



DECRETO Nº 1061

Regulamenta a Lei Complementar nº 40/01, estabelecendo os critérios de cálculo do valor dos imóveis do Município de Curitiba, para efeito de lançamento e cobrança do imposto imobiliário IPTU.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais de conformidade com Art. 72, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Curitiba, e conforme o disposto na Lei Complementar nº 40, de 18 de dezembro de 2001, decreta:

Art. 1º O valor venal dos imóveis do Município de Curitiba, base imponível do imposto imobiliário, será apurado de acordo com os critérios definidos neste decreto.

Art. 2º O valor venal dos terrenos será apurado mediante a multiplicação de sua área pelo valor unitário, por metro quadrado, constante da Planta Genérica de Valores Imobiliários e pelos fatores de correção de valor que sobre o mesmo venham a incidir.

Art. 3º São variáveis de correção de valor para TERRENOS as que o corrigem devido a fatores de forma, situação na quadra, infra-estrutura e restrições de uso e ocupação:

- I - de “profundidade”, conforme tabelas I e II dos anexos;
- II - de “encravado”, conforme tabela III dos anexos;
- III - de “testada”, conforme tabela IV dos anexos;
- IV - de “correção por restrição de zoneamento”, conforme tabela V dos anexos;
- V - de “gleba urbanizável”;
- VI - de “correção para condomínio”;
- VII - de “depreciação”.

Art. 4º No caso de incidência do fator de encravado, a sua aplicação exclui a dos fatores de profundidade e testada.



Art. 5º A aplicação do fator de correção por restrição de zoneamento exclui a do fator de gleba urbanizável.

Art. 6º A Planta Genérica de Valores Imobiliários contém os valores unitários, por metro quadrado, para cada uma das faces de quadras existentes no Município de Curitiba. Estes valores, expressos em reais, correspondem a um lote padrão, adotada a profundidade padrão, definido como tal pela legislação vigente.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, considerar-se-á como lote padrão aquele que apresentar entre 30 (trinta) a 40 (quarenta) metros de profundidade, conforme tabelas I e II dos anexos.

Art. 7º o fator de correção de profundidade será aplicado em função da profundidade equivalente dos terrenos, observando-se os seguintes critérios:

I - na Zona Central - mediante a divisão da área do terreno pela testada ou testadas, independente da característica do terreno, desprezando-se no resultado as frações de metro;

II - nas demais zonas - mediante a divisão da área do terreno pela testada ou testadas, desprezando-se no resultado as frações de metro.

§1º Para a apuração da profundidade equivalente de terreno de esquina, adotar-se-á a testada para o logradouro de maior valor unitário e a menor testada em caso de igualdade de valores.

§2º Para a apuração da profundidade equivalente de terreno com mais de uma testada ou de esquina com mais de duas testadas, adotar-se-á a testada para o logradouro de maior valor unitário ou, havendo igualdade de valores a maior testada se o resultado da divisão de sua área pela soma das testadas for inferior a 30 (trinta) metros.

§3º Se o resultado da divisão mencionada na parágrafo anterior for igual ou superior a 30 (trinta) metros, adotar-se-á o somatório das testadas.

Art. 8º Consideram-se de esquina os terrenos que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes quando curvos, determine ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco) graus.

Parágrafo único. Excluem-se do disposto neste artigo os terrenos que façam esquina com passagem para pedestres ou entrada de vilas.

Art. 9º Para os terrenos de esquina com duas testadas, terreno de esquina com mais de duas testadas e terrenos não de esquina com mais de uma testada, os dois últimos com profundidade equivalente menos que 30 (trinta) metros, e que possuam testadas para logradouros de valores unitários diferentes, o valor venal será calculado com base:



I - Zona Central - na média aritmética ponderada dos valores unitários em função da metragem das respectivas testadas;

II - demais zonas - no maior valor unitário.

Parágrafo único. Quando a profundidade equivalente dos terrenos de esquina com mais de duas testadas e não de esquina com mais de uma testada for superior a 30 (trinta) metros, o valor venal será determinado pela média aritmética ponderada dos valores unitários em função da metragem das respectivas testadas.

Art. 10 O fator de testada será aplicado no valor dos terrenos de esquina, formada por logradouros localizados fora da zona central, com testadas inferiores a 17 (dezesete) metros, conforme tabela III dos anexos.

Art. 11 Para imóveis constituídos em Condomínios Horizontais (espécie 5), não incidirão no cálculo do valor venal do terreno os fatores de profundidade e testada.

Art. 12 O fator de encravado é aplicável aos terrenos desprovidos de testada ou aqueles cuja testada seja inferior a 04 (quatro) metros, utilizando-se, respectivamente, o valor unitário do logradouro para o qual poderá ter acesso, ou o valor unitário do logradouro para o qual enteste.

FATOR ENCRAVADO = 0,43

Art. 13 No cálculo de valor de terrenos com testada para logradouros não registrados na Planta Genérica de Valores Imobiliários, será adotado como valor unitário o produto do valor de origem definido para a microrregião que abrange as quadras nas quais os mesmos encontram-se inseridos e pelo índice do zoneamento vigente para o local.

Art. 14 No caso de terrenos localizados em diversas zonas urbanas, serão considerados como inteiramente incluídos naquela em que se localizarem suas testadas.

§1º Possuindo testadas para mais de uma zona urbana, serão os terrenos considerados como inteiramente inclusos naquela que permita maior taxa de ocupação do solo.

§2º A taxa de ocupação do solo e os limites das zonas urbanas são os previstos na legislação específica.

Art. 15 O fator de correção por restrição de zoneamento ajusta os valores dos terrenos localizados em zonas que apresentam limitações que restringem sobremaneira o uso e ocupação do solo - Áreas de Preservação Ambientais (APAs), de conformidade com a legislação vigente, conforme tabela IV dos anexos.



Parágrafo único. As zonas que se enquadram na descrição contida neste artigo são as seguintes:

- ZONA DE CONTENÇÃO DO PASSAÚNA
- APA PASSAÚNA
- ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA CACHOEIRA/ SANTA CÂNDIDA
- ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA SÃO JOÃO/ SANTA FELICIDADE
- ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA UMBARÁ/ GANCHINHO
- APA IGUAÇU (EXCETO SETOR DE TRANSIÇÃO)

Art. 16 O fator de correção para glebas urbanizáveis, ajusta os valores dos terrenos com áreas superiores a 900 (novecentos) metros quadrados, localizados em zonas que apresentam uma transição entre zonas de alta restrição construtiva pela legislação de uso e ocupação do solo anterior, que foram contempladas com acréscimo no potencial pela legislação atualmente em vigor. Este fator será obtido através da equação genérica:

$$FCG = (30 / \sqrt{A})^{1/2}$$

Onde: A = área do terreno em m²

Parágrafo único. As zonas que se enquadram na descrição contida neste artigo são as que eram definidas como ZONA AGRÍCOLA, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Curitiba, anterior a atualmente em vigência, excetuando-se as contidas no artigo anterior.

Art. 17 O fator de correção para condomínios é aplicável aos terrenos contemplando os imóveis que, por suas peculiaridades, apresentem valores de mercado superiores aos estabelecidos na Planta Genérica de Valores.

Art. 18 O fator de depreciação é aplicável aos imóveis cuja utilização seja acentuadamente prejudicada em razão:

- I - de seu formato;
- II - de sua conformação topográfica;
- III - de serem atingidos por passagem de córrego ou faixa de drenagem;
- IV - de serem atingidos por desapropriações de fato, porém não regularizadas;
- V - de serem sujeitos a freqüentes inundações;
- VI - de outros fatores que comprovadamente depreciam o imóvel.

Parágrafo único. Os fatores mencionados nos Arts. 14 e 15, serão sugeridos pela Divisão de Avaliação Imobiliária, mediante análise técnica de cada caso.



Art. 19 O valor da fração ideal dos terrenos, em prédios de condomínios divisos, será determinado mediante a distribuição do valor da área proporcionalmente a cada fração, a exceção daqueles cuja fração seja previamente definida em Convenção de Condomínios.

Art. 20 O valor venal de construção será obtido mediante a multiplicação da área edificada pelo valor unitário, por metro quadrado de construção correspondente a sua tipologia e, ainda, pelos fatores e índices de correção incidentes.

Art. 21 São fatores de correção de valor para construções:

I - de “obsolescência”

II - de “comercialização” ou “diferenciação por localização”, conforme tabela VI dos anexos;

III - de “correção para condomínios”;

IV - de “depreciação”.

Art. 22 Para a aplicação do valor do metro quadrado das construções de alvenaria, exceto barracões construídos deste material, tanto de utilização residencial como não residencial, o tipo de construção será determinado mediante a utilização das “planilhas de elementos estatísticos das construções” exclusivas do imóvel, observando-se:

I - planilha I - para Unidades Isoladas e Condomínios Horizontais com até 03 (três) pavimentos;

II - planilha II - para Condomínios Verticais com mais de 03 (três) pavimentos.

Parágrafo único. Nesta composição estatística os tipos de construção serão determinados pelo sistema de contagem de pontos e ponderação entre os itens construtivos, conforme classificação a seguir:

I - Unidades Isoladas e Condomínios Horizontais Residenciais ou Não Residenciais com até 03 (três) pavimentos:

Tipo 1 - alvenaria simples - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção de no máximo 30 (trinta) pontos;

Tipo 2.1 - alvenaria média simples - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 31 (trinta e um) a 40 (quarenta) pontos, considerando estes;



Tipo 2.2 - alvenaria média - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 41 (quarenta e um) a 65 (sessenta e cinco) pontos, considerando estes;

Tipo 3 - alvenaria fina - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 66 (sessenta e seis) a 83 (oitenta e três) pontos, considerando estes;

Tipo 11 - alvenaria luxo - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção acima de 83 (oitenta e três) pontos, inclusive este.

II - Condomínios Verticais, Residenciais ou Não Residenciais com mais de 03 (três) pavimentos:

Tipo 1 - alvenaria simples - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção de até 28 (vinte e oito) pontos.

Tipo 2.1 - alvenaria média simples - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 29 (vinte e nove) a 40 (quarenta) pontos, considerando estes;

Tipo 2.2 - alvenaria média - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 41 (quarenta e um) a 66 (sessenta e seis) pontos, considerando estes;

Tipo 3 - alvenaria fina - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção dentro do intervalo de 67 (sessenta e sete) a 80 (oitenta) pontos, considerando estes;

Tipo 11 - alvenaria luxo - edificação em alvenaria que após ponderação dos itens construtivos, de acabamento e de benfeitorias complementares atingir um somatório de classificação da estatística da construção acima de 81 (oitenta e um) pontos, inclusive este.

Art. 23 Os tipos de construção, madeira simples, madeira média, madeira luxo, mista simples, mista média, barracão de madeira, barracão de alvenaria e telheiro de madeira/alvenaria, serão classificados de acordo com as suas características e peculiaridades próprias e que se enquadrem predominantemente em uma das descrições apresentadas nos incisos abaixo:



I - CONSTRUÇÕES EM MADEIRA SIMPLES E MÉDIA

Edificações com estrutura de sustentação, telhado, paredes e forros em madeira simples ou de lei, podendo apresentar os pisos em madeira ou concreto com revestimentos diversos (cerâmica, carpet, paviflex, decorflex, etc). A cobertura pode ser feita por telhas de fibro-cimento, de barro ou outros materiais. As esquadrias podem ser de madeira simples ou nobre, ferro - cantoneira ou chapa dobrada.

II - CONSTRUÇÕES EM MADEIRA LUXO

Edificações com estrutura de sustentação, telhado, paredes e forros em madeira nobre ou de lei com bitolas especiais, pré-cortadas ou cortadas “in loco”, pré-moldadas, podendo apresentar até, no máximo 30% (trinta por cento), de sua composição em alvenaria (áreas molhadas), normalmente com estilo arquitetônico diferenciado. Os materiais de acabamento são de qualidade superior.

III - CONSTRUÇÕES MISTAS SIMPLES E MÉDIA

Edificações compostas em parte por paredes, assoalhos e forros de madeira e outra em alvenaria, apresentando mais de 30% (trinta por cento), do total de sua área em alvenaria ou esta proporção em madeira, ou, ainda, na sua totalidade composta por madeira revestida com alvenaria ou painéis de aglomerado de madeira e concreto.

IV - BARRACÕES EM MADEIRA

Edificação com estrutura e paredes em madeira, sem divisões internas, ou em alguns casos com separação para escritório, copa e sanitários, vestiários, almoxarifados, etc, destacados da área fabril do galpão. O seu pé-direito apresenta dimensão superior aos padrões normais residenciais ou comerciais. A sua cobertura é feita por telhas de fibro-cimento, barro ou até por telhas metálicas, apoiadas sobre estrutura de madeira. A sua utilização normalmente é para atividades industriais de pequeno e médio porte, prestação de serviços (oficinas mecânicas), armazéns, etc.

V - BARRACÃO EM ALVENARIA

Edificação composta por estrutura em concreto armado, moldado “in loco” ou pré-moldada, vedada por paredes de alvenaria de tijolos de barro, blocos de concreto ou material similar ou, ainda, painéis pré-fabricados de concreto, com ou sem revestimento externo ou interno. O seu telhado pode apresentar formatos variados, dependendo da utilização, ventilação e iluminação (“shed”, hangar, com lanternim, etc). A estrutura do telhado pode ser em madeira, concreto ou metálica, coberta por telhas de fibro-cimento, de barro ou metálicas, normalmente não possuem forro. O seu pé-direito possui dimensões acima do padrão normal. Poderá apresentar divisões internas para abrigar escritório, almoxarifado, banheiros, vestiários, depósitos como estrutura de apoio da unidade fabril. É mais comumente utilizado para indústrias de qualquer porte, armazéns, garagens, etc, apresentando instalações especiais específicas à finalidade a que se destina (pontes rolantes, pisos estruturais, centrais ou sistemas de exaustão, calefação, condicionamento de ar, incêndio, etc).



VI - TELHEIRO DE MADEIRA/ CONCRETO

Edificações constituídas por estrutura formada por peças de apoio (pilares) em madeira, concreto moldado “in loco” ou pré-moldado, ou metálica, sem vedação por paredes. A sua cobertura é constituída por telhado com estrutura em tesoura, vigamento de apoio ou estrutura espacial metálica, cobertas por telhas de fibro-cimento, de barro ou metálicas. É comumente utilizado como abrigo para automóveis, materiais, máquinas e equipamentos em geral.

Art. 24 Serão consideradas de padrão simples de acabamento, para tender o que prevê o parágrafo único, do Art. 24, da Lei nº 6.202, de 17 de dezembro de 1980, com as alterações pela Lei nº 7.832, de 19 de dezembro de 1991, Lei Complementar nº 17, de 23 de dezembro de 1997 e Lei Complementar nº 25, de 23 de dezembro de 1998, as seguintes edificações:

I - dos TIPOS: 1 - alvenaria simples, 4 - mista simples, 5 - mista média, 6 - madeira simples, 7 - madeira média, 8 - galpão de alvenaria, 9 - galpão de madeira e 10 - telheiro, de até 06 (seis) pavimentos;

II - do tipo 2.1 - alvenaria média simples de 01 (um) pavimento.

Art. 25 Em função da idade da edificação, depreciar-se-á o seu valor, mediante a aplicação do fator de obsolência definido conforme critérios abaixo:

I - fator de obsolência = $1 - (\text{idade da construção} \times 0,80)/100$, para imóveis do tipo 11 (alvenaria luxo) e 3 (alvenaria fina), com mais de 03 (três) pavimentos, a depreciação não será superior a 40% (quarenta por cento), fator de obsolência igual a 0,60, sendo este fator utilizado para imóveis com idade de 50 (cinquenta) anos ou mais;

II - fator de obsolência = $1 - (\text{idade de construção})/100$, para imóveis dos tipos 2.1 (alvenaria média simples), 2.2 (alvenaria média) com mais de 03 (três) pavimentos e imóveis dos tipos 11 (alvenaria luxo) e 3 (alvenaria fina) com até 03 (três) pavimentos, a depreciação não será superior a 50% (cinquenta por cento), fator de obsolência igual a 0,50, sendo este fator utilizado para imóveis com idade de 50 (cinquenta) anos ou mais;

III - fator de obsolência = $1 - (\text{idade da construção} \times 1,20)/100$, para imóveis dos tipos 1 (alvenaria simples), 4 (mista simples), 5 (mista média), 8 (galpão de alvenaria) e 10 (telheiro), com qualquer número de pavimentos e imóveis dos tipos 2.1 (alvenaria média simples), 2.2 (alvenaria média), com até 03 (três) pavimentos, a depreciação máxima será de 60% (sessenta por cento) fator de obsolência igual a 0,40, sendo este fator utilizado para imóveis com idade de 50 (cinquenta) anos ou mais;

IV - fator de obsolência = $1 - (\text{idade de construção} \times 1,40)/100$, para imóveis do tipo 6 (madeira simples), 7 (madeira média) e 9 (galpão de madeira) com qualquer número de pavimentos, a depreciação máxima será de 70% (setenta por cento), fator de obsolência igual 0,30, sendo este fator utilizado para imóveis de 50 (cinquenta) anos ou mais.



Art. 26 Para fins de aplicação dos fatores de obsolência nos casos de reforma, com ou sem aumento de área construída, o ano de construção da edificação será tomado pela média aritmética simples do ano de reforma e do ano da construção, desprezando-se a fração decimal.

Art. 27 O índice diferenciador por localização corrige os valores da construção, distinguindo-os em função da sua localização e potencial de comercialização, conforme tabela V dos anexos.

Art. 28 O fator de correção para condomínio, é aplicável às construções para contemplar os imóveis que, por suas peculiaridades, apresentem valores de mercado superiores aos estabelecidos genericamente na Planta de Valores Imobiliários.

Art. 29 O valor das construções dos imóveis será constituído pelo valor da unidade principal e seus anexos.

Art. 30 Para efeito de avaliação, o valor unitário das construções cadastradas como unidades de acompanhamento a ser aplicado, corresponderá à utilização da unidade principal a que as mesmas estão vinculadas.

Art. 31 O valor da construção da garagem, ou de outra unidade de acompanhamento, construída sob forma de unidade isolada, será vinculada à unidade imobiliária a que corresponder, no caso de não ser atribuída fração ideal específica do terreno.

Art. 32 O valor dos imóveis edificados será determinado pela soma dos valores isolados do terreno e das construções neles existentes:

I - quando se tratar de imóveis que não constituam condomínio, localizados em zona residencial 4 (ZR-4), Setor Estrutural (SE), Zona Central (ZC) e Centro Cívico (CC), o valor do imóvel será:

a) o maior entre o valor do terreno calculado pelos critérios deste decreto e o valor do terreno dividido pelo coeficiente de aproveitamento permitido para a zona ou setor, de acordo com a legislação de zoneamento vigente, somado ao valor da construção, se o coeficiente de utilização efetiva existente no lote for igual ou inferior a 1 (um);

b) o maior entre o valor do terreno calculado pelos critérios deste decreto e o valor do terreno dividido pela metade do coeficiente de aproveitamento permitido para a zona ou setor, de acordo com a legislação de zoneamento vigente, somado ao valor da construção, se o coeficiente de utilização efetiva existente no lote for superior a 1 (um) e igual ou inferior a 2 (dois);

c) o valor do terreno calculado pelos critérios deste decreto somado ao valor da construção se o coeficiente de utilização efetiva existente no lote for superior a 2 (dois);



II - quando se tratar de imóveis que constituam condomínios, localizados na Zona Central (ZC), e que o valor venal do imóvel calculado pelos critérios deste decreto for superior ao valor da construção dividido por 0,80 e o valor do terreno calculado pelos critérios deste decreto.

Parágrafo único. O coeficiente de utilização efetiva do lote corresponde à divisão da área total construída pela área total do terreno.

Art. 33 Na fixação dos valores será promovido o arredondamento das frações de R\$ 100,00 (cem reais).

Art. 34 Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 1.181/01 e demais disposições em contrário.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, em 19 de dezembro de 2.002.

CASSIO TANIGUCHI
PREFEITO MUNICIPAL



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 1.061/02

TABELA I

FATORES DE PROFUNDIDADE
TERRENOS LOCALIZADOS NA ZONA CENTRAL
PADRÃO 30 a 40 METROS

Até 12 Metros	1,20	Até 61 Metros	0,80	De 124 a 127 Metros	0,56
Até 13 Metros	1,19	Até 62 Metros	0,80	De 128 a 132 Metros	0,55
Até 14 Metros	1,19	Até 63 Metros	0,79	De 133 a 137 Metros	0,54
Até 15 Metros	1,18	Até 64 Metros	0,79	De 138 a 142 Metros	0,53
Até 16 Metros	1,16	Até 65 Metros	0,78	De 143 a 147 Metros	0,52
Até 17 Metros	1,15	Até 66 Metros	0,77	De 148 a 153 Metros	0,51
Até 18 Metros	1,14	Até 67 Metros	0,77	De 154 a 160 Metros	0,50
Até 19 Metros	1,13	Até 68 Metros	0,76	De 161 a 166 Metros	0,49
Até 20 Metros	1,12	Até 69 Metros	0,76	De 167 a 173 Metros	0,48
Até 21 Metros	1,11	Até 70 Metros	0,75	De 174 a 181 Metros	0,47
Até 22 Metros	1,10	Até 71 Metros	0,75	De 182 a 189 Metros	0,46
Até 23 Metros	1,09	Até 72 Metros	0,74	De 190 a 197 Metros	0,45
Até 24 Metros	1,08	Até 73 Metros	0,74	De 198 a 206 Metros	0,44
Até 25 Metros	1,07	Até 74 Metros	0,73	De 207 ou mais	0,43
Até 26 Metros	1,06	Até 75 Metros	0,73		
Até 27 Metros	1,05	Até 76 Metros	0,72		
Até 28 Metros	1,04	Até 77 Metros	0,72		
Até 29 Metros	1,02	Até 78 Metros	0,71		
De 30 a 40 Metros	1,00	Até 79 Metros	0,71		
Até 41 Metros	0,98	Até 80 Metros	0,70		
Até 42 Metros	0,97	Até 81 Metros	0,70		
Até 43 Metros	0,96	Até 82 Metros	0,69		
Até 44 Metros	0,95	Até 83 Metros	0,69		
Até 45 Metros	0,94	Até 84 Metros	0,69		
Até 46 Metros	0,93	Até 85 Metros	0,68		
Até 47 Metros	0,92	Até 86 Metros	0,68		
Até 48 Metros	0,91	Até 87 Metros	0,67		
Até 49 Metros	0,90	Até 88 Metros	0,67		
Até 50 Metros	0,89	Até 89 Metros	0,67		
Até 51 Metros	0,88	Até 90 Metros	0,66		
Até 52 Metros	0,87	Até 91 Metros	0,66		
Até 53 Metros	0,86	De 92 a 94 Metros	0,65		
Até 54 Metros	0,86	De 95 a 97 Metros	0,64		
Até 55 Metros	0,85	De 98 a 100 Metros	0,63		
Até 56 Metros	0,84	De 101 a 104 Metros	0,62		
Até 57 Metros	0,83	De 105 a 107 Metros	0,61		
Até 58 Metros	0,83	De 108 a 111 Metros	0,60		
Até 59 Metros	0,82	De 112 a 114 Metros	0,59		
Até 60 Metros	0,81	De 115 a 118 Metros	0,58		
		De 119 a 123 Metros	0,57		



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 1.061/02

TABELA II

FATORES DE PROFUNDIDADE
TERRENOS LOCALIZADOS NAS DEMAIS ZONAS E SETORES
PADRÃO 30 a 40 METROS

Até 12 Metros	0,84	Até 75 Metros	0,73
Até 13 Metros	0,87	Até 76 Metros	0,72
Até 14 Metros	0,90	Até 77 Metros	0,72
Até 15 Metros	0,93	Até 78 Metros	0,71
Até 16 Metros	0,97	Até 79 Metros	0,71
De 17 a 40 Metros	1,00	Até 80 Metros	0,70
Até 41 Metros	0,98	Até 81 Metros	0,70
Até 42 Metros	0,97	Até 82 Metros	0,69
Até 43 Metros	0,96	Até 83 Metros	0,69
Até 44 Metros	0,95	Até 84 Metros	0,69
Até 45 Metros	0,94	Até 85 Metros	0,68
Até 46 Metros	0,93	Até 86 Metros	0,68
Até 47 Metros	0,92	Até 87 Metros	0,67
Até 48 Metros	0,91	Até 88 Metros	0,67
Até 49 Metros	0,90	Até 89 Metros	0,67
Até 50 Metros	0,89	Até 90 Metros	0,66
Até 51 Metros	0,88	Até 91 Metros	0,66
Até 52 Metros	0,87	De 92 a 94 Metros	0,65
De 53 Metros	0,86	De 95 a 97 Metros	0,64
Até 54 Metros	0,86	De 98 a 100 Metros	0,63
Até 55 Metros	0,85	De 101 a 104 Metros	0,62
Até 56 Metros	0,84	De 105 a 107 Metros	0,61
Até 57 Metros	0,83	De 108 a 111 Metros	0,60
Até 58 Metros	0,83	De 112 a 114 Metros	0,59
Até 59 Metros	0,82	De 115 a 118 Metros	0,58
Até 60 Metros	0,81	De 119 a 123 Metros	0,57
Até 61 Metros	0,80	De 124 a 127 Metros	0,56
Até 62 Metros	0,80	De 128 a 132 Metros	0,55
Até 63 Metros	0,79	De 133 a 137 Metros	0,54
Até 64 Metros	0,79	De 138 a 142 Metros	0,53
Até 65 Metros	0,78	De 143 a 147 Metros	0,52
Até 66 Metros	0,77	De 148 a 153 Metros	0,51
Até 67 Metros	0,77	De 154 a 160 Metros	0,50
Até 68 Metros	0,76	De 161 a 166 Metros	0,49
Até 69 Metros	0,76	De 167 a 173 Metros	0,48
Até 70 Metros	0,75	De 174 a 181 Metros	0,47
Até 71 Metros	0,75	De 182 a 189 Metros	0,46
Até 72 Metros	0,74	De 190 a 197 Metros	0,45
Até 73 Metros	0,74	De 198 a 206 Metros	0,44
Até 74 Metros	0,73	De 207 ou mais	0,43

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº **1.061/02**

TABELA III

FATORES DE TESTADA

TESTADA (m)	ÍNDICE
ATÉ 12,00m	0,84
13,00m	0,87
14,00m	0,90
15,00m	0,93
16,00m	0,97
17,00m OU MAIS	1,00



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 1.061/02

TABELA IV

FATORES DE CORREÇÃO POR RESTRIÇÃO DE ZONEAMENTO

De	400m ²	1,000
De	401m ² a 500m ²	0,854
De	501m ² a 600m ²	0,747
De	601m ² a 700m ²	0,694
De	701m ² a 800m ²	0,646
De	801m ² a 900m ²	0,608
De	901m ² a 1000m ²	0,579
De	1001m ² a 1100m ²	0,544
De	1101m ² a 1200m ²	0,512
De	1201m ² a 1300m ²	0,486
De	1301m ² a 1400m ²	0,464
De	1401m ² a 1500m ²	0,443
De	1501m ² a 2000m ²	0,400
De	2001m ² a 2500m ²	0,344
De	2501m ² a 3000m ²	0,299
De	3001m ² a 3500m ²	0,261
De	3501m ² a 4000m ²	0,232
De	4001m ² a 4500m ²	0,211
De	4501m ² a 5000m ²	0,195
De	5001m ² a 6000m ²	0,181
De	6001m ² a 7000m ²	0,171
De	7001m ² a 8000m ²	0,160
De	8001m ² a 9000m ²	0,141
De	9001m ² a 10000m ²	0,131
De	10001m ² a 11000m ²	0,123
De	11001m ² a 12000m ²	0,112
De	12001m ² a 13000m ²	0,107
De	13001m ² a 14000m ²	0,101
De	14001m ² a 15000m ²	0,098
De	15001m ² a 16000m ²	0,096
De	16001m ² a 17000m ²	0,093
De	17001m ² a 18000m ²	0,091
Acima de	18000m ²	0,090



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 1.061/02

TABELA V

ÍNDICES DIFERENCIADORES POR LOCALIZAÇÃO

1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
01.X	03.0	02.0	19.1	19.2	21.1	21.3
10.0	04.0	07.X	20.0	20.1	21.5	21.4
	05.0	08.X	24.1	21.0	32.2	37.3
	06.0	11.0	27.1	21.2	32.3	37.7
	09.X	12.1	27.2	21.6	36.2	48.1
	11.1	16.0	30.0	24.0	36.3	50.1
	12.0	19.0	31.1	25.0	36.4	51.X
	13.0	23.0	33.1	26.0	36.5	53.2
	14.0	27.0	34.0	31.2	37.2	53.3
	15.0	27.3	35.X	32.0	37.6	53.4
	17.0	31.0	37.1	32.1	41.3	53.5
	18.0	33.0	38.X	34.1	48.0	53.6
	22.X		41.0	36.0	49.0	56.4
	28.0		44.0	36.1	50.0	59.2
	29.0		44.4	37.0	50.2	59.3
			45.0	37.4	52.0	61.0
			46.0	37.5	52.1	61.1
			47.X	39.X	53.0	61.4
			63.0	40.0	53.1	61.5
			63.1	41.1	55.1	61.6
				41.2	55.2	62.X
				42.X	56.3	64.1
				43.0	56.5	64.2
				44.1	57.2	64.3
				44.2	57.3	64.4
				44.3	58.1	64.5
				45.1	58.2	64.6
				45.2	61.2	65.X
				46.1	61.3	66.3
				46.2	63.4	66.4
				52.2	63.5	66.5
				54.X	64.0	67.X
				55.0	64.7	68.X
				56.0	66.0	69.X
				56.1	66.1	70.X
				56.2	66.2	71.X
				56.6	77.7	72.X
				57.0		73.X



1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
				57.1		74.X
				57.4		75.X
				58.0		76.X
				59.0		77.0
				59.1		77.1
				60.X		77.2
				63.2		77.3
				63.3		77.4
						77.5
						77.6
						78.X



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 1016/02

SMF – FRI – PLANILHA DE CLASSIFICAÇÃO UNIDADES ISOLADAS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS RESIDENCIAIS E/OU COMERCIAIS ATÉ 03 PAVIMENTOS	PROCESSO N.º
CONDOMÍNIO: _____ INDICAÇÃO FISCAL: _____ ENDEREÇO: _____ BAIRRO: _____ Inscrição Imobiliária: _____	OBS.:

NÍVEL DE ACABAMENTO	REVESTIMENTO DE PAREDES			REVESTIMENTO DE PISOS		REVESTIMENTO DE TETOS		ESQUADRIAS			INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS SANITÁRIAS		COBERTURA
	FACHADA	INTERNO		INTERNO		INTERNO		PORTAS	JANELAS	FERRAGENS	Sistema Distrib. (Tubul. e Acess.)	Louças e Metais sanitários	
		Dormit., Salas, Circ., Escritório, etc.	Cozinha, Área de Serv., BWC, Lavabo, etc.	Dormit., Salas, Circ., Escritório, etc.	Cozinha, Área de Serv., BWC, Lavabo, etc.	Dormit., Salas, Circ., Escritório, etc.	Cozinha, Área de Serv., BWC, Lavabo, etc.						
A	<input type="checkbox"/> Reboco <input type="checkbox"/> Reboco / Califino	<input type="checkbox"/> Reboco <input type="checkbox"/> Reboco / Califino <input type="checkbox"/> Caiação	<input type="checkbox"/> Pintura a Óleo <input type="checkbox"/> Azulejo ½ Altura <input type="checkbox"/> Azulejo até o teto Linha Comercial	<input type="checkbox"/> Forração <input type="checkbox"/> Parquet <input type="checkbox"/> Taco	<input type="checkbox"/> Granitina <input type="checkbox"/> Ladrilhos <input type="checkbox"/> Cerâmica Coml. <input type="checkbox"/> Cimento Alisado	<input type="checkbox"/> Forro Paulista <input type="checkbox"/> Eucatex <input type="checkbox"/> Estuque	<input type="checkbox"/> Forro Paulista <input type="checkbox"/> Eucatex <input type="checkbox"/> Estuque	<input type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Compensado com ou sem pintura	<input type="checkbox"/> Ferro de Cantoneira <input type="checkbox"/> Ferro Chapa Dobrada	<input type="checkbox"/> Comum	<input type="checkbox"/> Popular	<input type="checkbox"/> Linha Popular	<input type="checkbox"/> Telha Francesa <input type="checkbox"/> Fibro Cimento Ondulada Comum <input type="checkbox"/> Chapa de Zinco
B	<input type="checkbox"/> Pintura PVA <input type="checkbox"/> Cerâmica <input type="checkbox"/> Granilha / Grafiato <input type="checkbox"/> Textura <input type="checkbox"/> Tijolo à Vista	<input type="checkbox"/> Pintura PVA	<input type="checkbox"/> Azulejo Decorado / Colorido – 1ª Linha	<input type="checkbox"/> Carpet 6mm <input type="checkbox"/> Decorflex <input type="checkbox"/> Laminado Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica – 1ª Linha <input type="checkbox"/> Decorflex <input type="checkbox"/> Paviflex	<input type="checkbox"/> Laje com Pintura PVA	<input type="checkbox"/> Pintura PVA <input type="checkbox"/> Gesso <input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Chapeada Encerada / Envernizada	<input type="checkbox"/> Alumínio Natural <input type="checkbox"/> Madeira Encerada / Envernizada / Pintada	<input type="checkbox"/> 1.ª Linha	<input type="checkbox"/> Normal (Somente água fria)	<input type="checkbox"/> 1ª Linha (C/ ou S/ Banheira de Hidromassagem Simples)	<input type="checkbox"/> Telha Colonial (Capa/Canal, Portuguesa, Romana) <input type="checkbox"/> Fibro Cimento Canaleta <input type="checkbox"/> Alumínio
C	<input type="checkbox"/> Concreto Aparente <input type="checkbox"/> Granito / Mármore <input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Pintura PVA com Massa Corrida <input type="checkbox"/> Lâmbri <input type="checkbox"/> Papel de Parede <input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Azulejo Extra <input type="checkbox"/> Granito / Mármore	<input type="checkbox"/> Tábua Corrida <input type="checkbox"/> Granito / Mármore <input type="checkbox"/> Carpet > 6mm ou especiais <input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Cerâmica Extra (Porcelanato) <input type="checkbox"/> Granito / Mármore <input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Gesso <input type="checkbox"/> Madeira Nobre <input type="checkbox"/> Pintura PVA com Massa Corrida	<input type="checkbox"/> Pintura Especial (Epóxi) <input type="checkbox"/> Madeira Nobre <input type="checkbox"/> Metal	<input type="checkbox"/> Madeira Maciça / Almofadada <input type="checkbox"/> Chapeada Nobre com Aplicação	<input type="checkbox"/> Alumínio Anodizado <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Madeira Nobre com ou sem Veneziana	<input type="checkbox"/> Nobre	<input type="checkbox"/> Completa (Fria / Quente)	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Telha Colonial Esmaltada <input type="checkbox"/> Telha Tégula <input type="checkbox"/> Telha Tipo Escama <input type="checkbox"/> Telha Americana Shingle

BENFEITORIAS COMPLEMENTARES → (PESO 1) CANCHA DE ESPORTES/QUADRA POLIESPORTIVA/PLAYGROUND PORTÃO ELETRÔNICO ESTILO ARQUITETÔNICO LAREIRA ALARME SISTEMA AQUECIMENTO CENTRAL - ÁGUA
 SISTEMA DE SEGURANÇA COM CIRCUITO INTERNO DE TV GUARITA CALEFAÇÃO / AR CONDICIONADO PISCINA SAUNA ELEVADOR SALÃO DE FESTAS

COMPOSIÇÃO E QUANTIDADE

SACADA LIVING/ESTAR SALA DE JANTAR SALA ÍNTIMA/TV QUARTO SUÍTE
 CLOSET BANHEIRO LAVABO COZINHA LAVANDERIA QUARTO EMPREGADA
 BANHEIRO EMPREGADA DESPENSA ESCRITÓRIO _____ _____ TOTAL DE PEÇAS



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 1016/02

SMF – FRI – PLANILHA DE CLASSIFICAÇÃO	PROCESSO N.º
CONDOMÍNIOS VERTICAIS RESIDENCIAIS E/OU COMERCIAIS	
CONDOMÍNIO: _____ INDICAÇÃO FISCAL: _____	OBS.:
ENDEREÇO: _____ BAIRRO: _____ Inscrição Imobiliária: _____	

NÍVEIS DE ACABAMENTO	REVESTIMENTO DE PAREDES				REVESTIMENTO DE PISOS		REVESTIMENTO DE TETOS		ESQUADRIAS			VIDROS	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS SANITÁRIAS
	FACHADA	INTERNO		INTERNO		INTERNO		PORTAS	JANELAS	FERRAGENS			
		Dormit., Salas, Circ., Escritório, etc.	Cozinha, Área de Serv., BWC, Lavabo, etc.	Dormit., Salas, Circ., Escritório, etc.	Cozinha, Área de Serv., BWC, Lavabo, etc.	Dormit., Salas, Circ., Escritório, etc.	Cozinha, Área de Serv., BWC, Lavabo, etc.						
A	() Pintura PVA () Massa Raspada	() Caiação	() Pintura à Óleo () Azulejo ½ Altura	() Forração () Parquet () Taco	() Granitina () Ladrilhos () Cimento Alisado	() Caiação	() Caiação	() Compensado com ou sem Pintura	() Ferro Cantoneira () Madeira	() Comum	() Liso 3mm	() Simples	
B	() Cerâmica () Azulejo () Tijolo à Vista () Concreto Aparente () Textura / Grafiato () Granilha	() Pintura PVA	() Azulejo Decorado () Azulejo Colorido	() Carpet 6mm () Laminado Madeira	() Cerâmica () Decorflex () Paviflex	() Pintura PVA	() Pintura PVA () Gesso () PVC	() Chapeada Encerada / Envernizada	() Alumínio Natural () Ferro Chapa Dobrada	() 1.ª Linha	() Liso 4/5mm	() Completa	
C	() Pastilha Cerâmica () Granito () Mármore () Pele Vidro () Revestimento Metal	() Pintura PVA com Massa Corrida () Textura () Revestimentos Especiais	() Azulejo Extra () Granito () Mármore () Revestimentos Especiais	() Tábua Corrida () Granito / Mármore () Carpet 10mm ou +	() Cerâmica Extra () Granito / Mármore () Outros (Porcelanato)	() Teto com Rebaixo em gesso, com Detalhes () Pintura PVA com Massa Corrida () Outros (Lambрил)	() Alumínio (Luxalon) () Pintura Especial (Epóxi) () Outros	() Madeira Maciça / Almofadada () Chapeada com Aplicação	() Alumínio Anodizado () PVC	() Nobre	() Temperado () Fumê () Duplo com Isolamento	() Luxo	
PESO () ÁREA DE USO COMUM/EQUIPAMENTOS		PESO () ÁREA DE USO COMUM/EQUIPAMENTOS		PESO () ÁREA DE USO COMUM/EQUIPAMENTOS		COMPOSIÇÃO E QUANTIDADE							
1 () PLAY GROUND	2 () APTO ZELADOR	2 () CHURRASQUEIRA COLETIVA	3 () CENTRAL AR CONDICIONADO/CALEFAÇÃO	() SACADA	() SALA DE JANTAR								
1 () CENTRAL DE GÁS	2 () GUARITA	2 () HALL/ESTAR	3 () CIRCUITO INTERNO DE TV	() BWC EMPREGADA	() COZINHA)								
1 () PORTEIRO ELETRÔNICO	2 () SALA DE JOGOS/FESTAS	2 () ELEVADOR	3 () PISCINA	() QUARTO EMPREGADA	() LAVANDERIA								
1 () PORTÃO AUTOMÁTICO.	2 () TV A CABO		3 () QUADRA POLIESPORTIVA	() LIVING/ESTAR SOCIAL	() DORMITÓRIO								
			3 () SAUNA	() BWC	() SUÍTE								
			3 () ACADEMIA C/ EQUIPAMENTOS	() DESPENSA	() CHURRASQUEIRA								
				() SALA ÍNTIMA/TV	() CLOSET								
				() LAVABO	() ADEGA								
				() ESCRITÓRIO									