



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
PROCESSO 515/2025

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

É necessária a aquisição ou locação de espaço para sediar o Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande - FAZPREV.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

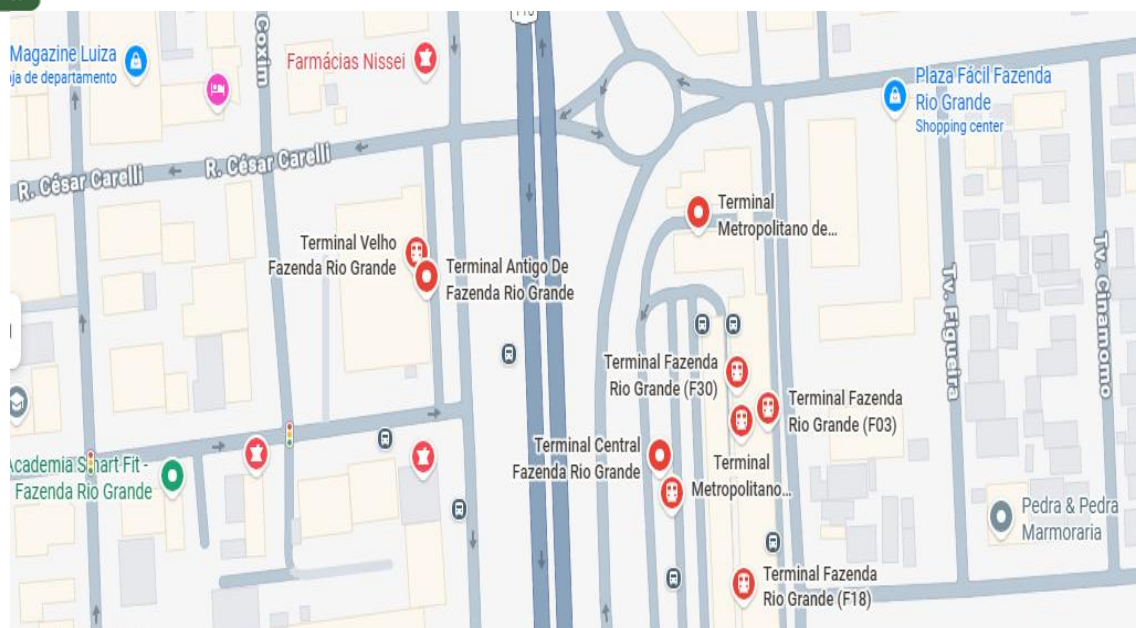
Inserido item nº 79 e 80 no PCA do ano de 2025.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.
2. Não haverá exigência da garantia da contratação, pois não há complexidade e tal exigência poderá restringir o caráter competitivo do certame.
3. O espaço deverá possuir área útil estimada entre 300 m² a 350 m², distribuídos em quatro salas, com área média individual de aproximadamente 80 m², admitindo variação entre 70 m² e 95 m² por unidade;



4. O espaço deve estar em perfeitas condições de uso, dispensando adaptações estruturais, e ser construído em alvenaria com laje, garantindo maior durabilidade e segurança;
5. O imóvel deverá dispor de, pelo menos, uma instalação sanitária por sala, e instalação sanitária acessível no Edifício, devidamente adaptada para utilização por pessoas com deficiência (PCD), em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes;
6. O imóvel deve possuir obrigatoriamente rampa de acesso ou elevador com manutenção periódica, considerando que grande parte dos segurados e aposentados são idosos e apresentam limitações de locomoção;
7. O imóvel a ser locado deverá estar situado em área de fácil acesso para os segurados e servidores, nas proximidades do Terminal de Ônibus de Fazenda Rio Grande, localizado na Avenida das Araucárias, nº 24, Bairro Eucaliptos, no município de Fazenda Rio Grande/PR.
 - a. Considera-se como área de interesse para a localização da sede do FAZPREV os seguintes trechos:
 - i. Avenida das Araucárias – do Terminal de Ônibus até o número 319;
 - ii. Rua Jequitibá – do Terminal de Ônibus até o número 401;
 - iii. Rua Vinheiro – do Terminal de Ônibus até o número 460;
 - iv. Travessa Figueira;
 - v. Travessa Cinamomo; ou
 - vi. Rua César Carelli – do Terminal até a número 1490.
 - b. Abaixo imagem extraída do Google Maps para melhor demonstrar a área:



8. O prédio deverá contar com grades de segurança, sistema de monitoramento por câmeras, interfone com visualização de chamadas e, ao menos, 6 vagas privativas de estacionamento, assegurar a proteção do patrimônio e a comodidade dos aposentados, pensionistas, servidores efetivos;
9. A estrutura do imóvel deve proporcionar segurança ao acervo e aos equipamentos;
10. O imóvel deverá ser isento de custos condominiais, contribuindo para a redução das despesas fixas e para uma gestão financeira mais eficiente.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O espaço deverá possuir área útil estimada entre 300 m² a 350 m², distribuídos em quatro salas, com área média individual de aproximadamente 80 m², admitindo variação entre 70 m² e 95 m² por unidade.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Entre as opções disponíveis no mercado estão:

1. **Construção de Imóvel próprio:** Em pesquisa realizada ao Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI/IBGE o custo médio por m² em moeda corrente atualizado



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE

em setembro de 2025 é de R\$ 2.025,63 no estado do Paraná. Considerando que a metragem necessária para atender a necessidade de 350,00 m², estima-se que os custos apenas para construção ficariam em aproximadamente 708.970,50.

Abaixo segue valores da tabela SINAPI:



Outros idiomas

Principais resultados - Setembro 2025

Custo médio por metro quadrado em moeda corrente e variações percentuais no mês e em 12 meses, setembro 2025

Exportar...

Custo médio m ² - moeda corrente	Reais	2.025,63
Custo médio m ² - variação percentual no mês	%	0,01
Custo médio m ² - variação percentual no ano	%	5,44
Custo médio m ² - variação percentual em doze meses	%	6,62

Fonte: [Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil | IBGE](#)

Observa-se que nos valores do metro quadrado disponibilizado na tabela SINAPI não são consideradas despesas com:

- Acabamentos **de luxo ou diferenciados**: acabamentos especiais como pisos de alto padrão, revestimentos importados, esquadrias especiais, vidro temperado de alta qualidade etc. Esses itens “extras” frequentemente ficam fora das composições padrão de referência do SINAPI.
- Lucro **da construtora/incorporadora** — o índice não considera o lucro comercial que um empreendedor adiciona ao preço de venda.
- Despesas **de projeto, licenças, alvarás, taxas municipais** – esses custos legais muitas vezes são considerados “custos indiretos” ou



“custos de projeto/planejamento” e não fazem parte da composição “mão de obra + materiais” dos índices padrão.

□ Despesas **administrativas gerais da empresa de construção** (que não são especificadas nos serviços ou insumos), seguro da obra, margem de risco, provisão para imprevistos etc.

Assim, percebe-se que as despesas mencionadas acima ainda seriam somadas ao custo de construção estimado.

Além disso, o instituto não dispõe de engenheiro civil ou profissional técnico habilitado em seu quadro de servidores para a elaboração, acompanhamento e execução de obras. A ausência de profissional com competência técnica nessa área dificulta o desenvolvimento adequado do projeto, bem como o atendimento às exigências legais e normativas que regem a execução de obras públicas.

Ademais, o objeto em questão apresenta elevada complexidade técnica, o que exige conhecimento especializado para a correta elaboração do termo de referência, análise de projetos e condução do processo licitatório. Considerando que a equipe do Instituto não possui expertise suficiente nessa área, seria necessário investimentos em capacitações a fim de garantir a adequada instrução e execução do processo de contratação.

Ressalta-se ainda que obras públicas envolvem riscos significativos de aditivos contratuais, atrasos e aumento de gastos, especialmente quando não há acompanhamento técnico adequado.

Portanto, considerando os valores elevados para efetivação, além de despesas operacionais para manter o empreendimento e o prazo para construção do imóvel, verifica-se que a construção da nova sede seria desaconselhável, por ora.

2. Aquisição de Imóvel pronto: Em pesquisa a imóveis comerciais a venda que atendam aos requisitos dispostos neste ETP, não foi



INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE

localizado imóveis comerciais que atendam a metragem e localização necessária.

Abaixo registra-se algumas opções de salas comerciais a venda na Região Central de Fazenda Rio Grande:

	Sala/Conjunto para comprar com 54 m², 2 banheiros, 20 vagas em Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande Avenida Mato Grosso 54 m² 2 20 R\$ 261.529 Cond. R\$ 300
	Sala/Conjunto para comprar com 67 m², 1 banheiro em Eucaliptos, Fazenda Rio Grande Rua Pitangueira 67 m² 1 R\$ 349.000 Cond. R\$ 240 • IPTU R\$ 50
	Sala/Conjunto para comprar com 41 m², 1 banheiro, 20 vagas em Santa Terezinha, Fazenda Rio Grande Avenida Mato Grosso 41 m² 1 20 R\$ 262.207

Fonte: [Conjuntos Comerciais e Salas à venda - Fazenda Rio Grande, PR | ZAP Imóveis](#)

No entanto observa-se que nenhuma das opções tem a metragem próxima da esperada.

Além disso, percebe-se que os valores dispostos para imóveis com metragem bem inferior estão na média de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o que sugere que, caso houvesse imóvel disponível na metragem solicitada, custaria aproximadamente 6 vezes



esse valor para compra, o que torna a compra desaconselhável, assim como a construção.

3. **Verificação de existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:** Foi realizada consulta ao Secretário Municipal de Administração, Sr. EDNELSON QUEIROZ SOBRAL, através do ofício nº 114/2025, protocolo 74738/2025, e conforme resposta encaminhada pela Divisão de Urbanismo Municipal e pelo Secretário Municipal de Administração, não há imóveis públicos vagos e disponíveis para uso do FAZPREV.

Visualizando parecer

Dado por: SANDRA DANIELA SOARES DE LIMA DOS ANJOS | Organograma: Cadastro Técnico SMU | Dado em 22/10/2025 às 08:51:35

A Divisão de Cadastro Imobiliário tem a informar não possuir informações referentes a imóveis que atendam às condições solicitadas.

Diante do exposto, não foi possível identificar, neste momento, imóveis públicos municipais disponíveis que preencham os requisitos descritos.



Prefeitura do Município de Fazenda Rio Grande
Secretaria Municipal de Administração
Divisão Administração

DECLARAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração, neste ato representada por seu titular, no uso das atribuições legais conferidas pelo Decreto Municipal nº 7.995/2025, em atendimento ao ofício nº 114/2025, DECLARA, para os devidos fins e efeitos legais, que não existem imóveis públicos pertencentes ao patrimônio municipal para atender às condições solicitadas pelo Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande-FAZPREV.

E, para que produza os efeitos legais cabíveis, firmamos a presente declaração.

Fazenda Rio Grande, 22 de outubro de 2025.

Ednelson Queiroz Sobral
Secretário Municipal de Administração
Decreto 7995/2025

4. **Built to Suit (BTS):** Um projeto Built to Suit é quando um imóvel (como um galpão, escritório, centro logístico, loja etc.) é construído especialmente para atender às necessidades de um inquilino específico, conforme o seu layout, operação e especificações



técnicas. A empresa locatária (inquilino) define suas necessidades — tamanho, layout, localização, infraestrutura etc. O investidor ou incorporador adquire o terreno e constrói o imóvel de acordo com essas especificações. Após a entrega, o imóvel é alugado à empresa por um contrato de longo prazo (geralmente 10 a 20 anos).

Essa opção de mercado não se torna aconselhável, primeiramente pelo tempo a ser dispensado na compra de terreno e construção do imóvel, além disso os custos seriam similares ou superiores a construção de sede própria (opção já analisada anteriormente).

- 5. Locação de espaço:** a locação de um imóvel apresenta-se como uma alternativa possível e mais viável economicamente, estima-se o valor entre R\$ 10.000,00 a R\$ 15.000,00 mensal, conforme item a seguir.

6 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Com base a uma pesquisa de mercado realizada no processo de contratação 45288/2024 pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária de Fazenda Rio Grande datada de 07/08/2024, o valor médio do metro quadrado (m²) era estimado em R\$ 27,37 (vinte e sete reais e trinta e sete centavos), considerando que se pretende contratar um espaço com aproximadamente 350m², o valor estimado ficaria em aproximadamente R\$ 9.579,50 (nove mil, quinhentos e setenta e nove reais e cinquenta centavos) ao mês.

No entanto, considerando a valorização e atualização dos preços, estima-se que a locação do espaço fique em aproximadamente R\$ 10.000,00 a R\$ 15.000,00 mensal.

Abaixo planilha extraída do processo 45288/2024, com a estimativa de valores realizada pela comissão de avaliação em agosto de 2024 (último processo de locação de imóveis publicado pela Prefeitura Municipal de Fazenda Rio Grande):



P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²	Descrição
009/23	SMCut	Rua Jequitibá, 379 Nações	379,00	7.000,00	18,47	Biblioteca
011/23	SMDS	Avenida Paraná, 1408 Centro	209,26	5.035,46	24,06	Lojas 05 e 06, pavimento 02 - Posto Detran
012/23	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	109,72	3.700,00	33,72	Lojas 01, 02, 004 e 06 piso superior
014/23	SMAS	Rua Jequitibá, 121 Centro Rua Jequitibá, 139	760,48	25.000,00	32,87	Armazém da Família estacionamento Armazém da Família
019/23	Fazprev	Av. das Araucárias, 177 Eucaliptos	119,58	3.600,00	30,11	Ed. Araucária - loja 01 térreo
030/23	SMC	R. Jacarandá, 82 Centro	163,38	3.800,00	23,26	Sala 06 Castelo - Sede Secretaria da Cultura
054/23	SME	Rua Espanha, 66 Nações esquina Rua Itália	1533,07	62.000,00	40,44	Antigas instalações Dom Bosco com 24 vagas estacionamento, elevador
086/23	SMA	Av. Cedro, 224 Centro	602,22	18.000,00	29,89	Medicina do trabalho
111A/23	SMS	R. Manoel C. Barbosa, 1760 Pioneiros	511,24	7.160,77	14,01	Saúde: Logística (térreo e superior) antigo RH
120/23	SMS	Avenida Cedro, 419 Centro	190,70	5.900,00	30,94	Setor de Saúde Mental
121/23	SMS	R. Manoel C. Barbosa, 1722 Centro	485,16	15.000,00	30,92	Central de Abastecimento Farmaceutico - FAR
131/23	SMC	R. Cedro, 679 Eucaliptos esq. R. Sicupira, 693	2800,00	108,60	25,78	Instalação biblioteca
29.794/24	SMS	R. Manoel C. Barbosa, 1050 Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39	Revisão área (Polí) base SAMU

Valores imóveis locados (CPAI)

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A opção escolhida a locação de um imóvel que se apresenta como uma alternativa possível e viável economicamente.

O espaço deverá atender aos requisitos estabelecidos no item 3, apresentando:

- Área útil estimada entre 300 m² a 350 m², distribuídos em quatro salas, com área média individual de aproximadamente 80 m², admitindo variação entre 70 m² e 95 m² por unidade;
- O espaço deve estar em perfeitas condições de uso, dispensando adaptações estruturais, e ser construído em alvenaria com laje, garantindo maior durabilidade e segurança;
- O imóvel deverá dispor de, pelo menos, uma instalação sanitária por sala, e instalação sanitária acessível no Edifício, devidamente adaptada para utilização por pessoas com deficiência (PCD), em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes;



- O imóvel deve possuir obrigatoriamente rampa de acesso ou elevador com manutenção periódica, considerando que grande parte dos segurados e aposentados são idosos e apresentam limitações de locomoção;
- O imóvel a ser locado deverá estar situado em área de fácil acesso para os segurados e servidores, nas proximidades do Terminal de Ônibus de Fazenda Rio Grande, localizado na Avenida das Araucárias, nº 24, Bairro Eucaliptos, no município de Fazenda Rio Grande/PR.
 - Considera-se como área de interesse para a localização da sede do FAZPREV os seguintes trechos:
 - Avenida das Araucárias – do Terminal de Ônibus até o número 319;
 - Rua Jequitibá – do Terminal de Ônibus até o número 401;
 - Rua Vinheiro – do Terminal de Ônibus até o número 460;
 - Travessa Figueira;
 - Travessa Cinamomo; ou
 - Rua César Carelli – do Terminal até a número 1490.
- O prédio deverá contar com grades de segurança, sistema de monitoramento por câmeras, interfone com visualização de chamadas e, ao menos, 6 vagas privativas de estacionamento, assegurar a proteção do patrimônio e a comodidade dos aposentados, pensionistas, servidores efetivos;
- A estrutura do imóvel deve proporcionar segurança ao acervo e aos equipamentos;
- O imóvel deverá ser isento de custos condominiais, contribuindo para a redução das despesas fixas e para uma gestão financeira mais eficiente.



8. JUSTIFICATIVA

A opção pela locação de imóvel, em detrimento à construção de uma edificação própria ou aquisição de imóvel pronto, justifica-se por uma série de fatores técnicos, econômicos, operacionais e estratégicos, conforme detalhado a seguir:

- **Rapidez na Disponibilização do Espaço**

A locação permite a ocupação imediata ou em prazo significativamente menor do que o tempo necessário para elaboração de projeto, licenciamento, contratação de obras e execução da construção, atendendo com maior agilidade às necessidades do FAZPREV.

- **Custo Inicial Reduzido**

A construção demanda um investimento inicial elevado, o que pode comprometer o orçamento disponível. A locação, por outro lado, distribui os custos ao longo do tempo, preservando o capital para outras prioridades estratégicas ou operacionais.

- **Flexibilidade Geográfica**

A locação possibilita maior flexibilidade para mudanças futuras de espaço, se for necessário, o que não seria possível com um imóvel próprio, de caráter fixo e permanente.

- **Evita Trâmites Burocráticos e Legais da Construção**

O processo de construção envolve diversas etapas complexas, como a aprovação de projetos, o licenciamento ambiental e a fiscalização das obras, entre outras. Além disso, o Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande não dispõe, em seu quadro próprio, de engenheiro responsável pela elaboração desses estudos, projetos e pela fiscalização. Dessa forma, a locação surge como uma alternativa que elimina esses trâmites, reduzindo riscos e o tempo de implantação.



- **Foco na Atividade-Fim**

Ao optar pela locação, o FAZPREV mantém seu foco na atividade-fim e em seus beneficiários, sem necessidade de alocar recursos humanos e financeiros à gestão de obras, manutenção predial ou conservação de imóvel próprio.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não será realizada a aquisição parcelada.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um imóvel com metragem ampliada para abrigar o Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande visa proporcionar melhorias significativas no espaço físico e nos serviços prestados à população segurada. A seguir, destacam-se os principais resultados esperados com essa medida:

- **Melhoria no Atendimento ao Público**

Com um espaço maior e organizado, será possível oferecer um atendimento mais ágil, confortável e eficiente aos servidores municipais ativos, inativos e pensionistas. A ampliação do ambiente permitirá a criação de recepções adequadas, salas de espera climatizadas, acessibilidade aprimorada e atendimento personalizado.

- **Adequação à Demanda Crescente**

O Instituto de Previdência acompanha o crescimento da administração pública municipal e, conseqüentemente, o aumento no número de beneficiários e demandas. Um novo espaço permitirá acompanhar esse crescimento de forma estruturada, evitando sobrecarga de pessoal e infraestrutura.



- **Melhores Condições de Trabalho para os Servidores**

Ambientes adequados, ventilados, bem distribuídos e com espaço suficiente para cada setor contribuem diretamente para a saúde ocupacional, produtividade e motivação dos servidores do Instituto. A nova estrutura poderá abrigar com mais eficiência os setores administrativos, financeiros, de atendimento e de análise de processos.

- **Modernização e Otimização de Processos**

Um espaço físico mais amplo e planejado viabiliza a implantação de melhorias tecnológicas e operacionais, como sistemas informatizados, digitalização de documentos, salas de reunião e de treinamento, além de infraestrutura adequada para futuras inovações no atendimento ao segurado.

- **Fortalecimento Institucional**

A locação de uma sede mais ampla e adequada reforça a imagem institucional do Instituto de Previdência como órgão comprometido com a valorização dos servidores públicos e com a boa gestão dos recursos previdenciários, promovendo maior confiança por parte dos segurados e da sociedade.

- **Acessibilidade e Localização Estratégica**

A nova sede poderá ser escolhida com base em critérios de localização estratégica e facilidade de acesso por transporte público e individual, beneficiando principalmente aposentados e pensionistas que demandam mais conforto e segurança em seus deslocamentos.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



Alteração do plano de contratação anual de 2026 ajustando os valores a metragem do imóvel;

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

1. Contratação de empresa que ofereça serviços de mudança, para mudar os arquivos e demais itens.
2. Mudança de local para os contratos vigentes na sede atual, se for o caso.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais decorrentes da aquisição.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Do ponto de vista técnico, operacional e orçamentário há viabilidade para a locação de imóvel.

14 – RESPONSÁVEL PLANEJAMENTO

Responsável	Nome	Matrícula	Cargo	Assinatura
Elaborado por	Suzana Salete de Souza	50000664	Técnico em Controle Administrativo	ASSINADO DIGITALMENTE SUZANA SALETE DE SOUZA A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: http://serpro.gov.br/assinador-digital 
Revisado por	Willian Gaspar	50000554	Diretor Executivo/FAZPREV	Assinado de forma digital por WILLIAN GASPAR:02867225930 Dados: 2025.10.29 16:43:19 -03'00'
Aprovado por	Anderson Gabriel Hoshino	50000555	Diretor Presidente/FAZPREV	ASSINADO DIGITALMENTE ANDERSON GABRIEL HOSHINO A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: http://serpro.gov.br/assinador-digital 