

MUNICÍPIO DE LUCIANÓPOLIS

CNPJ 44.518.504/0001-73

Rua Dona Maria Faustina, nº 300, Centro. CEP 17.475-021.

Distrito: 24/09/1924 - Município: 30/12/1953.

Fone: (14) 3286 1209/ 1177

prefeitura@lucianopolis.sp.gov.br gabinete@lucianopolis.sp.gov.br



LEI COMPLEMENTAR Nº 098 DE 17 DE MARÇO DE 2026.

“Dispõe sobre a instituição da nova Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Lucianópolis/SP, estabelece critérios de apuração do valor venal, regras de atualização e transição, e dá outras providências.”

ADEMIR MANTOVANELLI, Prefeito Municipal de Lucianópolis, Estado de São Paulo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I

Das Disposições Gerais e da Base de Cálculo do IPTU

Art. 1º A base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é o **valor venal do imóvel**, definido como o preço de mercado que este alcançaria em condições normais de compra e venda.

Parágrafo único. Na apuração do valor venal não serão considerados:

- I – o valor dos bens móveis que guarnecem o imóvel, em caráter permanente ou temporário;
- II – os ônus reais sobre o imóvel e o estado de comunhão;
- III – benfeitorias de terceiros não incorporadas ao patrimônio do proprietário.

Art. 2º O valor venal do terreno não edificado será obtido pelo produto da área do terreno pelo valor unitário do metro quadrado, conforme o setor e zona definidos na Planta Genérica de Valores.

Parágrafo único. A atualização monetária dos valores unitários será promovida por decreto do Chefe do Poder Executivo, com base no índice previsto no **art. 5º** desta Lei Complementar, ficando vedada a alteração de valores ou fatores não previstos nesta Lei, salvo mediante nova lei complementar.

Art. 3º. Para fins desta Lei Complementar, as zonas fiscais constantes da Planta Genérica de Valores (Anexo I) correspondem às seguintes denominações utilizadas nos demais dispositivos desta Lei:

- I – Zona 1 – Central corresponde às referências a “Zona Central” e “Zona 1”;
- II – Zona 2 – Residencial I corresponde às referências a “Zona 2”;
- III – Zona 3 – Residencial II corresponde às referências a “Zona 3”;
- IV – Zona 4 – Periférica corresponde às referências a áreas periféricas com urbanização reduzida;
- V – Zona 5 – Rural urbana / expansão urbana corresponde às referências a “Expansão Urbana” e “novas áreas de extensão urbana”;

MUNICÍPIO DE LUCIANÓPOLIS

CNPJ 44.518.504/0001-73

Rua Dona Maria Faustina, nº 300, Centro. CEP 17.475-021.

Distrito: 24/09/1924 - Município: 30/12/1953.

Fone: (14) 3286 1209/ 1177

prefeitura@lucianopolis.sp.gov.br gabinete@lucianopolis.sp.gov.br



V – a expressão “Zona Mista” será definida por regulamento, considerando coexistência de usos residenciais e comerciais dentro das zonas previstas no Anexo I.

Art. 4º O valor venal do imóvel edificado será composto pela soma:

I – do valor do terreno, na forma do artigo 2º; e

II – do valor da construção, obtido pela multiplicação da área construída pelo valor unitário do metro quadrado, segundo o tipo e padrão da edificação e os fatores de correção.

§1º O valor do metro quadrado do terreno constará da Planta Genérica de Valores (PGV), constante do **Anexo I** desta Lei.

§2º Os fatores de correção do valor venal territorial, relativos à topografia, pedologia, situação e melhorias públicas, serão aplicados com base nos coeficientes constantes do **Anexo II** desta Lei.

§3º O valor do metro quadrado das construções constará da **Tabela de Valores de Edificações e Fator de Conservação**, constante do **Anexo III** que integra esta Lei.

§4º Nos casos de imóveis não cadastrados ou que não possuam código de valor na PGV, o órgão competente determinará o valor com base em imóveis lindeiros ou equivalentes, observados, no que couber, os parâmetros e fatores constantes dos Anexos I a III desta Lei.

Art. 5º O valor unitário do metro quadrado do terreno será calculado considerando o metro quadrado de terreno não edificado.

§1º O valor venal será **atualizado anualmente por decreto** do Poder Executivo, com base no **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA**, ou, na sua ausência, por outro índice oficial de correção monetária.

§2º A atualização de que trata o §1º **não constitui majoração de tributo**, nos termos do art. 97, §2º, do Código Tributário Nacional.

Art. 6º Para incentivo à edificação, os terrenos não edificados terão acréscimo no valor venal do metro quadrado, conforme a zona:

I – Zona 1 – Central: 50%

II – Zona 2: 40%

III – Zona 3: 30%

IV – Zona 4: 15%

V – Zona 5 – Rural urbana / expansão urbana: 15%

Art. 7º Os logradouros não constantes do mapa de valores terão seus valores unitários fixados pelo órgão competente da Prefeitura, mediante processo administrativo e laudo técnico de avaliação.

A O

MUNICÍPIO DE LUCIANÓPOLIS

CNPJ 44.518.504/0001-73

Rua Dona Maria Faustina, nº 300, Centro. CEP 17.475-021.

Distrito: 24/09/1924 - Município: 30/12/1953.

Fone: (14) 3286 1209/ 1177

prefeitura@lucianopolis.sp.gov.br gabinete@lucianopolis.sp.gov.br



§1º Em novos loteamentos ou condomínios ainda não contemplados na PGV, aplicar-se-á valor equivalente obtido por avaliação técnica.

§2º O valor apurado em avaliação individual prevalecerá exclusivamente para o caso concreto avaliado, sem alterar os valores gerais constantes da Planta Genérica de Valores.

TÍTULO II

Dos Fatores de Valorização e Desvalorização

Art. 8º No cálculo do valor venal territorial poderão ser aplicados os seguintes fatores:

I – valorização (+10%):

a) fator de esquina;

II – desvalorização (-10% a -25%), conforme o caso:

a) gleba;

b) conformação topográfica irregular;

c) existência de erosão;

d) vizinhança de córrego;

e) inundação;

f) lotes encravados ou de fundo;

g) profundidade excessiva.

§1º Quando houver mais de um fator incidente, aplicar-se-á acréscimo ou redução de 2% adicional por fator cumulativo.

§2º Para produzir efeitos, a aplicação dependerá de requerimento do contribuinte com comprovação técnica junto à Lançadoria de Tributos.

§3º Os fatores deste Título não serão cumulados, para o mesmo elemento de valorização ou desvalorização, com os coeficientes previstos no Anexo II, devendo, em caso de sobreposição, ser aplicado o critério mais benéfico ao contribuinte.

Art. 9º Nos terrenos de esquina com edificação comercial ou mista até 900 m², aplicar-se-á:

I – acréscimo de 20% nas Zonas 1 – Central e Mista;

II – acréscimo de 10% nas Zonas 2, 3 e Expansão Urbana.

Art. 10º Terrenos com declividade acentuada ou erosão terão redução de:

I – 10% quando o declive for superior a 20% ou o aclive superior a 30%;

II – 15% para terrenos erodados;

III – 20% quando mais de 50% da área estiver comprometida por erosão, mediante laudo técnico.

Art. 11. As reduções do artigo anterior aplicam-se apenas a terrenos sem edificação.

Jo



MUNICÍPIO DE LUCIANÓPOLIS

CNPJ 44.518.504/0001-73

Rua Dona Maria Faustina, nº 300, Centro. CEP 17.475-021.

Distrito: 24/09/1924 - Município: 30/12/1953.

Fone: (14) 3286 1209/ 1177

prefeitura@lucianopolis.sp.gov.br gabinete@lucianopolis.sp.gov.br

Art. 12. Serão considerados glebas os terrenos com área superior a 5.000 m², sem construção e sem melhoramentos, com redução de 20% do valor venal.

Parágrafo único. Não se aplica o conceito de gleba a imóveis oriundos de loteamentos regularmente aprovados.

Art. 13. Imóveis com vizinhança de córrego ou sujeitos a inundação permanente terão redução de 25% no valor venal.

Art. 14. Lotes encravados ou de fundo com vão de acesso terão valor venal reduzido em 10%.

Art. 15. Quando o quociente entre a área total e a testada frontal for igual ou superior a 40, aplicar-se-á redução de 10% (fator de profundidade).

TÍTULO III

Das Alíquotas e Fatores de Obsolescência

Art. 16. O valor venal predial será obtido pela soma do valor do terreno e da edificação, observando-se o fator de obsolescência segundo a idade da construção.

§1º A idade da construção será contada a partir do "Habite-se" ou cadastramento de ofício.

§2º Reformas substanciais reiniciam a contagem da idade.

§3º Além do fator de obsolescência previsto neste artigo e no art. 17, poderá ser aplicado o **Fator de Conservação (FC)** da edificação, de acordo com a classificação (ótimo, regular ou precário) e coeficientes constantes do **Anexo III** desta Lei.

Art. 17. O fator de obsolescência reduzirá o valor venal predial nas seguintes proporções:

I – até 5 anos: 0%;

II – 6 a 10 anos: 10%;

III – 11 a 15 anos: 15%;

IV – 16 a 20 anos: 20%;

V – 21 a 25 anos: 23%;

VI – acima de 25 anos: 25%.

Art. 18. A alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU é de **1% (um por cento)**, aplicada sobre o valor venal do imóvel apurado conforme esta Lei Complementar.

Parágrafo único. Poderão ser instituídas alíquotas diferenciadas ou progressivas mediante lei específica, observados os princípios da capacidade contributiva, da função social da propriedade e os limites estabelecidos no Código Tributário Nacional.

Handwritten signature or initials in blue ink.

MUNICÍPIO DE LUCIANÓPOLIS

CNPJ 44.518.504/0001-73

Rua Dona Maria Faustina, nº 300, Centro. CEP 17.475-021.

Distrito: 24/09/1924 - Município: 30/12/1953.

Fone: (14) 3286 1209/ 1177

prefeitura@lucianopolis.sp.gov.br gabinete@lucianopolis.sp.gov.br



Art. 19. No valor venal de edifícios ou condomínios verticais, aplicar-se-á acréscimo de 30% (fator de comercialização).

Art. 20. Poderá lei específica instituir:

I – progressividade fiscal com base no valor venal;

II – progressividade extrafiscal no tempo, conforme o art. 182, §4º, da Constituição Federal e a Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 21. A Administração Tributária poderá aplicar seletividade quanto à utilização dos fatores de correção, padrões de construção e localização, nos termos desta Lei e do cadastro imobiliário municipal.

TÍTULO IV

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 22. O Poder Executivo regulamentará, por decreto, os Anexos desta Lei, em especial:

I – a Planta Genérica de Valores – PGV (Anexo I), com os valores unitários do metro quadrado de terreno por zona fiscal;

II – os Fatores de Correção do Valor Territorial (Anexo II);

III – a Tabela de Valores de Edificações e Fator de Conservação (Anexo III).

§1º A PGV e seus anexos deverão ser publicados integralmente em portal eletrônico oficial, assegurando acesso público e transparência.

Art. 23. A atualização anual dos valores venais com base em índice oficial de correção monetária não implica aumento real de carga tributária, devendo observar o disposto na Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Art. 24. A implantação dos valores unitários da Planta Genérica de Valores – PGV, constantes dos Anexos I e III desta Lei Complementar, será realizada de forma gradual, observados os seguintes percentuais máximos para fins de lançamento do IPTU:

I – no exercício de 2027: **25% (vinte e cinco por cento)** do valor constante dos Anexos;

II – no exercício de 2028: **50% (cinquenta por cento)** do valor constante dos Anexos;

III – no exercício de 2029: **75% (setenta e cinco por cento)** do valor constante dos Anexos;

IV – no exercício de 2030: **100% (cem por cento)** do valor constante dos Anexos.

§1º Os percentuais previstos nos incisos I a IV aplicar-se-ão sobre os valores dos Anexos I e III já atualizados na forma do art. 5º desta Lei Complementar (IPCA ou índice que o substituir).

§2º A partir do exercício financeiro de 2031, os valores da PGV serão aplicados em sua integralidade, sendo atualizados exclusivamente pelo índice previsto no art. 5º desta Lei Complementar.

MUNICÍPIO DE LUCIANÓPOLIS



CNPJ 44.518.504/0001-73

Rua Dona Maria Faustina, nº 300, Centro. CEP 17.475-021.

Distrito: 24/09/1924 - Município: 30/12/1953.

Fone: (14) 3286 1209/ 1177

prefeitura@lucianopolis.sp.gov.br gabinete@lucianopolis.sp.gov.br

Art. 25. O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU poderá ser pago em cota única ou em até 6 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, observados os prazos e condições fixados em regulamento.

Parágrafo único. Poderá ser concedido desconto para pagamento em cota única, a ser definido anualmente em decreto do Poder Executivo.


Art. 26. (Recepção à Reforma Tributária) O Município de Lucianópolis, nos termos da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da futura legislação complementar federal (Lei Complementar nº 214/2025), poderá, por decreto, adaptar os dispositivos desta Lei à transição para o **Imposto sobre a Propriedade (IS)**, assegurando a compatibilidade da base de dados cadastral e dos valores venais com o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)** e o **Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER)**.

Art. 27. Ficam **revogados o Decreto Municipal nº 713/1985** e demais disposições em contrário.

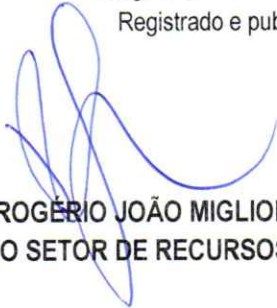
Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor em 1º de janeiro de 2027, produzindo efeitos para os lançamentos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU relativos ao exercício de 2027 e seguintes.

Prefeitura Municipal de Lucianópolis, 17 de março de 2026.


ADEMIR MANTOVANELLI
PREFEITO MUNICIPAL


ROSANA DE OLIVEIRA MARCELINO ALVES
LANÇADORA

Registrado e publicado no Gabinete do Prefeito na data supra.


ROGÉRIO JOÃO MIGLIORINI
CHEFE DO SETOR DE RECURSOS HUMANOS

MUNICÍPIO DE LUCIANÓPOLIS

CNPJ 44.518.504/0001-73

Rua Dona Maria Faustina, nº 300, Centro. CEP 17.475-021.

Distrito: 24/09/1924 - Município: 30/12/1953.

Fone: (14) 3286 1209/ 1177

prefeitura@lucianopolis.sp.gov.br gabinete@lucianopolis.sp.gov.br



ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) – TABELA DE VALORES POR METRO QUADRADO (Vm²) – TERRENOS

| Zona Fiscal | Localização / Descrição | Valor por m ² (R\$) |
|---|--|--------------------------------|
| Zona 1 – Central | Centro e vias principais | 33,00 |
| Zona 2 – Residencial I | Bairro urbanizado com infraestrutura | 27,00 |
| Zona 3 – Residencial II | Bairros periféricos com infraestrutura parcial | 18,00 |
| Zona 4 – Periférica | Áreas com pouca ou nenhuma urbanização | 12,00 |
| Zona 5 – Rural urbana / expansão urbana | Áreas de expansão ou chácaras | 8,00 |

ANEXO II

FATORES DE CORREÇÃO DO VALOR TERRITORIAL (FCT)

1. Fator de Topografia (FT)

| Situação do terreno | FT |
|------------------------|------|
| Plano | 1,00 |
| Leve declive | 0,95 |
| Declive acentuado | 0,80 |
| Acidentado / Inundável | 0,60 |

2. Fator de Pedologia (FP)

| Característica do solo | FP |
|------------------------|------|
| Solo firme / seco | 1,00 |
| Solo argiloso | 0,90 |
| Solo alagadiço | 0,75 |

3. Fator de Situação (FS)

| Situação do lote | FS |
|---------------------------------------|------|
| Terreno de esquina | 1,10 |
| Terreno de meio de quadra | 1,00 |
| Terreno encravado (sem acesso direto) | 0,75 |

4. Fator de Melhorias Públicas (FMP)

| Infraestrutura disponível | FMP |
|------------------------------------|------|
| Asfalto, água, esgoto e iluminação | 1,00 |
| Apenas 2 ou 3 melhorias públicas | 0,90 |
| Apenas 1 melhoria pública | 0,80 |
| Nenhuma melhoria | 0,70 |

MUNICÍPIO DE LUCIANÓPOLIS

CNPJ 44.518.504/0001-73

Rua Dona Maria Faustina, nº 300, Centro. CEP 17.475-021.

Distrito: 24/09/1924 - Município: 30/12/1953.

Fone: (14) 3286 1209/ 1177

prefeitura@lucianopolis.sp.gov.br gabinete@lucianopolis.sp.gov.br



ANEXO III

VALORES DAS EDIFICAÇÕES (Vm²E) E FATOR DE CONSERVAÇÃO (FC)

A. Tipos de Construção e Padrão – Valor Unitário por m² de Construção (Vm²E)

| Tipo de construção | Padrão | Vm ² E (R\$) |
|--------------------------------|--------------|-------------------------|
| Casa / Sobrado | Popular | 105,00 |
| Casa / Sobrado | Médio | 105,00 |
| Casa / Sobrado | Alto | 115,00 |
| Comércio / Serviços | Popular | 125,00 |
| Comércio / Serviços | Médio | 135,00 |
| Galpão / Industrial | Único padrão | 103,00 |
| Escola / Posto / Outros equip. | Único padrão | 135,00 |

B. Fator de Conservação (FC)

| Estado de conservação | FC |
|-----------------------|------|
| Ótimo | 1,00 |
| Regular | 0,85 |
| Precário | 0,70 |

***Com o §3º do art. 15 que sugeri, esse FC passa a ter base legal clara para aplicação.

Prefeitura Municipal de Lucianópolis, 17 de março de 2026.

ADEMIR MANTOVANELLI
PREFEITO MUNICIPAL

ROSANA DE OLIVEIRA MARCELINO ALVES
LANÇADORA