



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

CÂMARA MUNICIPAL DE TRAJANO DE MORAES – RJ

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a **prospecção do mercado imobiliário no Município de Trajano de Moraes/RJ**, visando à **coleta de propostas para subsidiar futura locação de imóvel urbano** destinado a **abrigar a sede administrativa da Câmara Municipal de Trajano de Moraes**.

1.2. Este chamamento possui caráter **não vinculante**, não constitui procedimento licitatório, não gera direito à contratação e não impõe obrigação à Administração, destinando-se exclusivamente ao levantamento de alternativas disponíveis no mercado local e à formação de subsídios para eventual instauração de processo administrativo próprio de contratação.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. A prospecção justifica-se pela **necessidade de disponibilização de imóvel adequado ao funcionamento da sede administrativa da Câmara Municipal de Trajano de Moraes**, de modo a assegurar condições apropriadas ao desenvolvimento das atividades legislativas e administrativas.

2.2. O imóvel atualmente utilizado **não atende plenamente às necessidades estruturais e funcionais da Casa Legislativa**, sendo necessária a avaliação de alternativas existentes no mercado imobiliário local.

2.3. A realização da prospecção visa **subsidiar futura decisão administrativa**, garantindo a observância dos princípios da **economicidade, eficiência, planejamento e interesse público**, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL

3.1. O presente chamamento observa, no que couber:

- a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;
- a Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991;
- os princípios da Administração Pública previstos no art. 37 da Constituição Federal;
- a legislação municipal aplicável.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4.1. O imóvel a ser contratado deverá atender aos seguintes requisitos:

- Área construída mínima de 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 com metragem mínima de 10,25 m²;
- Conformidade 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;



- Cópia do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias ou documento que comprove a posse;
- O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, água encanada e coleta de lixo.
- O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços de energia elétrica, água canalizada, serviço de limpeza urbana;
- Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
- Para imóveis novos, deve ser comprovada a instalação de energia e água canalizada.
- O imóvel deve estar pintado em cores claras;
- Forros e lajes devem estar em perfeito estado de conservação e cores claras;
- Período de 12 meses, podendo ser renovado nos termos legais.

4.2. O imóvel tem de estar localizado **no distrito-sede do Município de Trajano de Moraes/RJ**, com acesso por via pública e condições adequadas para atendimento presencial ao público.

4.3. O imóvel deverá apresentar **condições adequadas de habitabilidade, segurança, iluminação, ventilação e conservação**, atendendo às normas aplicáveis e às condições mínimas de segurança e habitabilidade exigidas para o uso pretendido.

4.4. **Não será exigida apresentação de projeto de leiaute ou estudo arquitetônico**, bastando a descrição dos ambientes existentes, e, por ventura, fotos.

5. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. As propostas deverão **SER APRESENTADAS ATÉ 9 DE ABRIL DE 2026, ATÉ AS 16h (dezesesseis horas)**, por escrito, nos moldes do modelo de proposta anexo, contendo, no mínimo:

- identificação do proprietário ou responsável;
- endereço completo do imóvel;
- descrição dos ambientes existentes;
- área aproximada do imóvel;



- valor mensal pretendido para locação;
- telefone e e-mail para contato.

5.2. As propostas deverão ser entregues exclusivamente por um dos meios abaixo:

- Presencialmente, no Protocolo da Sede Administrativa da Câmara Municipal de Trajano de Moraes/RJ, no endereço Rua Dr. Augusto Lengruber, s/n, centro-Trajano de Moraes/RJ no horário de 9h às 17h; ou
- Por meio eletrônico, mediante envio para os e-mails secretariageral@trajanodemoraes.rj.leg.br e licitacao@trajanodemoraes.rj.leg.br, com o assunto “Chamamento Público – Proposta de Imóvel”, até o prazo previsto no item 5.1.

5.2.1. Esclarecimentos poderão ser solicitados à Secretaria Geral pelo telefone/WhatsApp (22) 9.9846-8664, vedado o recebimento de proposta por telefone.

5.3. A apresentação de proposta implica **plena ciência e concordância** com os termos deste Chamamento Público.

6. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS

6.1. As propostas recebidas serão analisadas pelos setores competentes, em duas etapas:

I – Análise de aderência às especificações do item 4, com base na documentação apresentada e, quando necessário, **mediante vistoria/visita técnica ao imóvel**, ao final da qual o imóvel será classificado como APTO ou INAPTO, com a devida motivação, podendo

II – Entre os imóveis classificados como APTOS, será elaborada comparação de vantajosidade, considerando, no mínimo:

a) valor mensal proposto;

- b) condições gerais do imóvel (conservação, habitabilidade, ventilação, iluminação, acessibilidade);
- c) eventuais custos necessários de adaptação para uso pela Câmara;
- d) prazo de disponibilização do imóvel para início de uso.

6.2. As vistorias/visitas técnicas, quando realizadas, **serão registradas por meio de relatório, podendo conter registro fotográfico**, e integrarão o processo do chamamento público.

6.3. O resultado da prospecção **não obriga a Administração à contratação**, servindo como subsídio para futura decisão administrativa e para a instrução do processo próprio de contratação.

6.4. A Câmara poderá ser assessorada por órgão ou comissão técnica competente em todas as fases.

7. DO APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

7.1. Concluída a prospecção do mercado imobiliário, e verificada a existência de imóvel que atenda às necessidades da Câmara Municipal, poderá ser instaurado **processo administrativo específico para eventual contratação de locação**, nos termos da legislação vigente.

7.2. Caso seja identificado **apenas um imóvel apto a atender à demanda**, a Administração poderá avaliar a possibilidade de contratação direta, observados os requisitos legais.

7.3. Caso haja **mais de um imóvel em condições de atendimento**, a prospecção servirá como base para definição da forma de contratação mais adequada.

7.4. O presente chamamento **não gera direito à contratação**, nem obriga a Câmara Municipal a alugar qualquer dos imóveis ofertados.

7.5. Ao final, será elaborado **Relatório de Prospecção**, contendo a **matriz comparativa** dos imóveis vistoriados/propostos e as justificativas de eventual inaptidão, para subsidiar o processo administrativo específico de contratação.

8. DA CONTRATAÇÃO

8.1. A eventual contratação ficará condicionada:

- a) à abertura de processo administrativo próprio;
- b) à comprovação da regularidade do imóvel e do proprietário;
- c) à compatibilidade do valor do aluguel com o mercado local;
- d) à disponibilidade orçamentária.

8.2. Para assinatura do contrato de locação, poderão ser exigidos, dentre outros documentos:

- a) comprovação da propriedade ou posse legítima do imóvel;
- b) certidão negativa de ônus reais;
- c) certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;
- d) alvará ou documento equivalente que comprove condições de uso e segurança;
- e) documentos pessoais ou societários do proprietário.

9. DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

9.1. O prazo de vigência do eventual contrato de locação será definido no processo administrativo próprio, observando-se a legislação aplicável.

9.2. A entrega do imóvel deverá ocorrer em condições adequadas de uso, conforme acordado no contrato, iniciando-se os efeitos financeiros a partir da efetiva disponibilização do imóvel à Câmara Municipal.

10. DO VALOR

10.1. 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), o que corresponde ao montante aproximado de R\$ 15,81 (quinze reais e oitenta e um centavos) por metro quadrado, o que se adota como referência.

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.

11. DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A Câmara Municipal designará servidor ou comissão responsável pelo acompanhamento e fiscalização da locação, caso venha a ser formalizada, registrando eventuais ocorrências.

12. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. As benfeitorias eventualmente realizadas pela Câmara Municipal dependerão de prévia autorização do proprietário e observarão o disposto na legislação civil e na Lei nº 8.245/1991.

12.2. Ao término da locação, o imóvel será devolvido nas condições em que foi recebido, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Este Chamamento Público tem caráter **exclusivamente de prospecção**, não implicando compromisso de contratação por parte da Câmara Municipal de Trajano de Moraes-RJ.



13.2. A participação no chamamento implica aceitação integral de seus termos.

13.3. Os casos omissos serão resolvidos pela Presidência da Câmara Municipal de Trajano de Moraes-RJ.

13.4. Faz parte do presente chamamento, os seguintes anexos:

- Anexo I- Documento de Formalização de Demanda;
- Anexo II- Estudo Técnico Preliminar;
- Anexo III- Termo de Referência;
- Anexo IV- Modelo de Credencial Editável Pessoa Física;
- Anexo V- Modelo de Credencial Editável Pessoa Jurídica;
- Anexo VI- Modelo de Proposta Editável.

Trajano de Moraes, 10 de março de 2026.

Sávio Machado Diniz

Presidência da Câmara Municipal de Trajano de Moraes – RJ

Heleno Loureiro da Rocha

Agente de contratação da Câmara Municipal de Trajano de Moraes-RJ