



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

PESQUISA DE PREÇOS

Para: Departamento de Licitações e Planejamento/ASSISCOP

Assunto: Confirmação da Proposta de Locação de Imóvel em Laranjeiras do Sul-PR.

Avaliação do valor do imóvel e valor de locação.

1. Trata-se de procedimento instaurado pela Secretaria Executiva ASSISCOP, para locação de imóvel em Laranjeiras do Sul;

2. De acordo com pesquisa realizada pelo Departamento Técnico de Saúde em conjunto com a Secretaria Executiva ASSISCOP, foram identificados 02 (dois) imóveis disponíveis, localizados no município de Laranjeiras do Sul, para os quais o potencial de servir a ASSISCOP levou a realização de visitas pela Presidência da ASSISCOP, bem como pela Secretária Executiva, que por meio delas, puderam emitir seus pareceres e indicar o imóvel objeto desta contratação.

2.1. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela ASSISCOP, quais sejam proximidade a outros órgãos, em local de fácil localização e acesso para os assistidos dos municípios consorciados.

2.2. A ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

2.2.1 Sendo que o Manual de Avaliação de Imóveis NBR 14653-1, define Modalidades de Avaliação:

3.MODALIDADES DE AVALIAÇÃO

3.1. Laudo de Avaliação, relatório com fundamentação técnica e científica elaborado por profissional ou servidor habilitado, em conformidade com a NBR 14653, para avaliar um bem imóvel de acordo com seu valor de mercado ou outro valor compatível com a finalidade da avaliação. (IN67/2022).

3.2. Relatório de Valor de Referência, caracterizado como uma avaliação simplificada, podendo se embasar em fotografias do processo ou outras fontes, uma vez que não é obrigatória a vistoria do



LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

ArquivoPágina InicialInserirLayout da PáginaFórmulasDadosRevisãoExibirDesenvolvedorAjudaAcrobatDiga-me o que você deseja fazerCompartilhar

Colar

Fonte

Alinhamento

Número

Estilos

Células

Edição

Adobe Ac...

ESCOLHER

</



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

4.2. De modo complementar, fundamentar os motivos que resultaram na retificação dos valores estimados no Estudo Técnico Preliminar considerando o modelo de contratação escolhido, Locação Sob Demanda e os valores de mercado considerados na pesquisa supracitada.

4.3. Por fim, identificar através da análise proposta, o valor médio estimado para locação e venda de imóveis na região de Laranjeiras do Sul-PR, considerando as complexidades que envolvem os custos de adequação, uso e gozo do imóvel pela Administração, para assim fixar o valor médio adequado à contratação do imóvel em questão.

5. Da Análise Mercadológica dos valores de Locação de Imóvel

5.1. Para fins de aferição do valor de mercado para locação de imóveis na região de Laranjeiras do Sul-PR, foram consultados os diversos sítios eletrônicos disponibilizados pela mídia especializada, buscando por imóveis comerciais cujas características se assemelhem, ainda que em parte, àquele indicado pelo Conselho dos Prefeitos Consorciados para sediar a SEDE 02 da ASSICOP.

5.2. Por meio desta pesquisa, pode-se relacionar 03 (três) imóveis, pelos quais identificou-se o que segue:

QUADRO DE IMÓVEIS DISPONÍVEIS POR MEIO DE MÍDIA ESPECIALIZADA¹

ENDEREÇO	ÁREA M²	VALOR	VALOR M²
Em frente ao posto Hamud na Br 277	Sala com 1.800 M² ou dividida em 3 salas de 600 M²	8.500,00 cada sala com 600 M²	R\$ 14,16
Rua XV de Novembro, Centro, Laranjeiras do Sul	Metragem total de 420,00 m²;	R\$ 5.500,00	R\$ 13,09
Rua Barão do Rio Branco, 2550 - Centro - Laranjeiras do Sul/PR Complemento: SALA - 85301-030	480 m²	R\$ 7.500,00	R\$ 15,62
Rua Tiradentes, 2370 – centro de Laranjeiras do Sul-Sala – CEP 85.301.080	400 M²	R\$ 7.000,00	R\$ 17,50
		Valor Médio de Locação M²	R\$ 15,09

5.2.1. Após a consolidação dos valores verificados através da pesquisa, **foi possível aferir que o valor médio de locação para o metro quadrado de imóveis comerciais disponíveis para locação no município de Laranjeiras do Sul é de R\$ 15,09 (quinze reais e nove centavos)**. Destaca-se que, esta pesquisa levou em consideração os aspectos exigidos no

¹ Os anúncios citados no “Quadro de imóveis” referenciado encontram-se presentes no correr deste procedimento e foram acessados por último em 20 de março de 2025.



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

Estudo Técnico Preliminar, bem como em seu Termo de Referência, utilizando-se das fontes disponíveis em mídia especializada, comparando através de anúncios e imagens os imóveis cuja metragem, padrão construtivo e finalidade mais se assemelham ao imóvel selecionado, não excluindo, porém, aqueles imóveis cujas características principais não impedissem sua serventia à ASSISCOP, ou composição do preço médio para este comparativo.

5.2.2. Ainda no objetivo de aferir os valores de locação de imóveis no município, buscou-se por contratos celebrados entre outros locadores junto a Administração Pública/Prefeitura de Laranjeiras do Sul-Pr, pelos quais obteve-se o que segue:

QUADRO DE VALORES - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA / Prefeitura de Laranjeiras do Sul.

FONTE	ENDEREÇO	ÁREA M²	VALOR M²
Município de Laranjeiras do Sul Processo inexigibilidade 1 / 2024	RUA BARÃO DO RIO BRANCO, MEDINDO A PARA SEDIAR O CAPS CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL	DE 450,00 M²	R\$ 7,77
Município de Laranjeiras do Sul. Processo inexigibilidade 2 / 2025	LOTE Nº 18 (DEZOITO), DA QUADRA Nº 168 (CENTO E SESSENTA E OITO), LOCALIZADO NO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM ALVORADA	348,67 M²	R\$ 3,11

5.2.3. Destaca-se que todos os valores acima elencados, anúncios utilizados, bem como os contratos considerados para fins de composição de cálculo do valor médio dizem respeito a locação de imóveis no estado em que se encontram, aos quais se remunera única e exclusivamente o custo pelo uso e gozo destes imóveis, sem qualquer adequação por parte do locador no que tange a necessidade destes imóveis servirem a vocação da instituição que os contrata. Tal ponto possui grande relevância quando se analisa os valores médios de locação de imóveis crus, quando comparados a locação sob demanda ou como nomeado pelo nicho de mercado o “Contrato Built to Suit”.

5.3. Consolidação dos valores de Locação de Imóvel em Laranjeiras do Sul:



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

5.3.1. A presente análise pode concluir que o mercado em Laranjeiras do Sul, remunera o valor de R\$ 15.09 (quinze reais e nove centavos) para cada metro quadrado comercial locado de área construída, valor este que, quando multiplicado pela metragem privativa do imóvel objeto desta análise, o qual compreende a metragem de 400m² de Sala Comercial, somado aos seus 40m² de vagas de garagem privativa, obtém-se, portanto, 440m² de área privativa, que nos retorna o importe total de R\$ 6.639,60 (seis mil seiscentos e trinta e nove reais e sessenta centavos) de valor mensal médio estimado para a locação do imóvel em Laranjeiras do Sul-PR no estado em que se encontra. Ocorre, entretanto que, para o valor mencionado, utilizou-se como parâmetro a metragem privativa do imóvel selecionado, visando estabelecer algum padrão comparativo junto aos demais imóveis que compõem a referida Pesquisa. No entanto, cabe salientar que o valor acima estimado pode variar para cima visto que as metragens obtidas através da consulta de mercado podem contar áreas construídas de uso comum, o que gera uma aparente redução do preço, enquanto que para este estudo utilizou-se apenas a área privativa da proposta analisada, desconsiderando a metragem total ou de área comum presente na proposta, no objetivo de evitar qualquer possível desvio no sentido de aumentar o valor médio do imóvel, para deste modo manter-se uma relativa margem de segurança.

5.4.5. Buscou-se também, por meio dos valores oficialmente aferidos segundo o Indicador de Preços de Imóveis Residenciais e Comerciais para o mês de fevereiro de 2025, obtidos por meio da FipeZAP, índice criado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), compor de modo isento, a média comparativa entre os municípios do Estado do Paraná:

5.4.5.1. Curitiba-PR;

6. Análise específica da composição do preço pelo Locador

6.1. Objetivos:

6.1.1. A análise negocial da proposta, tem como objetivo descrever os valores negociados e decompor o preço apresentado, de modo a identificar hipoteticamente o cálculo utilizado pelo Locador para composição do preço e, deste modo, analisar se existe sobre preço, se a proposta está equivalente ao valor de mercado, ou ainda, se é inexequível.

6.1.2. De forma complementar, considera-se já justificada a Inexigibilidade de Licitação, bem como a opção pela locação sob demanda através do despacho do Departamento de Ligações, que dispõe o inciso V do Art. 74. da Lei 14.133/2021.

6.1.3. Resta, portanto, apresentar o histórico negocial e estruturar objetivamente os itens pelos quais foi analisado o preço mensal de locação do imóvel, considerando a metragem, o valor para uso e gozo do imóvel, o custo das adequações, prazo e valor mensal da locação, sendo estes:

6.2. Histórico negocial do preço:



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

6.2.1. Após as visitas realizadas e a devida recepção dos documentos de identificação da locadora, o promitente locador do imóvel de Laranjeiras do Sul-PR, foi comunicado quanto a necessidade de realizar a confirmação da proposta de locação a partir do layout de ocupação do imóvel, estabelecido pela ASSISCOP.

6.2.2. No dia 06 de fevereiro do corrente ano, a AMBRÓSIO CORRETORES DE IMÓVEIS encaminhou o orçamento o valor de locação já contendo os custos de amortização, os quais seguem no Resumo abaixo:

6.2.2.1. Valor mensal de locação: R\$ 7.000,00 (sete mil reais);

6.2.2.4. Valor total do contrato: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais).

6.2.3. Frente aos valores apresentados pelo pretense locador, este Departamento de Licitações em conjunto com a Secretaria Executiva ASSISCOP e o Departamento Técnico de Saúde, iniciou a fase de apresentação ao Conselho dos Prefeitos;

7. Conclusão da Pesquisa de Mercado e Análise do preço negociado para a Locação sob Medida:

7.1. Conclui-se que, após a análise de mercado realizada por este Departamento de Licitações deste procedimento, cuja metodologia predominantemente comparativa pôde aferir, estimou-se que:

7.1.1. O valor de mercado para locação da Sala, bem como pelas vagas de garagem do imóvel localizado na Rua Tiradenres, 2370- Sala , Centro, Laranjeiras do Sul - PR - 85301080 é de R\$ 7.000,00 (sete mil três reais). Destaca-se que, o valor estimado diz respeito ao imóvel no estado em que se encontra, desconsiderando qualquer custo de adequação ao layout estabelecido para servir ao propósito da ASSISCOP.

8. Finalizada por este Departamento de Licitações a análise do valor do imóvel, estimado o valor teto para locação e neste momento esgotadas as possibilidades de redução dos valores junto ao promitente locador, conclui-se que, ainda que o valor mensal para a locação do imóvel indicado se apresente superior à média dos valores de locação observados para imóveis em Laranjeiras do Sul-PR, devido as suas características e ao custo das adequações. Ainda assim, o imóvel apresenta valor de locação inferior a 2 % do valor de locação estimado nesta pesquisa, e o imóvel em situação e condições novas oferece a possibilidade de adequações necessárias para os atendimentos esperados.

9. Encaminha-se o corrente procedimento para atualização da minuta de contrato. Após, seguirá para o Departamento Contábil para avaliação orçamentária e então à Assessoria Jurídica, para análise de legalidade.

11. Posteriormente, caberá a Secretaria Executiva a viabilidade da contratação.

Cordialmente,



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

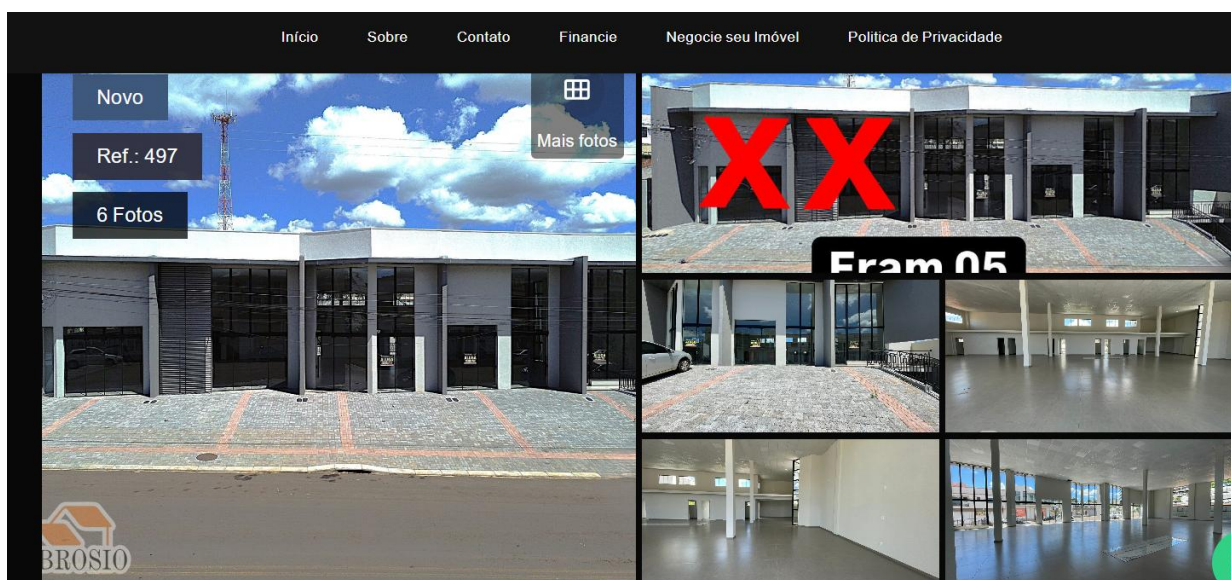
RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

JOSILENE DE LIMA

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

PREGOEIRA



Descrição do imóvel

Excelente oportunidade de locação de sala comercial no Centro em Laranjeiras do Sul-PR, com área privativa de 160m².

- Sala comercial NOVA
- toda em porcelanato;
- Pé direito 5 metros;
- 02 banheiros;
- Espaço para cozinha;
- Mezanino;

Nas fotos apresentamos as 03 salas disponíveis, o valor é unitário.



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188
LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

As informações estão sujeitas a alterações. Consulte o corretor responsável.

Localização: Rua Barão do Rio Branco, 2550 - Centro - Laranjeiras do Sul/PR |
Complemento: SALA - 85301-030



Sala Comercial para Locação, Laranjeiras do Sul / PR

Ref: 095, bairro CENTRO, área construída 80,00 m²

Endereço: Rua Capitão Joaquim de Camargo, 1110, Bairro: CENTRO

<https://www.lplnegocios.com.br/imovel/3275651/sala-comercial-locacao-laranjeiras-do-sul-pr-centro?>



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

Sala Comercial para Locação, Laranjeiras do Sul / PR

Ref: 69, bairro ., área total 1.800,00 m²

Compartilhar:



R\$ 7.000

Código: 69

Endereço: rua, 15, Ponto de Referência: Ao lado da Erva Mate Laranjeiras, Bairro:

Área Total: 1.800,00 m²

Descrição do Imóvel

JR PANATO ALUGA SALA COMERCIAL: Sala com 1.800 M² ou dividida em 3 salas de 600 M² - Sala nova

- Finalização da obra em 75 dias
- Em frente ao posto Hamud na Br 277
- Valor: De R\$ 8.500,00 por R\$ R\$ 7.000,00 cada sala com 600 M²
- CORRETOR: JERONIMO RODRIGO PANATO

<https://www.jrpanato.com.br/imovel/3464592/sala-comercial-locacao-laranjeiras-do-sul-pr>

Sala Comercial para Locação, Laranjeiras do Sul / PR



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.

Ref: 093, bairro CENTRO



Endereço: **Rua XV de Novembro** Bairro: **CENTRO**

**LPL NEGÓCIOS - ESPECIALISTAS EM CHÁCARAS, SÍTIOS E FAZENDAS!
SALA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO NO CENTRO DE LARANJEIRAS DO
SUL!!**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

- Metragem total de 420,00 m²;
- Infraestrutura completa!

Localização: Rua XV de Novembro, Centro, Laranjeiras do Sul

LOCAÇÃO:

R\$ 5.500,00

<https://www.lplnegocios.com.br/imovel/3258059/sala-comercial-locacao-laranjeiras-do-sul-pr-centro>



ASSISCOP

Associação Intermunicipal de Saúde do Centro do Paraná

CNPJ N.º 02.322.413/0001-18

RUA DIOGO PINTO, 1320 – 1º ANDAR – CEP. 85.301-290 – CENTRO – FONE: (42) 3635 1188

LARANJEIRAS DO SUL – PARANÁ.



SALA – LOCALIZADA NA RUA TIRADENTES, 2370, CENTRO DE LARANJEIRAS DO SUL/PR, COM 400 M²

VALOR: 7.000,00 R\$