



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
DIVISÃO DE REDE FÍSICA

AO DAF,

AVALIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Conjunto Julia Seffer, Rua Nova, Quadra 09, nº 29, Bairro: Águas Lindas, Ananindeua - PA

FINS DE FUNCIONAMENTO: Anexo I da E.M.E.F Yacta Rebelo

PROPRIETÁRIO: Raimunda Edneia Andrade Alves

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Ananindeua

Discriminação do terreno

Frente: 15,00 m
Fundo: 47,39 m

Área Total (m²): 710,85

Área total Construída (m²): 710,00

Forma: regular

Topologia: Plano ao Nível do Logradouro

Características do logradouro: Água Potável, Esgoto, Sarjeta, Iluminação Pública, Iluminação Domiciliar, Pavimentação, Passeio Pavimentado e Meio Fio

Natureza do Terreno: Plano e Seco

Melhoramento do Imóvel: Trata-se de um terreno em rua pavimentada (com asfalto), edificado com alvenaria

Situação do Imóvel: Documentação Dominial
Registro Geral do Imóvel

Tipo de Comércio Próximo ao Imóvel:
Padaria, Mercados, Feira

Acesso ao Imóvel: Frente à rua pavimentada, acesso para veículo pequenos e de médio porte. O transporte coletivo passa na rua paralela a 200 metros.

| IMÓVEL CONTENDO: | 01 Salade estar | 04 Quartos | 04 Closets | 01 Garagem | 01 Área Coberta | 01 Área Externa |
|------------------|---|------------|---------------|-------------|-------------------|-----------------|
| | | 01 Cozinha | 01 Pátio em L | 04 Banheiro | 01 Sala de Jantar | |
| OBS: | O imóvel é em alvenaria e contem 2 pavimentos, conforme observação das áreas descritas acima. Além disso, possui pouca iluminação e ventilação natural, principalmente no pavimento térreo. | | | | | |

MÉTODO COMPARATIVO DE VALOR DE ALUGUEL

| Ítem | Localização / Situação | Preço | Área Aluguel | Valor (m ²) | Unitário |
|------|--|--------------|--------------|-------------------------|----------|
| 01 | Bairro: Guanabara, Dimensões 5 x 20m x 2 Pav. | R\$12.000,00 | 1.500,00 | R\$8,00 | 8,00 |
| 02 | Dimensões: 10 x 150 m End: BR 316 Km 05 Bairro: Coqueiro | R\$800,00 | 76,00 | R\$10,53 | |
| | Dimensões: 7,60 x 10,00 m End. Fit Coqueiro I | | | | |

Luiz Flavio da S. Santiago
Engenheiro Civil
CREA 11604-D
Secretaria Municipal de Educação

| | | | | |
|----|--|-----------|--------|----------|
| 03 | Bairro: Jaderlândia Residencial Pleno | R\$150,00 | 10,00 | R\$15,00 |
| | Dimensões: 10 x 15 m | | | |
| 04 | Bairro Distrito Industrial | R\$500,00 | 48,00 | R\$10,42 |
| | Dimensões: 20 x 30 m | | | |
| 05 | Bairro Icuí Gotejará Conjunto Grajaú, End. Rua Prudente de Moraes nº01 | R\$484,00 | 200,00 | R\$2,42 |
| | Dimensões: 10 x 48,04 m | | | |

Fonte de consulta : Jornal O Diário do Pará Folhas 01,02 e 03 dos classificados do dia 24 de abril de 2017

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO ALUGUEL EM M²

$$VM = \frac{V1 + V2 + V3 + V4 + V5}{5}$$

$$VM = \frac{8,00 + 10,53 + 15,00 + 10,42 + 2,42}{5}$$

$$VM = 9,274 \text{ R\$/m}^2$$

Média Saneada (Expurgo c/ variação Superior a 30%)

| | | | |
|------------------|------|-------|----------------|
| Limite Superior: | 30% | 9,274 | 12,0562 |
| Limite Inferior: | -30% | 9,274 | 6,4918 |

Cálculo do Valor Unitário Solicitado pelo Proprietário

$$VS = \frac{\text{Valor Solicitado}}{M^2}$$

$$VS = \frac{0,00}{\text{\#DIV/0!}} \text{ R\$/M}^2$$

COMPARAÇÃO DOS VALORES

| | | |
|-------------------------|----------|--------------------|
| Valor Médio do Aluguel: | 9,274 | R\$/M ² |
| Valor Solicitado: | \#DIV/0! | R\$/M ² |
| Valor Superior | 12,0562 | R\$/M ² |
| Valor Solicitado | \#DIV/0! | R\$/M ² |
| Valor Mínimo | 6,4918 | R\$/M ² |

TABELA

| | | |
|-----------|---------|--------------------|
| Superior: | 12,0562 | R\$/M ² |
| Inferior: | 6,4918 | R\$/M ² |

VALOR MÁXIMO PARA ALUGUEL DESTA IMÓVEL

| | | | |
|-------|--------|-----|----------|
| 9,274 | 710,00 | R\$ | 6.584,54 |
|-------|--------|-----|----------|

Concluimos:

Por derradeiro, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos altos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe, a esta Divisão de Rede Física da SEMED de Ananindeua prestar consultoria sob o prisma estritamente técnico, não lhe competindo adentrar a CONVENIÊNCIA E À OPORTUNIDADE DOS ALTOS PRATICADOS, nem analisar aspectos de natureza eminentemente administrativa.

Neste sentido, sugerimos como valor Máximo para o aluguel a quantia de R\$ 6.584,54 (Seis mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), submetido à superior deliberação do ordenador de despesas.

Luiz Flávio da S. Santiago
 Engenheiro Civil
 CREA 11604-D
 Secretaria Municipal de Educação

DATA: 02/03/2019