



Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

T A B E L A VIII

ANEXO IV

FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL

I - Cálculo do Valor Venal do Imóvel:

$$\mathbf{VVI = (VVT + VVE) \times fc}$$

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

fc = fator de comercialização

II – Cálculo do Valor Venal do Terreno:

$$\mathbf{VVT = S \times m^2T \times (fp \times ft \times fpe \times fsq \times fsl \times fg)}$$

VVT – Valor venal do terreno;

S – Área do terreno;

m²T - Valor por metro quadrado de terreno (conforme Tabela VIII);

ft – Fator de topografia;

fpe – Fator de pedologia;

fsq – Fator de situação na quadra;

fsl – Fator de situação do lote;

fp – Fator de profundidade;

fg – Fator de gleba.

a) Fator de Profundidade/gleba

Se área do terreno for maior que 5.000 m², fixar fp = 1,00

Se área do terreno for menor ou igual a 5.000 m², então calcula **fp**:

$$\mathbf{pe = S / t}$$

pe - profundidade equivalente;

S – área do terreno;

t – testada do terreno;

Se **pe** for menor que 25 metros, calcular **fp**:

$$\mathbf{fp = (pe / 25)^{0,5}}$$



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790

Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000

CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200

E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

Se **pe** for maior ou igual a 25 m e menor ou igual a 40m, então **fp** = **1,00**

Se **pe** for maior que 40m e menor que 105m, calcular **fp**:

$$fp = (40 / pe)^{0,5}$$

Se **pe** for maior ou igual que 105m, então **fp** = 0,60

Se área do terreno for menor ou igual a 5.000 m², então fixar **fg** = **1,00**

Se área do terreno for maior que 5.000 m² e **pe** for maior a 105m, então calcular **fg**:

$$fg = 5 \times t^{0,2} \times S^{-0,4}$$

b) Fator de topografia (FT)

<u>Topografia</u>	<u>Fator</u>
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,80
Irregular	0,70

c) Fator de pedologia (fpe)

<u>Pedologia</u>	<u>Fator</u>
Seco	1,00
Alagável	0,70
Inundável	0,60

d) Fator de situação na quadra(FSQ)

<u>Situação</u>	<u>Fator</u>
Meio de quadra	1,00
Esquina/ mais de uma frente	1,10
Terreno encravado	0,60

e) Fator de situação do lote(FSL)

<u>Situação</u>	<u>Fator</u>
Cond. horizontal	1,00
Cond. vertical	1,00
Isolado	1,00
Conj. popular	0,70





Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

III - Cálculo do Valor Venal da Edificação:

$$VVE = \Sigma (AE_n \times m^2E_n \times EC_n)$$

VVE – valor venal da Edificação

AE - área da edificação de cada padrão construtivo

m^2E – valor do metro quadrado de edificação (vide Anexo III - Tabela de valores por tipologia)

EC – depreciação pelo estado de conservação

a) Estado de conservação (EC)

<u>Estado de Conservação</u>	<u>Fator</u>
Ótimo	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Ruim	0,50

IV - Cálculo da Fração Ideal:

$$Fit_n = Att \times (Ac_n / Act)$$

Fit_n = fração ideal de terreno (unid. “n”)

Att = área total do terreno

Ac_n = área construída da unid. “n”

Act = área construída total

OBS: Nos imóveis em condomínio a fração ideal será obtida da coluna 31 do Quadro II da NB-12.721.

