



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

AO DAF,

AVALIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: 40 Horas, nº72, Passagem Santa Clara

FINS DE FUNCIONAMENTO: Anexo - II da E.M.E.F Raimunda Pinto

PROPRIETÁRIO: Luselina Silva Nunes

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Ananindeua

Discriminação do terreno

Frente: 15,59 m
Fundo: 41,18 m

Área Total (m²): 641,93

Área total Construída (m²): 641,93

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:	08 Salas de Aula	01 Secretaria	01 Coordenação	03 Banheiros	02 espaços de recreação	01 Copa	01 epósito de Merenda
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 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	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 classificados do dia 24 de abril de 2017

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO ALUGUEL EM M²

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

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

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

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

$$VS = \frac{5.000,00}{641,93} = 7,79 \text{ R\$/M}^2$$

COMPARAÇÃO DOS VALORES

Valor Médio do Aluguel:	9,274	R\$/M ²
Valor Solicitado:	7,79	R\$/M ²
Valor Superior	12,0562	R\$/M ²
Valor Solicitado	7,79	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	641,93	R\$	5.953,26
-------	--------	-----	----------

OBS: FALTA REGISTRO DE IMÓVEL OU ESCRITURA PÚBLICA DO MESMO, SOLICITADO PARA COMPROVAÇÃO.

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\$ 5.953,26 (Cinco mil, novecentos e cinquenta e três reais, e vinte e seis centavos), submetido à superior deliberação do ordenador de despesas.

Ananindeua, 25/04/19

[Assinatura]
 Engenheiro Civil
 CREA 08573-0

Para ver os favoritos aqui, seleccione depois , e arraste para a pasta Barra de Favoritos. Ou importe de outro navegador. Importar favoritos





2ªAA-MANHÃ
3ªAB-TARDE







SEMED
Secretaria Municipal
de Educação



PREFEITURA DE
ANANINDEUA



EMEF RAIMUNDA PINTO ANEXO II 2019