ANEXO XII - FÓRMULA DE CÁLCULO DO IPTU E FATORES

1. FÓRMULA DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DO IPTU

$$\mathbf{Vv} = \{[0.8415814466 \times \sqrt[64]{(At \times Tp \times Tp)} \times At] \times Fi \times Vt \times Fl\} + (Au \times Ve \times Fd)$$

Onde:
Vv – Valor Venal
Vt – Valor metro quadrado do terreno
Fl – Fator correção do lote
Au – Área edificada da unidade
Ve – Valor do metro quadrado da edificação
At – Área do terreno
Tp – Testada principal
Au – Área edificada da unidade
Ae – Área total edificada
Fd – Fator de Depreciação
Fi – Fração Ideal
Se Au > 0 e Ae > 0 ➔ Fi = (Au / Ae)

2. FATOR DE DEPRECIAÇÃO

Faixa em anos	Depreciação (%)	Fator de Depreciação (Fd)
Menor ou igual a 5	00	1,00
Maior que 5 e menor ou igual a 10	05	0,95
Maior que 10 e menor ou igual a 15	10	0,90
Maior que 15 e menor ou igual a 20	15	0,85
Maior que 20 e menor ou igual a 25	20	0,80
Maior que 25 e menor ou igual a 30	25	0,75
Maior que 30 e menor ou igual a 35	30	0,70
Maior que 35 e menor ou igual a 40	35	0,65
Maior que 40 e menor ou igual a 45	40	0,60
Maior que 45 e menor ou igual a 50	45	0,55
Acima de 50	50	0,50

3. FATOR DE VERTICALIZAÇÃO DE PRÉDIOS COM ELEVADOR

$$FVCE = 1 + (0{,}005 \times (Ad - 1))$$

Onde Ad = Número do andar

4. FATOR DE VERTICALIZAÇÃO DE PRÉDIOS SEM ELEVADOR

$$FVSE = 1 - (0{,}005 \times (Ad - 1))$$

Onde Ad = Número do andar

5. FATOR DE CORREÇÃO DO LOTE

(FL = Soma dos pesos / 12)

Pesos:

Situação do lote:

1) Normal – 1.00
2) Esquina – 1.20
3) Vila – 0.75
4) Encravado – 0.50
5) Quadra – 1.80
6) Gleba – 2.20

Topografia:

1) Plano – 1.00
2) Aclive – 0.80
3) Declive – 0.75
4) Topografia Irregular – 0.85

Pedologia:

1) Arenoso – 1.00
2) Argiloso – 1.00
3) Rochoso – 0.40
4) Arenoso e Argiloso – 1.00
5) Arenoso e rochoso – 0.60
6) Argiloso e rochoso – 0.60
7) Inundável – 0.40
8) Pantanoso – 0.30
9) Sujeito a marés – 0.40

Ocupação:

1) Sem – 1.00
2) Em construção – 1.00
3) Construção Paralisada – 1.00
4) Ruínas ou demolição – 1.00
5) Edificado – 1.00
6) Estacionamento – 1.20
7) Laser – 0.50
8) Agricultura – 0.50
9) Depósito – 1.30

Pavimentação para pedestres:

1) Sem – 0.50
2) Tijoleira – 0.80
3) Pedra rústica – 0.90
4) Cimentado – 1.00
5) Pré-moldado – 1.05
6) Mosaico – 1.10

7) Pedra portuguesa – 1.20

Pavimentação para veículos:
1) Sem – 0.50
2) Pedra rústica – 1.00
3) Paralelepípedo – 1.05
4) Pré-moldado – 1.10
5) Concreto –1.20
6) Asfalto – 1.15

Rede de água:
1) Sem – 0.50
2) Com – 1.00

Rede de esgoto:
1) Sem – 0.60
2) Com – 1.00

Galeria pluvial:
1) Sem – 0.50
2) Com – 1.00

Guias / Sarjetas:
1) Sem – 0.50
2) Com – 1.00

Iluminação pública:
1) Sem – 0.30
2) Com – 1.00

Arborização:
1) Sem – 1.00
2) Com – 0.50

6. FATOR DE EDIFICAÇÃO

(FE = Soma dos pesos / 17)

Pesos:

Situação relativa ao logradouro:
1) Frente – 1.00
2) Fundo – 0.80
3) Galeria – 0.90
4) Vila – 0.80

Situação relativa ao lote:
1) Isolado recuado – 1.00
2) Isolado alinhado – 1.00
3) Rec. s/ espaço lateral – 1.00
4) Alinhado s/ espaço lateral – 1.00

5) Isolado superposto – 1.00
6) Isolado super. Alinhado – 1.00
7) Sup. S/ espaço lat. Alinhado – 1.00
8) Sup. s/ espaço lat. recuado – 1.00

Classificação arquitetônica:
1) Choça ou barraco – 0.00
2) Casa – 1.00
3) Apartamento – 2.00
4) Apartamento de cobertura – 3.00
5) Sala – 2.00
6) Conjunto de salas – 2.50
7) Loja – 1.50
8) Sobreloja – 2.00
9) Subsolo – 0.80
10) Galpão fechado – 0.90
11) Galpão aberto – 0.80
12) Estacionamento coberto – 0.80
13) Arquitetura especial – 2.00

Cobertura:
1) Palha – 0.00
2) Cerâmica – 1.00
3) Fibra-cimento – 1.10
4) Laje – 1.15
5) Metálica – 1.25
6) Especial – 1.35

Piso:
1) Terra Batida – 0.00
2) Tijoleira – 0.50
3) Cimento – 0.70
4) Mosaico – 0.80
5) Cerâmica – 1.00
6) Madeire taco comum – 1.00
7) Madeira taco parquet – 1.50
8) Madeira assoalho – 1.80
9) Plástico – 1.20
10) Pedra – 1.90
11) Marmorite – 1.20
12) Mármore – 2.10
13) Especial – 2.20

Forro:
1) Sem – 0.00
2) Madeira – 0.85
3) Estuque – 0.90

4) Laje – 1.00
5) Especial – 1.50

Acabamento interno:
1) Sem – 0.00
2) Caiação – 0.60
3) Pintura impermeável – 0.90
4) Pintura a óleo – 0.95
5) Pintura plástica – 1.10
6) Aparente rústico – 1.00
7) Aparente luxo – 1.50
8) Especial – 1.80

Acabamento externo:
1) Sem – 0.00
2) Caiação – 0.60
3) Pintura impermeável – 0.90
4) Pintura a óleo – 0.95
5) Pintura plástica – 1.10
6) Aparente rústico – 1.00
7) Aparente luxo – 1.50
8) Especial – 1.80

Esquadrias:
1) Sem – 0.00
2) Madeira – 1.00
3) Rústica – 1.10
4) Ferro – 1.20
5) Alumínio – 1.30
6) Mista – 1.40
7) Especial – 1.50

Vidros:
1) Sem – 0.50
2) Comum – 0.90
3) Vitrais – 1.10
4) Fumê – 1.30
5) Misto – 1.00
6) Especiais – 1.50

Instalação elétrica na unidade:
1) Sem – 0.00
2) Embutida – 1.00
3) Semi-embutida – 0.80
4) Aparente simples – 0.50
5) Aparente luxo – 1.20

Instalação sanitária na unidade:

1) Sem – 0.00
2) Externa com fossa – 0.50
3) Externa com rede – 0.60
4) Interna c/ fossa simples – 0.70
5) Interna c/ fossa completa-rede – 0.90
6) Interna + 1 c/ fossa – 1.00
7) Interna + 1 c/ rede – 1.10

Conservação:

1) Boa – 1.00
2) Regular – 0.90
3) Má – 0.50

Outros:

1) Não registrada – 1.00
2) Com jardim – 1.20

Outros:

1) Não registrada – 1.00
2) Pomar ou horta – 1.20

Outros:

1) Não registrada – 1.00
2) Piscina – 2.20

Outros:

1) Não registrada – 1.00
2) Garagem – 1.20