



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Anexo XXV - Fórmulas de Valor Venal para Espécie 1 – Grupo 1 em Unidade Autônoma Condominial

ESPÉCIE 1 - GRUPO 1 - 'CONDOMÍNIO VERTICAL' - Unidade Autônoma Condominial		
Método de Avaliação - Método Evolutivo (Lote ou Terreno - Comparativo Direto) - NBR 14653-2 Itens 8.2.1 e 8.2.4		
Utilização	Item da NBR-ABNT	Determinação do Valor Venal do Imóvel
ESPÉCIE 1-GRUPO 1	8.2.1	Método Comparativo Direto (Edifícios ou Cj. de Edifícios)
	Básico	VVC (Principal) = Área da Construção Principal x Vucc
	Excedentes	VVC (U. A _{1a}) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1) x Vucc
		VVC (U. A _{1a}) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vucc
		VVAD (U. A _{1a}) = Área Descoberta da Unidade de Acompanhamento (3) x Vucc
		VVVP (U. A _{1m}) = Área do Vínculo Privativo x Vucc
		VVT (fração vaga) = Sem cálculo. Caso ocorra, trata-se de incompatibilidade do cadastro
	VVI	VVI = VVC Principal + VVC (U. A _{1a}) + (VVC (U. A _{1a})) + VVAD (U. A _{1a}) + VVVP (U. A _{1a})
		Limite Inferior de Cálculo (VVT) = $\sum$ Área Const. Sublote/ $\sum$ x Área Construída do lote x (Área do Lote) x Vuct
		Desoneração = (1-Depreciação Bosque) x $\sum$ Área Const. Sublote/ $\sum$ Área Construída do Lote x Área do Lote x Vuct; Com Desoneração <= 0,20 x VVI Método Comparativo Direto
	Desoneração - Bosque	VVI(Desonerado) = VVI - Desoneração;
		Desoneração Para Limite Inferior de Cálculo = (1-Depreciação Bosque) x $\sum$ Área Const. Sublote/ $\sum$ Área Construída do Lote x Área do Lote x Vuct; Com Desoneração <= 0,75 x Limite Inferior de Cálculo (VVT)
		Limite Inferior de Cálculo (VVT Desonerado) = Limite Inferior de Cálculo (VVT) - Desoneração
Observações		
1 - Limite Inferior de Cálculo - O valor venal do imóvel não poderá ser inferior ao VVT determinado pelo método comparativo direto; 2 - A parte do Lote ou terreno ou sublotos que permanecem com a mesma espécie do lote, após a subtração das frações ideais correspondentes às unidades instituídas em condomínio, são denominadas de lote ou terreno remanescente ou de sub lote remanescente; 3 - Havendo informação do Coeficiente de Proporcionalidade para os sublotos remanescentes, o VVT poderá ser calculado pela expressão: VVT = Coeficiente de Proporcionalidade x (Área do Terreno) x Vuct; 4 - (1-Decimal de Depreciação Bosque): Representa a redução do VVT concedida a título de incentivo. O cadastro imobiliário aponta o multiplicador pelo qual o VVT deve ser multiplicado para se encontrar o VVI já desonerado. Esse multiplicador é chamado de Decimal de Depreciação por Bosque; 5 - Em lote de Espécie 1, Grupos 1, 2 ou 3, não poderá ocorrer sublote com Espécie diferente. Caso ocorra deve ser tratado como inconsistência do cadastro;		