



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Anexo XXXI - Fórmulas de Valor Venal para Espécie 5 – Grupo 2 em Unidade Autônoma Condominial

ESPÉCIE 5 - GRUPO 2- '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	Determinação do Valor Venal do Imóvel
8.2.1 e 8.2.4	Métodos Conjugados: Comparativo Direto e Evolutivo (Terreno + Construções custo)
8.2.1	Método Comparativo Direto - (Casas Terreas ou Assobradadas - Auto Construção)
Construção	VVC (Principal) = Área da Construção Principal x Vucc
	VVC (U. A ₁₀₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1) x Vucc
	VVC (U. A ₁₀₂) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vucc
	VVC (U. A _{10n}) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (n) x Vucc
Excedentes e Ampliações	VVVP (U. A _{10n}) = Área do Vínculo Privativo (n) x Vucc (Todos os VP -Vínculos privativos)
	Obs: Não Há VVT de fração excedente, por ter sido considerado e maior do que 1
	VVT (fração vaga) = Área Privativa x Vucc;
	VVI = [(VVC Principal) + (VVC U. A. (1)) + (VVC (U. A. (2)) + (VVC (U. A. (n)) +VVVP (U. A. (n)) +] ou* [VVT quando vago]
VVI	
8.2.4 (8.2.1)	Método Evolutivo (Comparativo Direto Para o VVT)
Terreno	VVT = (Coeficiente de proporcionalidade x Área do Lote) x Vucc/√3.1
	VVC (Principal) = Área da Construção Principal x Vucc(custo)
	VVC (U. A ₁₀₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1) x Vucc(custo)
	VVC (U. A ₁₀₂) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vucc(custo)
Construções e Vínculos Privativos	VVC (U. A _{10n}) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (n) x Vucc(custo)
	VVVP (U. A _{10n}) = Área do Vínculo Privativo (n) x Vucc(custo)Privativo)
	VVC = VVC Principal + VVC (U. A. (1)) + (VVC (U. A. (2)) + (VVC (U. A. (n)) +VVVP (U. A. (n))
	VVI = (VVT + ΣVVC) x Ic; ou*VVI = [VVT quando vago]
VVI	
Desoneração -Bosque	Limite Inferior de Cálculo (VVI Evolutivo) = 0,85 x VVI do Método Evolutivo
	Desoneração = (1-Depreciação Bosque) x (Coeficiente de proporcionalidade x Área do Lote) x VUCC/√3; 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 VUCC/√3; 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 na página seguinte	



Observações 1 - Limite Inferior de Cálculo - O método Evolutivo, quando aplicado a condomínios, tem o condão de Limite Inferior de Cálculo, nos termos do art. da Lei Complementar 136/2022; 2 - (L-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 sub lote 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) + (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 (y1 ou y2) /y3; Com Desoneração <= (0,20 ou 0,75) x VVI Método Comparativo, respectivamente à unidade condominial construída ou vaga.
