



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Anexo XXVIII - Fórmulas de Valor Venal para Espécies 2, 3 e 6 em Unidade Autônoma Vinculada

ESPÉCIES 2, 3 e 6 - 'AGRUPAMENTO DE UNIDADES AUTÔNOMAS' - Unidade Autônoma Vinculada - 1ª Parte	
Método de Avaliação - Método Evolutivo (Lote ou Terreno - Comparativo Direto) - NBR 14653-2 Itens 8.2.1 e 8.2.4	
ESPÉCIES	Determinação do Valor Venal do Imóvel
EDIFICADO - ESPÉCIE 2, 3 E 6	Item da NBR-ABNT
	1ª Etapa - Cálculo Global do Lote ou Terreno
	8.2.4 (8.2.1)
	Terreno
	Método Evolutivo (Comparativo Direto Para o VVT)
	$VVT = \text{Área do Terreno} \times Vuct$
	$VVC_{(000)} (\text{Principal}) = \text{Área da Construção Principal} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(1)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1)} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(2)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2)} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(n)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (n)} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC_{(001)} (\text{Principal}) = \text{Área da Construção Principal} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(1)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1)} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(2)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2)} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(n)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (n)} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC_{(002)} (\text{Principal}) = \text{Área da Construção Principal} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(1)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1)} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(2)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2)} \times Vucc(\text{custo})$
	$VVC (U, A_{(n)}) = \text{Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (n)} \times Vucc(\text{custo})$
Desoneração - Bosque	$VVI = (VVT + \sum VVC) \times Ic$
	Ic correspondente a todo o lote ou terreno
	Desoneração = $(1 - \text{Depreciação Bosque}) \times VVT$
$VVI (\text{Desonerado}) = > VVI = (VVT + \sum VVC) \times Ic - \text{Desoneração} \times Ic$	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

2ª Etapa ('Opção a') - Cálculo de Cada Unidade Autônoma Vinculada Para $\{VVT + \sum VVC\} \times \{c\} > \{VVT\}$	
8.2.4 [8.2.1]	Método Evolutivo (Terreno + Construção custo)
Terreno	$VVT_{(000)} = \sum \{Área\ construída\ do\ sub lote / \sum Área\ construída\ do\ lote\} \times Área\ do\ Terreno \times V_{uct}$
	$VVC_{(000)} (Principal) = Área\ da\ Construção\ Principal \times V_{ucc}(custo)$
	$VVC (U, A_{(1)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (1) \times V_{ucc}(custo)$
	$VVC (U, A_{(2)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (2) \times V_{ucc}(custo)$
	$VVC (U, A_{(n)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (n) \times V_{ucc}(custo)$
VVI (sublote 000)	$VVI_{(000)} = (VVT + \sum VVC) \times \{c\}$
Desoneração - Bosque	Desoneração = (1- Depreciação Bosque) x VVT
Terreno	$VVI(Desonerado) = > VVI = (VVT + \sum VVC) \times \{c\} - Desoneração \times \{c\}$
	$VVT_{(001)} = \sum \{Área\ construída\ do\ sub lote / \sum Área\ construída\ do\ lote\} \times Área\ do\ Terreno \times V_{uct}$
	$VVC_{(001)} (Principal) = Área\ da\ Construção\ Principal \times V_{ucc}(custo)$
	$VVC (U, A_{(1)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (1) \times V_{ucc}(custo)$
	$VVC (U, A_{(2)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (2) \times V_{ucc}(custo)$
Construções	$VVC (U, A_{(n)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (n) \times V_{ucc}(custo)$
	$VVI_{(001)} = (VVT + \sum VVC) \times \{c\}$
VVI (sublote 001)	Desoneração = (1- Depreciação Bosque) x VVT
Desoneração - Bosque	$VVI(Desonerado) = > VVI = (VVT + \sum VVC) \times \{c\} - Desoneração \times \{c\}$
Terreno	$VVT_{(n)} = \sum \{Área\ construída\ do\ sub lote / \sum Área\ construída\ do\ lote\} \times Área\ do\ Terreno \times V_{uct}$
	$VVC_{(n)} (Principal) = Área\ da\ Construção\ Principal \times V_{ucc}(custo)$
	$VVC (U, A_{(1)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (1) \times V_{ucc}(custo)$
	$VVC (U, A_{(2)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (2) \times V_{ucc}(custo)$
	$VVC (U, A_{(n)}) = Área\ da\ Construção\ da\ Unidade\ de\ Acompanhamento\ (n) \times V_{ucc}(custo)$
VVI (sublote n)	$VVI_{(n)} = (VVT + \sum VVC) \times \{c\}$
Desoneração - Bosque	Desoneração = (1- Depreciação Bosque) x VVT
	$VVI(Desonerado) = > VVI = (VVT + \sum VVC) \times \{c\} - Desoneração \times \{c\}$

EDIFICADO - ESPÉCIE 2, 3 E 6



2ª Etapa ('Opção b') - Cálculo de Cada Unidade Autônoma Vinculada Para {VWT} > {(VWT + ΣVVC) x Ic}	
8.2.4 (8.2.1)	Método Comparativo Direto ou P/Critério de processamento: evolutivo p/ terreno vago
Terreno	$VWT_{(em)} = \Sigma(\text{Área construída do sub lote} / \Sigma \text{Área construída do sub lote}) \times \text{Área do Terreno} \times V_{uct}$
VVI (sublote 001)	$VVI_{(001)} = VWT_{(001)}$
Desoneração - Bosque	$\text{Desoneração} = (1 - \text{Depreciação Bosque}) \times VWT$
	$VVI(\text{Desonerado}) = VVI - \text{Desoneração}$
8.2.4 (8.2.1)	Método Comparativo Direto ou P/Critério de processamento: evolutivo p/ terreno vago
Terreno	$VWT_{(n)} = \Sigma(\text{Área construída do sub lote} / \Sigma \text{Área construída do sub lote}) \times \text{Área do Terreno} \times V_{uct}$
VVI (sublote n)	$VVI_{(n)} = VWT_{(n)}$
Desoneração - Bosque	$\text{Desoneração} = (1 - \text{Depreciação Bosque}) \times VWT$
	$VVI(\text{Desonerado}) = VVI - \text{Desoneração}$
Observações	
1 - Será tomado como VVI o maior valor entre a 'opção a' e a 'opção b' para cada unidade autônoma vinculada (sublote); 2 - (1-Decimal de Depreciação Bosque): Representa a redução do VWT concedida a título de incentivo. O cadastro imobiliário aponta o multiplicador pelo qual o VWT deve ser multiplicado para se encontrar o VVI já desonerado. Esse multiplicador é chamado de Decimal de Depreciação por Bosque.	