

## ANEXO II

### BASE DE CÁLCULO - IPTU E ITBI

#### VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

#### I - CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES POR TIPOLOGIA:

VALORES BASE EM UFM				
Edifício com oito pavimentos e apartamentos com dois quartos padrão normal (R8-N) (valor por m <sup>2</sup> )				34
Casa em Alvenaria com um pavimento, tres quartos padrão normal (R1-N) (valor por metro quadrado)				41
Valores adotados				
TIPOLOGIAS	Aplicação do VR	Base	% Base	Valor referência (VR) / m <sup>2</sup>
Apartamentos	alto	R8-N	100,00%	34
Casas em alvenaria	alto	R1-N	100,00%	41
Casas em madeira	alto	R1-N	30,00%	12
Lojas Térreas	alto	R8-N	100,00%	34
Salas comerciais (não térreas)	alto	R8-N	80,00%	27
Barracões	alto	R8-N	50,00%	17
Box (garagens em prédios)	alto	R8-N	50,00%	17
Alternativos (casas mistas, pré fabricadas)	alto	R1-N	50,00%	21
Telheiros	alto	R8-N	30,00%	10
Piscinas	concreto	R1-N	40,00%	16
Campo de Futebol	*	R1-N	2,00%	1
Silos	*	R8-N	35,00%	12

## II - VALOR DAS EDIFICAÇÕES POR PADRÃO:

Valores em UFM por metro quadrado das edificações										
PADRÃO	% do VR	Apartamento	Casa Alvenaria	Casa Madeira	Lojas Térreas	Salas Comerciais Não térreas	Barracões em alvenaria	Box (garagens em prédios)	Alternativos (outras obras)	Telheiros
<b>Alto</b>	100%	34	41	12	34	27	17	17	21	10
<b>Fino</b>	84%	29	34	10	29	23	14	14	17	9
<b>Médio</b>	68%	23	28	8	23	19	12	12	14	7
<b>Simples</b>	52%	18	21	6	18	14	9	9	11	5
<b>Popular</b>	36%	12	15	4	12	10	6	6	7	4
<b>Econômico</b>	20%	7	8	2	7	5	3	3	4	2
<b>Piscinas (UFM/m2)</b>		<b>Campo de Futebol (UFM/m2)</b>			<b>Silos (UFM/Tonelada armazenada)</b>					
<b>Concreto</b>	16	Sintético / Natural		1	Qualquer tipo		12			
<b>Fibra</b>	8									

## III - FATOR DEPRECIATIVO DAS EDIFICAÇÕES, POR CONSERVAÇÃO:

### DEPRECIÇÃO POR CONSERVAÇÃO (D)

ESTADO	COEFICIENTE (D)
NOVO / ÓTIMO	1,00
BOM	0,85
REGULAR	0,70
MÁ	0,50

\_\_\_\_\_

#### IV - TABELA DE CONVERSÃO PARA TERRENOS:

##### VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

$$VVT = S \times Q \times FP \times FPE \times FT \times FS \times FG$$

S = ÁREA DO TERRENO

Q = VALOR UNITÁRIO POR M2 POR FACE DE QUADRA (PVGT)

FP = FATOR DE PROFUNDIDADE

FPE = FATOR DE PEDOLOGIA

FT = FATOR DE TOPOGRAFIA

FS = FATOR DE SITUAÇÃO

FG = FATOR DE GLEBA

TOPOGRAFIA (FT)				
BIC		COEFICIENTE (FT)		
		até 10%	10.1% a 25%	25.1% a 30%
1	ACLIVE	1,00	0,90	0,80
2	DECLIVE	0,95	0,85	0,75
3	IRREGULAR	0,60		
4	PLANO	1,00		
5	FUNDO DE VALE	0,50		
6	DECLIVE ACENTUADO	0,60		
7	ACLIVE ACENTUADO	0,65		
8	AREA DE PROTEÇÃO DE ENCOSTAS	0,2		
9	AREAS DE PRESERVAÇÃO DE ENCONSTAS	ISENTO		

PEDOLOGIA (FPE)		
BIC		COEFICIENTE (FPE)
1	ALAGADO	0,70
2	INUNDÁVEL	0,80
3	ROCHOSO	0,70
4	NORMAL	1,00

SITUAÇÃO (FS)		
BIC		COEFICIENTE(FS)
1	ESQUINA	1,10
2	MEIO DE QUADRA	1,00
3	ENCRAVADO	0,50

##### PROFUNDIDADE (PE)

$$PE = S / T$$

S = ÁREA DO TERRENO

T = TESTADA

SE  $PE < 20$  USE  $FP = (PE / 20)^{1/2}$

SE  $20 \leq PE \leq 40$  USE  $FP = 1,00$

SE  $40 \leq PE \leq 110$  USE  $FP = (40 / PE)^{1/2}$

SE  $PE > 110$  USE  $FP = 0,60$

### GLEBA (FG)

SE  $S < 5000$  M2 USE FG = 1,00

SE  $S \geq 5000$  M2 USE FG =  $10 \times (S)^{-0,45} \times (T)^{0,10}$

E USE FP = 1,00

FATOR LOCALIZAÇÃO ( FL )			
Localização no Lote		No Predio	
Alinhada	1,00	Terreo	1,00
Recuada	1,00	Sobreloja	1,00
Fundos	0,80	Subsolo	0,90
Vila	0,70	Cobertura	1,10

### VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO ( VVE )

$$VVE = \text{SOMATÓRIA} ( AN \times PN \times D \times FL )$$

AN = ÁREA CONSTRUÍDA DE CADA PADRÃO CONSTRUTIVO

PN = VALOR UNITÁRIO DE CADA PADRÃO CONSTRUTIVO (PVGE)

D = FATOR DE DEPRECIAÇÃO POR CONSERVAÇÃO

FL = FATOR DE LOCALIZAÇÃO

### V - VALOR VENAL DOS IMÓVEIS:

#### Fórmulas:

$$VVT = S \times Q \times FP \times FPE \times FT \times FS \times FG$$

$$VVE = \text{SOMATÓRIA} ( AN \times PN \times D \times FL )$$

$$VVI = VVT + VVE$$

==

==

