



ANEXO II

APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Planta Genérica de Valores com suas tabelas são instrumentos técnicos que o administrador municipal dispõe para levar aos seus munícipes “Justiça Fiscal”, a qual não reside apenas em fazer com que todos paguem seus impostos, mas com que paguem o justo valor. O simples lançamento anual de “índices de atualizações” pode acarretar grandes injustiças. Ora pelo aspecto de beneficiamento direto e indireto de obras públicas ora por acréscimos de construções, benfeitorias e construções novas, sobre as quais, individualmente, não se faz incidir corretamente os cálculos de impostos e taxas.

Na parte relativa ao IPTU verifica-se que constantemente os Municípios têm grandes despesas na realização de serviços públicos urbanos, executam obras, que trazem grande valorização imobiliária e pela qual, quase sempre, não é cobrada contribuição de melhoria. Absorve, então, sozinho, o Município todos os ônus do progresso da cidade. Assim sendo, pode-se constatar que progressivamente, e de forma irregular, aumenta a defasagem existente entre o “valor venal dos imóveis”, para fins tributários, e seu valor real, contrariando frontalmente as determinações do Código Tributário Nacional (art. 33). Os beneficiários por melhoramentos públicos gozam da vantagem direta, a própria obra, e de outra indireta, a falta de atualização fiscal sobre seus imóveis.



Esses benefícios diretos e indiretos, proporcionados por esses melhoramentos, nunca se verificam igualmente, por toda a área urbana. E, assim sendo, ocasionam a valorização desordenada dos imóveis em diversas áreas do município.

Bases técnicas e científicas de fixação do “Valor Venal do Imóvel” controlam esses problemas, evitando também critérios pessoais e artesanais de avaliação e tributação, procedimentos que dão margem a elevados índices de recursos administrativos desgastantes e desgastados.

A aplicação de princípios de engenharia legal sopesando as condições reais, as peculiaridades e melhoramentos de cada logradouro, transmite, mesmo àqueles que tiveram seus tributos majorados, a convicção de “Justiça Fiscal”.

Por outro lado, as atualizações do Cadastro Imobiliário e da Planta Genérica de Valores proporcionarão, à Prefeitura, possibilidades de um dimensionamento real das condições do Município, otimizando suas potencialidades e permitindo a canalização de recursos para as áreas mais necessitadas ou que propiciem maior desenvolvimento.

A dinâmica de crescimento do Município de São João da Barra está, atualmente, bastante ativada, com os novos investimentos que vêm sendo feitos nos seus distritos, notadamente no Distrito de Açú. Há uma previsão, dos órgãos técnicos especializados, de que haverá um crescimento bastante significativo na sua população urbana. De alguma forma, o número de edificações, nem sempre regulares, deve também estar crescendo, numa determinada relação, a ser identificada, definida e quantificada. Falta ao



nosso povo, de modo geral, a tradição e costume de manter o Poder Público informado dos seus atos que alteram a realidade física do município, ocasionando obsolescência da Planta Genérica de Valores e das informações cadastrais existentes.

A Prefeitura Municipal, através do cadastramento e recadastramento imobiliário, cuja realização faz-se necessária, poderá recompor essas informações e possuir no seu Cadastro Técnico, dados atualizados do município, que corrigirão o descompasso existente atualmente, entre a realidade física do mesmo e a retratada pelos documentos, atualmente, existentes em uso.

A Planta Genérica de Valores é a denominação de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores de todos os imóveis urbanos do município, a partir da avaliação individual de cada uma dessas propriedades.

Para realização deste trabalho, foram definidas normas, e estabelecidas fórmulas e critérios a serem utilizados no cálculo do valor venal dos imóveis urbanos, territoriais (terrenos vagos) e prediais (terreno com edificações), de forma a corrigir possíveis injustiças que possam estar ocorrendo. Toda formulação matemática e tratamento dos dados para determinação dos Valores Venais dos Imóveis de forma genérica, e a aplicação das alíquotas estarão em conformidade com o Código Tributário do Município, para que tenhamos o “valor técnico do tributo”, ou seja, o “valor técnico do I.P.T.U.”. Pode-se, pois, depreender que é bastante importante a forma como serão efetuadas essas determinações dos valores venais dos imóveis, que por definir um tratamento genérico a esses, poderá, em alguns casos, apresentar valores afastados da realidade de



determinados imóveis, o que não invalida o seu resultado final.

O valor, assim calculado, deve aproximar-se do valor que seria obtido para cada imóvel, nas reais condições do mercado imobiliário, com a grande vantagem de estarem todos referenciados à mesma data de avaliação, eliminando-se os efeitos de circunstâncias ocasionais e as influências do critério pessoal dos avaliadores e lançadores, fatos que podem conduzir a possíveis injustiças nos lançamentos, e na determinação do valor do tributo.

Quanto à formulação matemática a ser utilizada para a determinação dos Valores Venais dos Terrenos e das Edificações, utilizaremos fórmulas que são de domínio público. No caso dos valores venais das edificações, utilizaremos um sistema de pontuação, atribuída aos elementos que compõem a edificação. Essa pontuação conforme será vista adiante, definirá a classificação do imóvel, nas categorias construtivas previstas. Para cada categoria construtiva teremos um valor do m² de edificação (Vu), que deverá ser anualmente atualizado.

Esses valores (Vu) poderão sofrer correções, em função da pontuação obtida por cada imóvel.

- Lote Padrão Urbano - é o terreno (lote) situado na zona urbana ou de expansão urbana, de forma retangular, com uma só frente ou testada, com as medidas, no caso de São João da Barra, de 12,0m de frente e 30,0m de profundidade e com os pesos dos fatores de correção = 1,0.

Vo – valor unitário padrão do terreno

Vu – valor unitário padrão de edificação



II - APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

1. FINALIDADE

Este documento tem por finalidade estabelecer normas que irão permitir o cálculo do Valor Venal dos Imóveis urbanos e possibilitar a atualização automática desses valores.

O Valor Venal dos Imóveis (VVI) será apurado com base nos dados levantados através do serviço de cadastramento e recadastramento imobiliário, armazenados no Cadastro Técnico Municipal, levando-se em consideração os seguintes elementos:

I – QUANTO AOS TERRENOS

- a) - forma e dimensão;
- b) - fator de valorização, correspondente ao setor onde se localiza o imóvel;
- c) - topografia, pedologia e características particulares;
- d) - situação do terreno na quadra;
- e) - área inferior a 5.000 m² ou superior a esta, e que não seja, comprovadamente, utilizada em exploração extrativo-vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial.

II – QUANTO ÀS EDIFICAÇÕES

- a) – área construída;
- b) – tipo e categoria da edificação;
- c) – valor unitário da construção;
- d) – situação do imóvel;
- e) - situação da construção



Na apuração do valor venal do imóvel edificado, serão tomados por base, o valor venal do terreno e o das edificações nele construídas, considerados em conjunto.

2 – INSTRUÇÕES NORMATIVAS

2.1 – A determinação do valor venal dos imóveis prediais e territoriais será feita através da aplicação de índices corretivos (ajustamento) sobre os valores bases estabelecidos para a metragem quadrada (m²) padrão de terreno e de construção e ainda em função da área de cada imóvel territorial ou predial.

2.2 – Na determinação do Valor Venal dos Imóveis serão utilizados os índices mencionados abaixo para cada caso utilizando-se os seguintes métodos:

2.2.1 – CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS TERRITORIAIS.

No cálculo do Valor Venal dos Terrenos consideramos duas situações, terrenos urbanos com área inferior ou área superior a 5.000 m².

Os dados dos terrenos, com área superior a 5.000 m², serão submetidos a um índice de ajustamento a mais, ou seja, o Fator de Dimensionamento de Áreas (Fator Gleba).

2.2.1.1 – Cálculo do Valor Venal do Terreno (VVt)

O cálculo do Valor Venal dos Terrenos (VVt) será efetuado pela multiplicação sucessiva dos índices ajustadores, referentes a cada imóvel, pelo valor de venda do m² (metro quadrado) padrão de terreno no setor onde se situa. O resultado dessas operações



evidenciará, portanto, o valor do m² padrão referente ao imóvel objeto de cálculo, que multiplicada pelo “K” irá proceder a conversão do “valor de m² padrão” no correspondente “valor por metro linear de testada corrigida”.

A Testada Corrigida (TC) ou Fator Geométrico (G) por seu turno é obtida pelo emprego da fórmula:

$$TC = \sqrt{\frac{A \times Tr}{Pp}}$$

A= área real do terreno

Tr= testada real do terreno

Pp= profundidade padrão de lote

O Valor Venal do Terreno (VVt) será então o resultado da multiplicação do valor do metro linear de testada correspondente ao imóvel, pela extensão (em metro) da sua respectiva testada corrigida, ou o **valor do m² do terreno multiplicado pela sua área total.**

Matematicamente o cálculo do Valor Venal dos Terrenos (VVt) pode ser assim expresso:

$$VV = VP_t \times I_a$$

$$VTC = VV \times K$$

$$VVt = VTC \times TC \text{ onde:}$$

VP_t = valor padrão por m² de terreno;

I_a = índices ajustadores (topografia, pedologia, formas);

VV = valor de venda por m² relativo ao imóvel;



VTC = valor de venda por testada corrigida relativo ao imóvel;

K = índices conversor de valor por m² em valor por metro linear de testada corrigida.

2.2.1.2 – No caso de terrenos ocupados por mais de uma edificação familiar a distribuição do Valor Venal do Terreno entre contribuintes residentes nos imóveis prediais ali situados deverá ser feito através da obtenção da “fração ideal de terreno” (FIT) da seguinte forma:

- 1 – No caso de existirem mais de uma unidade autônoma no mesmo terreno

Neste caso a distribuição da TC (testada corrigida) referente à totalidade do imóvel, deverá ser proporcional à área dos diversos desmembramentos multiplicar-se a TC (testada corrigida) referente, pela Fração Ideal de Terreno (FIT) proporcional a área ocupada por cada contribuinte ali situado.

A determinação da Fração ideal de Terreno se fará da seguinte forma:

$$FIT_a = \frac{A'}{A}$$

FIT_a = Fração Ideal de Terreno para cada Unidade Autônoma;

A' = Área de Unidade de Terreno (autônoma);

A = Área Total do imóvel territorial.



A distribuição do Valor Venal do Terreno (VVT) entre as diversas unidades autônomas será expressa da seguinte maneira:

$$VVt' = VVt \times FIT_a \times TC$$

VVt' = Valor Venal do Terreno atribuído a uma Unidade Autônoma.

2 – UNIDADES AUTÔNOMAS EM EDIFÍCIOS
(apartamentos, salas, escritórios, lojas, etc).

Neste caso a distribuição da TC (Testada Corrigida) referente ao imóvel territorial será feita através de rateio entre as diversas unidades prediais existentes no terreno.

O cálculo desses será feito através das fórmulas:

$$FIT_e = \frac{A_u}{A_e} \quad \text{ou} \quad FIT_e = \frac{A_u}{A_e + A_c}$$

FIT_e = Fração Ideal de Terreno para Edifícios

A_u = Área da Unidade Edificada (aptº, sala, loja, etc.)

A_u = Área da Unidade + Área de Condomínio pertencente a unidade.

A_e = Área total da Edificação

A_c = Área total do Condomínio

A_i = Área de Condomínio pertencente a unidade.

TC'_i = Testada Corrigida referente a cada imóvel (a cada unidade)

$$A_i = FIT_e \times A_c$$



$$TC'_i = FIT_e \times TC$$

Pelas fórmulas acima indicadas podemos determinar a Área de Condomínio e a Testada Corrigida equivalente à cada unidade, assim como o Valor Venal do Terreno atribuído a uma Unidade Autônoma.

$$VVt'_i = VVt \times TC'_i$$

VVt'_i = Valor Venal de Terreno atribuído a uma Unidade Autônoma em edifício.

3 - MÉTODO DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS TERRENOS

Como já foi descrita anteriormente, Planta Genérica de Valores é a denominação popular de uma fórmula de cálculo dos valores venais de todos os imóveis urbanos de um município a partir de um modelo de avaliação individual dessas propriedades.

$$VVI = VVt + VVc, \text{ onde:}$$

VVI = Valor Venal do Imóvel.

VVt = Valor Venal do Terreno.

VVc = Valor Venal da Construção.

A fórmula de cálculo do Valor Venal do Terreno é discriminada a seguir:

$$VVt = At \times Vo \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7 \times F8, \text{ onde:}$$

VVt = Valor Venal do Terreno;

At = Área do terreno expressa em m²;

Vo = Valor do m² do terreno por logradouro;

F1 = Fator de Depreciação do Logradouro;

F2 = Fator de Testada;

F3 = Fator de Limitação;

F4 = Fator de Pedologia;

F5 = Fator de Topografia;

F6 = Fator de Dimensão;

F7 = Fator de Situação;

F8 = Fator de Equivalência ou Proporcionalidade.



3.1 - A BASE CARTOGRÁFICA DO MUNICÍPIO

A criação desse modelo matemático teve início com a avaliação da base cartográfica do município, com levantamentos abrangendo a estrutura legal de formação das áreas Urbana e Rural, dos Distritos, dos Bairros e das Ruas com suas respectivas representações gráficas expressas em mapas. Tivemos muita dificuldade nessa avaliação, pois a base cartográfica fornecida, não identificava nominalmente a maioria dos logradouros, não os denominava. É bastante deficiente, quase inviabiliza a realização do nosso serviço, que só foi possível com o auxílio de uma outra planta aerofotogramétrica, que obtivemos posteriormente, numa escala menor e inadequada para este serviço, mas que nos forneceu o nome de muitos logradouros.

A base cartográfica é de importância fundamental nos desenvolvimentos dos trabalhos da Planta Genérica de Valores.

3.2 - AS FACILIDADES URBANAS DO MUNICÍPIO.

No levantamento das facilidades urbanas, obtivemos algumas informações importantes: a partir do Cadastro de Logradouros, existentes na Secretaria de Fazenda; no exame da documentação referente ao ITBI dos últimos 3 anos; no Banco de Dados do Cadastro Imobiliário, que constatamos se encontrar bastante desatualizado. Contamos, também, com a boa vontade de: funcionários das Secretarias de Fazenda e de Obras, alguns corretores de imóveis que atuam no município, e alguns engenheiros da Prefeitura, que colaboraram conosco nos dando algumas informações que só os moradores do município as conhece.

Devemos lembrar que, as facilidades urbanas irão explicar, em parte, a formação dos valores das propriedades imobiliárias do município, apreciando-as ou depreciando-as de acordo com a correlação existente entre as maiores ou menores quantidades de serviços disponíveis em dado logradouro.

Desse modo, o valor do m² de uma propriedade qualquer, será parcialmente definido pelas facilidades urbanas existentes



ou próximas à rua onde se localiza este imóvel. As praias existentes no município foram consideradas favoravelmente aos imóveis que se situam nas suas proximidades, exceto numa área de Atafona, considerada como “área de risco”, devido a atuação destrutiva do mar, em períodos anteriores. Consideramos isso um fator de depreciação dos logradouros desta área, e conseqüentemente dos imóveis lá localizados.

Modelos estatísticos aplicados às séries de valores encontrados nos forneceram um coeficiente de correlação entre valores e facilidades chamado de fator de depreciação do logradouro ou fator de facilidade urbana. As tabelas, a seguir, explicitam esses fatores:

FACILIDADES URBANAS.

PESOS RELATIVOS DAS FACILIDADES

FACILIDADES URBANAS	PESO RELATIVO
Rede de Energia Elétrica.	8
Rede de Iluminação Pública	6
Rede de Água	8
Rede de Esgoto Sanitário	8
Galeria de Águas Pluviais	6
Pavimentação	7
Coleta de Lixo	8
Limpeza Pública	5
Rede de Telefonia	4
Malha de Transporte Coletivo Urbano	6
Serviços Públicos de Educação	6
Serviços Públicos de Saúde	6
Serviços Particulares de Educação	6
Serviços Particulares de Saúde	6
Shopping Center	4
Malha de Lazer Particular	4
Malha de Lazer Público	4
Segurança Pública ou Particular	6
TOTAL DA PONTUAÇÃO	108

O somatório dos pesos ou pontos das facilidades urbanas existentes em determinado logradouro será distribuído por classes ou faixas de frequência com coeficientes específicos para cada faixa, conforme tabela a seguir:

**F1 - FATOR DE DEPRECIACÃO DO LOGRADOURO**

CLASSES DE PONTUAÇÃO	FATOR DE DEPRECIACÃO
Até 50 pontos	1,00
De 49 Até 43 pontos	0,95
De 42 Até 36 pontos	0,80
De 35 Até 29 pontos	0,70
De 28 Até 22 pontos	0,65
De 21 Até 16 pontos	0,60
De 15 Até 9 pontos	0,55
Abaixo de 9 pontos	0,50

F2 – FATOR DE TESTADA

Este fator imputa maior ou menor valor a um determinado terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu logradouro de origem.

F2 – FATOR DE TESTADA	PESOS DO FATOR
Uma Frente	1,00
Duas Frentes	1,05
Duas Frentes em Esquina	1,10
Mais de Duas Frentes	1,15
Encravado	0,50

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO

Este fator não agrega maior ou menor valor a um determinado terreno. Na verdade, ele não explica nenhuma formação de valor, mas sim, é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos abandonados a cuidar melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais.

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO	PESOS DO FATOR
Murado com calçada	0,85
Murado	1,00
Cerca Viva	1,00
Sem Muro	1,15
Sem Muro e Sem Calçada	1,25

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA



Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo, conforme exposto a seguir:

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA	PESOS DO FATOR
Terreno Normal	1,00
Terreno Arenoso	0,90
Terreno Rochoso	0,80
Terreno Inundável	0,50
Terreno Alagado	0,30

F5 – FATOR DE TOPOGRAFIA

Similar ao fator de pedologia o Fator de Topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade. A seguir os casos de maior ocorrência:

F5 – FATOR DE TOPOGRAFIA	PESOS DO FATOR
Terreno Plano	1,00
Terreno em Aclive	0,80
Terreno em Declive	0,70
Terreno Irregular	0,50
Terreno de Encosta	0,30

F6 – FATOR GLEBA

O Fator Gleba ou Fator de Dimensionamento busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser, proporcionalmente, menor que o do lote padrão. A seguir são explicitados os pesos mais usuais:

F6 – FATOR GLEBA	PESOS DO FATOR
Até 500 m ²	1,00
De 501 m ² Até 1.000 m ²	0,95
De 1001 m ² Até 5.000 m ²	0,90
De 5001 m ² Até 10.000 m ²	0,60
De 10.001 m ² Até 25.000 m ²	0,50
De 25.001 m ² Até 50.000 m ²	0,45
De 50.000 m ² Até 100.000 m ²	0,40
Acima de 100.000m ²	0,35

F7 – FATOR DE OCUPAÇÃO



Repete-se aqui o ocorrido com o Fator de Limitação (F3). O Fator de Ocupação é aplicado para tentar direcionar a expansão urbana do Município para padrões sociais aceitáveis evitando a especulação imobiliária e distorções semelhantes.

F7 – FATOR DE OCUPAÇÃO	PESOS DO FATOR
Terreno Construído	1,00
Terreno com Construção Paralisada	1,10
Terreno com Construção em Ruínas	1,20
Terreno com Construção Irregular	1,25
Terreno Vago	1,25

F8 – FATOR DE EQUIVALÊNCIA OU PROPORCIONALIDADE

Utilizado para homogeneizar áreas ou frações de terrenos quando existem duas ou mais propriedades em um mesmo lote urbano sem que haja o devido parcelamento do solo. Este fator é definido pela formula:

$F8 = A_c / A_{tc}$ onde:

A_c = Área construída da unidade;

A_{tc} = Área Total de construção no lote.

4 – CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS PREDIAIS

Obteremos o Valor Venal de uma Edificação (VVE) multiplicando-se a área construída do imóvel (A_c) em questão, pelos seus diversos Índices de Ajustamento (I_a) e pelo valor do “ V_u ” correspondente à categoria da edificação especificamente para aquele imóvel.

Diferentes valores serão atribuídos ao “ V_u ”, tomando-se por base a categoria de construção de cada imóvel (valores referidos à tabela do SINDUSCON-



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura de São João da Barra

RJ – mês de Novembro/2017, adequada ao Município de São João da Barra).

Vu = Custo unitário de reprodução por categoria por metro quadrado.

A fórmula de cálculo do Valor Venal da Construção é explicitada a seguir:

$VVc = Ac \times Pm \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7 \times F8$, onde:

VVc = Valor Venal da construção;

Ac = Área da construção expressa em m²;

Pm = Preço médio do m² da construção tipo por logradouro;

F1 = Fator de Situação da Construção;

F2 = Fator de Situação do Ponto Comercial;

F3 = Fator de Estrutura da Construção;

F4 = Fator de Padrão da Construção;

F5 = Fator de Conservação da Construção;

F6 = Fator de Revestimento Externo da Construção;

F7 = Fator de Depreciação da Construção;

F8 = Fator de Equivalência por tipo de Construção;

Determinação dos Valores do m² de Construção (Vu).

“Visando superar algumas limitações, são comuns os métodos de cálculo construídos de maneira indireta, onde a pesquisa de campo é substituída por valores homologados e publicados periodicamente pelo Sindicato da Construção SINDUSCON de cada Estado.”

O SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil de cada Estado brasileiro calcula e publica, até o dia 5 de cada mês, as diversas especificações do Custo Unitário Básico (CUB) por m² de



construção, com o objetivo de disciplinar o mercado de incorporação imobiliário.

Para determinação dos valores do m² de construção dos diversos padrões que poderíamos encontrar no Município de São João da Barra, embora tenhamos examinado outras possibilidades, optamos por utilizar 1/3 dos valores calculados e publicados pelo SINDUSCON-RJ, para o mês de novembro de 2017. A partir desses valores, fizemos as adaptações necessárias, que nos conduziram a valores que se acomodaram melhor à realidade da construção imobiliária do Município de São João da Barra.

Concluimos que poderíamos enquadrar, nesse momento, todos os imóveis do Município de São João da Barra nos padrões: Popular, Baixo, Médio e Alto tomando por base os valores contidos na classificação:

I – Residencial Unifamiliar (uso residencial horizontal)

II – Residencial Multifamiliar (uso residencial vertical)

IV – Edificação Comercial

V – Galpão Industrial

F1 – FATOR DE SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Este fator procura explicar a formação de parte do valor venal da construção a partir do posicionamento dela em relação a testada principal da propriedade, conforme discriminação a seguir:

F1 – FATOR DE SITUAÇÃO	PESOS DO FATOR
Construção de Frente	1,00
Construção de Fundos	0,80

F2 – FATOR DE SITUAÇÃO DO PONTO COMERCIAL



O segmento compreendido por todas as propriedades com utilização comercial irá submeter-se a este fator ao invés do fator “F1”, que servirá para definir todas as demais características construtivas dos imóveis existentes no Município. As variações que o fator de situação do ponto comercial pode assumir são explicitadas a seguir:

F2 – FATOR DE SITUAÇÃO	PESOS DO FATOR
Frente de Rua	1,00
Galeria	0,90
Sobreloja	0,80
Subsolo	0,70
Pavimento	0,60
Duas Frentes	1,05
Duas Frentes em Esquina	1,10
Mais de Duas Frentes	1,15

F3 – FATOR DE ESTRUTURA DA CONSTRUÇÃO

Faz parte do conjunto de fatores que explicam a variação do valor venal da construção a partir da qualidade dos materiais e dos serviços agregados ao imóvel conforme discriminação a seguir:

F3 – FATOR DE ESTRUTURA	PESOS DO FATOR
Estrutura em Concreto	1,00
Estrutura em Madeira	0,95
Estrutura Metálica	0,95
Estrutura em Alvenaria	0,90
Estrutura Mista	1,05

F4 – FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO

Faz parte do conjunto de fatores que explicam parte da variação do valor venal da construção através da qualidade dos materiais e dos serviços empregados no imóvel, definindo desse modo um padrão construtivo para a propriedade. A seguir são expostos tais valores:

F4 – FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO	PESOS DO FATOR
---	-----------------------



Padrão Alto	1,10
Padrão Médio	1,00
Padrão Baixo	0,90
Padrão Popular	0,70

F5 – FATOR DE CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Faz parte do conjunto de fatores que explicam parte da variação do valor venal da construção a partir da qualidade dos materiais e dos serviços de conservação e manutenção empregados no imóvel, conforme discriminação a seguir:

F5 – FATOR DE CONSERVAÇÃO	PESOS DO FATOR
Conservação Ótima	1,05
Conservação Boa	1,00
Conservação Ruim	0,60
Sem Conservação	0,40

F6 – FATOR DE REVESTIMENTO EXTERNO

Faz parte do conjunto de fatores que explicam a variação do valor venal da construção a partir da qualidade dos materiais e dos serviços agregados ao imóvel conforme discriminação a seguir:

F6 – FATOR DE REVESTIMENTO	PESOS DO FATOR
Revestimento em Pintura	1,00
Revestimento Especial	1,05
Revestimento em Emboço	0,95
Revestimento em Chapisco	0,90
Sem Revestimento	0,80

F7- FATOR DE DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Como definido anteriormente o Fator de Depreciação exprime a medida de obsolescência da construção. A tabela exposta a seguir faz parte do método “Vegni-Neri” de depreciação de imóveis:

DEPRECIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EM FUNÇÃO DA IDADE E DO USO.



IDADE (EM ANOS)	FATOR DE DEPRECIÇÃO	IDADE (EM ANOS)	FATOR DE DEPRECIÇÃO
1	1,00	26	0,5658
2	0,9666	26	0,5334
4	0,9332	30	0,4990
6	0,8998	32	0,4656
8	0,8664	34	0,4322
10	0,8330	36	0,3988
12	0,7996	38	0,3654
14	0,7642	40	0,3320
16	0,7328	42	0,2986
18	0,6994	44	0,2652
20	0,6660	46	0,2318
22	0,6326	48	0,1948
24	0,5992	50	0,1650
ACIMA DE 50			0,1650

F8 – FATOR DE PONDERAÇÃO POR TIPO DE CONSTRUÇÃO

Quando uma dada propriedade é composta por duas ou mais características distintas de construção a uniformização destas áreas mistas obedece a um padrão de equivalência estabelecido a partir de pesos atribuídos isoladamente a cada uma das áreas construídas. A seguir são discriminados estes valores:

F8 – FATOR DE PONDERAÇÃO	PESOS DO FATOR
Residência	1,00
Terraço Coberto	0,25
Indústria	1,15
Galpão	0,45
Telheiro	0,25
Loja	1,10
Sala Comercial ou de Serviços	1,05
Sala de Aula de Estabelecimento de Ensino	1,05
Sala de Aula de Universidade	1,10
Estabelecimento de Saúde	1,10
Quartos de Motel ou Hotel	1,15
Garagens em concreto e Alvenaria	1,00

5 – CÁLCULO DO IPTU

Definido o Valor Venal do Imóvel (valor do terreno mais o valor da construção), em consonância com o Código Tributário do



Município de São João da Barra, aplica-se ao mesmo o valor da alíquota correspondente para obter-se o valor do IPTU para o referido imóvel. O Valor Venal do imóvel deverá ser transformado de Real (moeda corrente) para UFISAN – Unidade Fiscal de São João da Barra.

NOTA: O Índice de Correção F7 se aplica à unidades imobiliárias que atendam, sempre que for solicitado, as seguintes condições:

- Bom estado de conservação e boa manutenção, de forma que possa ser comprovada.

- A comprovação da idade poderá ser feita através da cadeia sucessória, onde fique claro que o imóvel é o mesmo que fora construído há anos. Também poderá ser comprovado através de Laudo Técnico de Órgão de Proteção do Patrimônio, que seja Federal, Estadual ou Municipal.

1 – Bom estado de conservação e manutenção implica na observação conjunta das seguintes condições:

- Nas fachadas voltadas para logradouros públicos, que sejam mantidas as características originais da época;

- No interior da unidade imobiliária, as condições de habitação e uso atendam a requisitos mínimos de higiene e segurança, com instalações hidráulicas e elétricas em bom estado de funcionamento e a estrutura e revestimentos, em bom estado de conservação;

- Comprovação, quando se fizer necessário, através de Laudo Técnico emitido por Órgão competente do Município, do Estado ou da União;

- O não atendimento a qualquer dos requisitos acima, ensejará em não aplicação deste índice de correção.

OBSERVAÇÕES:



1 – As edificações cujo estado de conservação indique encontrar-se a mesma em Ruína, em Demolição, Demolida, em Construção, Construção Paralisada, ou que possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação, Desabada, Interditada ou com Construção Provisória, será considerada como não edificada (terreno).

2 – Conforme se pode observar, quantificamos, inicialmente, a Área Edificada do imóvel (Ae), a seguir, através do número de pontos obtidos pela edificação, definimos o valor do seu “Vu” e, finalmente, considerando na relação “edificação – terreno-logradouro”, os itens situação, alinhamento, caracterização funcional e depreciação, ou seja, elementos que constituem o Índice de Ajustamento (Ia) definiram o Valor Venal da Edificação (VVE)

3 – O Valor Venal da Edificação só não sofrerá redução quando nenhum dos seus índices corretivos for inferior a 1,0.

4 – Conjunto de salas (1,1), Lojas Térreas (1,2), Construção Especial (1,2) na caracterização do imóvel, poderá elevar o seu valor venal.

CATEGORIA DAS EDIFICAÇÕES, SEGUNDO OS TIPOS

(CONTAGEM DE PONTOS SEGUNDO OS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS)

- CASA
- APARTAMENTO
- LOJA



- ESCRITÓRIO
- INDÚSTRIA
- ESPECIAL
- GALPÃO
- TELHEIRO

ITENS UTILIZADOS NA DEFINIÇÃO DE CATEGORIAS DE CONSTRUÇÃO DOS IMÓVEIS

<u>CATEGORIA</u>	<u>POPULAR</u>	<u>BAIXO</u>	<u>MÉDIO</u>	<u>ALTO</u>
<u>REVESTIMENTO:</u> EXTERNO INTERNO	REBOCO CAIAÇÃO	MASSA PINTURA	MATERIAL CERÂMICO LAVÁVEL	ESPECIAL ESPECIAL
<u>ACABAMENTO:</u> EXTERNO INTERNO PISO FORRO	CAIAÇÃO CAIAÇÃO TIJOLO/CIMENTO MADEIRA	PINTURA PINTURA MADEIRA CHAPAS	LAVÁVEL LAVÁVEL MATERIAL ESTUQUE	ESPECIAL ESPECIAL ESPACIAL LAJE
<u>INSTALAÇÕES:</u> ELÉTRICAS SANITÁRIAS	ATÉ 03 LÂMPADAS EXTERNA	APARENTE INST. SIMPLES	SEMI-EMB. INST. COM	EMBUTIDA MAIS DE.
OUT. ELEMENTOS: ESTRUTURA COBERTURA ESQUADRIAS ELEVADOR	ALVENARIA TEKHA DE CIMENTO / AMIANTO MADEIRA ESPECIAL UM ELEVADOR	MADEIRA LAJE FERRO 02 ELEVADORES SIMPLES	CONCRETO ALUMÍNIO ALUMÍNIO 02 OU MAIS ELEVADOR	METAL ESPECIAL ESPECIAL 02 OU MAIS ELEVADORES DE LUXO

--- C A S A ---

CATEGORIA

POPULAR

BAIXO

MÉDIO

ALTO



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura de São João da Barra

REVESTIMENTO	Externo	12,0	20,4	27,2	37,5
	Interno	12,0	20,4	27,2	37,5
ACABAMENTO	Externo	3,5	6,0	8,0	13,5
	Interno	3,5	6,0	8,0	14,0
	Piso	16,0	27,0	36,0	52,5
	Forro	10,0	13,5	18,0	17,5
INSTALAÇÕES	Elétrica	14,0	18,6	24,5	27,5
	Sanitária	6,0	10,2	13,6	22,5
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	92,0	118,5	158,3	165,0
	Cobertura	14,0	25,5	34,0	47,5
	Esquadrias	17,0	33,9	45,2	65,0
	Elevador	-	-	-	-
TOTAL		200,0	300,0	400,0	500,0

--- A P A R T A M E N T O ---

CATEGORIA		POPULAR	BAIXO	MÉDIO	ALTO
REVESTIMENTO	Externo	13,0	22,8	30,4	41,3
	Interno	13,0	22,8	30,4	41,2
ACABAMENTO	Externo	3,5	6,7	9,0	16,3
	Interno	3,5	6,8	9,0	16,2
	Piso	12,4	23,1	30,8	42,5
	Forro	8,8	9,0	12,0	10,0
INSTALAÇÕES	Elétrica	16,4	21,6	28,8	32,5
	Sanitária	7,0	14,1	18,8	27,5
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	72,0	95,4	127,0	140,0
	Cobertura	2,0	4,5	6,0	10,0
	Esquadrias	14,4	27,3	36,6	55,0
	Elevador	34,0	45,9	61,2	67,5
TOTAL		200,0	300,0	400,0	500,0

--- L O J A ---



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura de São João da Barra

CATEGORIA		POPULAR	BAIXO	MÉDIO	ALTO
REVESTIMENTO	Externo	11,0	19,0	25,0	34,0
	Interno	12,0	20,0	27,0	36,0
ACABAMENTO	Externo	4,0	5,0	7,0	12,0
	Interno	4,0	7,0	9,0	13,0
	Piso	6,0	15,0	20,0	27,5
	Forro	2,0	6,0	8,0	12,5
INSTALAÇÕES	Elétrica	14,0	24,0	35,0	35,0
	Sanitária	3,0	6,0	8,0	10,0
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	108,0	135,0	177,0	200,0
	Cobertura	18,0	30,0	40,0	55,0
	Esquadria	18,0	33,0	44,0	65,0
TOTAL		200,0	300,0	400,0	500,0

--- ESCRITÓRIO ---

CATEGORIA		POPULAR	BAIXO	MÉDIO	ALTO
REVESTIMENTO	Externo	12,8	21,3	28,4	38,5
	Interno	12,8	21,3	28,4	39,0
ACABAMENTO	Externo	3,0	5,7	7,8	12,0
	Interno	3,0	6,0	7,8	12,0
	Piso	12,6	22,2	29,6	34,0
	Forro	6,4	9,0	12,0	14,0
INSTALAÇÕES	Elétrica	14,4	19,8	26,4	29,0
	Sanitária	4,0	7,8	10,4	18,5
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	74,0	96,3	128,4	135,0
	Cobertura	2,4	4,5	6,0	8,5
	Esquadrias	14,6	28,8	38,4	52,5
	Elevador	40,0	57,3	76,4	107,0
TOTAL		200,0	300,0	400,0	500,0

--- INDÚSTRIA ---



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura de São João da Barra

CATEGORIA		POPULAR	BAIXO	MÉDIO	ALTO
REVESTIMENTO	Externo	3,0	6,0	8,0	13,0
	Interno	3,0	6,0	8,0	12,0
ACABAMENTO	Externo	3,0	6,0	8,0	13,0
	Interno	3,0	6,0	8,0	12,0
	Piso	10,0	21,0	40,0	60,0
	Forro	2,0	3,0	4,0	5,0
INSTALAÇÕES	Elétrica	8,0	18,0	32,0	50,0
	Sanitária	4,0	6,0	8,0	20,0
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	126,0	180,0	228,0	250,0
	Cobertura	36,0	42,0	52,0	50,0
	Esquadrias	2,0	6,0	4,0	15,0
TOTAL		200,0	300,0	400,0	500,0

--- E S P E C I A L ---

CATEGORIA		POPULAR	BAIXO	MÉDIO	ALTO
REVESTIMENTO	Externo	15,3	26,9	35,8	45,8
	Interno	15,3	26,7	35,8	45,8
ACABAMENTO	Externo	4,1	7,9	10,6	20,6
	Interno	4,1	7,9	10,6	20,6
	Piso	15,6	27,2	37,4	47,4
	Forro	11,4	11,5	14,2	24,4
INSTALAÇÕES	Elétrica	20,6	25,6	33,0	43,0
	Sanitária	8,3	16,0	22,0	32,0
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	85,0	112,6	140,4	150,0
	Cobertura	3,3	5,5	17,2	17,4
	Esquadrias	17,0	32,2	43,0	53,0
	Elevador	-	-	-	-
TOTAL		200,0	300,0	400,0	500,0

--- G A L P Ã O ---

CATEGORIA		POPULAR	BAIXO	MÉDIO	ALTO
-----------	--	---------	-------	-------	------



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura de São João da Barra

REVESTIMENTO	Externo	3,0	6,0	8,0	-
	Interno	3,0	6,0	8,0	-
ACABAMENTO	Externo	3,0	6,0	8,0	-
	Interno	3,0	6,0	8,0	-
	Piso	10,0	21,0	40,0	-
	Forro	2,0	3,0	4,0	-
INSTALAÇÕES	Elétrica	8,0	18,0	32,0	-
	Sanitária	4,0	6,0	8,0	-
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	126,0	180,0	228,0	-
	Cobertura	36,0	42,0	52,0	-
	Esquadrias	2,0	6,0	4,0	-
TOTAL		200,0	300,0	400,0	

--- TELHEIRO ---

CATEGORIA		POPULAR	BAIXO	MÉDIO	ALTO
REVESTIMENTO	Externo	2,0	3,0	-	-
	Interno	2,0	3,0	-	-
ACABAMENTO	Externo	1,0	1,5	-	-
	Interno	1,0	1,5	-	-
	Piso	10,0	21,0	-	-
	Forro	2,0	3,0	-	-
INSTALAÇÕES	Elétrica	8,0	18,0	-	-
	Sanitária	4,0	6,0	-	-
OUTROS ELEMENTOS	Estrutura	130,0	189,0	-	-
	Cobertura	38,0	48,0	-	-
	Esquadrias	2,0	6,0	-	-
TOTAL		200,0	300,0	-	-

INTERVALO DE CATEGORIA

a) Casa – Loja – Galpão – Telheiro



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura de São João da Barra

<u>Categoria</u>		<u>Pontos</u>
Popular	até	250
Baixo	de	251 a 340
Médio	de	341 a 430
Alto	de	431 a 500

b) Apartamento, Escritório, Indústria, Especial

<u>Categoria</u>		<u>Pontos</u>
Popular	até	250
Baixo	de	251 a 340
Médio	de	341 a 430
Alto	de	431 a 500

PREÇO PARA O M² DE CONSTRUÇÃO

PARA AS SEGUINTE CATEGORIAS

POPULAR - Construção não estruturada, parede em alvenaria de tijolos cerâmicos, revestimento em massa única, piso em cerâmica comum ou tacos, azulejos comuns em banheiros e cozinha, até 1.50 m de altura, portas compensadas de madeiras simples, forro de madeira, pintura interna á base de látex, externa á cal, forro e esquadrias de madeira a óleo, esquadrias de ferro laminado (T ou cantoneiras).

Custo: R\$ 421,59



BAIXO – Construção não estruturada, paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos, com laje, revestimento em massa única, piso cerâmico, tacos com sinteko ou carpete, azulejos comuns até o teto em banheiro e cozinha, pintura interna e externa à base de látex, portas compensadas de madeiras, esquadrias de ferro.

Custo: R\$ 462,80

MÉDIO – Construção estruturada, laje, paredes em alvenaria de tijolos maciços, revestimento com massa fina, pisos cerâmicos extras ou pedras, ou carpete especial, azulejos extras até o teto em banheiros e cozinha, pintura interna e externa à base de látex, previamente emassados, esquadrias de madeira de boa qualidade, louças e metais de primeira, esquadrias de alumínio anodizado natural.

Custo: R\$ 544,80

ALTO – Construção estruturada, laje, paredes em alvenaria de tijolos maciços, revestimento com massa fina, pisos em mármore ou granito, assoalho, carpete extra, esquadria de madeira especial, pintura interna à base de látex, externa com tinta acrílica ou tratamentos especiais, azulejos extras ou epóxi ou mármore em paredes de banheiros, cozinha e lavanderias, esquadrias de alumínio anodizados em cores, louça e metais de qualidade superior.

Custo: R\$ 667,62

1 – CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL HORIZONTAL

Edificações destinadas à habitação, compreendendo uma habitação por lote ou unidade autônoma, com predominância de arquitetura adequada a moradias



familiares. Em geral são terras ou assobradadas, podendo eventualmente conter mais pavimentos. Com aspectos externos típicos sem modificações internas que as descaracterizem, independentemente de estilo e de forma. Poderão estar localizadas em loteamentos, conjuntos residenciais, condomínios horizontais, chácaras e sítios de recreio, glebas, conjuntos habitacionais de interesse social ou favelas urbanizadas.

PADRÃO: (POPULAR, BAIXO, MÉDIO E ALTO)

2 – CATEGORIA DE USO RESIDENCIAL VERTICAL

Edificações destinadas à habitação, correspondendo a mais de uma unidade autônoma por lote. Contém em geral, não necessariamente, mais de três pavimentos. Com aspectos externos típicos, sem modificações funcionais internas que as descaracterizem, independentemente de estilo e de forma. É necessário que mantenham características típicas de agrupamento exclusivamente residencial. Equipadas ou não de elevadores, guaritas, jardins, playground, área de lazer, escadaria interna de acesso e circulação. Poderão estar localizadas em loteamentos, conjuntos residenciais, glebas ou conjuntos habitacionais de interesse social.

PADRÃO: (POPULAR, BAIXO, MÉDIO E ALTO)

3 – EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS HORIZONTAIS (COMERCIAIS: SALAS, LOJAS, ESCRITÓRIOS)

Estabelecimentos de comércio e prestação de serviços ou correlatos, com construções correspondendo a uma ou mais unidades autônomas de comércio e/ou serviço por lote. Com aspectos externos característicos, poderão apresentar vitrines, marquises, portas de aço ou blindex, com ou sem aproveitamento de recuo para exposição, showroom, pátio de estacionamento ou



Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura de São João da Barra

comercio social, com divisões internas típicas, independentemente de estilo e de forma. Deverão possuir características exclusivamente comerciais ou de serviços. Poderão estar localizadas em lote, glebas ou condomínio horizontais.

PADRÃO: (POPULAR, BAIXO, MÉDIO E ALTO)