



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ/ES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ANEXO 01

FÓRMULAS DE CÁLCULO E FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ/ES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**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 SÃO ROQUE DO CANAÃ/ES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO 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
aclive (>10%)	0,90
declive(>10%)	0,80
irregular (combinação dos demais)	0,60
declive acentuado (>30%)	0,50
aclive acentuado (>30%)	0,70

g) Pedologia (fpe)

firme (seco)	1,00
rochoso	0,80
alagável	0,70
inundável	0,70
combinação dos demais	0,70



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ/ES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

h) Situação (fs)

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE DO CANAÃ/ES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

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 |