

**EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/2026****CRENCIAMENTO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS PARA AQUISIÇÃO PELO
PROGRAMA MORADIA DIGNA / NOVO PAC – MINHA CASA, MINHA VIDA –
FNHIS SUB 50 – SELEÇÃO RECONSTRUÇÃO RS**

O **MUNICÍPIO DE ARROIO DO TIGRE**, Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da Secretaria Municipal da Administração, Planejamento, Indústria e Comércio e Defesa Civil, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO PARA CREDENCIAMENTO, PROSPECÇÃO E SELEÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS**, destinados à aquisição de até 04 (quatro) unidades habitacionais, no âmbito do Programa Moradia Digna / Novo PAC – Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50 – Seleção Reconstrução RS.

O presente procedimento observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, transparência, economicidade, isonomia e interesse público, bem como as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, as normas aplicáveis ao Programa e as orientações técnicas e operacionais da Caixa Econômica Federal – CAIXA.

O chamamento será regido pelas seguintes condições:

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Edital o credenciamento de proprietários interessados em disponibilizar imóveis residenciais para eventual aquisição pelo Município de Arroio do Tigre, destinados ao atendimento de famílias beneficiárias do Programa Moradia Digna / Novo PAC – Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50 – Seleção Reconstrução RS.

1.2. O procedimento tem como finalidade identificar, cadastrar, avaliar e selecionar imóveis que atendam às condições técnicas, estruturais, ambientais, jurídicas, urbanísticas, registrais e financeiras exigidas pelo Programa.

1.3. A Administração Municipal pretende viabilizar a aquisição de 04 (quatro) unidades habitacionais, podendo estas pertencer a proprietários distintos.

1.4. Serão admitidos imóveis novos, usados ou em fase final de construção, desde que apresentem condições adequadas de habitabilidade e atendam integralmente aos requisitos estabelecidos neste Edital e nas normas do Programa.

1.5. O credenciamento não constitui compromisso de aquisição, tampouco gera direito subjetivo à contratação, ficando eventual compra condicionada às avaliações, aprovações e procedimentos administrativos pertinentes.

2. DA FINALIDADE E JUSTIFICATIVA

2.1. O presente chamamento público tem por finalidade ampliar as possibilidades de atendimento habitacional às famílias contempladas pelas políticas públicas de reconstrução e acesso à moradia, mediante identificação de imóveis



disponíveis no mercado imobiliário local.

2.2. A iniciativa integra as ações desenvolvidas pelo Município no âmbito do Termo de Compromisso nº 970213/2024/MCIDADES/CAIXA, Operação nº 1098976-25, objetivando conferir efetividade à execução dos recursos federais destinados à política habitacional.

2.3. A realização de procedimento público de credenciamento possibilita a participação de diferentes proprietários, assegurando maior transparência, igualdade de oportunidades e amplitude na identificação de imóveis que atendam às necessidades da Administração e das famílias beneficiárias.

2.4. A seleção considerará as características individualizadas dos imóveis, especialmente localização, condições estruturais, habitabilidade, segurança, regularidade documental, situação ambiental, valor de mercado e adequação às exigências do Programa.

3. DO PRAZO E LOCAL PARA CREDENCIAMENTO

3.1. Os proprietários interessados deverão procurar pessoalmente a Secretaria Municipal da Administração, Planejamento, Indústria e Comércio de Arroio do Tigre, junto ao Centro Administrativo Municipal, para formalizar seu interesse e apresentar a documentação exigida.

3.2. O período de credenciamento permanecerá aberto a partir da publicação deste Edital até o dia 19 de novembro de 2026, durante o horário normal de expediente da Administração Municipal.

3.3. O interessado deverá apresentar requerimento de credenciamento, acompanhado das certidões negativas, documentos pessoais e documentos relativos ao imóvel.

3.4. A documentação será recebida pela Secretaria Municipal da Administração, Planejamento, Indústria e Comércio, mediante protocolo administrativo.

3.5. Cada imóvel deverá ser individualmente identificado, podendo um mesmo proprietário apresentar mais de uma unidade habitacional para avaliação.

3.6. Não serão admitidas novas inscrições após o encerramento do prazo previsto no item 3.2, ressalvada eventual prorrogação formalmente publicada pela Administração Municipal.

3.7. O recebimento da documentação não implica habilitação automática do imóvel, constituindo apenas a primeira etapa do procedimento.

4. DOS REQUISITOS MÍNIMOS DOS IMÓVEIS

4.1. Poderão ser apresentados imóveis que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – estar localizados em área urbana ou de expansão urbana do Município de Arroio do Tigre/RS;

II – possuir destinação residencial;

III – apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança e salubridade;

IV – possuir estrutura física compatível com a utilização residencial;



- V – apresentar instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições adequadas;
- VI – possuir cobertura, pisos, esquadrias, revestimentos e demais elementos construtivos em condições satisfatórias;
- VII – não apresentar problemas estruturais que comprometam a estabilidade ou segurança da edificação;
- VIII – não estar localizado em área de risco, sujeita a alagamentos recorrentes, deslizamentos ou outras condições incompatíveis com a ocupação habitacional;
- IX – não estar situado em área condenada ou considerada inadequada pela Defesa Civil;
- X – apresentar condições ambientais compatíveis com a ocupação residencial;
- XI – possuir documentação que permita sua regular transferência e registro imobiliário;
- XII – estar livre e disponível para alienação, sem impedimentos jurídicos ou registrares;
- XIII – apresentar regularidade urbanística e edilícia;
- XIV – possuir acesso adequado e condições compatíveis com a infraestrutura urbana disponível;
- XV – apresentar valor de comercialização compatível com os limites financeiros e com a avaliação da CAIXA;
- XVI – atender às demais exigências estabelecidas pelo Ministério das Cidades, pela CAIXA e pelas normas do Programa.

4.2. A existência de irregularidades estruturais, ambientais, urbanísticas ou registrares que inviabilizem a utilização residencial ou a transferência do imóvel poderá resultar em sua desclassificação.

4.3. A análise municipal terá caráter preliminar, não substituindo a avaliação técnica e financeira definitiva a ser realizada pela CAIXA.

5. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA AO CREDENCIAMENTO

5.1. Para formalizar o credenciamento, os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

I – Documentação do proprietário:

- a) documento oficial de identificação com fotografia;
- b) Cadastro de Pessoa Física – CPF;
- c) comprovante de endereço;
- d) certidão de casamento, nascimento ou documento comprobatório do estado civil, conforme aplicável;
- e) documentação do cônjuge ou companheiro, quando necessária;
- f) certidão negativa de débitos municipais;
- g) certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual;
- h) certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Federal, inclusive quanto à Dívida Ativa da União;
- i) demais certidões necessárias à comprovação da regularidade jurídica e fiscal, conforme a natureza do proprietário e as exigências legais aplicáveis.

**II – Documentação do imóvel:**

- a) certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, preferencialmente emitida há menos de 30 (trinta) dias;
- b) certidão negativa de débitos municipais incidentes sobre o imóvel;
- c) comprovação de regularidade do IPTU ou tributo equivalente;
- d) indicação do valor pretendido para comercialização;
- e) identificação e contato do responsável por acompanhar as vistorias;
- f) demais documentos eventualmente solicitados pela Administração Municipal ou pela CAIXA.

5.2. A apresentação das certidões negativas e dos documentos relacionados à regularidade do proprietário e do imóvel constitui requisito para a análise de habilitação.

5.3. Caso sejam identificadas pendências documentais passíveis de regularização, a Administração poderá conceder prazo para saneamento, desde que preservada a isonomia entre os participantes e não comprometido o cronograma do procedimento.

5.4. A apresentação de documentação falsa, informações inexatas ou declarações incompatíveis com a situação real do imóvel implicará sua desclassificação, sem prejuízo das responsabilidades legais cabíveis.

5.5. A Administração poderá solicitar documentos complementares durante as fases de avaliação e formalização da aquisição.

6. DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

6.1. A análise e avaliação preliminar dos imóveis serão realizadas por Comissão de Avaliação designada por Portaria Municipal específica, composta por servidores formalmente indicados pela Administração.

6.2. Compete à Comissão:

- I – analisar a documentação apresentada pelos interessados;
- II – verificar o atendimento aos requisitos estabelecidos neste Edital;
- III – realizar vistorias presenciais nos imóveis inscritos;
- IV – avaliar preliminarmente as condições estruturais das edificações;
- V – verificar as condições de conservação, segurança, salubridade e habitabilidade;
- VI – analisar a localização e as condições ambientais dos imóveis;
- VII – verificar a existência de riscos de alagamentos, deslizamentos ou outras situações que comprometam a segurança habitacional;
- VIII – identificar eventuais irregularidades ou impedimentos técnicos;
- IX – elaborar relatório individualizado de avaliação dos imóveis;
- X – indicar, mediante fundamentação técnica, os imóveis considerados preliminarmente aptos à continuidade do procedimento.

6.3. A Comissão poderá solicitar apoio técnico de profissionais dos setores municipais de Engenharia, Meio Ambiente, Planejamento, Defesa Civil e demais áreas pertinentes.

6.4. As avaliações deverão observar critérios objetivos e impessoais, sendo



vedado qualquer favorecimento ou direcionamento a proprietário específico.

7. DO CRONOGRAMA DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1. Encerrado o prazo de credenciamento, os imóveis regularmente inscritos serão submetidos à análise documental e à avaliação preliminar pela Comissão Municipal.

7.2. As vistorias presenciais serão realizadas nos dias 23 e 24 de novembro de 2026, conforme organização e cronograma estabelecidos pela Comissão.

7.3. Durante as visitas, serão avaliados, especialmente:

I – Aspectos estruturais:

- a) estado geral de conservação da edificação;
- b) condições aparentes das fundações, paredes, cobertura e demais componentes estruturais;
- c) existência de rachaduras, infiltrações, umidade excessiva ou manifestações patológicas;
- d) condições das instalações elétricas e hidráulicas;
- e) condições sanitárias e de salubridade;
- f) adequação dos ambientes à utilização residencial;
- g) segurança e habitabilidade.

II – Aspectos ambientais e de localização:

- a) localização do imóvel e compatibilidade com o perímetro urbano ou de expansão urbana;
- b) existência de áreas de risco;
- c) histórico ou evidências de alagamentos, enchentes ou deslizamentos;
- d) condições de drenagem;
- e) existência de restrições ambientais;
- f) condições de acesso;
- g) compatibilidade da ocupação com as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

7.4. Os proprietários deverão permitir o acesso da Comissão aos imóveis, possibilitando a realização das verificações necessárias.

7.5. A impossibilidade injustificada de realização da vistoria poderá resultar na exclusão do imóvel do procedimento.

7.6. Após a conclusão das visitas, a Comissão elaborará relatório técnico preliminar, contendo as constatações realizadas e a indicação dos imóveis considerados aptos ou inaptos à continuidade do procedimento.

7.7. O relatório deverá apresentar fundamentação objetiva, permitindo identificar os motivos que justificaram a avaliação de cada imóvel.

8. DA AVALIAÇÃO DEFINITIVA PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

8.1. Concluída a etapa municipal de avaliação preliminar, os imóveis considerados aptos serão encaminhados à Caixa Econômica Federal – CAIXA, para realização da avaliação técnica e financeira definitiva, conforme os procedimentos e exigências do Programa.



8.2. A Administração Municipal providenciará a convocação ou solicitação formal à CAIXA para realização das avaliações pertinentes.

8.3. A avaliação da CAIXA compreenderá, conforme as normas aplicáveis:

- I – verificação do valor de mercado do imóvel;
- II – análise da compatibilidade do preço pretendido pelo proprietário;
- III – avaliação das condições de habitabilidade;
- IV – verificação das características construtivas e do estado de conservação;
- V – análise do atendimento aos requisitos mínimos do Programa;
- VI – identificação de eventuais pendências técnicas, documentais ou financeiras impeditivas;
- VII – definição do valor admitido para aquisição com recursos federais.

8.4. A aprovação preliminar da Comissão Municipal não substitui a avaliação da CAIXA, tampouco assegura a aquisição do imóvel.

8.5. A aquisição somente poderá prosseguir após o atendimento integral das exigências técnicas, jurídicas, financeiras e operacionais estabelecidas pela CAIXA e pelo Programa.

8.6. O proprietário deverá permitir o acesso dos profissionais responsáveis pela avaliação definitiva e apresentar eventuais documentos complementares solicitados.

9. DOS VALORES E LIMITES FINANCEIROS

9.1. O valor máximo de repasse federal previsto para aquisição é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) por unidade habitacional.

9.2. Considerando a previsão de aquisição de 04 (quatro) unidades, o limite máximo potencial global corresponde a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

9.3. O limite previsto não representa valor previamente assegurado ao proprietário.

9.4. O valor efetivamente admitido para cada aquisição dependerá da avaliação individual realizada pela CAIXA, observadas as regras do Programa.

9.5. Para utilização dos recursos federais, será considerado o menor valor entre o preço pactuado para a compra e venda e o valor apurado na avaliação da CAIXA.

9.6. Eventual diferença de valor somente poderá ser suportada pelo Município quando houver previsão orçamentária, formalização da correspondente contrapartida e compatibilidade com as normas do Programa.

9.7. O Município não estará obrigado a adquirir imóvel cujo valor pretendido pelo proprietário seja incompatível com os limites financeiros, com a avaliação técnica ou com o interesse público.

10. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

10.1. A seleção observará, inicialmente, o atendimento integral dos requisitos eliminatórios previstos neste Edital.

10.2. Entre os imóveis considerados elegíveis, serão avaliados os seguintes critérios:



- I – localização e adequação à finalidade habitacional;
- II – condições estruturais e de conservação;
- III – segurança, salubridade e habitabilidade;
- IV – inexistência de riscos ambientais;
- V – regularidade jurídica, urbanística e registral;
- VI – condições das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- VII – disponibilidade para transferência;
- VIII – necessidade ou não de intervenções para utilização residencial;
- IX – compatibilidade com as necessidades das famílias beneficiárias;
- X – valor pretendido pelo proprietário;
- XI – compatibilidade do preço com os valores de mercado;
- XII – resultado da avaliação definitiva da CAIXA;
- XIII – vantajosidade global da aquisição para o interesse público.

10.3. A seleção não será fundamentada exclusivamente no menor preço, considerando que cada imóvel apresenta características individualizadas que influenciam sua adequação ao Programa.

10.4. Havendo número de imóveis aptos superior ao quantitativo pretendido, a Comissão deverá apresentar justificativa técnica fundamentada para a seleção das unidades, observados os critérios deste Edital.

10.5. A escolha definitiva dependerá da aprovação da CAIXA e da demonstração da adequação do imóvel às necessidades da família beneficiária.

11. DA DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS E DOS RECURSOS

11.1. Concluída a avaliação preliminar, a Comissão elaborará relatório contendo a relação dos imóveis considerados aptos e inaptos à continuidade do procedimento.

11.2. O resultado preliminar será divulgado pelos meios oficiais de publicidade do Município, resguardadas as informações pessoais protegidas pela legislação.

11.3. Os interessados poderão apresentar recurso administrativo no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da divulgação do resultado preliminar.

11.4. Os recursos deverão ser protocolados junto à Secretaria Municipal da Administração, Planejamento, Indústria e Comércio.

11.5. Após a análise dos recursos, será divulgado o resultado da etapa municipal, com a relação dos imóveis habilitados ao encaminhamento para avaliação definitiva da CAIXA.

11.6. A classificação ou habilitação preliminar não gera direito à aquisição, permanecendo a continuidade do procedimento condicionada à aprovação definitiva e às demais exigências legais.

12. DAS OBRIGAÇÕES DOS PROPRIETÁRIOS

12.1. Constituem obrigações dos interessados:

- I – apresentar documentação verdadeira, completa e atualizada;
- II – prestar todas as informações solicitadas pela Administração;
- III – permitir a realização das vistorias municipais;



- IV – permitir a avaliação definitiva pela CAIXA;
- V – informar eventuais irregularidades ou restrições existentes sobre o imóvel;
- VI – manter as condições declaradas durante o procedimento;
- VII – comunicar qualquer alteração que possa comprometer a disponibilidade ou a regularidade do imóvel;
- VIII – apresentar documentação complementar quando solicitada;
- IX – providenciar, quando necessário, a desocupação do imóvel nas condições estabelecidas para eventual aquisição;
- X – comparecer aos atos necessários à formalização da compra e venda;
- XI – abster-se de constituir novos ônus ou gravames que comprometam a alienação do imóvel;
- XII – cumprir as demais exigências legais e operacionais do Programa.

13. DA FORMALIZAÇÃO DAS AQUISIÇÕES

13.1. A eventual aquisição dos imóveis selecionados será realizada mediante procedimento administrativo próprio, com instrução individualizada para cada unidade habitacional.

13.2. Quando efetivamente demonstrados os pressupostos legais, a aquisição poderá ser formalizada mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.3. O enquadramento jurídico deverá ser analisado individualmente, mediante justificativa fundamentada, demonstração da adequação do imóvel à necessidade pública, compatibilidade do valor e atendimento às demais exigências legais.

13.4. Cada imóvel deverá estar vinculado a uma família beneficiária devidamente enquadrada e validada nos termos do Programa.

13.5. A formalização da aquisição observará os procedimentos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, pela CAIXA e pela legislação aplicável.

13.6. O pagamento ao proprietário ocorrerá conforme o fluxo operacional do Programa, após o cumprimento das condições de formalização, registro imobiliário e desbloqueio dos recursos federais.

14. DAS HIPÓTESES DE DESCLASSIFICAÇÃO

14.1. Poderão ser desclassificados os imóveis que:

- I – não atendam aos requisitos mínimos estabelecidos neste Edital;
- II – apresentem irregularidades documentais impeditivas;
- III – estejam localizados fora da área territorial admitida;
- IV – apresentem condições estruturais inadequadas;
- V – estejam situados em áreas de risco ou apresentem impedimentos ambientais;
- VI – não apresentem condições adequadas de habitabilidade;
- VII – possuam ônus ou gravames impeditivos à transferência;
- VIII – apresentem informações falsas ou divergências relevantes;
- IX – não sejam disponibilizados para vistoria;



- X – não obtenham aprovação da CAIXA;
- XI – apresentem valor incompatível com as condições financeiras admitidas pelo Programa, sem possibilidade de ajuste juridicamente válido;
- XII – deixem de atender a qualquer outra condição essencial à aquisição.

15. DO CRONOGRAMA DO CHAMAMENTO PÚBLICO

O procedimento observará o seguinte cronograma:

Etapa	Período
Publicação do Edital	Outubro de 2026
Credenciamento dos interessados	Da publicação até 19/11/2026
Encerramento das inscrições	19/11/2026
Análise documental preliminar	Após o recebimento das inscrições
Vistorias e avaliações preliminares pela Comissão Municipal	23 e 24/11/2026
Elaboração e divulgação do relatório preliminar	Após a conclusão das vistorias
Prazo para recursos	03 dias úteis após a divulgação do resultado preliminar
Encaminhamento dos imóveis habilitados à CAIXA	Após a conclusão da etapa municipal
Avaliação técnica e financeira definitiva pela CAIXA	Conforme agendamento da instituição
Formalização das aquisições	Após aprovação definitiva e cumprimento das exigências legais

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. O presente Chamamento Público destina-se exclusivamente à identificação, credenciamento, avaliação e seleção de imóveis potencialmente aptos à aquisição no âmbito do Programa Moradia Digna / Novo PAC – Minha Casa, Minha Vida – FNHIS Sub 50 – Seleção Reconstrução RS.

16.2. O credenciamento não implica obrigação de compra por parte do Município, não gerando qualquer direito à indenização, ressarcimento ou pagamento pela simples participação no procedimento.

16.3. Todas as despesas relacionadas à obtenção da documentação necessária ao credenciamento serão de responsabilidade dos interessados, ressalvadas as despesas que possam ser legalmente suportadas pelo Programa nas etapas posteriores.

16.4. A Administração poderá realizar diligências, solicitar esclarecimentos e requisitar documentos complementares necessários à adequada instrução do procedimento.

16.5. A Administração Municipal poderá revogar ou anular o procedimento, mediante decisão fundamentada,



PREFEITURA MUNICIPAL DE

**ARROIO DO
TIGRE**

observadas as disposições legais pertinentes.

16.6. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração Municipal, com apoio da Comissão de Avaliação e da Assessoria Jurídica, observadas as normas do Programa e as orientações da CAIXA.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ARROIO DO TIGRE, em
28 de outubro de 2026.

VANDERLEI HERMES
Prefeito Municipal

JÚLIA ROBERTA HAMMERSCHMITT
*Secretária Municipal da Administração,
Planejamento, Indústria e Comércio*



**A FORÇA DO TRABALHO
MOLDANDO O FUTURO DA NOSSA GENTE!**



Assinado digitalmente por Julia Roberta Hammerschmitt, Vanderlei Hermes. Verifique a autenticidade em verificador.betha.cloud e insira o código Y58-ZMY-3JR-D2J.

Assinantes



Julia Roberta Hammerschmitt

Assinou em 28/10/2026 às 13:27:56 com o certificado avançado da Betha Sistemas.

Eu, Julia Roberta Hammerschmitt, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.



Vanderlei Hermes

Assinou em 28/10/2026 às 16:06:35 com o certificado avançado da Betha Sistemas.

Eu, Vanderlei Hermes, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador.betha.cloud** e insira o código abaixo:

Y58-ZMY-3JR-D2J