



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Anexo XXVI - Fórmulas de Valor Venal para Espécie 1 – Grupo 2 em Unidade Autônoma Condominial

ESPÉCIE 1 - GRUPO 2- 'CONDOMINIO 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
	8.2.1 e 8.2.4
	Determinação do Valor Venal do Imóvel
	Métodos Conjugados: Comparativo Direto e Evolutivo (Terreno + Construções custo)
	Método Comparativo Direto (Edifícios ou Cj. de Edifícios)
	VVC (Principal) = Área da Construção Principal x Vucc
	VVC (U. A ₁₀₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1) x Vucc
	WC (U. A ₁₂₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vucc
	WVAD (U. A ₁₃) = Área Descoberta da Unidade de Acompanhamento (3) x Vucc
	WVVP (U. A ₁₆₁) = Área do Vínculo Privativo x Vucc
	WVT (fração vaga) = Sem cálculo. Caso ocorra, trata-se de incompatibilidade do cadastro
ESPÉCIE 1 - GRUPO 2	VVI = VVC Principal + VVC (U. A ₁₁) + (VVC (U. A ₁₂)+ WVAD (U. A ₁₃))+ WVVP (U. A ₁₆)
	Método Evolutivo (Terreno + Construção custo) - Limite inferior de cálculo
	WVT = WVT (1- $\sum$ Coeficiente Proporcionalidade de sublotos com espécie 5) x $\sum$ Área Const. Sublote/ $\sum$ Área Construída do sublote remanescente) x (Área do Terreno) x Vuct
	VVC (Principal) = Área da Construção Principal x Vucc(custo)
	WC (U. A ₁₂₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1) x Vucc(custo)
	WVAD (U. A ₁₃) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vucc(custo)
	WVVP (U. A ₁₆₁) = Área do Vínculo Privativo (n) x Vucc(custo)
	WVC = VVC Principal + VVC (U. A ₁₁) + (VVC (U. A ₁₂)+ WVVP (U. A ₁₆))
	VVI = (WVT + $\sum$ VVC) x tc - Calculado para limite inf. de cálculo
	Limite inferior de Cálculo (VVI - Evolutivo) = 0,85 do VVI do Método Evolutivo
Desoneração -Bosque	Desoneração = (1-Depreciação Bosque) x (1- $\sum$ Coeficiente Proporcionalidade de sublotos com espécie 5) x $\sum$ Área Const. Sublote/ $\sum$ Área Construída do lote Remanescente**) x (Área do Terreno) x Vuct; Com Desoneração <= 0,20 x VVI Método Comparativo Direto
	VVI(Desonerado) = VVI - Desoneração;
	Desoneração Para Limite inferior de Cálculo = (1-Depreciação Bosque) x (1- $\sum$ Coeficiente Proporcionalidade de sublotos com espécie 5) x $\sum$ Área Const. Sublote/ $\sum$ Área Construída do lote Remanescente**) x (Área do Terreno) x Vuct; Com Desoneração <= 0,20 x VVI Método Evolutivo
	Limite inferior de Cálculo (VVI Desonerado) = Limite inferior de Cálculo (VVI) - 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 sublote 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, Grupo 1, não poderá ocorrer sublote com Espécie diferente. Caso ocorra deve ser tratado como inconsistência do cadastro;	
6 - ** Área Privativa Excedente será considerada quando a área privativa do sublote exceder aquela necessária para implantação da construção, em conformidade com os parâmetros legais de ocupação, acrescida de 25%;	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

7 - Área Privativa Excedente = Área Priv. do Sublote - [(Área da construção Principal/Nº Pavtos) + (Área da U.A/Nº de Pavtos) + (Área da U.A/Nº de Pavtos + ...)] 2 x 1,25; com Área Privativa Excedente > 0.

Anexo XXVII - Fórmulas de Valor Venal para Espécie 1 – Grupo 3 em Unidade Autônoma Condominial

ESPÉCIE 1 - GRUPO 3 - 'CONDOMÍNIO VERTICAL' - Unidade Autônoma Condominial		
Método de Avaliação - Método Evolutivo (Lote ou Terreno - Comparativo Direto) - NBR 14653-2 Item 8.2.1		
UTILIZAÇÃO	Item da NBR-ABNT	Determinação do Valor Venal do Imóvel
	8.2.1	Método Comparativo Direto (Edifícios ou Cj. de Edifícios)
	Básico	VVC (Principal) = Área da Construção Principal x Vucc
		VVC (U. A ₁₀) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1) x Vucc
		VVC (U. A ₁₂) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vucc
	Excedentes	VVAD (U. A ₁₃) = Área Descoberta da Unidade de Acompanhamento (3) x Vucc
LOTE ESPÉCIE 1 - GRUPO 3		VVVP (U. A ₁₀) = Área do Vínculo Privativo x Vucc
		WT (fração vaga) = Sem cálculo. Caso ocorra, trata-se de incompatibilidade do cadastro
	VVI	VVI = VVC Principal + VVC (U. A ₁₁) + (VVC (U. A. (2)) + VVAD (U. A. (3)) + VVVP (U. A. (n)) ou VVI = VVT
		Limite Inferior de Cálculo (VVT) = (1- ∑ Coeficiente Proporcionalidade de sublotos com espécie 5) x (∑ Área Const. Sublote/∑ Área Construída do lote Remanescente**) x (Área do Terreno) x Vuct
		Desoneração = (1-Depreciação Bosque) x (1- ∑ Coeficiente Proporcionalidade de sublotos com espécie 5) x (∑ Área Const. Sublote/∑ Área Construída do lote Remanescente**) x (Área do Terreno) 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 (1- ∑ Coeficiente Proporcionalidade de sublotos com espécie 5) x (∑ Área Const. Sublote/∑ Área Construída do lote Remanescente**) x (Área do Terreno) x Vuct <= 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 sublote 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, Grupo 1, não poderá ocorrer sublote com Espécie diferente. Caso ocorra deve ser tratado como inconsistência do cadastro; Não poderá ocorrer sublote vago		
6 - ** Área Privativa Excedente será considerada quando a área privativa do sublote exceder aquela necessária para implantação da construção, em conformidade com os parâmetros legais de ocupação, acrescida de 25%;		
7 - Área Privativa Excedente = Área Priv. do Sublote - [(Área da construção Principal/Nº Pavtos) + (Área da U.A/Nº de Pavtos) + (Área da U.A/Nº de Pavtos + ...)] 2 x 1,25; com Área Privativa Excedente > 0.		