



TERMO DE REFERÊNCIA

CÂMARA MUNICIPAL DE TRAJANO DE MORAES

(Processo Administrativo n° 003/2026)

1. SUMÁRIO

2.	DO OBJETO.....	2
3.	DA JUSTIFICATIVA	2
4.	DO OBJETIVO.....	2
5.	JUSTIFICATIVA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
6.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PRETENDIDO.....	3
7.	MODELO DE LOCAÇÃO	4
8.	ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS	4
9.	CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO.....	5
10.	DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL	5
11.	CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO	6
12.	DO VALOR DO ALUGUEL	6
13.	DOS PRAZOS.....	7
14.	DISPOSIÇÕES FINAIS	7

2. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto estabelecer diretrizes e parâmetros para a elaboração de edital de chamamento público, destinado à prospecção do mercado imobiliário no Município de Trajano de Moraes/RJ, com vistas à futura **locação de imóvel** para instalação e funcionamento da **sede administrativa da Câmara Municipal de Trajano de Moraes**, mediante a coleta de propostas técnicas que atendam aos requisitos mínimos definidos pela administração.

3. JUSTIFICATIVA

A Câmara Municipal de Trajano de Moraes necessita de imóvel adequado para o pleno desenvolvimento de suas atividades administrativas e legislativas, sendo imprescindível espaço físico mais amplo do que o atualmente utilizado, especialmente no que se refere à disponibilização de **gabinete individual para cada parlamentar**, bem como à existência de **garagem destinada ao veículo oficial da Câmara**.

Constata-se que o imóvel atualmente ocupado não atende satisfatoriamente às necessidades institucionais, em razão de limitações estruturais, notadamente pela impossibilidade de acomodação de 09 (nove) gabinetes parlamentares e pela inexistência de garagem.

Considerando a composição do Poder Legislativo municipal e a necessidade de assegurar condições adequadas de atendimento ao público, privacidade e organização administrativa, estabelece-se como requisito funcional mínimo a disponibilização de **09 (nove) ambientes** aptos à instalação de gabinetes.

Diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis, somada à inviabilidade técnica e financeira de construção de sede própria no curto prazo, a **locação de imóvel** revela-se a alternativa mais eficiente e economicamente viável para atender ao interesse público.

4. DO OBJETIVO

O objetivo é estabelecer os parâmetros técnicos mínimos para a seleção de imóvel apto à locação, por meio da prospecção do mercado imobiliário local, fornecendo subsídios técnicos e administrativos, que orientem a tomada de decisão da administração.

5. JUSTIFICATIVA DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

Ademais, a sede do Município concentra o centro financeiro e comercial da cidade, com maior fluxo de pessoas e disponibilidade de serviços essenciais, garantindo melhor acesso da população aos serviços prestados pela Câmara Municipal, atendendo ao interesse público.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PRETENDIDO

O imóvel será destinado exclusivamente a uso institucional, devendo possuir área mínima aproximada de **350 m²**, distribuída de modo a assegurar o adequado funcionamento dos setores administrativos e legislativos, compreendendo, no mínimo:

- 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 instalação de gabinetes parlamentares;
- cozinha;
- banheiro(s);
- Garagem para veículo oficial da câmara aproximadamente 2,05x5,0, totalizando 10,25 m².

O imóvel deverá apresentar adequação estrutural, com ambientes amplos, salubres e capazes de comportar toda a estrutura administrativa projetada, incluindo espaço para arquivo e atendimento ao público, compatível com o fluxo de servidores, vereadores e munícipes.

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

7. MODELO DE LOCAÇÃO

O modelo de locação adotado será o de locação tradicional, compreendendo exclusivamente o espaço físico, ficando os serviços acessórios a cargo da Administração, salvo disposição diversa em edital futuro.

A escolha do modelo se justifica pela compatibilidade com a estrutura administrativa da Câmara Municipal e adequação ao mercado local.

8. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS

As propostas recebidas serão analisadas em duas etapas, com base em critérios objetivos e previamente definidos:

a) Requisitos mínimos:

I – Estar localizado na sede do Município;

II – Possuir área construída compatível com o programa de necessidades, referência estimada no ETP/TR, admitidas variações justificadas;

III – O imóvel deverá permitir a instalação dos ambientes mínimos previstos, admitindo-se salas preexistentes ou espaço adaptável, desde que asseguradas condições mínimas de funcionalidade, privacidade, ventilação e iluminação;

IV – O imóvel deverá apresentar condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade, verificadas em vistoria técnica;

V – O proponente deverá comprovar legitimidade para ofertar o imóvel, tais como a propriedade, posse legítima e poderes de representação, quando aplicável e apresentar a documentação mínima exigida.

b) Critérios classificatórios, caso haja mais de um imóvel:

- I. valor mensal proposto e compatibilidade com o mercado local, considerada, quando aplicável, a necessidade e o custo estimado de adaptações;
- II. grau de atendimento ao programa de necessidades, tais como quantidade e qualidade dos ambientes e possibilidade de adaptação com menor intervenção;
- III. Prazo de disponibilização do imóvel;
- IV. Condições de acesso, logística e acessibilidade;
- V. garagem em condições compatíveis com a necessidade institucional.

9. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

Na hipótese de identificação de apenas um imóvel apto a atender às exigências deste Termo de Referência, a Administração poderá optar pela contratação direta, na forma da legislação vigente.

Havendo mais de um imóvel apto, o procedimento de prospecção servirá de subsídio para a decisão quanto à realização do certame licitatório.

10. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

Serão considerados, dentre outros, sob pena de desclassificação:

- *atendimento às especificações técnicas;*
- *regularidade documental.*
- *localização;*
- *valor do aluguel;*
- *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.*

11.CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

O proponente deverá apresentar documentação comprobatória de regularidade fiscal, trabalhista e jurídica, nos termos da legislação aplicável, incluindo, entre outros:

- Certidão negativa Federal;
- Certidão negativa estadual;
- Certidão de regularidade do FGTS;
- Certidão negativa municipal;
- Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- Ceis- Portal da transparência;
- Certidão negativa de improbidade.

12.DO VALOR DO ALUGUEL

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.

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.

13.DOS PRAZOS

O prazo de vigência do contrato de locação será definido no instrumento contratual, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente.

O prazo para disponibilização do imóvel será fixado no edital de chamamento público.

14.DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos serão resolvidos à luz da legislação aplicável, especialmente a Lei nº 14.133/2021.

Trajano de Moraes, 20 de janeiro de 2026.

Sebastião Moyses da Silva Luz
Membro da equipe de planejamento