU é de responsabilidade exclusiva do proprietário. Eventual pagamento de débitos pelo proprietário não gera obrigação para o Município, preservadas as vias civis entre particulares.

UNIDADE DE MEDIDA ITEM		VALOR UNITÁRIO MENSAL	VALOR TOTAL
			ESTIMATIVA DE SEIS MESES



UN	32937- LOCAÇÃO DE IMÓVEL	750,00	4.500,00
----	--------------------------	--------	----------

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação não era planejável no momento da elaboração do PCA, tendo em vista que sua gênese decorreu de fato superveniente não previsível.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O presente Edital de Credenciamento terá vigência por tempo indeterminado, permanecendo aberto para novas adesões enquanto perdurar o interesse da Administração Pública.

DA CONTRATAÇÃO (ALUGUEL SOCIAL): Cada contratação individualizada, formalizada por meio de Termo de Adesão ou Contrato, terá vigência total de **8 (oito) meses**, estruturada da seguinte forma:

- **Período de Concessão do Benefício:** 03 (três) meses, podendo ser prorrogado por igual período (totalizando 6 meses), conforme a Lei de Benefícios Eventuais;
- **Período de Encerramento Administrativo:** 02 (dois) meses adicionais, destinados exclusivamente à finalização de trâmites burocráticos, liquidação de restos a pagar e conferência de desocupação do imóvel.
- **DA PRORROGAÇÃO:** A prorrogação do período de concessão (3+3) deverá ser formalizada mediante parecer da assistência social, respeitando-se o limite máximo de vigência do contrato individual estabelecido acima.

Os imóveis apresentados deverão atender integralmente às condições estabelecidas no credenciamento. Constatada alguma desconformidade pelo servidor designado, o interessado deverá realizar as adequações necessárias no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sob pena de desclassificação ou demais medidas previstas no edital.

Os requisitos para participação estarão descritos no Termo de Referência deste Credenciamento, contendo as condições mínimas que os interessados deverão atender, conforme o disposto no art. 79, II, da Lei nº 14.133/2021, bem como demais dispositivos aplicáveis.

A gestão e a fiscalização do serviço contratado serão realizadas conforme o disposto na **Portaria nº 24.406/2025**, que “Designa Fiscais de contrato, para acompanhar e fiscalizar a execução do(s) Contrato(s) celebrado(s) entre o MUNICÍPIO DE GIRUÁ e a empresas contratadas, de acordo com cada Secretaria municipal, onde está lotado o servidor, a qual passa a vigiar conforme segue”, nos termos do Art. 92, XVIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O serviço objeto da contratação têm natureza comum, 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.

Solicitamos que a contratação seja realizada por meio de **Credenciamento**, na forma eletrônica, com fundamento no **art. 79, II, da Lei Federal nº 14.133/2021**, por se tratar de seleção contínua de interessados que atendam às condições previamente estabelecidas pela Administração. O credenciamento permite a habilitação de múltiplos prestadores, garantindo ampla participação, atendimento à demanda do Programa de Aluguel Social e observância ao princípio da eficiência.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não há parâmetro preciso para este credenciamento, pois, embora tenha havido processo semelhante há cerca de 5 anos, a demanda por unidades de aluguel social varia anualmente — atualmente oscilando entre 2 e 5 imóveis, sabendo que a demanda tende a aumentar, tendo como parâmetro a procura por benefícios e geral, o que inviabiliza a definição de quantitativos fixos.



ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Conforme pesquisa de mercado realizada para atender à necessidade administrativa, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, verifica-se a viabilidade técnica e econômica de realizar credenciamento de **proprietários de imóveis residenciais aptos à locação**, compatíveis com as exigências do Programa de Aluguel Social.

Neste sentido, seguem potenciais interessados identificados:

NOME E CPF: Jéssica de Fatima Dorfschmidt Rodrigues – CPF: 028.176.340-20

NOME E CPF: Flávio Andariola – CPF 655.177.680-91

NOME E CPF: Arthur Ferraz de Campos Neto - CPF: 102.272.290-53

NOME E CNPJ: Maria Roseli S. de Lima CNPJ: 189.025.81.0001-12

Tais referências foram obtidas por meio de pesquisa local, efetuadas com base no **Decreto Municipal nº 1.911/2022**, que “Institui normas para o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito do Município de Giruá-RS”.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a presente contratação o valor mensal de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), adotando-se como parâmetro a pesquisa de preço local, em conformidade com os critérios utilizados pela Administração, totalizando R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos) reais, no período de seis meses.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a realização de **credenciamento de proprietários de imóveis residenciais** para disponibilização de unidades habitacionais destinadas ao Programa de Aluguel Social, conforme a necessidade descrita no item 1 e atendendo aos requisitos já apresentados no item 3.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47 da Lei Federal nº 14.133/2021, o princípio do parcelamento deve ser observado sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso. No caso do **credenciamento para Aluguel Social**, tal princípio se materializa na possibilidade de habilitação de **diversos proprietários**, permitindo que a Administração selecione diferentes imóveis conforme a demanda e localização, sem concentração em um único fornecedor.

Dessa forma, a adoção do credenciamento atende ao interesse público, amplia a participação de interessados, assegura maior disponibilidade de unidades e possibilita melhor relação custo-benefício para o Município.

RESULTADOS PRETENDIDOS

O presente credenciamento visa selecionar proprietários interessados em disponibilizar imóveis para o Programa de Aluguel Social, assegurando atendimento adequado às famílias e respeito ao interesse público. Busca-se garantir tratamento isonômico entre os participantes e valores compatíveis com o parâmetro estabelecido, garantindo o uso adequado dos recursos e a oferta de moradia digna.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CREDENCIAMENTO



Para que o presente credenciamento seja realizado adequadamente, é necessária as seguintes providências:

- a) elaboração do Termo de Referência, após aprovação do Estudo Técnico Preliminar pela autoridade competente;
- b) elaboração da minuta do edital de credenciamento e seus anexos;
- c) designação, por Portaria, do agente responsável pelo credenciamento e equipe de apoio;
- d) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- e) atendimento aos apontamentos constantes no parecer jurídico, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- f) publicação e divulgação do edital de credenciamento;
- g) resposta a eventuais manifestações, se houver;
- h) recebimento contínuo de documentos dos interessados e análise das habilitações.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de contratações acessórias para a execução do objeto, uma vez que todas as condições necessárias para a disponibilização dos imóveis podem ser atendidas exclusivamente por meio do presente credenciamento.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Em razão da natureza da aquisição do objeto, não se vislumbram impactos ambientais provenientes desta contratação.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar, bem como na previsão orçamentária existente, declara-se que o **credenciamento de proprietários de imóveis para o Programa de Aluguel Social é viável**, atendendo aos parâmetros adotados pela Administração e ao valor de referência estabelecido (meio salário mínimo por unidade).

Ressalta-se que o valor estimado observa a compatibilidade com os preços praticados no mercado local e o parâmetro administrativo vigente.