



DECRETO Nº 2256

Aprova o regulamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, estabelecendo os critérios de cálculo do valor dos imóveis do Município de Curitiba.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CURITIBA EM EXERCÍCIO, CAPITAL DO ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições legais que lhe foram conferidas pelo inciso IV do artigo 72 da Lei Orgânica do Município de Curitiba, e conforme o disposto na Lei Complementar Municipal n.º 40, de 18 de dezembro de 2001, Lei Complementar Municipal n.º 91, de 23 de dezembro de 2014,

DECRETA:

Art. 1º O valor venal dos imóveis, base imponible do imposto imobiliário, será apurado de acordo com os critérios a seguir definidos.

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

§1º São fatores de correção os de profundidade, de encravado, de área, de testada equivalente, de condomínio horizontal, de comercialização e de depreciação.

§2º Os fatores de correção de profundidade, de encravado e de área não se aplicam aos imóveis identificados como condomínio horizontal.

§3º O valor da fração ideal dos terrenos em condomínios será determinado mediante a distribuição da área proporcionalmente a cada fração, em função da área construída, à exceção daqueles cuja fração seja previamente definida em convenção de condomínio.

§4º Para as frações ideais de solo em condomínio horizontal, calcula-se o valor venal do terreno, considerando o contido no *caput*, acrescido de 20%, exceto para os imóveis que possuam fator de condomínio horizontal sobre o terreno superior a 20%. Para estes, incidirá somente o fator de condomínio horizontal de terreno.

Art. 3º Os valores unitários constantes da Planta Genérica de Valores Imobiliários correspondem, em unidades de reais, ao metro quadrado de um lote padrão, adotada a profundidade padrão variando de 30 a 40 metros, e serão considerados observando-se os seguintes critérios:

I - terrenos não de esquina com uma testada - o valor unitário correspondente ao logradouro para o qual enteste;

II - terrenos de esquina com duas testadas:

a) localizados na Zona Central - o valor correspondente aos logradouros para os quais enteste, havendo desigualdade será considerada a média aritmética ponderada dos valores unitários em função das respectivas testadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

b) localizados nas demais Zonas - o valor correspondente aos logradouros para os quais enteste; havendo desigualdade será considerado o maior valor unitário.

III - terrenos não de esquina com mais de uma testada e terrenos de esquina com mais de duas testadas:

a) localizados na Zona Central - o valor correspondente aos logradouros para os quais enteste; havendo desigualdade será considerada a média aritmética ponderada dos valores unitários em função das respectivas testadas;

b) localizados nas demais zonas:

1. com profundidade equivalente menor que 30 metros - o valor correspondente aos logradouros para os quais enteste; havendo desigualdade será considerado o maior valor unitário;

2. com profundidade equivalente maior ou igual a 30 metros - o valor correspondente aos logradouros para os quais enteste; havendo desigualdade será considerada a média aritmética ponderada dos valores unitários em função das testadas.

Parágrafo único. No caso de terrenos com testadas para logradouros não registrados na Planta Genérica de Valores Imobiliários será considerado o valor unitário correspondente ao logradouro mais próximo com as mesmas características.

Art. 4º Entende-se como lote encravado o terreno desprovido de testada ou aquele cuja testada seja inferior a 4 metros.

Art. 5º Os fatores de profundidade, constantes das Tabelas I e II anexas, serão aplicados em função da profundidade equivalente dos terrenos.

§1º O fator de profundidade não se aplica aos imóveis com incidência do fator de testada equivalente e aos com incidência do fator de correção por área.

§2º O fator de profundidade não se aplica aos imóveis inseridos nos zoneamentos e suas abrangências: Zona de Serviço 1, Zona de Serviço 2, Zona Especial de Serviço, Zona Especial de Indústria I, Zona Industrial e Zona Industrial - Linha Verde.

§3º Para imóvel encravado nos zoneamentos em que incide o fator de profundidade, é aplicado o maior fator redutor constante da Tabela I e II, igual a 0,70.

§4º A profundidade equivalente será determinada observando-se os seguintes critérios:

I - terrenos localizados na Zona Central - mediante a divisão da área do terreno pela testada ou pelo somatório das testadas, desprezando-se no resultado as frações de metro;

II - terrenos localizados nas demais Zonas:

a) terrenos não de esquina com uma testada - mediante a divisão da área do terreno pela testada, desprezando-se no resultado as frações de metro;

b) terrenos de esquina com duas testadas - mediante a divisão da área do terreno pela testada correspondente ao logradouro de maior valor unitário ou, havendo igualdade de valores, pela menor testada, desprezando-se no resultado as frações de metro;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

c) terrenos não de esquina com mais de uma testada e de esquina com mais de duas testadas - mediante a divisão da área do terreno pela testada de maior valor unitário ou, havendo igualdade de valores, pela maior testada, quando o resultado da divisão de sua área pelo somatório das testadas for inferior a 30 metros; e mediante a divisão da área do terreno pelo somatório das testadas quando esse resultado for igual ou superior a 30 metros, desprezando-se no resultado as frações de metro.

Art. 6º Os fatores de correção por área, constantes da Tabela III, são aplicados aos terrenos com coeficiente de aproveitamento previsto para a Zona ou Setor em que esteja situados, se inferior a 1 (um): Zona Residencial de Ocupação Controlada, Zona de Contenção, Zona de Ocupação Orientada, Zona de Conservação da Vida Silvestre, Zona de Proteção da Represa e Área de Proteção Ambiental - APA do Iguaçu, com exceção do Setor de Transição.

§1º A aplicação do fator de correção por área em lotes com coeficiente de aproveitamento inferior a 1 (um) exclui a utilização do fator de profundidade, de testada equivalente e de encravado.

§2º Para imóvel encravado nos zoneamentos em que incide o fator de correção por área é aplicado o fator redutor igual a 0,70.

Art. 7º Os fatores de correção de testada equivalente, constantes da Tabela IV, são aplicados aos terrenos inseridos nos zoneamentos: Conectora, Zona de Transição da Linha Verde, Zona de Transição da Nova Curitiba, Setor Especial da Rua Engenheiro Costa Barros, Setor Especial da Av. Pres. Wenceslau Braz, Setor Especial da Av. Affonso Camargo, Setor Especial da Av. Comendador Franco, Setor Especial da Av. Marechal Floriano, Setor Especial do Centro Cívico, Zona Residencial 4, Zona Residencial 4 da Linha Verde, Setor Especial da Linha Verde, Pólo da Linha Verde, Setor Estrutural, Setor Especial da Nova Curitiba e Zona Central.

§1º A aplicação do fator de testada equivalente exclui a utilização dos fatores de profundidade e por área.

§2º Para imóvel encravado nos zoneamentos em que incide o fator de correção de testada equivalente é aplicado o maior fator redutor constante da Tabela IV, de acordo com cada zoneamento.

§3º A testada equivalente será determinada observando-se os seguintes critérios:

- I - terrenos com uma única testada - será adotada como testada equivalente a testada efetiva do terreno;
- II - terrenos com mais de uma testada e não de esquina - será adotada como testada equivalente a testada resultante da média aritmética simples das testadas;
- III - terrenos de esquina com duas testadas - será adotada como testada equivalente a testada de menor dimensão;
- IV - terrenos de esquina com mais de duas testadas - será adotada como testada equivalente a resultante da seguinte expressão:

Σ dimensões das testadas – dimensão da maior testada

nº de testadas – 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 8º Os fatores de correção por área em lotes com pequena área territorial, constantes da Tabela V, são aplicados aos terrenos com área entre 125m² a 240m².

Parágrafo único. Não se aplicam os fatores de correção por área aos lotes inseridos nos zoneamentos: Setor Histórico, Setor Especial do Centro Cívico, Zona Residencial 4, Setor Estrutural, Setor Especial da Nova Curitiba, Zona Central, Zona de Transição da Nova Curitiba, Zona de Transição da Linha Verde, Polo da Linha Verde, Setor Especial da Linha Verde, Zona Residencial 4 da Linha Verde, Setor Especial da Rua Engenheiro Costa Barros, Setor Especial da Av. Pres. Wenceslau Braz, Setor Especial da Av. Affonso Camargo, Setor Especial da Av. Comendador Franco e Setor Especial da Marechal Floriano.

Art. 9º Os fatores de condomínio horizontal são aplicados aos terrenos que, devido às particularidades de uso e aos elementos de infraestrutura agregados, apresentam valores diferenciados em relação à região em que se localizam.

Parágrafo único. Estes fatores serão definidos pela Divisão de Avaliação Imobiliária, a qual observará, além das particularidades dos terrenos, o preço praticado no mercado.

Art. 10. Os fatores de comercialização são aplicados aos terrenos em condomínio que, devido às particularidades de uso, relação de área privativa em relação à área total, apresenta valores diferenciados.

Parágrafo único. Estes fatores serão definidos pela Divisão de Avaliação Imobiliária, a qual observará além das particularidades dos terrenos, o preço praticado no mercado.

Art. 11. Os fatores de depreciação são aplicados:

I - aos terrenos cuja utilização seja acentuadamente prejudicada não permitindo, portanto, a utilização do coeficiente de aproveitamento previsto para a zona ou para o setor em que se localiza, previsto na lei do zoneamento do Município, em razão do recuo obrigatório; do formato; ou, por atingimento devido à faixa não edificável por drenagem, em razão da topografia ou de córregos tubulados;

II - aos terrenos atingidos por passagem de córrego não tubulado com Área de Preservação Permanente - APP ou sujeitos a alagamentos permanentes;

III - aos terrenos localizados em áreas de invasão, caracterizando aglomerados de edificações;

IV - aos terrenos parcialmente atingidos por linha de transmissão de energia de alta tensão ou servidão de passagem;

V - aos terrenos atingidos por abertura, prolongamento ou alargamento de rua já implantadas, cuja área atingida ainda não tenha sido reduzida da área do lote;

VI - aos terrenos cujas particularidades intrínsecas ou extrínsecas apresentem, comprovadamente, desvalorização acentuada em relação aos imóveis próximos, em razão da conformação topográfica, alagamentos frequentes, atingimentos por previsão de passagem, prolongamento ou alargamento de rua e demais particularidades específicas.

Parágrafo único. Esses fatores serão definidos pela Divisão de Avaliação Imobiliária, mediante análise técnica de cada caso, do mercado imobiliário e dos parâmetros da Tabela VI, parte integrante do decreto.

Art. 12. O valor venal das construções, constituído pelo valor da unidade principal e por seus anexos, será apurado mediante a multiplicação de sua área pelo respectivo valor unitário de metro quadrado



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

constante da tabela anexa à Planta Genérica de Valores e pelos fatores de correção que sobre ele possam incidir.

§1º São fatores de correção os de obsolescência, de localização, de condomínio horizontal, de comercialização e de depreciação para construção.

§2º Para determinação do valor venal das construções em condomínio horizontal calcula-se o valor venal das construções, considerando o contido no **caput** acrescido de 20%.

§3º Para os imóveis que possuam fator de condomínio horizontal sobre o valor das construções superior a 20% incidirá o fator de condomínio horizontal sobre a construção sem o acréscimo de 20%.

§4º Aos imóveis cadastrados como espécie condomínio vertical, padrão alvenaria média, de uso residencial ou comercial, com área construída da unidade principal menor que 100,0m², calcula-se o valor venal da construção considerando o valor unitário do padrão alvenaria média simples, exceto nos bairros de código 01.0 a 19.0, 24.0 a 26.0, 27.0, 27.3, 28.0 a 30.0, 34.0 a 35.4, 44.0 a 45.2 e 77.0 a 77.7.

§5º Aos imóveis cadastrados como condomínio vertical, padrão alvenaria fina, de uso residencial, com as áreas construídas da unidade principal somadas à(s) da(s) unidade(s) de acompanhamento, caso exista(m) no cadastro, menor ou igual a 180,0m², calcula-se o valor venal da construção considerando-a como padrão alvenaria média.

§6º Para cálculo das garagens em condomínio vertical cadastradas como unidade principal ou como unidade de acompanhamento, calcula-se o valor venal da construção considerando o valor unitário tabelado da construção residencial de um a três pavimentos.

Art. 13. Os fatores de condomínio horizontal para construção são aplicados às residências e a seus anexos, que, devido a sua localização específica, apresentam valores diferenciados em relação às residências isoladas na mesma região.

Parágrafo único. Esses fatores serão definidos pela Divisão de Avaliação Imobiliária, a qual observará, além da localização específica, o preço praticado no mercado.

Art. 14. Os valores unitários constantes da tabela anexa à Planta Genérica de Valores Imobiliários correspondem, em unidades de reais, ao metro quadrado de construção, residencial e não residencial, correspondente ao respectivo tipo, determinado conforme abaixo:

I - tipo 1 - alvenaria simples - construção em alvenaria cujos elementos construtivos na respectiva planilha de classificação anexa representem no máximo 30 pontos;

II - tipo 2.1 - alvenaria média simples - construção em alvenaria cujos elementos construtivos na respectiva planilha de classificação anexa, represente no máximo 40 e no mínimo 31 pontos;

III - tipo 2.2 - alvenaria média - construção em alvenaria cujos elementos construtivos na respectiva planilha de classificação anexa, represente no máximo 65 e no mínimo 41 pontos;

IV - tipo 3 - alvenaria fina - construção em alvenaria cujos elementos construtivos na respectiva planilha de classificação anexa, represente no máximo 83 e no mínimo 66 pontos;

V - tipo 4 - mista simples - construção mista com paredes externas em alvenaria ou com painéis, emboço e internas em madeira ou aquela constituída de parte em alvenaria e parte em madeira cuja proporção da primeira não seja inferior a 10% e superior a 80% da área construída;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

VI - tipo 5 - mista média - construção mista com paredes externas em alvenaria ou com painéis, emboço e internas em madeira ou aquela constituída de parte em alvenaria e parte em madeira, cuja proporção da primeira não seja inferior a 10% e superior a 80% da área construída;

VII - tipo 6 - madeira simples - construção com estrutura e paredes externas e internas em madeira (tábuas), podendo apresentar piso em concreto com ou sem revestimento;

VIII - tipo 7 - madeira média - construção com estrutura e paredes externas e internas em madeira de primeira qualidade (tábuas), normalmente beneficiadas, podendo apresentar piso em concreto com ou sem revestimento;

IX - tipo 8 - galpão de alvenaria - construção em alvenaria, constituída de cobertura e paredes externas, sem divisórias, podendo apresentar mezanino com área não superior a 10% do pavimento da edificação;

X - tipo 9 - galpão de madeira - construção em madeira, constituída de cobertura e paredes externas, sem divisórias, podendo apresentar mezanino com área não superior a 10% do pavimento da edificação;

XI - tipo 10 - telheiro - construção constituída de cobertura e fechamento lateral, no máximo, em dois lados;

XII - tipo 11 - alvenaria luxo - construção em alvenaria cujos elementos construtivos na respectiva planilha de classificação anexa represente no mínimo 84 pontos;

XIII - tipo 12 - construção em madeira tratada, normalmente pré-cortadas, com vedação em lambris, podendo apresentar até 30% de sua área em alvenaria.

§1º As planilhas de classificação dos tipos de construção em alvenaria citadas no **caput** deste artigo encontram-se em anexo, nominadas como Planilha 01 e Planilha 02, sendo utilizadas, respectivamente, para a determinação do tipo de construção de Unidades Isoladas/Condomínios Horizontais com até 3 pavimentos e de Condomínios Verticais com mais de 3 pavimentos.

§2º O preenchimento das planilhas de classificação 01 e 02 seguirá as seguintes orientações:

PLANILHA 01: Para cada uma das 13 colunas que contemplam os diversos materiais de construção e sistemas ou conjuntos construtivos previstos deverá ser marcado apenas um Nível de Acabamento dentre A, B e C, definido de acordo com a predominância de incidência encontrada na edificação. O Nível A terá Peso 1, o Nível B Peso 2 e o Nível C terá Peso 3, ou seja, cada marcação feita na Linha do Nível A será multiplicada por 1, cada marcação na linha do Nível B será multiplicada por 2 e cada marcação no nível C será multiplicada por 3. O somatório total dos 3 níveis será, então, multiplicado por 2 para a obtenção da primeira parcela da pontuação final; a segunda parcela referente às Benfeitorias Complementares será obtida somando-se a quantidade de itens marcados, sendo que cada um possui Peso 1. O somatório entre essas duas parcelas corresponderá à pontuação final de referência para a definição do Tipo de Construção (Incisos I, II, III, IV e XIII deste artigo).

PLANILHA 02: De forma idêntica à Planilha 01, para cada uma das 12 colunas que contemplam os diversos materiais de construção e sistemas ou conjuntos construtivos previstos, deverá ser marcado apenas um Nível de Acabamento dentre A, B e C, que receberão os mesmos pesos e cujo somatório total será também multiplicado por 2 para a obtenção da primeira parcela da pontuação final. A segunda parcela referente às Benfeitorias Complementares de uso comum dos condomínios será obtida mediante o somatório do produto de cada item marcado pelo seu respectivo peso. Os itens da primeira coluna possuem Peso 1, os da segunda coluna Peso 2 e os da terceira coluna Peso 3. O somatório total obtido



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

será então dividido por 2 (dois). O resultado final obtido com a soma das duas parcelas será referência para a definição do Tipo de Construção (Incisos I, II, III, IV e XIII deste artigo). Quando a pontuação final não resultar em um número inteiro (fração de 0,50), será arredondado seguindo a seguinte convenção: Ex.: 45,50 = 46 pontos.

§3º São consideradas de padrão simples de acabamento, para atender o que prevê o artigo 46, da Lei Complementar Municipal nº 40, de 18 de dezembro de 2001, as edificações:

- a. alvenaria simples com até seis pavimentos - tipo 1;
- b. mista simples e mista média - tipos 4 e 5;
- c. madeira simples e madeira média - tipos 6 e 7;
- d. galpão de alvenaria e galpão de madeira - tipos 8 e 9;
- e. telheiro - tipo 10;
- f. alvenaria média simples com um pavimento - tipo 2.1;
- g. edificações construídas pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT, inclusive aquelas construídas em parceria com a iniciativa privada.

§3º O valor unitário correspondente aos anexos, no que se refere ao uso, será tomado tendo como referência o valor correspondente à unidade principal à qual esteja vinculada.

Art. 15. Os fatores de obsolescência, considerados em função da idade da construção, serão determinados conforme abaixo:

I - construção dos tipos 11 (alvenaria luxo) e 3 (alvenaria fina), com mais de três pavimentos: Fator de obsolescência = $1 - (\text{idade da construção} \times 0,80/100)$;

II - construção dos tipos 11 (alvenaria luxo) e 3 (alvenaria fina), com até três pavimentos e 2.2 (alvenaria média) e 2.1 (alvenaria média simples), com mais de três pavimentos: Fator de obsolescência = $1 - (\text{idade da construção} / 100)$;

III - construção dos tipos 2.2 (alvenaria média) e 2.1 (alvenaria média simples) com até 3 pavimentos, 1 (alvenaria simples), 8 (galpão de alvenaria), 5 (mista média), 4 (mista simples) e 10 (telheiro): Fator de obsolescência = $1 - (\text{idade da construção} \times 1,20/100)$;

IV - construção dos tipos 6 (madeira simples), 7 (madeira média) e 9 (galpão de madeira): fator de obsolescência = $1 - (\text{idade da construção} \times 1,40/100)$.

§1º No caso de reforma, com ou sem aumento de área construída, o ano da construção será tomado pela média aritmética simples entre o ano da construção e o ano da reforma, desprezando-se no resultado as frações decimais;

§2º A idade máxima da construção a ser considerada é de 50 anos, a partir desta idade o fator permanece constante.

Art. 16. Os fatores de localização, constantes da Tabela VII, anexa, serão aplicados em função da localização do imóvel, no respectivo bairro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Art. 17. Os fatores de condomínio horizontal para construção são aplicados às residências e seus anexos, que, devido a sua localização específica, apresentem valores diferenciados em relação às residências isoladas na mesma região.

Parágrafo único. Estes fatores serão definidos pela Divisão de Avaliação Imobiliária, a qual observará, além da localização específica, o preço praticado no mercado.

Art. 18. Os fatores de comercialização são aplicados as construções em condomínio que devido às particularidades de uso, apresenta valores diferenciados.

Parágrafo único. Estes fatores serão definidos pela Divisão de Avaliação Imobiliária, a qual observará, além das particularidades dos terrenos, o preço praticado no mercado.

Art. 19. Os fatores de depreciação da construção são aplicados às construções cujo estado de conservação, localização ou particularidades desvalorizem o imóvel ou impeçam a sua utilização, mesmo que parcialmente, ou aquelas cujo valor atribuído necessite de adequação ao valor de mercado.

Parágrafo único. Estes fatores serão definidos pela Divisão de Avaliação Imobiliária, mediante análise técnica de cada caso.

Art. 20. O Valor Venal dos imóveis edificados será determinado pela soma dos valores isolados do terreno e das construções.

§1º Nos imóveis cadastrados com espécie normal, subeconomia comercial, subeconomia residencial e subeconomia mista o Valor Venal dos Imóveis edificados será determinado pela soma do valor do terreno com a diferença entre o valor das construções e 20% do valor venal do terreno, ou seja, **VVI = VVT + (VVC - 0,2 x VVT)**, exceto nos imóveis inserido nos zoneamentos Zona Residencial 4, Setor Estrutural, Zona Central e Setor Especial Centro Cívico.

Observação: Na hipótese da expressão **VVC - 0,20 x VVT** resultar em valor negativo, será adotado como Valor Venal do Imóvel o valor do VVT integral.

§2º Quando se tratar de imóveis que não constituam condomínios nem partes ideais, localizados em Zona Residencial 4, Setor Estrutural, Zona Central e Setor Especial Centro Cívico, cujo coeficiente de utilização seja menor que o previsto para a respectiva Zona ou Setor, o valor do imóvel será:

I - o maior entre o valor do terreno calculado pelos critérios deste decreto e o valor do terreno dividido pelo coeficiente de aproveitamento previsto para a Zona ou Setor em que esteja situado, somado ao valor da construção diminuído de 20% do valor do terreno dividido pelo mesmo coeficiente de aproveitamento, com a expressão genérica: **VVT/CA + (VVC - 0,20 x VVT/CA)**, se o coeficiente de utilização for menor ou igual a 1;

II - o maior entre o valor do terreno calculado pelos critérios deste decreto e o valor do terreno dividido pela metade do coeficiente de aproveitamento previsto para a Zona ou Setor em que esteja situado, somado ao valor da construção diminuído de 20% do valor do terreno dividido pela metade do mesmo coeficiente de aproveitamento, com a expressão genérica: **VVT/CA/2 + [VVC - (0,2 x VVT/CA/2)]**, se o coeficiente de utilização for maior do que 1 e menor ou igual a 2;

III - o valor do terreno calculado pelos critérios deste decreto somado ao valor da construção diminuído de 20% do valor do terreno, com a expressão genérica: **VVT + (VVC - 0,2 x VVT)**, se o coeficiente de utilização for maior do que 2.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Observação: Na hipótese das expressões **VVC – 0,20 x VVT**, **VVC - 0,20 x VVT/CA** e **VVC - 0,2 x VVT/CA/2** resultarem em valor negativo, será adotado como Valor Venal do Imóvel o valor do VVT integral.

§3º O coeficiente de utilização do lote corresponde à divisão da área total construída pela área do terreno.

§ 4º Nos imóveis cadastrados em condomínio vertical, o Valor Venal dos Imóveis será calculado, acrescidos de índices de acordo com número de pavimentos e espécie, assim como, com a relação entre o valor venal da fração de solo e o valor venal das construções, conforme abaixo:

I - aos imóveis cadastrados com espécie condomínio vertical, entre um a três pavimentos, e cujo valor venal do terreno seja inferior ou igual a 30% do valor venal das construções, calcula-se o valor venal do imóvel, considerando o contido no *caput*, acrescido de 30% e 20%, ou seja:

$$\mathbf{VVI = (VVT + VVC) \times 1,30 \times 1,20;}$$

II - aos imóveis cadastrados com espécie condomínio vertical, com mais de três pavimentos, cujo valor venal do terreno seja inferior ou igual a 30% do valor venal das construções, calcula-se o valor venal do imóvel, considerando o contido no *caput*, acrescido de 30%, ou seja:

$$\mathbf{VVI = (VVT + VVC) \times 1,30;}$$

III - aos imóveis cadastrados com espécie condomínio vertical, entre um a três pavimentos, e que o valor venal do terreno seja superior a 30% do valor venal das construções, define-se o valor venal do imóvel como sendo o maior entre o valor venal do terreno acrescido de 30% e 20% e o valor venal da construção acrescido de 30%, 30% e 20%, ou seja:

VVI será o maior entre:

$$\mathbf{VVT \times 1,30 \times 1,20 \text{ ou } VVC \times 1,30 \times 1,30 \times 1,20;}$$

IV - aos imóveis cadastrados com espécie condomínio vertical, com mais de três pavimentos, e cujo valor venal do terreno seja superior a 30% do valor venal das construções, define-se o valor venal do imóvel como sendo o maior entre o valor venal do terreno acrescido de 30% e o valor venal da construção acrescido de 30% e 20%, ou seja:

VVI será o maior entre:

$$\mathbf{VVT \times 1,30 \text{ ou } VVC \times 1,30 \times 1,30.}$$

§5º No caso de imóveis localizados em mais de uma Zona ou Setor, serão considerados como inteiramente incluídos na Zona ou Setor em que se localizarem suas testadas. Caso as testadas também estejam em Zonas ou Setores diferentes, serão considerados como localizados na Zona ou Setor de maior coeficiente de aproveitamento.

Art. 21. As Zonas e Setores de Uso, as Áreas de Proteção Ambiental, o coeficiente de aproveitamento e a restrição ao uso citados neste decreto são aqueles estabelecidos pela legislação específica que dispõe



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

sobre o zoneamento e uso do solo no Município.

Art. 22. Na fixação do valor venal do imóvel será promovido o arredondamento das frações de R\$ 100,00.

Art. 23. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 24. Fica revogado o Decreto Municipal n.º 1.393, de 29 de dezembro de 2014.

PALÁCIO 29 DE MARÇO, 27 de dezembro de 2017.

Eduardo Pimentel Slaviero - Prefeito
Municipal em exercício

Daniele Regina dos Santos - Superintendente
Executiva da Secretaria Municipal de Finanças





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº **2256/2017**

TABELA I

**FATORES DE PROFUNDIDADE
TERRENOS LOCALIZADOS NA ZONA CENTRAL**

Testada	índice	Testada	índice
Até 12m	1,20	Até 52m	0,87
Até 13m	1,19	Até 53m	0,86
Até 14m	1,18	Até 54m	0,86
Até 15m	1,17	Até 55m	0,85
Até 16m	1,16	Até 56m	0,84
Até 17m	1,15	Até 57m	0,83
Até 18m	1,14	Até 58m	0,83
Até 19m	1,13	Até 59m	0,82
Até 20m	1,12	Até 60m	0,81
Até 21m	1,11	Até 61m	0,80
Até 22m	1,10	Até 62m	0,80
Até 23m	1,09	Até 63m	0,79
Até 24m	1,08	Até 64m	0,79
Até 25m	1,07	Até 65m	0,78
Até 26m	1,06	Até 66m	0,77
Até 27m	1,05	Até 67m	0,77
Até 28m	1,04	Até 68m	0,76
Até 29m	1,02	Até 69m	0,76
De 30 até 40m	1,00	Até 70m	0,75
Até 41m	0,98	Até 71m	0,75
Até 42m	Até 0,97	Até 72m	0,74
Até 43m	0,96	Até 73m	0,74
Até 44m	0,95	Até 74m	0,73
Até 45m	0,94	Até 75m	0,73
Até 46m	0,93	Até 76m	0,72
Até 47m	0,92	Até 77m	0,72
Até 48m	0,91	Até 78m	0,71
Até 49m	0,90	Até 79m	0,71
Até 50m	0,89	Até 80m	0,70
Até 51m	0,88		



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº **2256/2017**

TABELA II

FATORES DE PROFUNDIDADE

TERRENOS LOCALIZADOS NAS DEMAIS ZONAS E SETORES

Testada	índice	Testada	índice
Até 12m	0,84	Até 58m	0,83
Até 13m	0,87	Até 59m	0,82
Até 14m	0,90	Até 60m	0,81
Até 15m	0,93	Até 61m	0,80
Até 16m	0,97	Até 62m	0,80
De 17 até 40m	1,00	Até 63m	0,79
Até 41m	0,98	Até 64m	0,79
Até 42m	Até 0,97	Até 65m	0,78
Até 43m	0,96	Até 66m	0,77
Até 44m	0,95	Até 67m	0,77
Até 45m	0,94	Até 68m	0,76
Até 46m	0,93	Até 69m	0,76
Até 47m	0,92	Até 70m	0,75
Até 48m	0,91	Até 71m	0,75
Até 49m	0,90	Até 72m	0,74
Até 50m	0,89	Até 73m	0,74
Até 51m	0,88	Até 74m	0,73
Até 52m	0,87	Até 75m	0,73
Até 53m	0,86	Até 76m	0,72
Até 54m	0,86	Até 77m	0,72
Até 55m	0,85	Até 78m	0,71
Até 56m	0,84	Até 79m	0,71
Até 57m	0,83	Até 80m	0,70



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº **2256/2017**

TABELA III

**FATOR DE CORREÇÃO POR ÁREA EM LOTES COM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO < 1**

ÁREA (m²)	FATOR DE CORREÇÃO
Até 360,00	1,000
De 360,01 a 400,00	0,950
De 400,01 a 500,00	0,866
De 500,01 a 600,00	0,814
De 600,01 a 700,00	0,779
De 700,01 a 800,00	0,754
De 800,01 a 900,00	0,735
De 900,01 a 1.000,00	0,720
De 1.000,01 a 2.000,00	0,657
De 2.000,01 a 3.000,00	0,637
De 3.000,01 a 4.000,00	0,627
De 4.000,01 a 5.000,00	0,621
De 5.000,01 a 7.500,00	0,598
De 7.500,01 a 10.000,00	0,579
De 10.000,01 a 15.000,00	0,563
Acima de 15.000,00	0,550



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 2256/2017

TABELA IV

FATOR DE TESTADA EQUIVALENTE

TESTADA EQUIVALENTE (EM METROS)	ZONEAMENTO			
	CONEC - ZT.LV - ZT.NC - SE.WB - SE.AC - SE.CF - SE.CB - SH - SE.MF	SE.CC.1e3 - ZR4 - ZR4.LV - SE.LV - PÓLO.LV	SE.CC.2 - SE - SE.NC	ZC
Menor que 10,50	0,8000	0,7000	0,5000	0,8000
De 10,50 a 10,99	0,8130	0,7200	0,5175	0,8067
De 11,00 a 11,49	0,8260	0,7400	0,5350	0,8134
De 11,50 a 11,99	0,8390	0,7600	0,5525	0,8201
De 12,00 a 12,49	0,8520	0,7800	0,5700	0,8268
De 12,50 a 12,99	0,8650	0,8000	0,5875	0,8335
De 13,00 a 13,49	0,8780	0,8200	0,6050	0,8402
De 13,50 a 13,99	0,8910	0,8400	0,6225	0,8469
De 14,00 a 14,49	0,9040	0,8600	0,6400	0,8536
De 14,50 a 14,99	0,9170	0,8800	0,6575	0,8603
De 15,00 a 15,49	0,9300	0,9000	0,6750	0,8670
De 15,50 a 15,99	0,9370	0,9100	0,6925	0,8737
De 16,00 a 16,49	0,9440	0,9200	0,7100	0,8804
De 16,50 a 16,99	0,9510	0,9300	0,7275	0,8871
De 17,00 a 17,49	0,9580	0,9400	0,7450	0,8938
De 17,50 a 17,99	0,9650	0,9500	0,7625	0,9005
De 18,00 a 18,49	0,9720	0,9600	0,7800	0,9072
De 18,50 a 18,99	0,9790	0,9700	0,7975	0,9139
De 19,00 a 19,49	0,9860	0,9800	0,8150	0,9206
De 19,50 a 19,99	0,9930	0,9900	0,8325	0,9273
De 20,00 a 20,49	1,0000	1,0000	0,8500	0,9340
De 20,50 a 20,99	1,0000	1,0000	0,8575	0,9373
De 21,00 a 21,49	1,0000	1,0000	0,8650	0,9406
De 20,50 a 21,99	1,0000	1,0000	0,8725	0,9439
De 22,00 a 22,49	1,0000	1,0000	0,8800	0,9472
De 22,50 a 22,99	1,0000	1,0000	0,8875	0,9505
De 23,00 a 23,49	1,0000	1,0000	0,8950	0,9538
De 23,50 a 23,99	1,0000	1,0000	0,9025	0,9571
De 24,00 a 24,49	1,0000	1,0000	0,9100	0,9604
De 24,50 a 24,99	1,0000	1,0000	0,9175	0,9637
De 25,00 a 25,49	1,0000	1,0000	0,9250	0,9670
De 25,50 a 25,99	1,0000	1,0000	0,9325	0,9703
De 26,00 a 26,49	1,0000	1,0000	0,9400	0,9736
De 26,50 a 26,99	1,0000	1,0000	0,9475	0,9769
De 27,00 a 27,49	1,0000	1,0000	0,9550	0,9802
De 27,50 a 27,99	1,0000	1,0000	0,9625	0,9835
De 28,00 a 28,49	1,0000	1,0000	0,9700	0,9868
De 28,50 a 28,99	1,0000	1,0000	0,9775	0,9901
De 29,00 a 29,49	1,0000	1,0000	0,9850	0,9934
De 29,50 a 29,99	1,0000	1,0000	0,9925	0,9967
De 30,00 a	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 2256/2017

TABELA V

TABELA DE ÍNDICE PARA TERRENOS ENTRE 125 E 240 M²

(EXCETO LOTES EM ZONEAMENTO: SH-CONEC-SE.CC-ZR4-SE-SENC-ZC-ZTNC-ZTLV-
POLOLV-SELV-ZR4LV-SECB-SEWB-SEAC-SECF-SEMF)

Área Territorial (m ²)	Índice
de 125,00 a 130	1,200
de 130,01 a 135	1,191
de 135,01 a 140	1,182
de 140,01 a 145	1,173
de 145,01 a 150	1,164
de 150,01 a 155	1,155
de 155,01 a 160	1,145
de 160,01 a 165	1,136
de 165,01 a 170	1,127
de 170,01 a 175	1,118
de 175,01 a 180	1,109
de 180,01 a 185	1,100
de 185,01 a 190	1,091
de 190,01 a 195	1,082
de 195,01 a 200	1,073
de 200,01 a 205	1,064
de 205,01 a 210	1,055
de 210,01 a 215	1,045
de 215,01 a 220	1,036
de 220,01 a 225	1,027
de 225,01 a 230	1,018
de 230,01 a 235	1,009
de 235,01 a 240	1,000



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 2256/2017

TABELA VI
FATORES DE DEPRECIÇÃO

MOTIVO DA DEPRECIÇÃO	PREVISÃO: ART. 11	DEPRECIÇÃO	
		MULTIPLICADOR	APLICAÇÃO
Recuo Obrigatório, formato, faixa de drenagem	INCISO I	0,40 a 0,60	Sobre a área atingida
Córrego não tubulado – APP ou alagamento permanente	INCISO II	0,20 a 0,50	Sobre a faixa de Preservação ou área atingida
Área de Invasão	INCISO III	0,20 a 0,40	Sobre a Área Invasada
Linhas de Alta Tensão ou Servidão de Passagem	INCISO IV	0,50	Sobre a área atingida quando não se caracterizar lote isolado
Abertura, prolongamento ou alargamento de rua	INCISO V	0,00	Sobre a área atingida
Demais particularidades	INCISO VI	0,95 a 0,50	-



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 2256/2017

TABELA VII

ÍNDICES DIFERENCIADORES DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

ÍNDICES DIFERENCIADORES DO VALOR DA CONSTRUÇÃO							
1,20	1,15	1,10	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90
01.X	02.0	07.X	41.0	20.1	50.1	21.3	56.4
03.0	04.0	08.1	41.1	21.1	51.X	31.4	64.2
09.0	05.0	19.1	41.2	32.2	53.3	37.3	64.3
10.0	06.0	19.2	42.X	32.3	53.5	37.7	64.4
11.X	08.0	20.0	43.0	36.2	53.6	48.1	64.5
16.0	09.1	21.0	44.1	36.3	61.2	53.2	67.X
	09.2	21.2	44.2	36.4	61.3	53.4	68.X
	12.X	21.5	44.3	36.5	64.0	59.2	69.X
	13.0	21.6	45.1	37.2	64.7	59.3	70.X
	14.0	24.X	45.2	37.6	65.0	61.0	71.1
	15.0	25.0	46.X	41.3	65.1	61.1	71.3
	17.0	26.0	47.X	48.0	65.2	61.4	71.4
	18.0	27.1	52.2	49.0	65.3	61.5	71.5
	19.0	27.2	54.X	50.0	65.4	61.6	71.8
	22.X	30.0	55.0	50.2	65.6	62.X	72.X
	23.0	31.1	56.0	52.0	65.7	64.1	73.0
	27.0	31.2	56.1	52.1	66.2	64.6	73.1
	27.3	32.0	56.2	53.0	66.3	65.5	73.5
	28.0	32.1	56.6	53.1	66.4	65.8	73.6
	29.0	33.1	57.0	55.1	66.5	71.0	73.7
	31.0	34.X	57.1	55.2	73.2	71.2	73.8
	33.0	35.X	57.4	56.3	73.4	71.6	73.9
	44.0	36.0	58.0	56.5	75.X	71.7	
	44.4	36.1	59.0	57.2	77.2	73.3	
	45.0	37.0	59.1	57.3	77.3	74.X	
		37.1	60.X	58.1	77.4	76.X	
		37.4	63.0	58.2	77.5	77.0	
		37.5	63.1	63.4	77.6	77.1	
		38.X	63.2	63.5		78.X	
		39.X	63.3	66.0			
		40.0		66.1			
				77.7			



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 2256/2017

PLANILHA 01

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

NÍVEIS 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 Peso 1	() Reboco () Reboco / Califino	() Reboco () Reboco / Califino () Caliação	() Pintura a Óleo () Azulejo ½ Altura () Azulejo até o teto Linha Comercial	() Forração () Parquet () Taco	() Granilina () Ladrilhos () Cerâmica Comt. () Cimento Alisado	() Forro Paulista () Eucatex () Estuque	() Forro Paulista () Eucatex () Estuque	() Ferro () Compensado com ou sem pintura	() Ferro de Cantoneira () Ferro Chapa Dobrada	() Comum	() Popular	() Linha Popular	() Telha Francesa () Fibro Cimento Ondulada Comum () Chapa de Zinco	($\Sigma \times 1$)
B Peso 2	() Pintura PVA () Cerâmica () Granilha / Grafato () Textura () Tijolo à Vista	() Pintura PVA	() Azulejo Decorado / Colorado – 1ª Linha	() Carpet 6mm () Decorfex () Laminado Madeira	() Cerâmica – 1ª Linha () Decorfex () Paviflex	() Laje com Pintura PVA	() Pintura PVA () Gesso () PVC	() Chapeada Encerada / Envernizada / Pintada	() Alumínio Natural () Madeira Encerada / Envernizada / Pintada	() 1ª Linha (Somente água fria)	() 1ª Linha (C/ ou S/ Banheira de Hidromassagem Simples)	() Telha Colonial (Capa/Canal, Portuguesa, Romana) () Fibro Cimento Canalete () Alumínio	($\Sigma \times 2$)	(Subtotal) x 2
C Peso 3	() Concreto aparente () Granito / Mármore () Outros	() Pintura PVA com massa corrida () Lãminil () Papel de Parede () Outros	() Azulejo Extra () Granito / Mármore	() Tábuas Corrida () Granito / Mármore () Carpet > 6mm ou especiais () Outros	() Cerâmica Extra (Porcelanato) () Granito / Mármore () Outros	() Gesso () Madeira Nobre com Massa Corrida	() Pintura Especial (Epóxi) () Madeira Nobre () Metal	() Madeira Maciça / Almofadada () Chapeada Nobre com ou sem Veneciana	() Alumínio Anodizado () PVC () Madeira Nobre com ou sem Veneciana	() Nobre	() Completa (Fria / Quente)	() Luxo () Telha Colonial Esmaltada () Telha Tégula () Telha Tipo Escama () Telha Americana Shingle	($\Sigma \times 3$)	
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													($\Sigma \times 1$)	
FESTAS COMPOSIÇÃO E QUANTIDADE (NÃO HÁ PONTUAÇÃO) () 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													—	
CURITIBA, ____ DE ____ DE 20__													Total	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 2256/2017

PLANILHA 02

SMF – FRI – PLANILHA DE CLASSIFICAÇÃO		PROCESSO N.º
CONDOMÍNIOS VERTICAIS COM MAIS DE 03 PAVIMENTOS		
CONDOMÍNIO: _____ INDICAÇÃO FISCAL: _____		OBS.:
ENDEREÇO: _____ BAIRRO: _____ Inscrição Imobiliária: _____		

NÍVEL 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 Peso 1	() Pintura PVA () Massa Raspada	() Caliação	() Pintura à Óleo () Azulejo ½ Altura	() Forração () Parquet () Taco	() Granilina () Ladrilhos () Cimento Alisado	() Caliação	() Caliação	() Compensado com ou sem Pintura () Madeira	() Ferro Cantoneira () Madeira	() Comum	() Liso 3mm	() Simples	(Σ x 1)
B Peso 2	() Cerâmica () Azulejo () Tijolo à Vista () Concreto Aparente () Textura / Grafato () Granilha	() Pintura PVA	() Azulejo Decorado () Azulejo Colorido	() Carpet 6mm () Laminado Madeira () Paviflex	() Cerâmica () Decorflex () Paviflex	() Pintura PVA	() Pintura PVA () Gesso () PVC	() Chapeada Encerada / Envernizada	() Alumínio Natural Ferro Chapa Dobrada	() 1ª Linha	() Liso 4/5mm	() Completa	(Σ x 2)
C Peso 3	() 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 (Lambri)	() Alumínio (Luxalon) Pintura Especial (Epóxi) () Outros	() Madeira Maciça / Alveolada () Chapeada com Aplicação	() Alumínio Anodizado () PVC	() Nobre	() Temperado () Fumê Duplo com Isolamento	() Luxo	(Σ x 3)
PESO 1	ÁREA DE USO COMUM/EQUIPAMENTOS			PESO 2	ÁREA DE USO COMUM/EQUIPAMENTOS		PESO 3	ÁREA DE USO COMUM/EQUIPAMENTOS		COMPOSIÇÃO E QUANTIDADE			(Σ / 2)
1 ()	PLAY GROUND			2 ()	APTO ZELADOR		3 ()	CENTRAL AR CONDICIONADO/CALEFAÇÃO		()	SACADA		()
1 ()	CENTRAL DE GÁS			2 ()	CHURRASQUEIRA COLETIVA		3 ()	CIRCUITO INTERNO DE TV		()	SALA DE JANTAR		()
1 ()	PORTEIRO ELETRÔNICO			2 ()	GUARITA		3 ()	PISCINA		()	COZINHA		()
1 ()	PORTÃO AUTOMÁTICO.			2 ()	HALL/ESTAR		3 ()	QUADRA POLIESPORTIVA		()	LAVANDERIA		()
				2 ()	SALA DE JOGOS/FESTAS		3 ()	SAUNA		()	DORMITÓRIO		()
				2 ()	ELEVADOR		3 ()	ACADEMIA C/ EQUIPAMENTOS		()	SUITE		()
				2 ()	TV A CABO		3 ()			()	CHURRASQUEIRA		()
										()	CLOSET		()
										()	ADEGA		()
													Total

Curitiba, ____ de _____ de 20__