



Câmara Municipal de Trajano de Moraes-RJ

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Aluguel de imóvel para abrigar a sede administrativa da Câmara Municipal de Trajano de Moraes-RJ.

Trajano de Moraes, 20 de janeiro de 2026.

OBJETIVO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) destina-se a descrever as análises realizadas sobre as condições da contratação, considerando as necessidades, os requisitos, as alternativas, as escolhas realizadas, os resultados pretendidos e as demais características pertinentes. O documento também busca demonstrar as orientações técnicas e econômicas da contratação, integrando a fase de planejamento, em estrita observância às disposições legais.

Descrição da demanda

A Câmara Municipal de Trajano de Moraes-RJ possui a necessidade de Imóvel, para abrigar sua sede administrativa. O detalhamento encontra-se especificado abaixo:

Item	Descrição	Quantidade
01	<p>Imóvel para abrigar a sede administrativa da Câmara Municipal de Trajano de Moraes, tendo minimamente os seguintes pontos:</p> <p>recepção;</p> <p>sala destinada ao setor legislativo;</p> <p>sala para a Procuradoria;</p> <p>sala para a Secretaria Geral;</p> <p>sala para o setor de licitações;</p> <p>sala para o setor de contabilidade;</p> <p>09 salas com possibilidade de instalar gabinetes para os parlamentares;</p> <p>cozinha;</p> <p>banheiro;</p> <p>garagem.</p>	12 meses

Nesse contexto, em respeito aos princípios da eficiência e da economicidade, tornou-se necessária a realização deste estudo, visando identificar e implementar o modelo de contratação mais adequado e vantajoso para atender às necessidades administrativas e funcionais da Câmara

Municipal.

DA NECESSIDADE DE PROCEDIMENTO PRÉVIO

A princípio, atente-se que, que conforme bem colocado pelos setores responsáveis, necessário a realização de procedimento prévio, com a finalidade de prospecção de imóveis.

Dessa forma, este ETP, apresentará pontos sensíveis ao que for compatível e necessário para o chamamento público.

Descrição da Necessidades da Contratação

Através da consulta à área requisitante, identifica-se a necessidade do seguinte problema a ser resolvido:

- Imóvel apto a abrigar a sede administrativa da Câmara Municipal de Trajano de Moraes-RJ, com dimensões que atendam as necessidades estruturais da Câmara.

Considerando as necessidades administrativas e institucionais da Câmara Municipal de Trajano de Moraes, estima-se que o imóvel a ser locado possua área mínima aproximada de 350 m², distribuída em ambientes que assegurem o adequado funcionamento dos setores legislativo e administrativos, assim discriminados:

- recepção;
- sala destinada ao setor legislativo;
- sala para a Procuradoria;
- sala para a Secretaria Geral;
- sala para o setor de licitações;
- sala para o setor de contabilidade;
- 09 salas com possibilidade de instalar gabinetes para os Vereadores;
- cozinha;
- banheiro(s);
- Garagem para veículo oficial da câmara aproximadamente 2,05x5,0, totalizando 10,25 m²;
- **Adequação estrutural:** o imóvel deverá possuir ambiente amplo e salubre,

com capacidade para comportar toda a estrutura projetada para a Câmara Municipal.

- **Ambientes necessários:** o imóvel deve dispor de espaço suficiente para 09 gabinetes, banheiro, uma cozinha, recepção;
- espaço para arquivo e áreas destinadas aos setores administrativos e legislativos da Câmara;
- **Atendimento ao público:** o espaço físico deve ser compatível com o fluxo de funcionários, vereadores e visitantes.

As dimensões indicadas possuem caráter estimativo, admitindo-se variações que atendam à finalidade pública pretendida.

Sendo assim, está definido o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

A presente contratação encontra-se prevista no plano anual de contratação (2026).

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser contratado deverá atender aos seguintes requisitos:

- Área construída de aproximadamente 350 m², podendo compreender um ou dois pavimentos;
- recepção;
- sala destinada ao setor legislativo;
- sala para a Procuradoria;
- sala para a Secretaria Geral;
- sala para o setor de licitações;
- sala para o setor de contabilidade;
- 09 salas com possibilidade de instalar gabinetes para os parlamentares (A disponibilização dos gabinetes decorre da estrutura e da composição do Poder Legislativo municipal, sendo requisito funcional mínimo para assegurar condições adequadas ao

desempenho das atividades parlamentares e ao atendimento ao cidadão, com organização administrativa e privacidade);

- cozinha;
- banheiro(s);
- Garagem para veículo oficial da câmara aproximadamente 2,05x5,0, totalizando 10,25 m²;
- *Conformidade com normas de segurança e salubridade;*
- *Estar situado na Sede do Município de Trajano de Moraes;*
- possibilidade de adaptação, esclarecendo-se que, quando realizada por meio de bens móveis (possibilidade de retirada), poderá ser custeada pela Administração Pública; todavia, caso a adaptação envolva a incorporação de bens imóveis, os respectivos custos deverão ser obrigatoriamente suportados pelo proprietário;
- *Período de 12 meses, podendo ser renovado nos termos legais.*

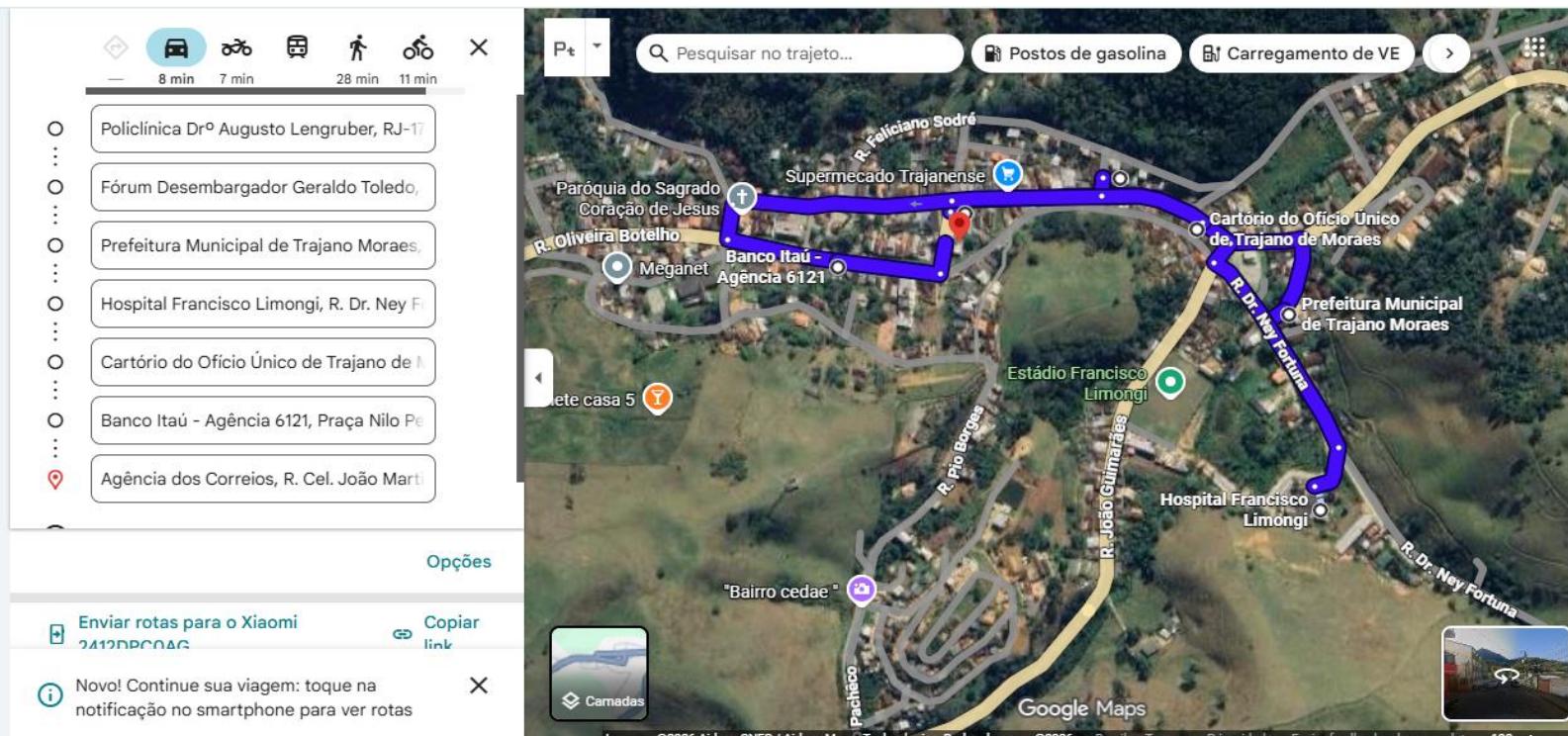
NECESSIDADE DE ESTAR SITUADO NA SEDE DO MUNICÍPIO

A instalação da sede administrativa da Câmara Municipal na sede do Município de Trajano de Moraes mostra-se necessária e adequada, considerando que os principais órgãos públicos e institucionais se encontram concentrados nessa localidade, tais como a Prefeitura Municipal, o Fórum, o Cartório, Hospital, Correios, bem como o Plenário onde se realizam as sessões legislativas.

A proximidade física entre esses órgãos facilita a articulação institucional, o trâmite de documentos oficiais, o comparecimento a atos administrativos e judiciais, além de assegurar maior eficiência no exercício das funções legislativas e administrativas.

Ademais, a sede do Município concentra o centro financeiro e comercial da cidade, onde se localizam instituições bancárias, serviços essenciais e maior fluxo de pessoas. Tal circunstância garante melhor acesso da população aos serviços prestados pela Câmara Municipal, promove a transparência e o controle social, além de atender aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, que norteiam a administração pública.

Para melhor demonstrar, veja-se a distância da atual sede do Poder Legislativo para as localidades acima citadas.



ANÁLISE COMPARATIVA DE SOLUÇÕES

A análise comparativa de soluções visa elencar as alternativas de atendimento à demanda, considerando, além do aspecto econômico, os aspectos qualitativos em termos de benefícios para o alcance dos objetivos da contratação.

A princípio, esclarece ter realizado a seguinte diligência:

- Ofício ao Poder Executivo:** A Câmara encaminhou ofício à Prefeitura Municipal solicitando informações sobre a existência de prédios públicos aptos para uso. A resposta indicou a inexistência de tais imóveis.

Desse modo, considerando que os espaços que o município tem posse não estão disponíveis/não atendem a estrutura atual da Câmara Municipal; justifica-se o interesse público para a presente contratação.

Dentre as opções mercadológicas disponíveis para atendimento da demanda, identificamos e analisamos as seguintes alternativas, a seguir detalhadas:

- Uso de Prédio Público;

- Compra de imóvel;
- Construção de imóvel para abrigar a Câmara Municipal;
- Aluguel do imóvel com renovação do imóvel em que a Câmara encontra-se instalada;
- Aluguel de novo imóvel.

USO DE PRÉDIO PÚBLICO

Essa alternativa seria preferencial, visto que implicaria a ausência de gastos com locação e evitaria que imóveis públicos ficassem ociosos. Contudo, conforme informado pelo Poder Executivo, não existem prédios públicos disponíveis para abrigar a sede da Câmara Municipal. Assim, tal alternativa é inviável.

COMPRA DE IMÓVEL

A respectiva alternativa consiste na compra de imóvel que atenda as necessidades da Câmara Municipal.

A princípio, oportuno esclarecer que os recursos do Poder Legislativo são repassados pelo Executivo.

A aquisição de um imóvel implicaria planejamento de médio a longo prazo e exigiria recursos financeiros elevados, os quais não estão disponíveis no orçamento atual da Câmara Municipal. Dessa forma, descarta-se a referida opção.

CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL

A respectiva alternativa consiste na construção de imóvel que atenda as necessidades da Câmara Municipal.

Embora seja uma solução de longo prazo que ofereça autonomia estrutural, a construção de um prédio exige planejamento orçamentário e um cronograma mais extenso, sendo inviável no momento.

ALUGUEL DO IMÓVEL QUE ABRIGA A CÂMARA

Esta alternativa, a princípio, se mostra a mais viável, considerando a possibilidade de renovação, bem como que a câmara já se encontra instalada. Contudo, o atual prédio ou equivalentes, não possuem a estrutura necessária para abrigar a sede administrativa no novo formato, em especial quanto a necessidade de possuir espaço físico para a instalação de 9 gabinetes destinados aos Vereadores.

Desse modo, ante ao acima pontuado, é cogente descartar a referida opção.

ALUGUEL DE OUTRO IMÓVEL

A respectiva alternativa consiste na locação de um imóvel em dimensão compatível com a estrutura requerida, para atender a atual necessidade da Câmara Municipal.

Descrição da solução escolhida

Dentre as alternativas analisadas para suprir a necessidade de espaço físico adequado às atividades institucionais, verificou-se que a manutenção das instalações atualmente utilizadas se mostrou inviável, diante da limitação estrutural, ante a ausência de áreas suficientes para acomodar os gabinetes para Vereadores.

Outras soluções, como compra e/ou construção de imóvel próprio, e utilização de imóvel público, revelaram-se desvantajosas em razão do elevado custo financeiro, da necessidade de longo prazo para implantação, e da inexistência, no momento, de imóvel público disponível que atenda aos requisitos técnicos e operacionais necessários.

Nesse contexto, a alternativa de **aluguel de outro imóvel** apresenta-se como a solução mais adequada e eficiente, por permitir atendimento imediato às necessidades administrativas, garantindo melhores condições de trabalho, eficiência operacional e adequada prestação dos serviços.

Justificativa da escolha

A escolha pela solução de **aluguel de outro imóvel** fundamenta-se na constatação de que as instalações atualmente disponíveis não atendem às necessidades administrativas, funcionais e operacionais do órgão, ante a insuficiência de espaço físico.

Ademais, não foram identificados imóveis públicos vagos que comportassem a demanda, tampouco se mostrou viável, sob os aspectos técnico e temporal, a construção de sede própria, diante do elevado custo, da complexidade do empreendimento e do longo prazo necessário para sua conclusão.

Sob a ótica da eficiência administrativa e da economicidade, o aluguel de imóvel revela-se a alternativa mais vantajosa, por possibilitar atendimento célere à necessidade identificada, com menor impacto orçamentário inicial e maior flexibilidade contratual, permitindo eventual redimensionamento futuro conforme a evolução das demandas institucionais.

A locação viabiliza, ainda, a seleção de imóvel com localização adequada, infraestrutura compatível e condições de adaptação às especificações técnicas exigidas, assegurando a continuidade dos serviços públicos, melhores condições de trabalho aos servidores e o adequado funcionamento das atividades administrativas, em consonância com os princípios da razoabilidade, eficiência e interesse público.

ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A contratação será pelo período de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, conforme destacado abaixo.

Item	Descrição	Quantidade
01	Imóvel para abrigar a sede administrativa da Câmara Municipal de Trajano de Moraes	12 meses

A Câmara Municipal não tem necessidade de realizar outras contratações locatícias, porquanto, a locação de imóvel é a única contratação desta natureza, bastando simples análise do PCA.

ESTIMATIVA DO VALOR MENSAL E TOTAL

Inicialmente, cumpre destacar que, diante da necessidade de realização de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário, não é possível, neste momento, a apresentação

de valores definitivos, uma vez que estes dependerão das propostas a serem ofertadas pelos interessados e da posterior análise de compatibilidade com os preços praticados no mercado.

Ressalte-se que o procedimento de chamamento tem caráter exploratório e visa justamente identificar as condições econômicas, técnicas e locacionais disponíveis, constituindo etapa prévia e indispensável à definição do valor da contratação, em observância aos princípios da economicidade, da isonomia e da obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

No entanto, mostra-se necessária a apresentação de um valor de referência prévio, ainda que, por ocasião da análise concreta do imóvel, tais como análise de propostas e avaliação final por parte de uma comissão, tal valor possa sofrer ajustes pontuais.

Nesse contexto, com a finalidade de estabelecer um parâmetro inicial de valor, a Câmara fixa o montante de R\$ 15,81 (quinze reais e oitenta e um centavos) por metro quadrado.

Ressalte-se que referido valor foi apurado a partir da premissa de 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.

Do PARCELAMENTO

O parcelamento da contratação é um princípio da lei de licitações, que consiste em dividir o objeto da licitação em lotes. Cada lote é um objeto de licitação autônomo, ou seja, é licitado ou adjudicado separadamente.

O parcelamento da contratação é usado quando é tecnicamente viável e economicamente vantajoso. O objetivo é otimizar a disputa, ampliar a competição e evitar concentração econômica.

Para decidir se deve ou não parcelar a contratação, é preciso considerar: *A viabilidade da divisão do objeto em lotes; as peculiaridades do mercado, a adequação à demanda, a gestão contratual.* O parcelamento não pode prejudicar a finalidade da escolha do objeto.

Dessa forma, a partir do objeto pretendido, torna-se inaplicável, constando que o pagamento será efetuado mensalmente.

RESULTADOS PRETENDIDOS

Em termo de economicidade, melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, tem-se o seguinte:

- a) suprir as necessidades atuais da Câmara Municipal, com pleno funcionamento dos setores, atendimento ao público e garagem para o veículo;
- b) Suprir a necessidade de salas para comportar os setores da Câmara;
- c) Garantir espaço físico para atendimento ao Público;
- d) Valor compatível com os de mercado, sendo de bom valor para o imóvel disponibilizado.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

O imóvel a ser contratado, deve estar em perfeitas condições e não ser necessária providências por parte do contratante, devendo ser observado isto antes da assinatura do contrato.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Entende-se por contratações correlatas e interdependentes, aquelas que guardam relação entre si e que devem ser consideradas no planejamento de uma contratação.

Contratações correlatas são aquelas que têm objetos similares ou correspondentes, agregam valor, segurança ou vantagem à utilização do objeto. Contratações interdependentes são aquelas que devem ser contratadas juntamente com o objeto principal.

Desse modo, não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes neste caso.

DESCRÍÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A realização das atividades no imóvel locado, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição, ou dano ambiental.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Diante de todo o exposto no presente estudo, conclui-se que a contratação pretendida revela-se adequada, necessária e plenamente compatível com a necessidade administrativa identificada, uma vez que a solução proposta atende de forma objetiva às demandas funcionais, operacionais e estruturais do órgão.

A alternativa adotada foi precedida de análise comparativa de soluções, observando-se critérios de viabilidade técnica, economicidade, eficiência administrativa e razoabilidade, restando demonstrado que as demais opções analisadas não se mostraram aptas a atender, de forma satisfatória e tempestiva, à necessidade de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades institucionais.

A contratação proposta, além de assegurar condições adequadas de funcionamento dos setores administrativos, promove a continuidade dos serviços públicos, a melhoria do ambiente de trabalho e a racionalização dos recursos públicos empregados, estando alinhada aos princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da eficiência, interesse público e obtenção da proposta mais vantajosa.

Assim, resta devidamente fundamentado o posicionamento conclusivo pela adequação da contratação, recomendando-se o prosseguimento dos atos administrativos necessários à sua efetivação, nos termos da legislação vigente.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, considerando a análise das alternativas de atendimento das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO, considerados os potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade.

APROVAÇÃO

Portanto, o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação é aprovado e assinado

pela área responsável, sendo encaminhado análise do gestor para ratificação da aprovação.

Trajano de Moraes, 20 de janeiro de 2026.

Laura Julia Carino
Membro da Equipe de Planejamento