



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

AO DAF,

AVALIAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DE IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Passagem Santa Clara nº222 - 40 horas

FINS DE FUNCIONAMENTO: Anexo I da E.M.E.F João Nunes de Souza

PROPRIETÁRIO: Escola de Ensino Infantil, Fundamental e Médio Santa Margarida

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Ananindeua

Discriminação do terreno

Frente: 5,00 m
Fundo: 57,00 m

Área Total (m²): 285,00

Área total Construída (m²): 280,00

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:	05 Salas de Aula	01 Secretaria	01 Copa/Cozinha	01 Depósito/ Merenda	03 Banheiros	01 Almoxarifado	01 Área Coberta Interna	
		01 Área Descoberta Recreação							
	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 (m²)	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	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
	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 =	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

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

$$VS = \frac{2.549,80}{280,00} = 9,11 \text{ R\$/M}^2$$

COMPARAÇÃO DOS VALORES

Valor Médio do Aluguel:	9,274	R\$/M²
Valor Solicitado:	9,11	R\$/M²
Valor Superior	12,0562	R\$/M²
Valor Solicitada	9,11	R\$/M²
Valor Mínimo	6,4918	R\$/M²

TABELA

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

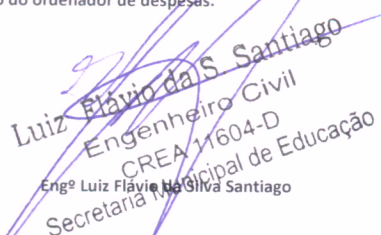
VALOR MÁXIMO PARA ALUGUEL DESTE IMÓVEL

9,274	280,00	R\$	2.596,72
-------	--------	-----	----------

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\$ 2.596,72 (Dois mil, quinhentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos), submetido à superior deliberação do ordenador de despesas.


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

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

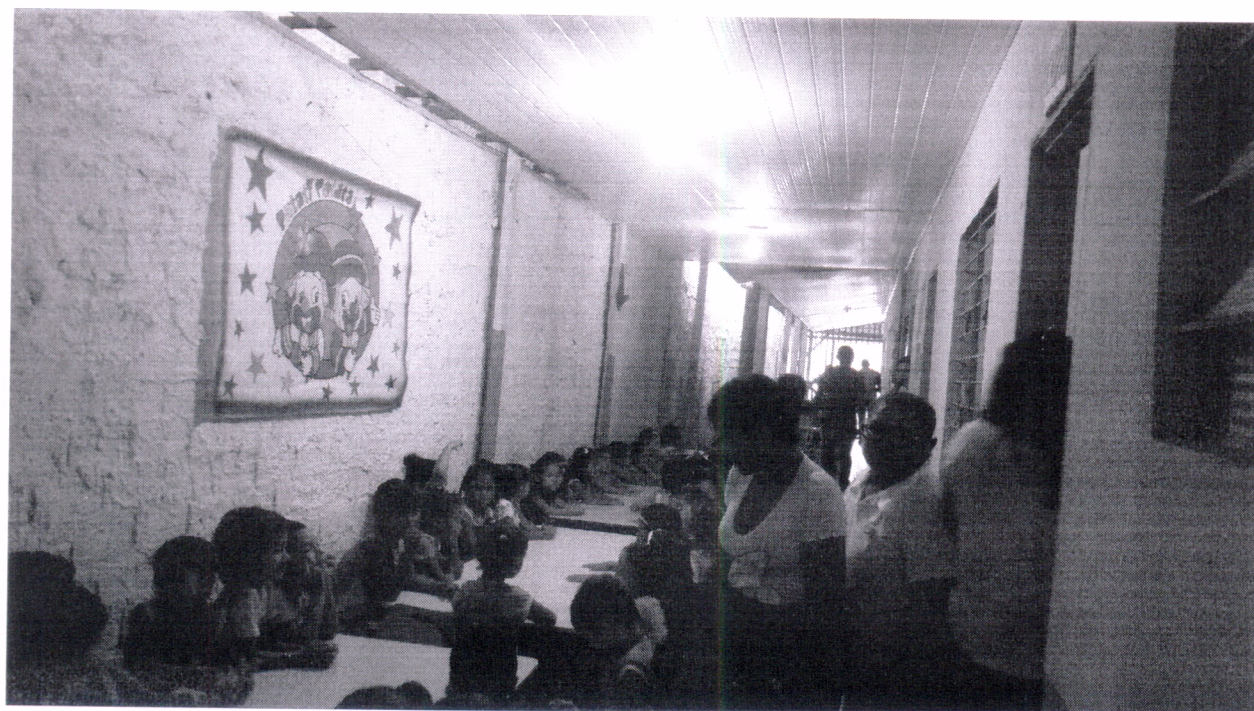
RELATORIO FOTOGRAFICO

ANEXO I EMEF JOÃO NUNES DE SOUZA

FACHADA



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



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

