



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

AO DAF,

AVALIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DE IMÓVEL

**LOCALIZAÇÃO:** 13ª Travessa nº 56, Nova Jerusalém II - Águas Lindas

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

**PROPRIETÁRIO:** Rosimeire Gomes Lopes

**INTERESSADO:** Prefeitura Municipal de Ananindeua

**Discriminação do terreno**

**Frente:** 51,00 m  
**Fundo:** 17,00 m

**Área Total ( m<sup>2</sup> ): 867,00**

**Área total Construída (m<sup>2</sup>): 307,50**

**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 Sala	04 Quartos	01 Suíte	01 Banheiro	01 Cozinha	01 Área Lavanderia	01 Área Coberta
	01 Área Livre Descoberta						
OBS:	Alguns ambientes necessitam de certas adequações para estarem em boas condições de uso, como remoção de parede e pintura						

MÉTODO COMPARATIVO DE VALOR DE ALUGUEL

Ítem	Localização / Situação	Preço	Área Aluguel	Valor (m <sup>2</sup> )	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	R\$800,00	76,00	R\$10,53	

03	End. Fit Coqueiro I 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 classificadros do dia 24 de abril de 2017

**CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO ALUGUEL EM M<sup>2</sup>**

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

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

VM = 9,274 R\$/m<sup>2</sup>

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

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

$$VS = \frac{2.850,00}{307,50} = 9,27 \text{ R\$/M}^2$$

**COMPARAÇÃO DOS VALORES**

Valor Médio do Aluguel:	9,274	R\$/M <sup>2</sup>
Valor Solicitado:	9,27	R\$/M <sup>2</sup>
Valor Superior	12,0562	R\$/M <sup>2</sup>
Valor Solicitado	9,27	R\$/M <sup>2</sup>
Valor Mínimo	6,4918	R\$/M <sup>2</sup>

**TABELA**

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

**VALOR MÁXIMO PARA ALUGUEL DESTA IMÓVEL**

9,274	307,50	R\$	2.851,76
-------	--------	-----	----------

Concluímos:

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\$ 2.851,76 (Dois mil, oitocentos e cinquenta e um reais e setenta e seis centavos), submetido à superior deliberação do ordenador de despesas.

Assinatura: Antônio Monteiro Neto  
Engenheiro Civil  
CREA 6877-D  
Secretaria Municipal de Educação

Ananindeua 18/01/19