ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
Processo Administrativo nº 139/2026 — Inexigibilidade de Licitação nº 008/2026
Locação de imóvel residencial — Aluguel Social (Lei Municipal nº 3.008/2019)
Trindade do Sul/RS, 16 de outubro de 2026

1. Necessidade da Contratação

A família da Sra. Gislaine Franco, composta pela mãe e seus três filhos, teve sua residência atingida por forte chuva de granizo e vendaval, com danos no telhado e comprometimento da parte elétrica do imóvel, o que apresenta riscos à segurança do núcleo familiar. Conforme o Termo de Referência, a família é acompanhada pela equipe técnica do CRAS, que identificou ausência de renda suficiente, limitação da rede de apoio e risco concreto de perda da moradia.

A necessidade decorre da urgência em garantir moradia provisória, prevenindo situação de rua e preservando condições mínimas de dignidade e subsistência, enquanto são adotadas as providências para reanálise e eventual restabelecimento do BPC.

2. Fundamentação Legal

- Constituição Federal, art. 37, inciso XXI (regra geral de licitação, ressalvados os casos previstos em lei);
- Lei Federal nº 14.133/2021, art. 51 (locação de imóveis precedida de avaliação prévia), art. 72 (instrução do processo), art. 74, inciso V e § 5º (inexigibilidade para locação de imóvel cujas características tornem necessária sua escolha);
- Lei Municipal nº 3.008/2019 e alterações (benefícios eventuais da Política de Assistência Social);
- Decreto Municipal nº 039, de 1º de agosto de 2025;
- Parecer Jurídico nº 093/2026, que reconhece a viabilidade jurídica da concessão do benefício.

3. Descrição da Solução Escolhida

Locação de imóvel residencial, em caráter provisório e temporário, para moradia da beneficiária e sua família, mediante concessão de benefício eventual de aluguel social, pelo prazo de 03 (três) meses.

Item	Característica	Detalhamento
1	Objeto	Locação de imóvel residencial, Rua São João, nº 90, Bairro São João, Trindade do Sul/RS
2	Beneficiária	Sra. Gislaine Franco e família (mãe e três filhos)
3	Locador	Sr. Gilberto Domingos Tretto, pessoa física, CPF nº 359.353.080-53
4	Prazo	03 (três) meses, com início retroativo a partir de 10/10/2026
5	Modalidade	Inexigibilidade de licitação (art. 74, V, Lei 14.133/2021)

4. Estimativa de Valor e Quantitativos

Item	Descrição	Qtd.	Valor Unitário (R$)	Valor Total (R$)
1	Locação mensal de imóvel residencial (aluguel social)	3 meses	500,00	1.500,00
	VALOR GLOBAL ESTIMADO			**1.500,00**

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

O valor refere-se exclusivamente ao aluguel; despesas de água e energia elétrica são de responsabilidade do inquilino, conforme edital. O valor é fixo, sem reajuste durante a vigência. A compatibilidade do preço com o mercado deve ser comprovada por avaliação ou documentação idônea nos autos.

5. Justificativa para a Inexigibilidade (art. 74, V e § 5º)

Os requisitos do § 5º do art. 74 devem ser comprovados nos autos, conforme a seguir:

1. **Avaliação prévia do bem (inciso I):** avaliação do estado de conservação, dos custos de adaptações (se imprescindíveis) e do prazo de amortização. O Termo de Referência atesta a adequação física, o estado de conservação e as condições de segurança e habitabilidade; a juntada de laudo/vistoria formal é recomendada.
2. **Inexistência de imóvel público vago (inciso II):** certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. Deve ser juntada certidão específica da Administração.
3. **Singularidade e vantagem (inciso III):** o imóvel já está relacionado à situação concreta acompanhada pelo CRAS, o que assegura continuidade da moradia e evita remoção da família em situação de fragilidade, sem necessidade de busca de outro imóvel, com vantagem econômica por valor mensal de R$ 500,00.

6. Habilitação do Locador

Conforme o art. 72, V, da Lei nº 14.133/2021, o locador (pessoa física) deverá apresentar: documento de identificação (CNH); documento de propriedade do imóvel; certidões negativas ou positivas com efeitos de negativa da Receita Federal/Dívida Ativa da União, Fazenda Estadual (domicílio do locador), Fazenda Municipal, CNDT (Justiça do Trabalho) e comprovante de situação cadastral no CPF; e certidão negativa correcional.

Observação: a certidão negativa correcional e o comprovante de inscrição no CPF devem ser conferidos quanto à validade antes da assinatura.

7. Dotação Orçamentária

Dotação: **0901 3390 3900 0000 2081** (exercício de 2026), conforme Despacho de Início de Processo.

8. Prazo de Vigência e Condições Contratuais

- Vigência de 03 (três) meses, com início retroativo em 10/10/2026, vedada prorrogação que ultrapasse o limite do aluguel social na Lei Municipal nº 3.008/2019.
- Pagamento mensal, até o 10º dia útil do mês subsequente, mediante recibo atestado pela fiscalização. Não há pagamento antecipado.
- Encerramento antecipado em caso de restabelecimento do BPC ou cessação da situação de vulnerabilidade.
- Publicidade no PNCP e no sítio oficial do Município (art. 94, II, Lei 14.133/2021).

9. Fiscalização e Gestão do Contrato

A execução será fiscalizada por servidor(es) designado(s) por Portaria Municipal (art. 117, Lei 14.133/2021), cabendo-lhe atestar a disponibilização do imóvel e registrar ocorrências. O gestor do contrato, indicado pela Secretaria Municipal de Assistência Social, coordenará o acompanhamento em articulação com o CRAS.

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS

10. Possíveis Impactos Ambientais

Não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes da locação residencial, sem prejuízo da observância das normas ambientais, sanitárias e de uso adequado do imóvel.

11. Riscos e Medidas de Mitigação

Risco	Medida de Mitigação
Imóvel com danos elétricos ou no telhado	Vistoria técnica prévia e condicionar a assinatura à comprovação de reparos, conforme Cláusula Décima Nona do Anexo I
Inconsistência de documentos do locador	Conferência da habilitação e validade das certidões antes da assinatura
Divergência de endereço nos documentos	Retificar o endereço da Minuta (Cláusula Primeira consta "Rua Vila São João"; demais peças indicam "Rua São João")
Ausência de pagamento no período	Atesto mensal pela fiscalização e pagamento apenas após liquidação

12. Pendências Identificadas nos Autos

- Prazo de duração: o Edital e a Minuta preveem 03 meses, enquanto o Parecer Jurídico nº 093/2026 (citado no TR) recomenda até 06 meses. Recomenda-se confirmar o prazo adotado.
- Endereço: a Cláusula Primeira da Minuta indica "Rua São João, nº 90" .
- Fiscal do contrato: a Cláusula Décima Quarta da Minuta contém o nome em branco (Portaria nº 310/2026); a indicação deve ser completada.
- Foro: a Minuta elege o Foro da Comarca de Nonoai/RS; confirmar com a Procuradoria.
- Itens de habilitação: falta a alínea "e" na sequência de certidões do item 6.1.2 do Edital e a referência à CNDT deve ser conferida.
- Dotação: o TR indica dotação da Secretaria de Assistência Social, enquanto o Edital cita a dotação **0901 3390 3900 0000 2081**; confirmar a classificação.

13. Conclusão

Diante da necessidade habitacional comprovada, da adequação do imóvel à situação concreta acompanhada pelo CRAS e do valor mensal de R$ 500,00, conclui-se que a contratação é viável e vantajosa para a Administração, devendo ser formalizada por inexigibilidade de licitação, desde que instruídos os requisitos do art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021 e saneadas as pendências listadas no item 12.

Trindade do Sul/RS, 16 de outubro de 2026.

_____

Secretária Municipal de Assistência Social

54 3541 1025 / 3541 1300
gabinete@trindadedosul.rs.gov.br
administracao@trindadedosul.rs.gov.br
www.trindadedosul.rs.gov.br
Rua Alecrim, 120 – Cep:99615-000
Trindade do Sul - RS