



Documento de Formalização de Demanda

• Setor requisitante

- Presidência
 Secretaria Geral
 Gabinete do Vereador
 Procuradoria
 Controladoria Interna
 Legislativo
 Tesouraria
 Setor de Licitações
 Contabilidade
 Serviços Gerais
 Recepção
 Outros_____

DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO	VALOR ESTIMADO
<p>• Prospecção, com pesquisa de mercado e identificação de imóveis aptos à futura locação, destinados a abrigar a sede administrativa da Câmara Municipal.</p>	<p>¹R\$ 15,81 m²</p>

¹ Valor aproximado

INFORMAÇÕES DA CONTRATAÇÃO

TIPO DO ITEM	
MATERIAL DE CONSUMO <input type="checkbox"/>	EQUIPAMENTO/MATERIAL PERMANENTE <input type="checkbox"/>
SERVIÇO CONTINUADO <input type="checkbox"/>	SERVIÇO <input checked="" type="checkbox"/>
OBRA <input type="checkbox"/>	SERVIÇO DE ENGENHARIA <input type="checkbox"/>

DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANTIDADE	VALOR ESTIMADO
Prospecção Imobiliária, consistente em: <ul style="list-style-type: none"> • levantamento imobiliário na cidade de Trajano de Moraes-RJ; • identificação de imóveis disponíveis para locação; • verificação preliminar de requisitos legais, estruturais e de acessibilidade; • coleta de informações sobre valor de aluguel, metragem, regularidade documental; • valor mensal pretendido; • pontos positivos e negativos; • adequação às necessidades administrativas da Câmara; • comparativo entre opções. 	Prospecção de 30 dias para aluguel por 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos legais.	R\$ 15,81 m ²

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Câmara Municipal não dispõe de imóvel próprio para funcionamento de sua sede administrativa, sendo imprescindível a futura locação de imóvel compatível com suas necessidades institucionais.

Para garantir a **economicidade, a vantajosidade da contratação** e a observância aos princípios da Administração Pública, mostra-se necessária a realização prévia de **prospecção técnica no mercado imobiliário**, a fim de identificar opções adequadas, subsidiar a estimativa de preços e instruir eventual processo licitatório ou de contratação direta.

A medida visa assegurar decisão administrativa fundamentada, transparente e alinhada ao interesse público.

Previsão de data para prospecção	Prazo de Execução	Resultado Pretendido	Legislação Aplicável
Imediato	30 dias	<ul style="list-style-type: none"> • obtenção de mapeamento de imóveis disponíveis; • formação de base técnica para definição do valor de referência; • identificação de imóvel compatível com as necessidades administrativas; • subsídio para futura contratação de locação. 	Lei 14133/2021

Item	Grau de prioridade	Dotação orçamentária
Prospecção, pesquisa de mercado e identificação de imóveis aptos à futura locação, destinados a abrigar a sede administrativa da Câmara Municipal.	Alta	33903600 33903900

Trajano de Moraes, 19 de janeiro de 2026.

Darllan Foly Chauça
Secretário Geral

ANEXO I DO DFD

O valor do aluguel será definido após a prospecção do mercado e a correspondente avaliação técnica.

No entanto, considerando a necessidade de estimar valor aproximado, com a finalidade de servir de referência ao proponente, passa-se a estabelecer valores aproximados, que, no entanto, podem sofrer alteração, conforme análise do caso concreto e avaliação técnica, sendo o pagamento realizado de forma mensal.

Há de destacar, que o imóvel atualmente locado para abrigar a Câmara Municipal possui área total de 156,14 m², sendo que em 2025, foi realizada avaliação pela comissão, que apurou o valor mensal de R\$ 2.470,00 (dois mil quatrocentos e setenta reais- anexo II), o que corresponde ao montante aproximado de R\$ 15,81 (quinze reais e oitenta e um centavos) por metro quadrado.

O parâmetro acima possui caráter preliminar e não vinculante, não constituindo proposta, compromisso de contratação, nem critério único de escolha.

A eventual definição do valor da locação e a justificativa do preço dependerão do resultado do chamamento, de vistoria/avaliação técnica e de relatório, caso o processo evolua para fase de contratação.

ANEXO II

AVALIAÇÃO REALIZADA PELA COMISSÃO EM 29/07/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAJANO DE MORAES
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS



Ofício: 19/2025

29 de julho de 2025.

De: Secretaria Municipal de Obras.

Para: Câmara Municipal.

Assunto: Solicitação de avaliação de valor de aluguel.



Exmo. Senhor,

Venho, por meio deste informar que, a Comissão Única de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, no exercício de suas atribuições informa que foi realizada a avaliação técnica conforme solicitado, concluindo assim o valor locatário do imóvel para instalação do objeto do processo n.º 39932/2025.

E o que me cumpri informar, aproveito o ensejo para reiterar nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ESTADO DO RIO DE JANEIRO	
PREFEITURA MUN. DE TRAJANO DE MORAES	
HORA ENTRADA	29/07/25
PROVOCADO	
LIVRO	003
ANEXO	39932/25

Ronaldo da Silva Lourenço
Secretário Municipal de Obras
Presidente da Comissão Única de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis
Matrícula: 13696



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAJANO DE MORAES
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



PARECER DE AVALIAÇÃO DE BENS DE IMÓVEIS



1. PRINCIPAIS RESSALVAS

O Laudo avaliatório observou criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- A comissão avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste parecer, nem contempla, tanto no momento atual quanto no futuro, qualquer interesse nos bens relativos a esta avaliação.
- No melhor conhecimento e crédito da comissão avaliadora, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente parecer, são baseadas em dados, diligências e levantamentos corretos de acordo com padrões na NBR ABNT 14.653.

2. OBJETIVO

Inspecionar e avaliar imóvel predestinado a atender a instalação da sede da Câmara Municipal de Trajano de Moraes-RJ.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 29 de julho no imóvel de interesse informado pela Câmara Municipal, onde elementos, dados coletados e as características principais do objeto foram averiguados com o intuito de realizar uma avaliação financeira para locação do referido imóvel.

Participaram da vistoria a Comissão Única de Avaliação de Imóveis, instituída devidamente, por portaria Decreto nº 06, de 02 de janeiro de 2025, exarada pela lavra Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal Rildo Neves.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1. **Localização:** imóvel urbano com aproximadamente de 72,00m² por pavimento, localizado na Rua Dr. Augusto Lemgruber s/nº, Bairro do Centro, Trajano de Moraes-RJ.

2. Avaliação técnica:

2.1. Características do imóvel

Disposição: área distribuída em térreo e primeiro andar;

Pavimentação interna: porcelanato em todos os ambientes;

Acabamentos: revestimento interno em gesso (forro e sancas), pintura em ótimo estado;

Esquadrias: portas e janelas em blindex;

Estado de conservação: excelente;

Acabamento externo: fachada em perfeito estado, com pintura e revestimento recentes;

Situação da construção: imóvel novo, recém-construído;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAJANO DE MORAES
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



Localização: centro da cidade, região de fácil acesso, bem servida por comércio e serviços públicos.

2.2. Metodologia utilizada

Para a determinação do valor de locação mensal, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, com base em:

- Pesquisa de valores locatícios de imóveis com características semelhantes no centro da cidade e entorno imediato;
- Consideração das condições do mercado imobiliário atual, demanda e oferta local;
- Avaliação qualitativa dos atributos construtivos e de conservação do imóvel.

2.3 Análise e fundamentação

Considerando a localização privilegiada no centro urbano, área que concentra grande parte dos serviços públicos, comércios, instituições financeiras e pontos de transporte coletivo, o que naturalmente valoriza o metro quadrado da região e aumenta a demanda por imóveis comerciais e institucionais;

Considerando a qualidade dos acabamentos empregados, tais como o uso de porcelanato em todos os ambientes, forro e sancas em gesso, esquadrias em blindex e pintura em ótimo estado, todos elementos que conferem ao imóvel padrão superior de apresentação e conforto, fatores que impactam diretamente na valorização locatícia;

Considerando ainda o estado de nova construção, o que garante menor necessidade de manutenção corretiva e maior vida útil das instalações, resultando em economia ao locatário e agregando valor ao uso institucional;

Considerando a finalidade administrativa e institucional do imóvel — que será utilizado como sede da Câmara Municipal — e, portanto, requer ambiente com boa apresentação, funcionalidade, acessibilidade e condições técnicas compatíveis com a prestação de serviço público à população;

E, por fim, considerando a estrutura distribuída em dois pavimentos, que permite melhor aproveitamento do espaço disponível, possibilitando a organização de setores distintos, salas de reuniões, recepção e demais repartições de uso administrativo, aumentando a versatilidade e eficiência funcional do imóvel;

Estima-se como valor locatício justo, condizente com as condições construtivas, localização e destinação do imóvel, e compatível com os parâmetros praticados no mercado local, o montante mensal de R\$ 2.470,00 (dois mil quatrocentos e setenta reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAJANO DE MORAES
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



3. Conclusão

Conclui-se, diante da vistoria realizada, das informações coletadas e da análise técnica de mercado, esta Comissão entende que o valor mensal de R\$ 2.470,00 (dois mil quatrocentos e setenta reais) representa uma estimativa justa e coerente para a locação do imóvel descrito, considerando sua área, padrão construtivo e localização.

Trajano de Moraes, 29 de julho de 2025.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Comissão Única de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis

Ronaldo da Silva Lourenço
RONALDO DA SILVA LOURENÇO
Secretário de Obras
Mat. 13696
Ronaldo da Silva Lourenço
Presidente

Jose Carlos Gonçalves Franco
Jose Carlos Gonçalves Franco
Membro – CRECI 70744

Luiz Carlos da Silva Caetano
Luiz Carlos da Silva Caetano
Membro

Clovis Diniz
Clovis Diniz
Membro

Thais Teixeira da Rocha
Thais Teixeira da Rocha
Membro