

ANEXO I

1 – APURAÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

- APURAÇÃO DO VALOR VENAL DO TERRENO.

O valor venal do terreno (VVT) para os imóveis localizados no perímetro urbano será apurado mediante a multiplicação de sua área total (AT), pelo valor do metro quadrado do segmento do logradouro de sua localização (VM), conforme classificação e enquadramento descrito no Anexo II e valores do padrão de rua estabelecidos na Tabela I, aplicando os fatores de correção das Tabelas II a VIII, aplicáveis conforme as características e peculiaridades de cada imóvel, de acordo com a seguinte equação matemática:

$$VVT = AT \times VM \times FST \times FET \times FCT \times FGE \times FGL \times FMP \times FDAT$$

Onde:

VVT= Valor venal do terreno;

AT = Área do terreno registrada no cadastro fiscal imobiliário do imóvel;

VM= Valor unitário do metro quadrado do terreno, por padrão de rua, conforme listagem de valores constante na Tabela I e enquadramentos definidos no Anexo II;

FST= Fator de Influência da Situação do Terreno (Tabela II);

FET= Fator de Influência de Esquina ou número de Testada (Tabela III);

FCT= Fator de Influência de Características do Terreno (Tabela IV);

FGE= Fator geométrico (tabela V);

FGL= Fator gleba (tabela VI);

FMP = Fator de melhorias públicas (tabela VII);

FDAT = Fator de Depreciação de Área de Tombamento (Tabela VIII).

1.1.1 – Área do terreno.

Para o cálculo do valor venal do terreno será considerada a área do terreno registrada no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município.

1.1.2 - Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno por Padrão de Rua.

Os valores de referência do m² (metro quadrado) de terrenos nos logradouros estão listados por trechos para as principais vias estruturais e corredores comerciais, ou delimitados em polígonos onde os logradouros inseridos no seu interior possuem o mesmo valor genérico, conforme Tabela I e descrições com classificação e enquadramento dos logradouros constantes do Anexo II. O Valor unitário de referência do m² (metro quadrado) do terreno (VM) corresponderá aos valores da Tabela I.

Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno

TABELA I							
Valor do metro quadrado de terreno por Padrão de Rua							
PADRÃO DE RUA	R\$/M ²	PADRÃO DE RUA	R\$/M ²	PADRÃO DE RUA	R\$/M ²	PADRÃO DE RUA	R\$/M ²
1	2,00	41	200,00	81	540,00	121	1.220,00
2	2,50	42	210,00	82	550,00	122	1.250,00
3	3,00	43	220,00	83	560,00	123	1.270,00
4	3,50	44	230,00	84	570,00	124	1.300,00
5	4,00	45	240,00	85	575,00	125	1.320,00
6	5,00	46	250,00	86	580,00	126	1.350,00
7	6,00	47	260,00	87	590,00	127	1.370,00
8	7,00	48	270,00	88	600,00	128	1.400,00
9	7,50	49	275,00	89	610,00	129	1.420,00
10	8,00	50	280,00	90	620,00	130	1.450,00
11	8,50	51	290,00	91	630,00	131	1.470,00
12	10,00	52	300,00	92	640,00	132	1.500,00
13	15,00	53	315,00	93	650,00	133	1.520,00
14	20,00	54	320,00	94	660,00	134	1.550,00
15	25,00	55	330,00	95	670,00	135	1.570,00
16	30,00	56	340,00	96	680,00	136	1.600,00
17	35,00	57	345,00	97	690,00	137	1.620,00
18	40,00	58	350,00	98	700,00	138	1.650,00
19	45,00	59	360,00	99	720,00	139	1.670,00
20	50,00	60	370,00	100	730,00	140	1.700,00

21	55,00	61	380,00	101	750,00	141	1.720,00
22	60,00	62	390,00	102	775,00	142	1.750,00
23	65,00	63	400,00	103	800,00	143	1.770,00
24	70,00	64	410,00	104	820,00	144	1.800,00
25	75,00	65	415,00	105	850,00	145	1.820,00
26	80,00	66	420,00	106	880,00	146	1.850,00
27	85,00	67	430,00	107	900,00	147	1.870,00
28	90,00	68	440,00	108	920,00	148	1.900,00
29	100,00	69	450,00	109	940,00	149	1.920,00
30	110,00	70	455,00	110	960,00	150	1.950,00
31	115,00	71	460,00	111	980,00	151	1.970,00
32	120,00	72	465,00	112	1.000,00	152	2.000,00
33	130,00	73	470,00	113	1.020,00	153	2.250,00
34	140,00	74	475,00	114	1.050,00	154	2.500,00
35	150,00	75	480,00	115	1.070,00	155	2.750,00
36	160,00	76	490,00	116	1.100,00	156	3.000,00
37	170,00	77	500,00	117	1.120,00	157	3.300,00
38	175,00	78	510,00	118	1.150,00	158	3.500,00
39	180,00	79	520,00	119	1.170,00	159	3.800,00
40	190,00	80	530,00	120	1.200,00	160	4.000,00

No caso de imóveis com mais de uma unidade cadastral, a área considerada será a fração ideal correspondente à parte do terreno pertencente a cada unidade, calculada conforme proporção da área construída de cada unidade cadastral, conforme a formula:

$$At = S \times Aua$$

Atua

Onde:

At = Fração ideal em que se subdivide o condomínio de lote;

S = Área total do condômino de lote;

Atua= Área total das unidades autônomas destinadas à edificação ou de uso específico;

Aua = Área da unidade autônoma em referência,destinada à edificação ou de uso específico.

As Frações Ideais em que se subdividem o condomínio e que constituem as propriedades individuais dos condôminos nos Condomínios Urbanísticos, conhecidos como condomínios de lotes, devem ser definidas no memorial de incorporação ou especificadas nas matrículas das unidades autônomas. Caso não estejam definidas no memorial de incorporação ou especificadas nas matrículas das unidades autônomas, deverão ser determinadas pela fórmula supra mencionada.

1.1.3 - O Fator de Influência da Situação do Terreno (FST)

O Fator de Influência de Esquina ou Número de Testada (FET) definido na Tabela II, indica a situação do lote dentro da quadra a qual pertence, cuja posição pode restringir sua utilização principalmente para edificações não residenciais

TABELA II		
FST -Fator de Influência da Situação do Terreno		
Ordem	Discriminação	Índice
1	Uma ou duas frentes	1,00
2	Encravado	0,80
3	Vila	0,90

1.1.4 - Fator de Influência de Esquina ou Número de Testada (FET).

O Fator de Influência de Esquina ou Número de Testada (FET) definido na Tabela III, indica a situação do lote em relação aos limites com a via pública.A influência de esquina ou número de testadas do lote influenciam nas características de uso e ocupação do solo e, por conseguinte, no valor do imóvel.

TABELA III		
FET- Fator de Influência de Esquina ou Número do Testada		
Ordem	Discriminação	Índice
1	Sem esquina, com uma testada	1,00
2	Sem esquina, com duas testadas	1,10
3	De esquina, com duas testadas	1,20
4	Com duas ou mais esquinas, três ou mais testadas	1,30

1.1.5 - O Fator de Influência de Características do Terreno (FCT)

O Fator de Influência de Características do Terreno (FCT), fator relacionado à topografia do terreno e pedologia do solo, definido na Tabela IV, indica as características predominantes do lote quanto a sua topografia, adotando-se como referência de nível do terreno, o nível do logradouro principal, e as características da superfície do solo a que predominar na sua maior parte. No caso de mais de uma característica predominante, no caso de topografia e pedologia, aplica-se a de menor índice.

TABELA IV		
FCT- Fator de Influência das Características do Terreno		
Ordem	Discriminação	Índice
1	Normal	1,00
2	Alagado parcialmente	0,60
3	Inundável	0,70
4	Rochoso	0,90
5	Aclive/declive moderado	0,95
6	Aclive/declive acentuado	0,90
7	Desnível alto	0,80
8	Desnível baixo	0,95

1.1.6 - O Fator Geométrico (FGE)

O Fator Geométrico (FGE) correspondente à profundidade equivalente do terreno, sendo calculado conforme condições e expressão definida na Tabela V.

A profundidade do lote padrão terá um intervalo entre 20m (vinte metros) de profundidade mínima e 40m (quarenta metros) de profundidade máxima, onde o fator geométrico será igual à unidade 1,000.

O Fator Geométrico é aplicado para padronização da profundidade equivalente e não se aplica para imóveis que se enquadrem nas seguintes situações: Terrenos de esquina ou com duas frentes e Terrenos em condomínios.

TABELA V					
FGE – Fator Geométrico					
Profundidade Equivalente	Fator	Profundidade Equivalente	Fator	Profundidade Equivalente	Fator
Até 10 metros	0,7071	56	0,8452	83 a 84	0,6901
11	0,7416	57	0,8377	85 a 86	0,6820
12	0,7746	58	0,8305	87 a 88	0,6742
13	0,8062	59	0,8234	89 a 90	0,6667
14	0,8367	60	0,8165	91 a 92	0,6594
15	0,8660	61	0,8098	93 a 94	0,6523
16	0,8944	62	0,8032	95 a 96	0,6455
17	0,9220	63	0,7968	97 a 98	0,6389
18	0,9487	64	0,7906	99 a 100	0,6325
19	0,9747	65	0,7845	101 a 105	0,6172
De 20 a 40	1,0000	66	0,7785	106 a 110	0,6030
41	0,9877	67	0,7727	111 a 115	0,5898
42	0,9759	68	0,7670	116 a 120	0,5774
43	0,9645	69	0,7614	121 a 125	0,5657
44	0,9535	70	0,7559	126 a 130	0,5547

45	0,9428	71	0,7506	131 a 135	0,5443
46	0,9325	72	0,7454	136 a 140	0,5345
47	0,9225	73	0,7402	141 a 145	0,5252
48	0,9129	74	0,7352	146 a 150	0,5164
49	0,9035	75	0,7303	151 a 160	0,5000
50	0,8944	76	0,7255	161 a 170	0,4851
51	0,8856	77	0,7207	171 a 180	0,4714
52	0,8771	78	0,7161	181 a 190	0,4588
53	0,8687	79	0,7116	191 a 200	0,4472
54	0,8607	80	0,7071	201 a 250	0,4360
55	0,8528	81 a 82	0,6984	acima de 250	0,4200

O fator Geométrico (Fge) é aplicado para terrenos com área de até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), em função da profundidade equivalente do terreno, e será obtido mediante a aplicação da fórmula:

$Fge = (P / Pe)^{1/2}$

Onde:

P = Testada real do terreno;

Pe = Profundidade equivalente do terreno.

A profundidade equivalente do terreno (Pe), é determinada pela fórmula seguinte, desconsiderando no resultado, as casas após a virgula:

<p>Área do Terreno</p> <p>Pe =</p> <p>Testada real ou principal</p>

1.1.7 - Fator Gleba (FGL).

O **Fator Gleba (FGL)** substituirá o fator geométrico para imóveis com área de terreno superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), sendo aplicado em conformidade com as faixas de áreas estabelecidas na Tabela VI e a localização do imóvel conforme zoneamento fiscal definido no Anexo IV. Não se aplica o Fator Gleba para unidade em condomínios e para lotes localizados em sítios e chácaras de recreios, bem como para loteamentos em zona rural. Os distritos estão classificados na zona fiscal 8 (oito).

TABELA VI							
FGL – Fator Gleba							
Faixa de Área (M ²)	Zona Fiscal para Classificação						
	01	02	03	04	05	06	07
Maior que 5.000 m ² até 10.000,0 m ²	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Maior que 10.000 m ² até 20.000,0 m ²	0,82	0,80	0,80	0,80	0,78	0,75	0,72
Maior que 20.000 m ² até 30.000,0 m ²	0,80	0,75	0,75	0,72	0,70	0,66	0,62
Maior que 30.000 m ² até 50.000,0 m ²	0,70	0,70	0,70	0,68	0,60	0,58	0,56
Maior que 50.000 m ² até 100.000,0 m ²	0,65	0,62	0,60	0,62	0,55	0,52	0,50
Maior que 100.000 m ² até 200.000,0 m ²	0,60	0,58	0,55	0,58	0,50	0,48	0,45
Maior que 200.000 m ²	0,60	0,52	0,50	0,50	0,45	0,40	0,37

1.1.8 - Fator de Melhorias Públicas (FMP).

O **Fator de Melhorias Públicas (Fmp)** leva em consideração como paradigma o lote com todos os melhoramentos e serviços públicos, com decréscimo no valor para os lotes com inexistência de algumas das respectivas melhorias. O Fator de Melhorias Públicas (FMP) será obtido pelo inverso da soma dos índices de decréscimos (Id) constante na Tabela VII, relativos aos melhoramentos inexistentes no logradouro a que se vincula o imóvel ao número 1 (um). É obtido mediante a aplicação da seguinte formulação matemática:

$$Fmp = \frac{1}{1 + Id}$$

Onde:

Fmp = Fator de melhorias públicas;

Id= Índice de decréscimo relacionado aos melhoramentos "inexistentes" no logradouro e, corresponde a soma dos vários índices de decréscimo relativos aos melhoramentos inexistentes no logradouro da face de quadra de situação do imóvel.

TABELA VII		
FMP – Fator Melhorias Públicas		
Ordem	Descrição	Índice
1	Pavimentação	0,30
2	Rede de Água	0,15
3	Rede de Esgoto	0,10
4	Iluminação Pública	0,10
5	Guias e Sarjetas	0,10
6	Rede Telefônica	0,05
7	Coleta de Lixo	0,15
8	Conservação de Logradouro	0,05

1.1.9 - Fator de Depreciação de Área de Tombamento (FDAT)

O Fator de Depreciação de Área de Tombamento (FDAT) definido conforme Tabela VIII será aplicado em função do imóvel localizado no entorno das áreas tombadas em conformidade com a demarcação estipulada pelo IPHAN – Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

TABELA VIII		
FDAT – Fator de Depreciação de Área de Tombamento		
Ordem	Discriminação	Índice
1	Imóveis no entorno e dentro da área tombada	0,90
2	Imóvel fora do entorno e da área tombada	1,00

1.2 - APURAÇÃO DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO

Os valores unitários do m² (metro quadrado) das edificações correspondem ao custo estimado de reprodução da construção, conforme Tabelas IX a XV e enquadramento descrito no Anexo III, sendo aplicados fatores de correções relativos à especificidade de cada imóvel, conforme tipologia construtiva, padrão construtivo, depreciação e localização.

O Valor Venal da Edificação (VVE) resulta do produto da área construída (AE) pelo valor unitário de metro quadrado de construção (VU), pelo fator de obsolescência (FOB), pelo fator de localização (FLOC) e pelo fator de depreciação em função da área tombada (FDAT), conforme a fórmula abaixo:

$$VVE = AE \times VU \times FOB \times FLOC \times FDAT$$

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação;

AE= Área construída da edificação;

VU = Valor unitário do metro quadrado da edificação, conforme tipologia e padrão construtivo definidos nas Tabelas IX a XIII obtido pela classificação descrita no Anexo II;

FOB = Fator de Obsolescência, conforme Tabela XIV e XV;

FLOC = Fator de Localização, conforme Tabela XVI;

FDAT= Fator de Depreciação de Área de Tombamento, conforme Tabela VIII.

1.2.1 – Área Construída da Edificação.

A área construída da edificação (AE) é a constante do Cadastro Fiscal Imobiliário do Município, obtida através da medição dos contornos das paredes ou pilares, computadas também as superfícies das sacadas cobertas e as projeções de cobertura de cada pavimento. A projeção dos beirais para aferição da área construída e a utilização da área equivalente de construção para unidades em condomínios serão fixados por decreto.

A área construída relativa à piscina será computada apenas para efeito de apuração do padrão construtivo do imóvel, conforme pontuação constante no boletim de informação cadastral do imóvel.

1.2.2 – Tipologia e Padrão Construtivo.

Para classificação do padrão construtivo da edificação, conforme enquadramento descrito no Anexo III, os imóveis prediais estão classificados de acordo com as seguintes tipologias:

Horizontal Residencial: construções com arquitetura adequada a moradias familiares, sem modificações internas que as descaracterizam, independente de estilo, forma, utilização ou ocupação atual, com até dois pavimentos, ou assobradados, com até três pavimentos, nos casos de aproveitamento de subsolo;

Horizontal Não Residencial: construções com arquitetura adequada para atividades não residencial, com divisões funcionais internas típicas, independentemente de estilo, forma, utilização ou

ocupação atual, e com características não residencial familiar, podendo ser térreas ou conter dois pavimentos acima do nível da rua e um pavimento no subsolo;

Vertical Residencial: construções com arquitetura adequada a moradias típicas de apartamentos multifamiliares, sem modificações funcionais internas que as descaracterizem, independentemente de estilo ou forma, utilização ou ocupação atual, importando que mantenham características típicas de agrupamento residencial multifamiliar vertical, contendo três pavimentos ou mais, e equipadas ou não com elevadores, devendo apresentar escadaria interna para acesso e circulação;

Vertical Não Residencial: construções com arquitetura adequada a qualquer atividade que não seja residencial, com divisões funcionais internas típicas, independentemente de estilo, forma, utilização ou ocupação atual, e com características de agrupamento vertical não residencial familiar, contendo três pavimentos ou mais, e equipadas ou não com elevadores;

Galpão, Barracão, Telheiro e Semelhantes: construções que tem a cobertura apoiada exclusivamente em colunas ou paredes externas, com o perímetro fechado no caso de galpão e aberto no caso de telheiros. A existência de compartimentação dentro da edificação não descaracteriza a tipologia, desde que as paredes internas não sirvam de apoio à cobertura.

Para classificação do padrão construtivo da edificação, conforme enquadramento descrito no Anexo III, serão utilizados os dados cadastrais constantes no Boletim de Informação Cadastral do Imóvel – BIC, conforme normas regulamentares.

1.2.3 - Valor Unitário do Metro Quadrado da Edificação.

O valor unitário do m² (metro quadrado) de construção tem como base de referência o valor unitário básico de edificação fornecido pelo SINDUSCON-MT, sendo consideradas as características arquitetônicas, acabamento e destinação da edificação.

O valor unitário do m² (metro quadrado) de construção (VU) é o constante das Tabelas IX a XIII, estabelecido conforme tipologia características construtiva, observando a classificação do padrão construtivo estabelecido nos enquadramentos descrito no Anexo III.

TABELA IX		
Tipologia: Horizontal Residencial		
Padrão de Acabamento	Classe	Valor R\$/M ²
Luxo	A	4.500,00
Fino	B	3.000,00
Alto	C	2.450,00
Normal	D	2.050,00
Baixo	E	1.500,00
Popular	F	1.100,00

Modesto	G	480,00
---------	---	--------

TABELA X		
Tipologia: Horizontal Não Residencial		
Padrão de Acabamento	Classe	Valor R\$/M ²
Luxo	A	3.200,00
Fino	B	2.650,00
Alto	C	2.060,00
Normal	D	1.680,00
Baixo	E	1.260,00
Popular	F	700,00

TABELA XI		
Tipologia: Vertical Residencial		
Padrão de Acabamento	Classe	Valor R\$/M ²
Luxo	A	4.930,00
Fino	B	4.150,00
Alto	C	3.070,00
Normal	D	2.415,00
Baixo	E	2.030,00
Popular	F	1.400,00

TABELA XII		
Tipologia: Vertical Não Residencial		

Padrão de Acabamento	Classe	Valor R\$/M ²
Luxo	A	4.600,00
Fino	B	4.130,00
Alto	C	3.120,00
Normal	D	2.550,00
Baixo	E	1.750,00
Popular	F	1.260,00

TABELA XIII		
Tipologia: Galpão, Barracão, Telheiros e Semelhantes		
Padrão de Acabamento	Classe	Valor R\$/M ²
Alto	C	2.250,00
Normal	D	1.680,00
Baixo	E	1.050,00
Popular	F	480,00

1.2.4 – Fator de Obsolescência.

O Fator de Obsolescência está relacionado à depreciação de ordem física da edificação, decorrente do desgaste natural das partes construtivas. Independentemente da idade da construção, medidas de proteção, conservação ou adaptação podem determinar o retardamento ou diminuição dos efeitos de depreciação de uma edificação, porém, nunca os eliminam.

Para as construções classificadas na tipologia horizontal e galpão, barracão, telheiro e semelhantes, residencial ou não residencial, o Fator de Obsolescência (FOB) será o constante da Tabela XIV, sendo definido em função do estado de conservação da edificação, considerando as medidas a serem aplicadas para proteção e recuperação da construção, considerando os seguintes parâmetros:

Ótimo/Novo: Edificação nova, com menos de cinco anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura, necessitando eventualmente de pequenos reparos superficiais e uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.

Bom: Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial, normalmente com idade entre cinco e dez anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas superficiais, pintura externa e interna e revisão do sistema elétrico e hidráulico.

Regular: Edificação com reforma geral e substancial, normalmente com idade entre dez e vinte anos, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Ruim: Edificação normalmente com idade superior a vinte anos, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos dos pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessário. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

TABELA XIV		
FOB – Fator de Obsolescência – Edificações Não Verticais		
Ordem	Discriminação	Índice
1	Ótimo/Novo	1,10
2	Bom	0,90
3	Regular	0,70
4	Ruim	0,50

Para as construções classificadas na tipologia vertical residencial e vertical não residencial, normalmente edifícios de condomínio com unidades independentes, o Fator de Obsolescência (FOB) será o constante da Tabela XV, onde os parâmetros predominantes para obtenção do Fator de Obsolescência será o padrão construtivo da edificação e a faixa de idade da construção, visto que as intervenções para recuperação e conservação da construção normalmente ocorrem em conjunto, sendo que as intervenções individuais realizadas internamente, não provocam impactos para avaliação de forma uniforme das unidades do condomínio.

TABELA XV	
FOB – Fator de Obsolescência – Edificações Verticais	
	Faixa de Idade da Construção em Anos

Padrão Construtivo	Até 02	Acima de 02 até 05	Acima de 05 até 10	Acima de 10 até 15	Acima de 15 até 20	Acimade 20 até 25	Acimade 25 até 30	Acima de 30 até 40	Acima de 40 até 50	Acima de 50
LUXO	1,150	0,995	0,945	0,882	0,820	0,757	0,694	0,600	0,475	0,418
FINO	1,140	0,987	0,937	0,875	0,813	0,750	0,688	0,595	0,471	0,415
ALTO	1,120	0,969	0,920	0,859	0,798	0,737	0,676	0,584	0,462	0,407
NORMAL	1,100	0,952	0,904	0,844	0,784	0,724	0,664	0,574	0,454	0,400
BAIXO	1,080	0,935	0,888	0,829	0,770	0,711	0,652	0,564	0,446	0,393
POPULAR	1,060	0,917	0,871	0,813	0,755	0,698	0,640	0,553	0,437	0,385

1.2.5 – Fator de Localização.

O Fator de Localização (FLOC) constante da Tabela XVI tem como parâmetro para determinação do índice, a localização do imóvel, estabelecido por faixa de valores unitários do metro quadrado do terreno, e o padrão construtivo da edificação.

O Fator de Localização é a razão entre o valor de mercado de um imóvel considerando o processo de avaliação em massa dos imóveis do município através da Planta de Valores Genéricos e o seu custo total considerando o valor do terreno, estimado com base no comparativo de mercado e o valor da construção estimado através do custo de reprodução, assim sendo, a reedição de uma construção para a definição do custo total de um imóvel, equiparando-o ao valor de mercado, pode admitir um Fator de Localização com índice maior ou menor do que a unidade, dependendo do local analisado, da tipologia e padrão construtivo e da conjuntura do mercado imobiliário.

TABELA XVI					
FLOC – Fator de Localização					
Região Homogênea por Faixa de Valores		Padrão Construtivo			
Ordem	Faixa de Valor M ² de Terreno (Conforme Tabela I)	Luxo Fino Alto	Normal	Baixo	Popular Modesto
1	Valor até R\$ 100,00	0,60	0,65	0,65	0,60
2	Valor superior a R\$ 100,00 até R\$ 150,00	0,65	0,70	0,70	0,60
3	Valor superior a R\$ 150,00 até R\$ 200,00	0,70	0,75	0,75	0,70

4	Valor superior a R\$ 200,00 até R\$ 250,00	0,85	0,80	0,80	0,70
5	Valor superior a R\$ 250,00 até R\$ 300,00	0,90	0,85	0,80	0,70
6	Valor superior a R\$ 300,00 até R\$ 400,00	0,95	0,90	0,85	0,70
7	Valor superior a R\$ 400,00 até R\$ 500,00	1,00	0,95	0,90	0,70
8	Valor superior a R\$ 500,00 até R\$ 700,00	1,00	0,95	0,85	0,65
9	Valor superior a R\$ 700,00 até R\$ 900,00	1,00	0,95	0,80	0,60
10	Valor superior a R\$ 900,00	1,00	1,00	0,80	0,60

1.3 – VALOR VENAL DO IMÓVEL:

O valor venal do imóvel (VVI) será apurado pela soma do valor venal do terreno (VVT) e o valor venal da construção (VVE), obtido conforme a fórmula abaixo:

$$VVI = VVT + VVE$$

Considerando que a Planta de Valores Genéricos estabelece critérios e parâmetros para apuração do valor venal dos imóveis, servindo de base para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, a partir da avaliação individual de cada propriedade, não serão consideradas no cálculo para determinação do Valor Venal da Edificação as construções que se enquadrem nos seguintes parâmetros:

Quando a edificação for temporária, provisória, ou que possa ser movida sem destruição, alteração ou modificação;

Cujo Valor Venal da edificação possua valor igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Valor Venal do Terreno e área da sua edificação seja igual ou inferior à vigésima parte da área do terreno.