



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

AO DAF,

AVALIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Passagem Jarbas Passarinho, nº 100 - Bairro: Atalaia - Ananindeua

FINS DE FUNCIONAMENTO: Anexo I da E.M.E.F Julia Barbalho

PROPRIETÁRIO: Centro de Organização dos Moradores do Bairro do Atalaia

INTERESSADO: Centro de Organização dos Moradores do Bairro do Atalaia

Discriminação do terreno

Frente: 20,08 m
Fundo: 39,75 m

Área Total (m²): 798,18

Área total Construída (m²): 604,72

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:	02 Banheiros externos	03 Banheiros internos	01 Copa	01 Refeitório	01 Secretaria	05 Salas de aula
	01 Dep. Merenda	01 Sala para coordenação	01 cantina	01 Quadra coberta		
OBS:	Todos os ambientes estão precisando de revitalização e reforma para atender à demanda recenseada de 120 cadastros da Chamada Escolar 2019, para crianças de 03 a 05 anos de idade.					

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. Dimensões: 10 x 150 m End: BR 316 Km 05	R\$12.000,00	1.500,00	R\$8,00	8,00
02	Bairro: Coqueiro Dimensões: 7,60 x 10,00 m End. Fit Coqueiro I	R\$800,00	76,00	R\$10,53	

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 R\$/m²

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

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

$$VS = \frac{0,00}{604,72} = 0,00 \text{ R\$/M}^2$$

COMPARAÇÃO DOS VALORES

Valor Médio do Aluguel:	9,274	R\$/M²
Valor Solicitado:	0,00	R\$/M²
Valor Superior	12,0562	R\$/M²
Valor Solicitado	0,00	R\$/M²
Valor Mínimo	6,4918	R\$/M²

TABELA

Superior:	12,0562	R\$/M²
Inferior:	6,4918	R\$/M²

VALOR MÁXIMO PARA ALUGUEL DESTA IMÓVEL

9,274	604,72	R\$	5.608,17
-------	--------	-----	----------

Concluimos:

Por derradeiro, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epigrafe. 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\$ 5.608,17 (Cinco mil, seiscentos e oito reais e dezessete centavos), submetido à superior deliberação do ordenador de despesas.

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

Ananindeua 06/02/20

PREFEITURA DE ANANINDEUA - SEMED/REDE FÍSICA

ORÇAMENTO ANALITICO

DATA: 06/02/2020

CONTRATANTE - SEMED

SISPLO F46 SIN0064

Projeto - REFORMA ANEXO I E.M.E.F JÚLIA BARBALHO

MOEDA: REAL

SubProjeto - REFORMA ANEXO I E.M.E.F JÚLIA BARBALHO

REF: SINAPI/PA-NOV/17

Obra - REFORMA ANEXO I E.M.E.F JÚLIA BARBALHO

PAGINA: 1 / 1

Desc. Ref.: Não /Aj.Preço: Não/Ec: Não, Tabela:1-SINAPI-PA-2017/11;2-SEOP-PA-2017/09;3-DNIT-PA-2016/11;4-FDE-SP-2016/04;5-ORSE-SE-2017

Item SERVIÇOS	QUANTIDADE	UNIDADE	PR.UNITARIO	PREÇO TOTAL
01 PINTURA				
01.1 PINTURA DE PISO DA QUADRA COM APLICACAO DE 02 DEMAOS DE TINTA NOVACOR OU SIMILAR	345,00	M2	14,14	4.878,30
01.2 PINTURA DE ACABAMENTO COM APLICACAO DE 02 DEMAOS DE TINTA ACRILICA MISTURADA EM MAQUINA, CORES ESPECIAIS, TONS FORTES (LARANJA, VERMELHO, MOSTARDA, VERDE LIMAO, ETC)	1.225,34	M2	19,15	23.465,26
01.3 PINTURA ESMALTE FOSCO, DUAS DEMAOS, SOBRE SUPERFICIE METALICA, INCLUSIVE UMA DEMAOS DE FUNDO ANTICORROSIVO. UTILIZACAO DE AR-COMPRIADO).	108,22	M2	13,71	1.483,70
01.4 PINTURA DE ACABAMENTO COM LIXAMENTO E APLICACAO DE 02 DEMAOS DE ESMALTE SINTETICO BRILHANTE SOBRE MADEIRA (SUVINIL OU SIMILAR)	10,08	M2	20,45	206,14
TOTAL DO Item 01				30.033,40
02 ESQUADRIA				
02.1 PORTA EM MADEIRA COMPENSADA (VIROLA), LISA, SEMI-OCA, 0.80 X 2.10 M, INCLUSIVE BATENTES E FERRAGENS	3,00	UN	515,13	1.545,39
TOTAL DO Item 02				1.545,39
03 FORRO				
03.1 FORRO EM REGUAS DE PVC, PARA AMBIENTES COMERCIAIS, INCLUSIVE ESTRUTURA DE FIXACAO. AF_05/2017_P	162,50	M2	46,30	7.523,75
TOTAL DO Item 03				7.523,75
04 INSTALAÇÃO ELÉTRICA				
04.1 PONTO DE LUZ / FORCA (C/TUBUL., CX. E FIACAO) ATE 200W	21,00	PT	186,87	3.924,27
04.2 LUMINARIA 2X16W C/ ALETA BRANCA REFLET ALUMINIO	15,00	UN	206,69	3.100,35
04.3 REVISAO DE PONTO DE LUZ	10,00	PT	74,75	747,50
04.4 VENTILADOR TETO, 03 PALHETAS	12,00	UN	143,56	1.722,72
04.5 PONTO P/ VENTILADOR DE TETO (C/ FIACAO)	12,00	PT	87,34	1.048,08
04.6 PONTO P/AR CONDICIONADO(TUBUL.,CJ.AIRSTOP E FIACAO)	5,00	PT	370,61	1.853,05
04.7 QUADRO DE DISTRIBUICAO DE EMBUTIR, COM BARRAMENTO, EM CHAPA DE PARA ATE 24 DISJUNTORES PADRAO EUROPEU (LINHA BRANCA), EXCLUSI DISJUNTORES	1,00	UN	508,79	508,79
04.8 DISJUNTOR 2P - 15 A 50A - PADRAO DIN	5,00	UN	61,61	308,05
04.9 DISJUNTOR 1P - 10 A 30A - PADRAO DIN	8,00	UN	17,91	143,28
04.10 TOMADA 2P+T 10A (S/FIACAO)	6,00	UN	17,97	107,82
TOTAL DO Item 04				13.463,91
05 COBERTURA				
05.1 SUBSTITUIÇÃO DE TELHA DE BARRO POR TELHA DE FIBROCIMENTO E=6MM	150,00	M2	60,80	9.120,00
05.2 ESTRUTURA EM MADEIRA P/ CHAPA FIBROCIMENTO - PC. SERRADA	150,00	M2	49,06	7.359,00
TOTAL DO Item 05				16.479,00
06 LIMPEZA				
06.1 LIMPEZA FINAL DA OBRA	150,00	M2	2,02	303,00
TOTAL DO Item 06				303,00
IMPORTA ESTA Obra EM SESSENTA E NOVE MIL TREZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E QUARENTA E CINCO CENTAVOS				69.348,45

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