



The image is a site plan or map of an administrative center. A large, irregularly shaped area in the center is highlighted in a light brown color. Within this highlighted area, a smaller, roughly rectangular area is highlighted in a darker red color. A thin black line with a small circle at its end points from the red area down towards the bottom edge of the map. The map contains various labels in Portuguese, including 'ÁREA 1', 'ÁREA 2', 'ÁREA 3', 'ÁREA 4', 'ÁREA 5', 'ÁREA 6', 'ÁREA 7', 'ÁREA 8', 'ÁREA 9', 'ÁREA 10', 'ÁREA 11', 'ÁREA 12', 'ÁREA 13', 'ÁREA 14', 'ÁREA 15', 'ÁREA 16', 'ÁREA 17', 'ÁREA 18', 'ÁREA 19', 'ÁREA 20', 'ÁREA 21', 'ÁREA 22', 'ÁREA 23', 'ÁREA 24', 'ÁREA 25', 'ÁREA 26', 'ÁREA 27', 'ÁREA 28', 'ÁREA 29', 'ÁREA 30', 'ÁREA 31', 'ÁREA 32', 'ÁREA 33', 'ÁREA 34', 'ÁREA 35', 'ÁREA 36', 'ÁREA 37', 'ÁREA 38', 'ÁREA 39', 'ÁREA 40', 'ÁREA 41', 'ÁREA 42', 'ÁREA 43', 'ÁREA 44', 'ÁREA 45', 'ÁREA 46', 'ÁREA 47', 'ÁREA 48', 'ÁREA 49', 'ÁREA 50', 'ÁREA 51', 'ÁREA 52', 'ÁREA 53', 'ÁREA 54', 'ÁREA 55', 'ÁREA 56', 'ÁREA 57', 'ÁREA 58', 'ÁREA 59', 'ÁREA 60', 'ÁREA 61', 'ÁREA 62', 'ÁREA 63', 'ÁREA 64', 'ÁREA 65', 'ÁREA 66', 'ÁREA 67', 'ÁREA 68', 'ÁREA 69', 'ÁREA 70', 'ÁREA 71', 'ÁREA 72', 'ÁREA 73', 'ÁREA 74', 'ÁREA 75', 'ÁREA 76', 'ÁREA 77', 'ÁREA 78', 'ÁREA 79', 'ÁREA 80', 'ÁREA 81', 'ÁREA 82', 'ÁREA 83', 'ÁREA 84', 'ÁREA 85', 'ÁREA 86', 'ÁREA 87', 'ÁREA 88', 'ÁREA 89', 'ÁREA 90', 'ÁREA 91', 'ÁREA 92', 'ÁREA 93', 'ÁREA 94', 'ÁREA 95', 'ÁREA 96', 'ÁREA 97', 'ÁREA 98', 'ÁREA 99', 'ÁREA 100'. Other labels include 'ÁREA 1', 'ÁREA 2', 'ÁREA 3', 'ÁREA 4', 'ÁREA 5', 'ÁREA 6', 'ÁREA 7', 'ÁREA 8', 'ÁREA 9', 'ÁREA 10', 'ÁREA 11', 'ÁREA 12', 'ÁREA 13', 'ÁREA 14', 'ÁREA 15', 'ÁREA 16', 'ÁREA 17', 'ÁREA 18', 'ÁREA 19', 'ÁREA 20', 'ÁREA 21', 'ÁREA 22', 'ÁREA 23', 'ÁREA 24', 'ÁREA 25', 'ÁREA 26', 'ÁREA 27', 'ÁREA 28', 'ÁREA 29', 'ÁREA 30', 'ÁREA 31', 'ÁREA 32', 'ÁREA 33', 'ÁREA 34', 'ÁREA 35', 'ÁREA 36', 'ÁREA 37', 'ÁREA 38', 'ÁREA 39', 'ÁREA 40', 'ÁREA 41', 'ÁREA 42', 'ÁREA 43', 'ÁREA 44', 'ÁREA 45', 'ÁREA 46', 'ÁREA 47', 'ÁREA 48', 'ÁREA 49', 'ÁREA 50', 'ÁREA 51', 'ÁREA 52', 'ÁREA 53', 'ÁREA 54', 'ÁREA 55', 'ÁREA 56', 'ÁREA 57', 'ÁREA 58', 'ÁREA 59', 'ÁREA 60', 'ÁREA 61', 'ÁREA 62', 'ÁREA 63', 'ÁREA 64', 'ÁREA 65', 'ÁREA 66', 'ÁREA 67', 'ÁREA 68', 'ÁREA 69', 'ÁREA 70', 'ÁREA 71', 'ÁREA 72', 'ÁREA 73', 'ÁREA 74', 'ÁREA 75', 'ÁREA 76', 'ÁREA 77', 'ÁREA 78', 'ÁREA 79', 'ÁREA 80', 'ÁREA 81', 'ÁREA 82', 'ÁREA 83', 'ÁREA 84', 'ÁREA 85', 'ÁREA 86', 'ÁREA 87', 'ÁREA 88', 'ÁREA 89', 'ÁREA 90', 'ÁREA 91', 'ÁREA 92', 'ÁREA 93', 'ÁREA 94', 'ÁREA 95', 'ÁREA 96', 'ÁREA 97', 'ÁREA 98', 'ÁREA 99', 'ÁREA 100'. There are also labels for 'ÁREA 1', 'ÁREA 2', 'ÁREA 3', 'ÁREA 4', 'ÁREA 5', 'ÁREA 6', 'ÁREA 7', 'ÁREA 8', 'ÁREA 9', 'ÁREA 10', 'ÁREA 11', 'ÁREA 12', 'ÁREA 13', 'ÁREA 14', 'ÁREA 15', 'ÁREA 16', 'ÁREA 17', 'ÁREA 18', 'ÁREA 19', 'ÁREA 20', 'ÁREA 21', 'ÁREA 22', 'ÁREA 23', 'ÁREA 24', 'ÁREA 25', 'ÁREA 26', 'ÁREA 27', 'ÁREA 28', 'ÁREA 29', 'ÁREA 30', 'ÁREA 31', 'ÁREA 32', 'ÁREA 33', 'ÁREA 34', 'ÁREA 35', 'ÁREA 36', 'ÁREA 37', 'ÁREA 38', 'ÁREA 39', 'ÁREA 40', 'ÁREA 41', 'ÁREA 42', 'ÁREA 43', 'ÁREA 44', 'ÁREA 45', 'ÁREA 46', 'ÁREA 47', 'ÁREA 48', 'ÁREA 49', 'ÁREA 50', 'ÁREA 51', 'ÁREA 52', 'ÁREA 53', 'ÁREA 54', 'ÁREA 55', 'ÁREA 56', 'ÁREA 57', 'ÁREA 58', 'ÁREA 59', 'ÁREA 60', 'ÁREA 61', 'ÁREA 62', 'ÁREA 63', 'ÁREA 64', 'ÁREA 65', 'ÁREA 66', 'ÁREA 67', 'ÁREA 68', 'ÁREA 69', 'ÁREA 70', 'ÁREA 71', 'ÁREA 72', 'ÁREA 73', 'ÁREA 74', 'ÁREA 75', 'ÁREA 76', 'ÁREA 77', 'ÁREA 78', 'ÁREA 79', 'ÁREA 80', 'ÁREA 81', 'ÁREA 82', 'ÁREA 83', 'ÁREA 84', 'ÁREA 85', 'ÁREA 86', 'ÁREA 87', 'ÁREA 88', 'ÁREA 89', 'ÁREA 90', 'ÁREA 91', 'ÁREA 92', 'ÁREA 93', 'ÁREA 94', 'ÁREA 95', 'ÁREA 96', 'ÁREA 97', 'ÁREA 98', 'ÁREA 99', 'ÁREA 100'. The text 'Sondagem de Mercado' is overlaid in large white font, and 'Centro Administrativo' is overlaid in smaller white font below it.

Sondagem de Mercado

Centro Administrativo

Sobre o Programa Municipal de Concessões e Parcerias

A Lei Municipal nº 13.299/2021, instituiu o Programa Municipal de Concessões e Parcerias e criou o Conselho Gestor de Parcerias, e tem como finalidade viabilizar a celebração de contratos de concessões e parcerias **de forma harmônica com as leis federais** que tratam desta matéria.

O Programa Municipal de Concessões e Parcerias nasce a partir da necessidade de se **instituir arranjos e parcerias com a iniciativa privada**, para que **novos investimentos** sejam viabilizados no âmbito da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, em áreas de atuação pública de **interesse social, econômico, cultural e ambiental**.

Sobre o Projeto

Trata-se de permuta de imóvel com a
contrapartida de construção de
unidades administrativas e tem como
objetivo a ampliação da estrutura
administrativa, de forma a comportar
outras secretarias e órgãos públicos
municipais situados em imóveis
descentralizados do paço municipal



Sobre o Projeto



- **DO IMÓVEL A SER PERMUTADO:** Um terreno urbano, localizado na Avenida Duque de Caxias, ao lado da Prefeitura Municipal, na Vila Erotildes, com área total de 14.468,11 m², utilizado como estacionamento pelos servidores municipais. O lote possui uma pequena declividade em direção ao lago em local não sujeito a alagamentos ou inundações.
- **DO VALOR DO IMÓVEL:** recentemente, o imóvel foi avaliado em **R\$18.766.000,00**.
- **DA REGIÃO:** A região onde está localizado o imóvel tem uso predominantemente comercial e de serviços. A infraestrutura urbana da região é completa; ruas pavimentadas, redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone e coleta de lixo. A região é servida pelos seguintes equipamentos urbanos: escolas, comércio, segurança pública, hospitais e lazer (parques e praças).
- **DO ZONEAMENTO:** O terreno está classificado no zoneamento ZR-4 (Zona Residencial 4), tendo como foco o uso residencial. Ele também pode ser utilizado para uso institucional ou comercial. Por ser uma ZR-4, possui uma taxa de ocupação máxima de 60% e possui coeficiente de aproveitamento básico de 2,0 e máximo de 3,0.

Procedimento de Sondagem de Mercado

- Trata-se de um procedimento que possibilita o diálogo entre o poder público e a iniciativa privada, com vistas ao levantamento de dados, visando o planejamento e a estruturação de projetos;
- O Procedimento de Sondagem de Mercado no âmbito do Município de Londrina é disciplinado pelo Decreto Municipal nº 1.393/2021, e possui a seguinte dinâmica:



Sondagem de Mercado do Centro Administrativo

O prazo para elaboração do plano de negócio para apresentação de estudos para subsidiar a permuta de imóvel por área a construir será de **45 dias**, contados da reunião de apresentação, e deverá abordar os seguintes pontos de análise:

- a) Qual a melhor forma de viabilizar a permuta do imóvel público por construção de área administrativa para o Município: construção de unidade própria do Município na área permutada; disponibilização ao Município de parte de imóvel a ser construído na área permutada; ou a construção de imóvel exclusivo do Município em outra área pública?
- b) É possível compatibilizar a convivência no mesmo prédio de unidades administrativas de órgãos/entes municipais e unidades particulares?
- c) Quais são os atributos necessários para implantação de unidades administrativas? Quais exemplos deveriam ser considerados?
- d) Quais são os projetos necessários para viabilizar esse empreendimento?
- e) Em relação aos custos, quais seriam os principais investimentos (obras, mobiliário, etc.) e qual a média de R\$/m² para esse tipo de empreendimento?
- f) Qual o modelo de negócios ideal para esse projeto. É possível obter redução de custo / aumento de receita para o Município, a partir dessa iniciativa?
- g) Quais são os principais desafios relacionados a implantação deste empreendimento?
- h) Quais benchmarkings sobre implantação de unidades administrativas o Município poderia observar, e ter como parâmetro, para estruturação desse projeto?



Sondagem de Mercado do Centro Administrativo


- i) Qual o método utilizado para calcular a porcentagem de área construída que será permutada com o terreno?
- j) Com base no laudo de avaliação do imóvel a ser permutado, qual seria a área administrativa a ser disponibilizada ao Município de Londrina em contrapartida?
- k) Quais dados servirão de base para negociar a porcentagem de cada parte no negócio?
- l) Para calcular se o negócio é viável, poderiam projetar o fluxo de caixa do empreendimento, estabelecendo a taxa de retorno (TIR) mínima aceitável para negociações?
- m) Há possibilidade de construção de mais de uma torre no terreno a ser permutado, com possibilidade de usos diversos, como comercial, residencial e hoteleiro?
- n) Qual o melhor mix de construções a serem realizadas no terreno?
- o) Qual a melhor opção para construção de estacionamento no local, a fim de suportar os usos das novas construções - tanto privadas quanto pública (objeto da contrapartida à permuta)?



Da Participação dos Interessados

- Os interessados em colaborar deverão formalizar o interesse em colaborar junto a Gerência de Concessões, Parcerias e Inovações até o dia **25/01/2022 às 18h** no horário de Brasília, através do e-mail **parcerias@londrina.pr.gov.br**, informando no campo assunto “SONDAGEM DE MERCADO - Edital nº 0002/2021” e indicando no máximo 3 (três) representantes para participação no procedimento.
- A Gerência de Concessões, Parcerias e Inovações responderá as solicitações de participação, e em caso de deferimento, indicará os dias disponíveis para as reuniões individuais com os interessados.

Para mais informações sobre o Programa Municipal de Concessões e Parcerias, acesse:

- <https://portal.londrina.pr.gov.br/parcerias-londrina>
-  @parceriaslondrina



Programa Municipal de Concessões e Parcerias

Londrina,
parceira da inovação e do
desenvolvimento