



PREFEITURA MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ANEXO 01

FÓRMULAS DE CÁLCULO E FATORES DE HOMOGEINIZAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

TABELA DE FÓRMULAS DE CÁLCULO PARA VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

a) $V = VT + VE$

Onde:

V = valor venal total

VT = valor do terreno

VE = valor das edificações

b) $VT = S \times q \times fp \times fpe \times ft \times fs \times fg$

Onde:

S = área do terreno

q = valor unitário do 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

c) $VE = \Sigma (An \times pn \times dn \times fc)$

Onde:

An = área construída de cada padrão construtivo

pn = valor unitário de cada padrão construído (PVGE)

dn = fator de depreciação por conservação

fc = fator de comercialização



PREFEITURA MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FATORES DE HOMOGEINIZAÇÃO PARA TERRENOS

d) profundidade (fp)

$$pe = S/t$$

Onde:

pe = profundidade equivalente

S = área de terreno

t = testada

Se, $pe < 20$, use:

$$d.1) fp = (pe/20)^{0.5}$$

Se, $pe > ou = 20$ ou $pe = ou < 40$, então:

$$d.2) fp = 1$$

Se, $pe > 40$ ou $pe = ou < 110$, use:

$$d.3) fp = (40/pe)^{0.5}$$

Se, $pe > 110$, use:

$$d.4) fp = 0,60$$

e) Gleba (fg)

Se a área do terreno $< 10.000,00 \text{ m}^2$, então $fg = 1,00$

Se a área do terreno $= ou > 10.000,00 \text{ m}^2$, $fp=1$ e então $fg = 10 \times A^{-0.45} \times t^{0.20}$

f) Topografia (ft)

plano	1,00
active (>10%)	0,90
declive(>10%)	0,80
irregular (combinação dos demais)	0,60
declive acentuado (>30%)	0,50
active acentuado (>30%)	0,70

g) Pedologia (fpe)

firme (seco)	1,00
rochoso	0,80
alagável	0,70



PREFEITURA MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

inundável	0,70
combinação dos demais	0,70

h) Situação (fs)

normal	1,00
esquina ou mais de 1 frente	1,10
encravado / vila	0,50



PREFEITURA MUNICIPAL DE IVOTI
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

FATORES PARA EDIFICAÇÕES

j) coeficientes de depreciação (d) (Ross Heidecke)

l) Fator de comercialização (fc)

1) Perímetro urbano principal 1,00

2) Áreas urbanas localizadas fora do perímetro urbano da sede ou então áreas dentro da sede, mas com grande fator de depreciação devido à localização.

0,80