

## ANEXO II

### MODELO DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DE SHOPPING CENTER, GARAGEM/DEPÓSITO E INSTALAÇÕES ESPECÍFICAS PARA EFEITO DE BASE DE CÁLCULO DO IPTU

#### 1 - MODELO DE CÁLCULO DAS TIPOLOGIAS SHOPPING CENTER, GARAGEM/DEPÓSITO E INSTALAÇÕES ESPECÍFICAS

Para avaliação das tipologias Shopping Center, Garagem/Depósito, Instalações Específicas (edificação, geralmente de grande porte, construída para fins específicos, como por exemplo, fábricas, hospitais, clubes, teatros, igrejas, estádios, faculdades, escolas, museus, postos de gasolina, que não se enquadra nas demais tipologias).

A composição do valor total do imóvel (VI) avaliando será obtida pelo somatório do resultado da multiplicação do valor do terreno(VT) pela correspondente fração ideal(FI), como custo de reedição das benfeitorias nele existentes (CB), acrescido de um fator de comercialização(FC), conforme equação abaixo:

$$VI = (VT * FI + CB) * FC$$

Para o cálculo do valor do terreno pertencente a cada uma das unidades, adotar o modelo de terrenos. Para o fator de comercialização, adotar o valor unitário para o exercício de 2023 e nos exercícios subsequentes não poderá estar fora do intervalo de 0,5 a 1,5.

#### 1.1 - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO POR METRO QUADRADO DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (CUB)

Para avaliação das tipologias Shopping Center, Garagem/Depósito, Instalações Específicas e demais tipologias não especificadas deverá ser utilizada a Equação abaixo, levando-se em consideração as fronteiras de extrapolação, que se encontram na Tabela X.

$$CUB = 1159,666288 * 1,9659^{PC} * ACT^{-0,1403} * 1,0020^{NU} * 0,85, \text{ onde:}$$

-Número Total de Unidades da Edificação (NU);

-Área Total construída no lote (ACT): considerada como a área total construída no terreno, em m<sup>2</sup>;

- Padrão Construtivo (PC): adotado como base o código de padrões existentes na prefeitura de Aracaju, que varia de 0,6 a 1,375, assumindo peso 0,6 para o padrão ruim ou regular (resultante da média de 0,5 e 0,7); 1(um) para o padrão bom; 1,25 (resultante da média de 1,20 e 1,30) para o padrão ótimo; e 1,375 para o padrão especial (resultante da média de 1,35 e 1,40).

Tabela X  
Fronteiras Amostrais

Fronteira	Mínimo	Máximo
PC	0,60	1,375
ACT	22,00	10.562,07
NU	1	128

Nota:

- a) Como regra geral, não extrapolar os limites da fronteira. Caso haja extrapolação de área, considerar o CUB calculado nos limites da fronteira.

## 1.2 - CUSTO UNITÁRIO FINAL DE CONSTRUÇÃO (CAT)

Deve ser calculado de acordo com a equação abaixo, onde "CAT" é o custo unitário do m<sup>2</sup> de área total de construção da unidade, "P" é o percentual de equivalência entre a área equivalente e a área total, "D" é o percentual de acréscimo em função dos custos não incluídos no "CUB" e "BDI" são as bonificações e despesas indiretas.

$$CAT = CUB * P * (1+D) * (1 + BDI)$$

Notas:

- a) Para o cálculo do "CUB" na equação acima, utilizar os códigos de padrões adotados pela Prefeitura de Aracaju;
- b) "P" igual a 1(um) para unidades isoladas; "P" igual 0,90 (noventa centésimos) para unidades em condomínio, exceto shopping centers; e "P" igual a 0,60 (sessenta centésimos) para garagens/depósitos.
- c) Para prédios sem elevador adotar "D" igual a zero; para unidades em condomínio com elevador adotar 10% para edificações de padrão ruim e regular; 20% para padrão bom e ótimo; 30% para padrão especial;
- d) Deve-se utilizar o "BDI" de 10% para benfeitorias de padrão construtivo ruim e regular; 20% para o padrão construtivo bom e ótimo; 30% para padrão construtivo especial.

## 1.3 - CÁLCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO (CRB)

O custo de reprodução total de cada benfeitoria avalianda (CRB) deve ser encontrado multiplicando-se a sua área total de construção da unidade (ACTU), pelo custo unitário (CAT), ou seja:

$$CRB = CAT * ACTU$$

## 1.4 - CÁLCULO DA DEPRECIACÃO DE ORDEM FÍSICA

Para o cálculo do percentual de depreciação física é utilizado o método de Ross/Heidecke. Por este método considera-se a idade da benfeitoria e o seu estado de conservação, através do seguinte modelo:

$$d = [ 0,5 ((x/n) + (x/n)^2) + (1 - 0,5 ((x/n) + (x/n)^2)) * C ] * (1 - r)$$

Onde:

d – Percentual de depreciação da benfeitoria;

x – A idade real ou aparente da benfeitoria;

n – Vida útil estimada em 50 anos;

r – Percentual correspondente ao valor residual estimado em 20%.

C – Adotar o coeficiente igual a 0,0252 para imóvel conservado; 0,181 para imóvel em desgaste e 0,332 para imóvel não conservado.

## 1.5 - CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA (CB)

O custo reedição da benfeitoria é estimado subtraindo-se do seu custo de reprodução (CRB), a parcela relativa à depreciação(d), conforme equação a seguir:

$$CB = CRB (1 - d) \quad 1.5.1$$

Onde:

CB – Custo de Reedição da Benfeitoria;

CRB – Custo de Reprodução da Benfeitoria;

d – Percentual de depreciação.

## 1.6 - CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DO IMÓVEL (VI)

A avaliação do imóvel (VI) será obtida pelo somatório do valor da cota de terreno (CT), calculada com base no modelo de terreno, e o custo de reedição das benfeitorias nele existentes (CB), encontrado pela Equação 1.5.1, adotando-se um fator de comercialização unitário, resultando na Equação a seguir:

$$VI = (VT * FI + CB) * FC$$