



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Anexo XXXII - Fórmulas de Valor Venal para Espécie 5 - Grupo 3 em Unidade Autônoma Condominial

ESPÉCIE 5 - GRUPO 3 - '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
ESPÉCIE 5 - GRUPO 3	8.2.1 e 8.2.4	Métodos Conjugados: Comparativo Direto e Evolutivo (Terreno + Construções - Custo)
	8.2.1	Método Comparativo Direto - (Casas Térreas ou Assobradadas - Auto Construção)
	Básico	VVC (Principal) = Área da Construção Principal x Vucc
	Excedentes	VVC (U.A. ₁₀₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (1) x Vucc
		VVC (U.A. ₁₂₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vucc
		VVC (U.A. ₁₀₀) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (n) x Vucc
		VWVP (U.A. ₁₀₀) = Área do Vínculo Privativo (n) x Vucc (Todos os VP-Vínculos privativos)
		Obs. Não Há VVT de fração excedente, por ter sido considerado ε maior do que 1
		VVT (fração vaga) = Área Privativa x Vuct
	VVI	VVI = [VVC Principal + VVC (U. A. ₁₀₁)] + (VVC (U. A. (2)) + (VVC (U. A. (n)) + VWVP (U. A. (n))) ou [VVT quando vago]
	8.2.4	Método Evolutivo (Terreno + Construção custo) - 2.2
	Terreno	VVT = (Coeficiente de proporcionalidade x Área do Lote) x Vuct/γ3.1
	Construções e Vínculos Privativos	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. ₁₂₁) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (2) x Vucc(custo)
		VVC (U.A. ₁₀₀) = Área da Construção da Unidade de Acompanhamento (n) x Vucc(custo)
		VWVP (U.A. ₁₀₀) = Área do Vínculo Privativo (n) x Vucc(custo)
	VVI	VVC = VVC Principal + VVC (U. A. (1)) + (VVC (U. A. (2)) + (VVC (U. A. (n)) + VWVP (U. A. (n)))
		VVI = (VVT + ΣVVC) x lc ou * VVI = [VVT quando vago]
		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 VUCT) /γ3; Com Desoneração <= (0,20 ou 0,75) x VVI
Observações na página seguinte	Desoneração - Bosque	Método Comparativo Direto, respectivamente, à unidade condominial edificada ou vaga VVI(Desonerado) = VVI - Desoneração;
		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 método Evolutivo, quando aplicado a condomínios, tem o condão de Limite Inferior de Cálculo, nos termos do art. da Lei Complementar 136/2022; 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 VI 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 (v1 ou v2) / v3; Com Desoneração <= (0,20 ou 0,75) x VVI Método Comparativo, respectivamente à unidade condominial construída ou vaga.