



PEDIDO DE COMPRA: 001413/2026
EMIÇÃO: 27/03/2026
SECRETARIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO HUMANA
TIPO DO PEDIDO: CREDENCIAMENTO
USUÁRIO EMISSOR: JULIANA DE FATIMA DOS SANTOS SANTIAGO

Objetivo do pedido

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.

Item/Lote	Unid	Quantidade	Produto / Descrição	Valor Unit	Valor Total
001/000	UN	6,00	00032937 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL	750,00	4.500,00

Total: 4.500,00

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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.

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



GIRUÁ - RS
SISTEMA DE COMPRAS E LICITAÇÕES
PEDIDO DE COMPRA / SERVIÇO

Impressão: 27/03/2026

Hora: 16:56:49



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



GIRUÁ - RS
SISTEMA DE COMPRAS E LICITAÇÕES
PEDIDO DE COMPRA / SERVIÇO

Impressão: 27/03/2026

Hora: 16:56:49



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 vigorar 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.

TERMO DE REFERENCIA

DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto do presente credenciamento é a **seleção de proprietários de imóveis residenciais** interessados em disponibilizar unidades habitacionais para atender ao Programa de Aluguel Social do Município, mediante pagamento mensal equivalente ao parâmetro estabelecido pela Administração, visando proporcionar moradia segura, adequada e temporária às famílias em situação de vulnerabilidade social e risco habitacional.

Os imóveis objeto do presente credenciamento deverão atender às seguintes especificações: **unidades residenciais em condições adequadas de habitabilidade, segurança e higiene; com instalações elétricas e hidráulicas funcionando; documentação regular; e aptas a receber famílias beneficiárias do Programa de Aluguel Social.**



A vigência do **credenciamento** será por **tempo indeterminado**, permanecendo aberto para a adesão de novos interessados enquanto perdurar a necessidade do Programa de Aluguel Social.

Cada termo de adesão firmado com os proprietários terá vigência própria, conforme estabelecido no edital e na Lei nº 14.133/2021.

Com base na justificativa e nas especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar, bem como na previsão orçamentária existente, declara-se que o credenciamento é viável, atendendo aos parâmetros adotados pela Administração e ao valor de referência estabelecido.

O valor mensal previsto observa a compatibilidade com o mercado local e o parâmetro administrativo definido para o Programa de Aluguel Social.

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência faz remissão ao Estudo Técnico Preliminar em anexo desta Secretaria, onde já está descrita a necessidade da contratação.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a realização de **credenciamento de proprietários de imóveis residenciais** para disponibilização de unidades destinadas ao Programa de Aluguel Social, conforme as seguintes condições: imóveis em adequadas condições de habitabilidade, segurança e higiene, com instalações elétricas e hidráulicas funcionando, documentação regular e aptos a receber famílias beneficiárias.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação visa ao **credenciamento de imóveis residenciais** destinados ao Programa de Aluguel Social, cuja relevância já foi demonstrada no tópico anterior.

O objeto possui natureza comum, uma vez que suas condições de qualidade e habitabilidade podem ser definidas de forma objetiva no edital, com base em especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021.

Diante disso, recomenda-se que a contratação seja realizada **por meio de credenciamento**, com fundamento no art. 79, II, da Lei nº 14.133/2021, além dos demais dispositivos aplicáveis, permitindo a habilitação contínua de proprietários interessados e garantindo a adequada execução do Programa de Aluguel

HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c) decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

REGULARIDADE FISCAL:

- a) prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes do Estado ou do Município, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividades;
- b) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);
- c) comprovante de regularidade relativo aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- d) prova de regularidade com a Fazenda Estadual, relativa ao domicílio ou sede do licitante;



e) prova de regularidade com a Fazenda Municipal, relativa ao domicílio ou sede do licitante;

f) prova de regularidade (CRF) junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

REGULARIDADE TRABALHISTA:

a) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

a) Certidão negativa em matéria falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com prazo de validade de até 03 (três) meses, contados a partir da data de emissão da certidão, conforme Decreto Municipal nº. 012/2002, porém não há óbice que a empresa em recuperação judicial participe do certame desde que comprove a capacidade econômica e financeira para execução do objeto.

HABILITAÇÃO SOCIAL:

a) declaração de que não possui em seu quadro de pessoal, empregado ou associado menor de dezoito anos realizando trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e/ou menor de dezesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, nos termos do art. 7º, inc. XXXIII, da Constituição Federal;

b) declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

COMPROVAÇÕES DE APTIDÃO PARA CONTRATAR COM O PODER PÚBLICO:

Para fins de contratação, a empresa proponente deverá comprovar não constar:

I. No cadastro de empresas inidôneas do Tribunal de Contas da União (art. 46, Lei 8.443/92);

II. No Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), por sanção do inciso IV, art. 87 da Lei nº 8.666/93, ou do art. 156, IV da Lei Nº 14.133/21.

III. No Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);

IV. No cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, supervisionado pelo Conselho Nacional da Justiça.

Para comprovação dos itens I, II, III e IV conjuntamente, poderá ser emitida certidão através do site: <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br>

Social.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Os proprietários credenciados disponibilizarão imóveis para o Programa de Aluguel Social conforme a demanda da Secretaria. Cada unidade será vistoriada pelo servidor responsável, que verificará o cumprimento das condições previstas no edital. Constatadas irregularidades, o proprietário deverá adequá-las no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de indeferimento ou desligamento do credenciamento. Os imóveis deverão ser mantidos em condições adequadas durante toda a vigência do termo de adesão.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto 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 vigorar conforme



segue", nos termos do Art. 92, XVIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento à Contratada será realizado mediante apresentação de **recibo/nota fiscal entregue até cinco dias antes do término de cada mês** ao setor competente.

Considera-se recebido o documento quando houver **atesto da execução do objeto** pela Secretaria requisitante.

O pagamento será efetuado **até o dia 10 do mês subsequente**, por transferência bancária, devendo os dados bancários constar no documento fiscal.

Em caso de erro na nota fiscal/recibo ou pendência documental/financeira que impeça a liquidação, o pagamento ficará suspenso até a regularização, reiniciando-se o prazo após o saneamento, **sem ônus à Contratante**.

Serão realizadas as **retenções tributárias previstas em lei**, quando aplicáveis.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A seleção será realizada por **credenciamento**, sendo admitidos todos os proprietários que apresentarem a documentação exigida e comprovarem que o imóvel atende às condições mínimas estabelecidas. O credenciamento permanecerá aberto por tempo indeterminado.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a presente contratação o valor mensal de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), totalizando R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) para o período de seis meses.

O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou por outro índice oficial que venha a ser adotado pela Administração Pública para fins de atualização monetária.

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da aquisição/contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária 1012.

UTILIZAÇÃO / FINALIDADE:

Viatura nº: Máquina nº: Equipamento nº: Outros (descrever):

PRAZO ESTIMADO DE CONSUMO / TÉRMINO SERVIÇOS:

Dias: Mês: Estimativa: Vigência Início: Término:

CONFERÊNCIA DA CONTADORIA MUNICIPAL:

() Dotações Confere () Dotações não Confere Em: / / Ass. do Serv. Conferente Nome:

DESDOBRAMENTO:

DECLARAÇÃO DO ÓRGÃO / UNIDADE REQUISITANTE:

Em atendimento ao art. 1º da LRF, declaro(amos) para os devidos fins, que esta despesa, tem cobertura orçamentária e financeira, que não afetará as metas de resultados e o equilíbrio das Contas Públicas. Sua finalidade é compatível com Metas / Planos / Projetos de Aplicação, com a legislação aplicável e com a FR - Fonte de Recurso. E por ser verdade, firmo(amos) abaixo (Requisitante).



GIRUÁ - RS

SISTEMA DE COMPRAS E LICITAÇÕES

PEDIDO DE COMPRA / SERVIÇO

Impressão: 27/03/2026

Hora: 16:56:49



Saldo Financeiro da data: Cfe. cronograma de Desembolso Mensal R\$: _____

Forma de Pagamento: () a vista () a prazo _____ dias.

Autorizo a compra / serviço, Prefeito Municipal.

OBS: Despesa do ordenador (Forma/Modalidade/Outros) quando for o caso. _____

Pelo presente instrumento, o Prefeito Municipal de Giruá, no pleno uso de suas atribuições, e considerando as disposições da Lei de Responsabilidade Fiscal, notadamente o inciso II do Art. 16, e da Lei de Licitações, notadamente o art. 72, IV, DECLARA, sob as penas da Lei, que a despesa referente a contratação pretendida e ora autorizada, está compatibilizada às três instâncias básicas do processo orçamentário: a PPA – LDO e LOA e da existência de Fonte de Recurso para custeio.

Observação: Para Obras, deverá constar o nº do Projeto Básico elaborado pelo Departamento de Engenharia. A Secretaria Requisitante é responsável pela manutenção dos Controles de Planilhas de Bordo/Frota/Manute./Estoque/ outras SCI. Laudo mecânico, no verso. Laudo de Assist. Social, anexar e controles de Programação Financeira - Fluxo de Caixa.

DEPARTAMENTO DE COMPRAS:

() Com Licitação. Base Legal: _____ () Com Dispensa. _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO HUMANA, Em 27/03/2026



GIRUÁ - RS
SISTEMA DE COMPRAS E LICITAÇÕES
MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS

Impressão: 27/03/2026

Hora: 16:56:53

Pedido de Compra:	001413/2026
Modalidade:	Pedido de Compra
Data de Emissão:	27/03/2026
Finalidade:	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.

Lote	Item	Un.Med.	Qtde	Descrição	Valor do Item	Total Item
000	001	UN	6,0000	32937 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL		
	0010447			MARIA ROSELI S. DE LIMA E CIA LTDA ME	800,0000	4.800,0000
	1002959			JESSICA DE FATIMA DORFSCHMIDT RODRIGUES	750,0000	4.500,0000
	0002979			Arthur Ferraz de Campos Neto	700,0000	4.200,0000
				Preço Médio:	750,0000	4.500,0000
				Mínimo:	700,0000	4.200,0000
				Médio:	750,0000	4.500,0000

Informações referente a Proposta

FORNECEDOR: 2979 - ARTHUR FERRAZ DE CAMPOS NETO - COTAÇÃO:

FORNECEDOR: 10447 - MARIA ROSELI S. DE LIMA E CIA LTDA ME - COTAÇÃO:

FORNECEDOR: 1002959 - JESSICA DE FATIMA DORFSCHMIDT RODRIGUES - COTAÇÃO:

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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 site 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.



GIRUÁ - RS
SISTEMA DE COMPRAS E LICITAÇÕES
MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS

Impressão: 27/03/2026

Hora: 16:56:53

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 vigorar 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.

TERMO DE REFERÊNCIA

DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto do presente credenciamento é a **seleção de proprietários de imóveis residenciais** interessados em disponibilizar unidades habitacionais para atender ao Programa de Aluguel Social do Município, mediante pagamento mensal equivalente ao parâmetro estabelecido pela Administração, visando proporcionar moradia segura, adequada e temporária às famílias em situação de vulnerabilidade social e risco habitacional.

Os imóveis objeto do presente credenciamento deverão atender às seguintes especificações: **unidades residenciais em condições adequadas de habitabilidade, segurança e higiene; com instalações elétricas e hidráulicas funcionando; documentação regular; e aptas a receber famílias beneficiárias do Programa de Aluguel Social.**

A vigência do **credenciamento** será por **tempo indeterminado**, permanecendo aberto para a adesão de novos interessados enquanto perdurar a necessidade do Programa de Aluguel Social.

Cada termo de adesão firmado com os proprietários terá vigência própria, conforme estabelecido no edital e na Lei nº 14.133/2021.

Com base na justificativa e nas especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar, bem como na previsão orçamentária existente, declara-se que o credenciamento é viável, atendendo aos parâmetros adotados pela Administração e ao valor de referência estabelecido.

O valor mensal previsto observa a compatibilidade com o mercado local e o parâmetro administrativo definido para o Programa



de Aluguel Social.

FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência faz remissão ao Estudo Técnico Preliminar em anexo desta Secretaria, onde já está descrita a necessidade da contratação.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a realização de **credenciamento de proprietários de imóveis residenciais** para disponibilização de unidades destinadas ao Programa de Aluguel Social, conforme as seguintes condições: imóveis em adequadas condições de habitabilidade, segurança e higiene, com instalações elétricas e hidráulicas funcionando, documentação regular e aptos a receber famílias beneficiárias.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação visa ao **credenciamento de imóveis residenciais** destinados ao Programa de Aluguel Social, cuja relevância já foi demonstrada no tópico anterior.

O objeto possui natureza comum, uma vez que suas condições de qualidade e habitabilidade podem ser definidas de forma objetiva no edital, com base em especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021.

Diante disso, recomenda-se que a contratação seja realizada **por meio de credenciamento**, com fundamento no art. 79, II, da Lei nº 14.133/2021, além dos demais dispositivos aplicáveis, permitindo a habilitação contínua de proprietários interessados e garantindo a adequada execução do Programa de Aluguel

HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) registro comercial, no caso de empresa individual;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- c) decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

REGULARIDADE FISCAL:

- a) prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes do Estado ou do Município, se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividades;
- b) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF);
- c) comprovante de regularidade relativo aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- d) prova de regularidade com a Fazenda Estadual, relativa ao domicílio ou sede do licitante;
- e) prova de regularidade com a Fazenda Municipal, relativa ao domicílio ou sede do licitante;
- f) prova de regularidade (CRF) junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

REGULARIDADE TRABALHISTA:

- a) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

- a) Certidão negativa em matéria falimentar, concordatária, recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com prazo de validade de até 03 (três) meses, contados a partir da data de emissão da certidão, conforme Decreto Municipal nº. 012/2002, porém não há óbice que a empresa em recuperação judicial participe do certame desde que comprove a capacidade econômica e financeira para execução do objeto.

HABILITAÇÃO SOCIAL:

- a) declaração de que não possui em seu quadro de pessoal, empregado ou associado menor de dezoito anos realizando



trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e/ou menor de dezoito anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, nos termos do art. 7º, inc. XXXIII, da Constituição Federal;

b) declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

COMPROVAÇÕES DE APTIDÃO PARA CONTRATAR COM O PODER PÚBLICO:

Para fins de contratação, a empresa proponente deverá comprovar não constar:

I. No cadastro de empresas inidôneas do Tribunal de Contas da União (art. 46, Lei 8.443/92);

II. No Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), por sanção do inciso IV, art. 87 da Lei nº 8.666/93, ou do art. 156, IV da Lei nº 14.133/21.

III. No Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP);

IV. No cadastro Nacional de Condenações Civis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, supervisionado pelo Conselho Nacional da Justiça.

Para comprovação dos itens I, II, III e IV conjuntamente, poderá ser emitida certidão através do site: <https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br>

Social.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Os proprietários credenciados disponibilizarão imóveis para o Programa de Aluguel Social conforme a demanda da Secretaria. Cada unidade será vistoriada pelo servidor responsável, que verificará o cumprimento das condições previstas no edital. Constatadas irregularidades, o proprietário deverá adequá-las no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de indeferimento ou desligamento do credenciamento. Os imóveis deverão ser mantidos em condições adequadas durante toda a vigência do termo de adesão.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

A gestão e a fiscalização do objeto 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 vigorar conforme segue”, nos termos do Art. 92, XVIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

O pagamento à Contratada será realizado mediante apresentação de **recibo/nota fiscal entregue até cinco dias antes do término de cada mês** ao setor competente.

Considera-se recebido o documento quando houver **atesto da execução do objeto** pela Secretaria requisitante.

O pagamento será efetuado **até o dia 10 do mês subsequente**, por transferência bancária, devendo os dados bancários constar no documento fiscal.

Em caso de erro na nota fiscal/recibo ou pendência documental/financeira que impeça a liquidação, o pagamento ficará suspenso até a regularização, reiniciando-se o prazo após o saneamento, **sem ônus à Contratante**.

Serão realizadas as **retenções tributárias previstas em lei**, quando aplicáveis.

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A seleção será realizada por **credenciamento**, sendo admitidos todos os proprietários que apresentarem a documentação exigida e comprovarem que o imóvel atende às condições mínimas estabelecidas. O credenciamento permanecerá aberto por



tempo indeterminado.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a presente contratação o valor mensal de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), totalizando R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) para o período de seis meses.

O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou por outro índice oficial que venha a ser adotado pela Administração Pública para fins de atualização monetária.

ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da aquisição/contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária 1012.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PROMOÇÃO HUMANA

DEPARTAMENTO DE COMPRAS

GIRUÁ, Em 27 de Março de 2026

Assinaturas e Autenticidade

Documento assinado dia 27/03/2026 às 16:57 Horas, pelo Usuário MARIELI DALLA COSTA, , ID GESPAM 188462
IP 10.1.20.2 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: 1310650ff348