



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Anexo XXX - Fórmulas de Valor Venal para Espécie 5 – Grupo 1 em Unidade Autônoma Condominial

ESPÉCIE 5 - GRUPO 1 - 'CONDOMÍNIO HORIZONTAL' - 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
LOTE ESPÉCIE 5 - GRUPO 1	8.2.1	Método Comparativo Direto - (Casas Térreas ou Assobradadas)
	Construção	VVC (Principal) = Área da Construção Principal x Vuvc
		VVC (U.A. ₁₀₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1) x Vuvc
		VVC (U.A. ₁₀₂) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vuvc
	Excedentes e Ampliações	VVC (U.A. _{10n}) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (n) x Vuvc
		VWVP (U. A. _{10n}) = Área do Vínculo Privativo (n) x Vuvc
		VVT fração excedente = Área Privativa Excedente** x Vuvt;
	VVI	VVT (fração vaga) = Área Privativa x Vuvt;
		VVI = (VVC Principal) + (VVC U. A.(1)) + (VVC U. A. (2)) + (VVC U. A. (n)) +VWVP (U. A. (n)) + VVT excedente ou* VVI = [VVT quando vago]
	SUBLOTE ESPÉCIE 5 (Lote Espécie 1, grupo 1 – Somente fração vaga)	
		Desoneração = (1-Depreciação Bosque) x (Coeficiente de proporcionalidade x Área do Lote) x VUCT/ γ3; Com Desoneração <= (0,20 ou 0,75) x VVI Método Comparativo Direto, respectivamente, à unidade condominial edificada ou vaga
		VVI(Desonerado) = VVI - Desoneração;
Desoneração - Bosque		Desoneração Para Limite Inferior de Cálculo = (1-Depreciação Bosque) x (Coeficiente de proporcionalidade x Área do Lote) x VUCT/γ3; Com Desoneração <= 0,20 ou 0,75 x VVI Limite Inferior de Cálculo, respectivamente, à unidade condominial edificada ou vaga
		Limite Inferior de Cálculo (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 - (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;		
3 - *Adota-se VVI = VVT quando se tratar de fração vaga;		
4 - ** 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%;		
5 - Área Privativa Excedente = Área Priv. do Sublote - [(Área da construção Principal/Nº Pavtos) + (Área da U.A/Nº de Pavtos) + ...] 2 x 1,25; com Área Privativa Excedente > 0.		
6 - A desoneração será determinada com base no VVT Primário, correspondente ao valor do terreno, sem implantação do condomínio.		
VVT= (Coeficiente de proporcionalidade x Área do Lote) x VUCT x (γ1 ou γ2) / γ3; Com Desoneração <= (0,20 ou 0,75) x VVI Método Comparativo, respectivamente à unidade condominial construída ou vaga.		