

DECRETO Nº 12.850, DE 03 DE JUNHO DE 2026.

Regulamenta o rito procedimental específico a ser adotado pela Administração Pública de Santa Cruz do Sul, de acordo com o estabelecido na Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DO SUL, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com o inciso VIII, do artigo 61 da Lei Orgânica do Município,

CONSIDERANDO o disposto no art. 19 da Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026, que autoriza o Poder Executivo a regulamentar a referida Lei por meio de Decreto;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer prazos na tramitação processual da concessão do benefício eventual;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer um rol documental a ser apresentado pelo beneficiário/locatário e proprietário/locador, através de um fluxo célere do processo.

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta o rito procedimental específico a ser adotado pela Administração Pública, de acordo com o estabelecido na Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026, notadamente diante da ausência de regramento que estabelece um rol documental obrigatório para tramitação do processo de concessão do benefício eventual do Programa Aluguel Social, bem como pela ausência da previsão de prazos processuais para efetivação do benefício.

Art. 2º Para fins deste Decreto, consideram-se:

I – Termo de Concessão: ato administrativo preliminar, de natureza declaratória e instrutória, que reconhece apenas a aptidão inicial do requerente para prosseguimento da análise, não gerando direito adquirido à percepção do benefício, nem produzindo efeitos financeiros ou obrigação de pagamento ao Município, tampouco autorizando a execução ou liberação de valores a qualquer

título, os quais somente ocorrerão após a formalização do Termo de Compromisso e observadas as condições previstas neste Decreto.

II – Termo de Compromisso: ato administrativo final, de natureza vinculante, que formaliza a concessão do benefício e autoriza sua execução financeira.

III – Processo Administrativo Específico: procedimento formal instaurado para análise, concessão, execução e controle do benefício.

Art. 3º O processamento do benefício do Programa Aluguel Social observará as seguintes fases:

- I** – protocolo do requerimento;
- II** – análise social preliminar;
- III** – deferimento ou indeferimento inicial;
- IV** – apresentação da documentação obrigatória;
- V** – instauração de processo administrativo específico;
- VI** – análise técnica e realização de vistoria;
- VII** – formalização do Termo de Compromisso;
- VIII** – execução do benefício;
- IX** – monitoramento e fiscalização;
- X** – revisão e eventual prorrogação;
- XI** – cessação ou revogação.

CAPÍTULO II

DO REQUERIMENTO E DA ANÁLISE PRELIMINAR

Art. 4º O requerimento do benefício será realizado pelo interessado junto à Secretaria Municipal de Habitação, mediante atendimento presencial.

Art. 5º A análise preliminar será realizada pela Equipe do Setor de Serviço Social da Secretaria Municipal de Habitação, que avaliará:

- I** – o enquadramento nas hipóteses legais de concessão do benefício;
- II** – o atendimento aos critérios de elegibilidade;
- III** – o cumprimento dos requisitos condicionantes;
- IV** – a caracterização da situação de vulnerabilidade ou excepcionalidade.

§1º O deferimento nesta fase terá caráter preliminar e não gera direito adquirido à percepção do benefício.

§2º O indeferimento deverá ser devidamente fundamentado, com indicação dos motivos de fato e de direito.

CAPÍTULO III DA INDICAÇÃO DO IMÓVEL

Art. 6º O beneficiário deverá indicar o imóvel a ser locado, informando o endereço, o valor da locação e a identificação do locador, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do deferimento preliminar, observados os critérios operacionais definidos pela Secretaria Municipal de Habitação e a legislação vigente.

§1º Para fins do disposto no caput deste artigo, será emitido Termo de Concessão, a ser firmado pelo beneficiário, no qual constará o compromisso de apresentar, no prazo estabelecido:

I – a localização do imóvel a ser locado;

II – o valor do aluguel estipulado pelo locador;

III – os dados de contato, inclusive telefone, do beneficiário e do locador;

§2º O Termo de Concessão não gera direito adquirido à percepção do benefício, nem expectativa de direito oponível ao Município até a formalização do Termo de Compromisso, ficando sua efetivação condicionada ao cumprimento das exigências legais e regulamentares.

§3º O descumprimento do prazo ou das obrigações assumidas no Termo de Concessão poderá ensejar a revogação do deferimento preliminar, mediante decisão motivada.

CAPÍTULO IV DOS PRAZOS E DA APRESENTAÇÃO DOCUMENTAL

Art. 7º Deferido preliminarmente o benefício, o interessado deverá apresentar a documentação exigida neste Decreto e na Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da comunicação oficial ao Município do endereço do imóvel indicado pelo beneficiário;

§1º O descumprimento do prazo previsto no caput deste artigo, ensejará o arquivamento do requerimento, mediante decisão administrativa fundamentada, sem prejuízo de nova solicitação pelo interessado, assegurada a possibilidade de reanálise mediante novo protocolo.

§2º O interessado poderá apresentar novo requerimento, sujeito à reavaliação integral.

CAPÍTULO V DA DOCUMENTAÇÃO

Seção I Do Beneficiário

Art. 8º O beneficiário deverá apresentar os seguintes documentos:

I – documentos de identificação pessoal do beneficiário e dos integrantes do núcleo familiar;

II – comprovante de residência ou declaração de residência;

III – comprovante de renda familiar ou declaração de ausência de renda;

IV – comprovante de inscrição no Cadastro Único, quando exigido pela legislação;

V – nos casos específicos:

a) medida protetiva de urgência deferida pelo Juízo competente, nas hipóteses de violência doméstica e familiar;

b) comprovante de matrícula e frequência escolar, bem como comprovação de inserção ou tentativa de inserção no mercado de trabalho, no caso de adolescente ou jovem com ruptura de vínculos familiares;

c) laudo médico contendo Classificação Internacional de Doenças – CID, nos casos de pessoa com deficiência ou doença grave;

d) comprovante de frequência escolar, limitando-se a 30 (trinta) faltas consecutivas ou 50% (cinquenta por cento) de faltas nos últimos 03 (três) meses, quando o núcleo familiar for composto por menores.

VI – outros documentos que venham a ser exigidos pela Equipe Técnica, mediante justificativa fundamentada.

Seção II Do Locador ou Proprietário

Art. 9º O locador ou proprietário do imóvel deverá apresentar:

I – documento de identificação pessoal;

- II – comprovante de residência emitido nos últimos 90 (noventa) dias;
- III – matrícula atualizada do imóvel ou documento que comprove a propriedade ou posse legítima;
- IV – certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos municipais;
- V – contrato de locação firmado com o beneficiário, contendo cláusula expressa de vinculação ao Programa Aluguel Social;
- VI – identificação da conta bancária, com a respectiva modalidade, corrente ou poupança, para depósito do valor do aluguel social;
- VII – quando aplicável:
 - a) documento de habite-se ou equivalente;
 - b) Plano de Prevenção Contra Incêndio – PPCI, nos casos exigidos pela legislação vigente.

Seção III

Das Imobiliárias ou Administradoras

Art. 10. Quando houver intermediação por imobiliária ou administradora, deverão ser apresentados:

- I – contrato social ou ato constitutivo atualizado;
- II – comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- III – documentos do representante legal;
- IV – procuração ou autorização para administração do imóvel;
- V – certidões de regularidade fiscal, no âmbito federal, estadual, municipal, trabalhista e FGTS;
- VI – contrato de locação firmado com o beneficiário, contendo cláusula expressa de vinculação ao Programa Aluguel Social;
- VII – identificação da conta bancária, com a respectiva modalidade, corrente ou poupança, para depósito do valor do aluguel social.

Seção IV

Disposições Gerais sobre Documentação

Art. 11. A apresentação da documentação prevista neste Capítulo constitui condição indispensável para:

I – regular instrução do processo administrativo;

II – concessão do benefício;

III – manutenção e prorrogação do benefício.

§1º O não atendimento das exigências documentais no prazo legal implicará o arquivamento do requerimento por impossibilidade de prosseguimento do feito, mediante decisão administrativa fundamentada.

§2º A Administração Pública poderá exigir documentação complementar a qualquer tempo, para fins de reavaliação.

§3º A exigência documental prevista neste Decreto não afasta o cumprimento de outras obrigações estabelecidas na Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026.

CAPÍTULO VI DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 12. O processo administrativo específico para concessão do benefício do Programa Aluguel Social será formalmente instaurado após a apresentação integral da documentação exigida, precedido do protocolo do requerimento e do respectivo deferimento preliminar, que não configura instauração do processo administrativo.

§1º A ausência de apresentação da documentação exigida no prazo estabelecido implicará o arquivamento do requerimento, por impossibilidade de prosseguimento do feito em razão do não atendimento dos requisitos de instrução, mediante decisão administrativa fundamentada, sem prejuízo de nova solicitação pelo interessado.

§2º Após a verificação da regularidade documental, o processo seguirá para análise e instrução.

§3º A documentação apresentada integrará obrigatoriamente o processo administrativo, constituindo elemento essencial para análise, concessão, manutenção e eventual prorrogação do benefício.

CAPÍTULO VII DA ANÁLISE TÉCNICA

Art. 13. A fixação do valor do benefício observará os critérios previstos na Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026, mediante:

- I – pesquisa dos preços praticados no mercado imobiliário local;
- II – emissão de Parecer Técnico de Avaliação Locatícia do imóvel.

CAPÍTULO VIII DA FORMALIZAÇÃO

Art. 14. O benefício será formalizado mediante Termo de Compromisso firmado entre o Município e o beneficiário, observadas as disposições legais e regulamentares.

§1º O processo de que trata o caput deste artigo será coordenado pela Secretaria Municipal de Habitação.

§2º O Termo de Compromisso será firmado pelo Prefeito Municipal, nos termos da legislação vigente, sendo que os atos preparatórios, de instrução e de execução serão praticados pela Secretaria Municipal de Habitação.

§3º O Aditivo e o Apostilamento ao Termo de Compromisso serão firmados pelo Secretário Municipal de Habitação.

CAPÍTULO IX DA EXECUÇÃO E MANUTENÇÃO

Art. 15. A manutenção do benefício fica condicionada ao cumprimento das obrigações previstas na Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026, especialmente:

- I – atualização cadastral;
- II – cumprimento das obrigações contratuais e legais.

Art. 16. A Administração Pública não será responsável por quaisquer ônus financeiros ou legais em relação ao locador, em caso de inadimplência ou descumprimento de qualquer cláusula contratual por parte do beneficiário, especialmente em relação ao pagamento de taxas de água, energia elétrica e Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Art. 17. O pagamento do benefício será realizado mediante depósito em conta indicada pelo locador, condicionado à apresentação de Termo de Autorização firmado pelo beneficiário e pelo locador, nos termos da legislação vigente, o qual possui natureza exclusivamente operacional e instrumental, não gerando obrigação jurídica autônoma, nem relação contratual direta entre o

Município e o locador, limitando-se a viabilizar a execução financeira do benefício já formalizado por Termo de Compromisso.

CAPÍTULO X DA FISCALIZAÇÃO E MONITORAMENTO

Art. 18. Compete à Secretaria Municipal de Habitação fiscalizar e acompanhar o cumprimento do benefício, no mínimo semestralmente, mediante emissão de relatório técnico.

CAPÍTULO XI DAS SITUAÇÕES ESPECIAIS

Art. 19. Nas situações de emergência habitacional e de calamidade pública, o benefício observará integralmente as disposições dos arts. 4º e 5º da Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026.

CAPÍTULO XII DA PRORROGAÇÃO

Art. 20. A prorrogação do benefício dependerá de requerimento do interessado, avaliação social e comprovação da manutenção dos requisitos legais, observadas as hipóteses e exceções previstas no art. 12 da Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026.

Art. 21. Os benefícios ativos de Aluguel Social somente serão corrigidos a cada 12 (doze) meses pelo índice oficial do Município, sendo que o valor limite do subsídio será aplicado na abertura de novo processo administrativo, sem prejuízo da aplicação do teto vigente no momento da concessão inicial, mantido o valor nominal do benefício quando a aplicação do índice resultar em valor inferior ao atualmente percebido.

Parágrafo único. No caso de prorrogação do benefício, o cálculo de reajuste será realizado pela Equipe Técnica competente da Secretaria Municipal de Habitação.

CAPÍTULO XIII DA CESSAÇÃO E REVOGAÇÃO

Art. 22. O benefício será cessado ou revogado nas hipóteses previstas na Lei nº 10.425, de 02 de junho de 2026.

Parágrafo único. A decisão será precedida de notificação formal ao beneficiário, sendo assegurados o contraditório e a ampla defesa, no prazo mínimo de 10 (dez) dias, e deverá ser devidamente motivada.

CAPÍTULO XIV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. As comunicações e notificações previstas neste Decreto poderão ser realizadas por meio físico, eletrônico ou outro meio idôneo que assegure a ciência do interessado.

Art. 24. Os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Habitação, mediante decisão motivada, observada a legislação vigente e os princípios da Administração Pública.

Art. 25. Fica revogado o Decreto nº 12.048, de 21 de maio de 2024.

Art. 26. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Cruz do Sul, 03 de junho de 2026.

SÉRGIO IVAN MORAES
Prefeito Municipal

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

MATHEUS LUÍS FERREIRA
Secretário Municipal de Administração e Gestão