



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



AO DAF,

AVALIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua Manoel Rosa, nº 02 - Curuçambá - Ananindeua

FINS DE FUNCIONAMENTO: EMEF DOMICIANO DE FARIAS

PROPRIETÁRIO: Emmanuel Bittencourt Resque Neto

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Ananindeua

Discriminação do terreno

Frente: 51,80 m
Fundo: 70,93 m

Área Total (m²): 3674,17

Área total Construída (m²): 604,08

Forma: regular

Topologia: Plano ao Nível do Logradouro

Características do logradouro: Água Potável, Esgoto, Sarjeta, Iluminação Pública, Iluminação Domiciliar.

Natureza do Terreno: Plano e Seco

Melhoramento do Imóvel: Trata-se de um terreno em ilha

Situação do Imóvel: Documentação Dominial
Registro Geral do Imóvel

Tipo de Comércio Próximo ao Imóvel:

Acesso ao Imóvel: Acesso por via fluvial

IMÓVEL CONTENDO:	04 Salas de aula comum	02 Salas infantis	01 Coordenação	01 Secretaria	01 Sala de Informática	01 Arquivo	03 Banheiros
							01 Copa/Cozinha
01 Despensa							

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
03	Dimensões: 7,60 x 10,00 m End. Fit Coqueiro I Bairro: Jaderlândia Residencial Pleno		
	R\$150,00	10,00	R\$15,00
04	Dimensões: 10 x 15 m Bairro Distrito Industrial		
	R\$500,00	48,00	R\$10,42
05	Dimensões: 20 x 30 m 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 =	8,00	+	10,53	+	15,00	+	10,42	+	2,42
	$\frac{\quad}{5}$								

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 =	$\frac{0,00}{604,08}$	0,00 R\$/M ²

COMPARAÇÃO DOS VALORES

Valor Médio do Aluguel:	9,274	R\$/M ²
Valor Solicitado:	0,00	R\$/M ²
Valor Superior	12,0562	R\$/M ²
Valor Solicitado	0,00	R\$/M ²
Valor Mínimo	6,4918	R\$/M ²

TABELA

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

OBS: Devido a locação de três auditórios, além de outros espaços de apoio, a área construída foi integrada como um todo

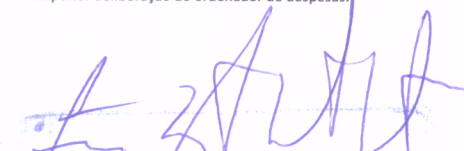
VALOR MÁXIMO PARA ALUGUEL DESTE IMÓVEL

9,274	604,08	R\$	5.602,24
-------	--------	-----	----------

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 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\$ 5.602,24 (Cinco mil, seiscentos e dois reais e vinte e quatro centavos) submetido à superior deliberação do ordenador de despesas.


Joaquim Antônio Monteiro Neto
Engenheiro Civil
CREA 6977-D
Secretaria Municipal de Educação

12 de Novembro 2019