



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
UNIDADE DE APOIO ADMINISTRATIVO
Rua XV de Novembro, 1299, - Bairro Centro, Curitiba/PR, CEP 80060-000
Telefone: (41) 3360-5000 - <https://ufpr.br/>

Curitiba, 29 de outubro de 2025.

Processo nº 23075.068690/2025-92

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 INFORMAÇÕES BÁSICAS

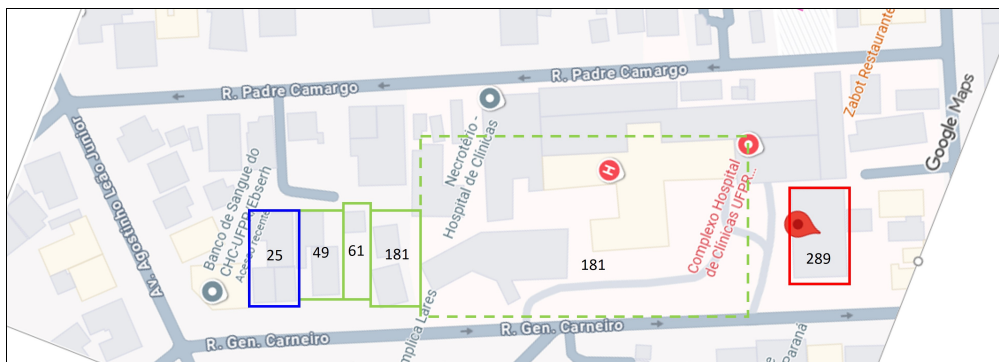
Processo nº 23075.068690/2025-92

2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A UFPR está desenvolvendo o projeto de construção do Instituto Pediátrico do Hospital de Clínicas, popularmente chamado HCzinho, com o objetivo de ampliar a capacidade e agilizar o atendimento infantil exclusivamente pelo SUS em Curitiba. O projeto se encontra em fase inicial, mobilizando recursos em prol da construção¹, que deve triplicar a capacidade de atendimento pediátrico do HC, contemplando salas cirúrgicas, unidades de tratamento intensivo e ambulatorios, com atendimento humanizado e especializado.

A unidade hospitalar será instalada em área contígua ao HC, na rua General Carneiro, em Curitiba, em imóveis já pertencentes à UFPR. Uma das edificações que dará lugar à nova unidade hospitalar abriga o ambulatório de nefrologia, responsável pelo único serviço de hemodiálise crônica 100% SUS em Curitiba, atendendo a cerca de 50 pacientes, que fazem hemodiálise três vezes por semana. Por se tratar de serviço essencial, que deve ser prestado ininterruptamente, se apresenta a necessidade de relocação antes do início da construção do HCzinho. Dessa forma, será assegurada a continuidade assistencial e a integração com o complexo hospitalar universitário.

A imagem a seguir demonstra a relação entre as unidades do HC referenciadas:



Legenda da numeração dos imóveis:

25 - Centro de Pesquisas Nefrológicas do HC

49 - Departamento de Técnica Cirúrgica (Setor de Ciências da Saúde/UFPR)

61 - Antiga creche do HC (imóvel de propriedade da UFPR)

181 - Endereço principal do HC. Na linha contínua, o Serviço de Apoio Médico (SAM11); na linha pontilhada, o prédio principal

289 - Terreno de interesse para o presente estudo, com estacionamento comercial em funcionamento

Figura 1 - Localização dos imóveis objeto do presente estudo

O HCzinho será implantado no local em que hoje se localizam os imóveis de nº 25, 49 e 61, além de ocupar a área do nº 181 ocupada pelo SAM11.

Consulta à Secretaria de Patrimônio da União (SPU), por meio do sistema SISREI (SEI 8314168), demonstrou não haver imóveis com características semelhantes na região central de Curitiba.

A ausência dessa contratação comprometeria a manutenção do serviço essencial, além de prejudicar a integração física e funcional das unidades hospitalares universitárias. O ambulatório de hemodiálise precisa ficar próximo à unidade referenciada do HC, porque os pacientes atendidos, em sua grande maioria, possuem comorbidades e, por essa razão, podem ter necessidade de atendimento de urgência.

3 ÁREA REQUISITANTE

Área: Pró-Reitoria de Orçamento e Administração

Responsável: Saulo Silva Lima Filho

4 DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o atendimento da necessidade, será necessário:

- Que o imóvel se localize nas proximidades do Hospital de Clínicas da UFPR, necessário para garantir a integração com o complexo hospitalar, o que assegura a redução dos custos logísticos, otimização da infraestrutura de serviços compartilhados e o fluxo de pacientes e profissionais entre os setores;
- Que o imóvel possua condições de suportar área construída mínima de 825 m², necessário para abrigar as instalações do ambulatório de nefrologia (área equivalente àquela atualmente utilizada pela Unidade);
- Que o imóvel esteja localizado em área que disponha de acesso adequado aos meios de transporte público, tendo em vista sua finalidade pública;

- Que o imóvel esteja livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato;
- Que o imóvel esteja com a documentação regular perante o Cartório de Registro de Imóveis, de maneira a comprovar, de forma inequívoca, a titularidade do bem, nos termos da legislação vigente.

Oportunamente, a contratada deverá estar devidamente cadastrada junto ao sistema SICAF ou possuir a documentação obrigatória atualizada (INSS, FGTS, Certidão negativa de débitos trabalhistas - CNDT) emitida pela Justiça do Trabalho, Certidões Negativas com as Fazendas da União, Estadual e Municipal e estar quite em todas as certidões emitidas com base na Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica, emitida pelo TCU (Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP). Será dispensada a exigência de demonstrações contábeis na qualificação econômico-financeira, tendo em vista a ausência de obrigações decorrentes do futuro contrato, exceto pela própria entrega do bem.

Tendo em vista a natureza do objeto, não se aplicam exigências ou vedações referentes à marca ou produtos, da mesma forma como se mostra inviável a exigência de amostra.

Por não se tratar de produto fabril, não se aplica a exigência de carta de solidariedade do fabricante, tampouco o enquadramento em margem de preferência estabelecida pela Comissão Interministerial de Contratações Públicas para o Desenvolvimento Sustentável.

Não se vislumbra a necessidade de garantia de execução para a contratação pretendida, tendo em vista a ausência de obrigações futuras por parte do proprietário anterior e o baixo risco de não entrega do bem imóvel. Ainda que houvesse a exigência de garantia, seu valor não seria suficiente para viabilizar a solução para a necessidade apresentada por outros meios, sendo necessário retornar ao planejamento da contratação, a fim de prospectar outros imóveis capazes de atender à demanda da Administração.

5 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em pesquisa na internet (SEI 8420343 e 8419818), foram identificados imóveis disponíveis nas proximidades do CHC, com área semelhante à atualmente ocupada pelo Centro de Nefrologia, tanto para venda, quanto para locação.

Considerando as possibilidades de adquirir ou alugar um imóvel sob a perspectiva das finalidades da UFPR, se verifica:

a) Vantagens de alugar um Imóvel:

- Flexibilidade e Adaptabilidade: Alugar permite que o locatário adapte suas necessidades de espaço rapidamente, especialmente se houver mudanças de localização devido a novas políticas, demandas ou reestruturação administrativa.
- Menor Desembolso Inicial e Custo de Oportunidade: A locação evita um grande desembolso de capital que seria necessário para a compra de um imóvel. Isso é particularmente relevante quando os recursos públicos precisam ser alocados em outras prioridades.
- Manutenção e Reparos Menores: Normalmente, o proprietário do imóvel é responsável pelos grandes reparos estruturais. Isso reduz os custos administrativos e a carga de manutenção para o locatário. Ademais, poderia se cogitar a possibilidade de negociar com o proprietário para que ele cubra parte dos custos de reparos de grande vulto em troca de um contrato de locação de longo prazo ou de um ajuste no valor do aluguel.
- Facilidade de Desinvestimento: Em situações onde a demanda por espaço pode diminuir ou onde há necessidade de uma reconfiguração das operações, é mais fácil encerrar um contrato de aluguel do que vender um imóvel.

b) Vantagens de adquirir um Imóvel:

- Economia de Longo Prazo: A aquisição de um imóvel pode ser mais econômica ao longo do tempo, especialmente em áreas onde os aluguéis tendem a subir consistentemente. Comprar pode evitar gastos recorrentes com aluguéis e gerar economias significativas ao longo de várias décadas.
- Estabilidade e Controle Total: A propriedade permite que o órgão público tenha total controle sobre o imóvel, sem depender de terceiros para modificações necessárias ou renovações de contrato.
- Patrimônio Público e Investimento: Adquirir imóveis é um investimento para o patrimônio público e útil em longo prazo, especialmente em cidades onde os valores dos imóveis tendem a se valorizar.
- Certeza de Localização e Infraestrutura: Para funções críticas que requerem estabilidade de localização, como no caso em tela, possuir um imóvel pode evitar incertezas relacionadas à renovação de contratos de aluguel.

A locação de imóvel não se mostra adequada, sobretudo, pela necessidade institucional de estabilidade do local de atendimento à comunidade: não é viável que o Centro de Nefrologia passe por mudanças frequentes de endereço, o que se coaduna à economia de longo prazo, esperada com a aquisição do imóvel. Há que se considerar, ainda, a necessidade de mitigar o risco à integração física e funcional das unidades hospitalares.

Durante a pesquisa de mercado, identificou-se imóvel de 422,65m² situado à Rua General Carneiro, nº 289, de propriedade da Fundação da Universidade Federal do Paraná para o Desenvolvimento da Ciência, da Tecnologia e da Cultura, que atende aos requisitos de localização e integração com o Complexo Hospital de Clínicas. Conforme demonstrado na Figura 1, o imóvel se localiza em área contígua ao hospital, o que torna sua posição estratégica para o atendimento da necessidade descrita. O imóvel encontra-se locado, sendo utilizado como um estacionamento comercial. Não há área construída que possa ser aproveitada para a finalidade pretendida pela UFPR, razão pela qual a aquisição demandaria, também, providências para a construção da nova sede do Centro de Nefrologia do CHC.

Considerando (1) a indisponibilidade de imóveis da União capazes de atender à necessidade (ID SEI 8314168); (2) a capacidade do imóvel de atender tecnicamente à demanda apresentada; (3) a ausência de outros imóveis particulares na região, disponíveis para venda, resta comprovada a singularidade do imóvel.

A singularidade do imóvel decorre da sua localização estratégica, essencial para a integração com o complexo hospitalar universitário. A escolha recai sobre este imóvel por atender exclusivamente às necessidades técnicas e funcionais da instituição, conforme previsto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Aquisição de imóvel do tipo terreno com área de 422,65m², localizado na Rua General Carneiro, 289, no Centro de Curitiba, para abrigar as instalações do Centro de Estudos Nefrológicos, vinculado ao Complexo Hospital de Clínicas da UFPR.

O objeto da contratação pode ser classificado como comum, nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei 14.133/2021, tendo em vista que suas características podem ser definidas por meio de especificações usuais de mercado.

7 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A necessidade é para um único imóvel.

8 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A Fundação proprietária do imóvel foi consultada sobre o valor de venda do mesmo, apresentando duas avaliações de mercado. A Coordenadoria de Projetos e Obras da UFPR, unidade que congrega o corpo técnico de Engenheiros, providenciou avaliação do valor do imóvel. Dos dados obtidos, se verifica:

Fonte	Valor proposto	Data da consulta
Avaliação realizada por corretor de imóveis (SEI 8378119)	R\$ 1.014.360,00	12/11/2025
Avaliação realizada por corretor de imóveis (SEI 8378135)	R\$ 1.000.000,00	12/11/2025
Avaliação realizada pela CPROJ/UFPR (SEI 8405221)	R\$ 1.266.132,60	25/11/2025
Valor médio de venda de terrenos entre 400 e 450m² na região (pesquisa na internet - SEI 8420343)	R\$ 1.525.300,00	28/11/2025

Tabela 1 - Comparativo de custos de aquisição do imóvel

Em consulta ao índice FIPEZAP Comercial², calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas para demonstrar preços de imóveis residenciais e comerciais, se verifica menor variação entre os preços de venda de imóveis comerciais, se comparado ao valor do aluguel:

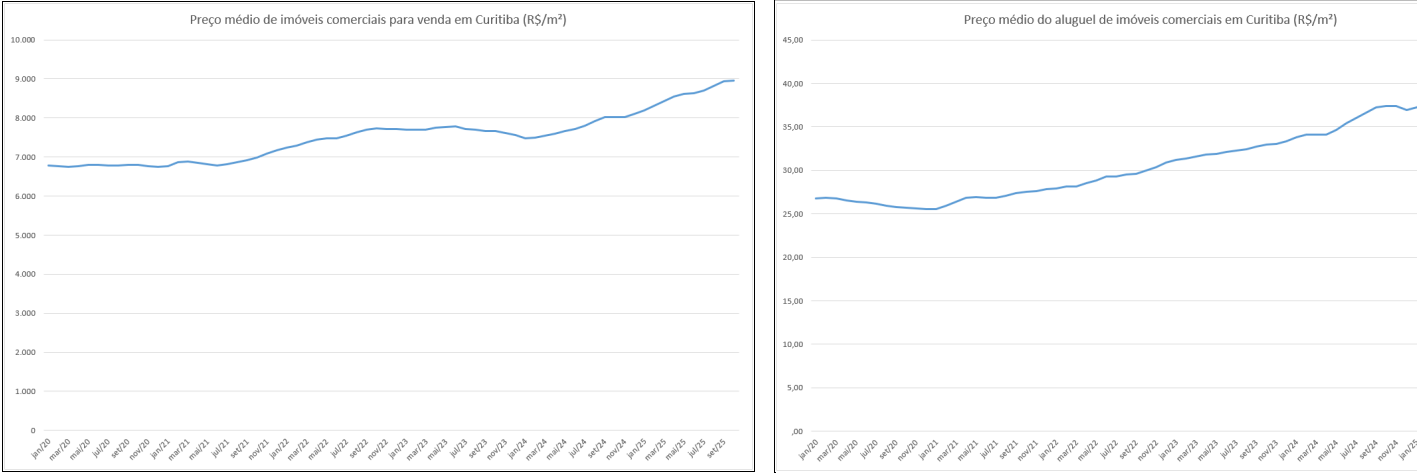


Gráfico 1 - Preço médio de venda e de aluguel de imóveis comerciais em Curitiba, de 2020 a 2025 (fonte: índice FIPEZAP)

O valor de venda dos imóveis apresentou variação próxima de 32% no período analisado, passando de R\$ 6.789,00 por m² em janeiro de 2020 para R\$ 8.963,00 em setembro de 2025. O valor de aluguel dos imóveis comerciais, por sua vez, variou pouco mais de 53%, passando de R\$ 26,80 em 2020 para R\$ 41,00 em 2025. Não há estratificação por tipo de imóvel (construções e terrenos, por exemplo). O dado é um indicativo de que a aquisição se mostra vantajosa em relação à locação de imóvel.

Utilizando valores de 2025 para comparação de custos, e tendo em vista a área construída do Centro de Nefrologia, de 825,65 m², se verifica:

Aquisição de imóvel		Locação de imóvel	
Custo do terreno	R\$ 1.000.000,00	Valor da locação (mensal - menor valor obtido em pesquisa conforme SEI 8419818)	R\$ 25.000,00
Construção de imóvel comercial padrão normal, CUB ³ desonerado CSL-8, área 825,62 m²	R\$ 1.917.840,92	IGP-M acumulado últimos 12 meses ⁴	0,916350%
		Variação média do IGP-M nos últimos 5 anos ⁵	0,298113%
		Valor acumulado - Ano 1	R\$ 300.000,00
		Valor acumulado - Ano 2	R\$ 602.749,05
		Valor acumulado - Ano 3	R\$ 908.355,04
		Valor acumulado - Ano 4	R\$ 1.216.930,92
		Valor acumulado - Ano 5	R\$ 1.528.591,92
		Valor acumulado - Ano 6	R\$ 1.843.470,96
		Valor acumulado - Ano 7	R\$ 2.161.688,85
		Valor acumulado - Ano 8	R\$ 2.483.384,77

		Valor acumulado - Ano 9	R\$ 2.808.701,54
Valor total	R\$ 2.917.840,92	Valor acumulado - Ano 10	R\$ 3.137.789,06

Tabela1 - Comparativo entre os custos de locação e aquisição de imóvel para relocação do Centro de Nefrologia do CHC-UFPR

A tabela 1 demonstra que o custo de aquisição do imóvel seria amortizado em pouco mais de 9 anos de locação. Não foram considerados os custos de implantação (equipamentos), nem de despesas estruturais (água, energia elétrica, internet, limpeza, manutenção predial e segurança), tendo em vista que seriam devidos em qualquer das modalidades escolhidas. Tendo em vista que a vida útil de um imóvel novo é de cerca de 30 anos, a aquisição se mostra economicamente vantajosa em relação à locação de imóvel, para a finalidade pretendida.

9 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando que se trata de solução única e específica, o parcelamento da contratação não se mostra viável.

A natureza indivisível do objeto inviabiliza a reserva de cotas para microempresas e empresas de pequeno porte, de que trata a Lei Complementar 123/2006.

10 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas à pretendida. Serão necessárias - e, portanto, são consideradas interdependentes - as contratações referentes à relocação do Centro de Nefrologia, bem como outras necessárias à mudança da titularidade do imóvel, tais como serviços notariais e outros.

11 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A aquisição não consta do Plano de Contratações Anual da UFPR para 2025, por ser superveniente em relação aos prazos de registro previstos no Decreto 10.947/2022. Trata-se de projeto da nova gestão da UFPR, que se iniciou em dezembro de 2024 e será oportunamente registrado no PCA, caso haja a decisão de compra.

13 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não foram verificadas providências adicionais necessárias à serem tomadas em decorrência desta contratação.

14 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foram identificados impactos ambientais relevantes. A utilização do terreno será voltada à atividade hospitalar, com mitigação de impactos por meio de planejamento arquitetônico e ambiental.

15 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A partir do que foi levantado no presente estudo, declaro a contratação **VIÁVEL**.

16 RESPONSÁVEIS

Camila Girardi Fachin
SIAPE 2444527

¹ <https://ufpr.br/evento-da-inicio-a-mobilizacao-pela-construcao-do-hczinho/>

<https://www.parana.pr.gov.br/aen/Noticia/Governo-do-Parana-investe-R-20-milhoes-para-auxiliar-na-construcao-do-HCzinho-da-UFPR>

<https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/hczinho-vai-ampliar-o-servico-pediatrico-do-complexo-hc-em-curitiba/77612>

² Disponível em <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-fipezap-comercial>, acesso em 27/11/2025.

³ Custos Unitários Básicos de Construção, disponíveis em <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>, acesso em 28/11/2025.

⁴ Obtido a partir da ferramenta Calculadora do Cidadão, disponibilizada pelo Banco Central do Brasil em <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice>

⁵ Variação anual apurada pela CLIC/PROAD a partir de série histórica obtida em <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/consultarvalores/consultarValor.esSeries.do?method=consultarValores>



Documento assinado eletronicamente por **CAMILA GIRARDI FACHIN, REITOR (A) EM EXERCÍCIO**, em 09/12/2025, às 17:19, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [aqui](#) informando o código verificador **8323017** e o código CRC **AFA58FBB**.