

# Prefeitura Municipal de Cruzeiro

## Estado de São Paulo

Procuradoria Jurídica

---

### LEI Nº4.633 DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017.

**“DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DO MUNICÍPIO DE CRUZEIRO E ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 3.129, DE 25 DE NOVEMBRO DE 1997.”**

**THALES GABRIEL FONSECA, PREFEITO MUNICIPAL DE CRUZEIRO, ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Cruzeiro, Estado de São Paulo aprovou, e ele sanciona a seguinte Lei:**

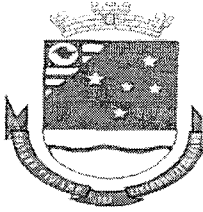
Artigo 1º - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município de Cruzeiro, em atendimento ao disposto no artigo 35 do Código Tributário Municipal (Lei nº 3.129, de 25 de novembro de 1997), de conformidade com os Anexos I a III e Planta que ficam fazendo parte integrante desta Lei.

Artigo 2º - O artigo 34 da Lei nº 3.129, de 25 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 34 - O valor venal do imóvel para efeito de lançamento do imposto será:

I - na hipótese de terreno o resultante da multiplicação da área do terreno pelo valor médio unitário do metro quadrado de terreno, fixado na planta genérica de valores e pelos fatores de topografia, situação, pedologia e pelos fatores de atualização, quando for o caso;

II - na hipótese de imóvel construído, o resultante da soma do valor do terreno, ou de sua parte ideal, obtida nas condições fixadas no item anterior, com o das construções, considerando-se o valor destas como resultante da multiplicação da área construída bruta pelo valor médio unitário do metro quadrado fixado na planta genérica de valores e pelos fatores de construção, utilização, posição e pelos fatores de atualização, quando for o caso.



# Prefeitura Municipal de Cruzeiro

## Estado de São Paulo

### Procuradoria Jurídica

---

Parágrafo único - Na determinação do valor venal não será considerado o valor dos bens móveis, mantidos no imóvel, em caráter permanente ou temporário, para efeito de sua utilização, exploração ou comodidade.

Artigo 3º - Os parágrafos 2º e 3º do artigo 35 da Lei nº 3.129, de 25 de novembro de 1997, passam a vigorar com a seguinte redação:

§ 2º - A planta genérica de valores pode explicitar os preços unitários dos terrenos e construções por região, bairros, quarteirões, ruas ou loteamentos;

§ 3º - Na planta genérica a área construída será considerada como residencial (casa e apartamento) e não residencial (comércio, indústria e especial) e serão enquadradas seguindo padrões de construção, utilização e posição constantes da planta genérica.

Artigo 4º - Em atendimento ao disposto na Lei Municipal nº 3.462, de 7 de novembro de 2001, o artigo 36 da Lei nº 3.129, de 25 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 36 - A correção monetária da planta genérica de valores de terreno e construção, mediante simples aplicação do IPC/FIPE - Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, será procedida por Decreto do Executivo e após publicada respeitará também o princípio da anualidade".

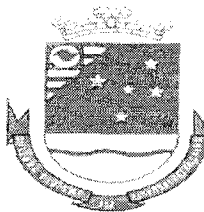
Artigo 5º - O artigo 37 da Lei nº 3.129, de 25 de novembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 37 - Sobre a base de cálculo deste imposto serão aplicadas as seguintes alíquotas:

I - para os imóveis construídos, exclusivamente residenciais:

a) populares:

- 1) de 1,00m<sup>2</sup> até 30,00 m<sup>2</sup>: 0,10%
- 2) de 30,01 m<sup>2</sup> até 60,00 m<sup>2</sup>: 0,25%
- 3) de 60,01 m<sup>2</sup> até 70,00 m<sup>2</sup>: 0,35%
- 4) de 70,01 m<sup>2</sup> até 150,00 m<sup>2</sup>: 0,45%



# Prefeitura Municipal de Cruzeiro

## Estado de São Paulo

Procuradoria Jurídica

---

b) demais imóveis: 0,60%

II - para os imóveis construídos, de uso predominantemente não residencial: 0,37%;

III - para os terrenos: 0,50%”

Artigo 6º - Os valores lançados para o Imposto Predial e Territorial Urbano para o exercício de 2018, não poderão ser superiores à 20% (vinte por cento) daqueles lançados para os imóveis residenciais e não residenciais e nem superior à 30% (trinta por cento) daqueles lançados para os terrenos no exercício de 2017, considerando como base, em qualquer hipótese, o valor total lançado do Imposto Predial e Territorial Urbano para pagamento parcelado no exercício de 2017, nos termos do caput do artigo 2º da Lei nº 4.558, de 03 de maio de 2017.

Artigo 7º - Fica concedido o desconto de 10% (dez por cento) para o contribuinte que pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano em uma única parcela no exercício de 2018.

Artigo 8º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 3.132, de 30 de dezembro de 1997.

Cruzeiro, 14 de dezembro de 2017

---

**THALES GABRIEL FONSECA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

**Publicado no átrio da Prefeitura Municipal de Cruzeiro, conforme L.O.M. Art. 66.**

**Registre-se e Arquive-se. Em 14 de dezembro de 2017**

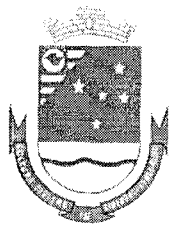


---

**Diógenes Gori Santiago**

**Procurador Chefe do Município**

---



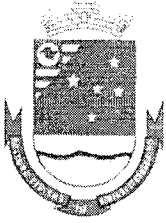
# Prefeitura Municipal de Cruzeiro

## Estado de São Paulo

### Anexo I

#### VALOR DO METRO QUADRADO

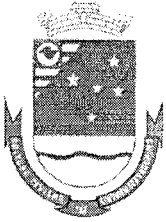
BAIRRO	TÍTULO	TERRENO	CONSTRUÇÃO
Vila Abigail	AV 01	250,77	739,60
Alto da Boa Vista	AV 02	217,79	566,85
Jardim América	AV 03	238,67	1.163,24
Vila Ana Rosa Novaes	AV 04	250,77	739,60
Vila Angelina	AV 05	419,88	801,31
Parque Arminda Cândida J.	AV 06	136,61	1.330,97
Vila Avelino José Mariano	AV 07	303,34	831,53
Vila Biondi	AV 08	419,88	801,31
Vila Brasil	AV 09	250,77	572,63
Vila Canevari	AV 10	407,44	828,44
CECAP	AV 11	250,77	907,48
Vila Celestina Novaes	AV 12	397,76	1.206,11
Célia Faleiro da Silva	AV 13	180,53	515,31
Centro	AV 14	1.325,49	2.402,54
Vila Clara	AV 15	180,53	515,31
Colinas da Mantiqueira	AV 16	51,19	461,99
Comerciários	AV 17	314,99	1.064,78
Vila Conceição	AV 18	250,77	739,60
Vila Crispim	AV 19	332,75	504,92
Chácara Esmeralda	AV 20	180,53	816,74
Jardim Europa	AV 21	238,67	595,75
Vila Expedicionárias	AV 22	119,54	675,16
Rufino de Almeida	AV 22 <sup>a</sup>	51,19	461,99
Jardim Imperial	AV 23	250,77	739,60
Vila Isabel	AV 24	180,53	515,31
Itagaçaba	AV 25	180,53	515,31
Vila João Batista	AV 26	288,38	911,91
Vila João Batista Parte Alta	AV 26 <sup>a</sup>	419,88	1.521,11
Vila João Batista Parte Baixa	AV 27	178,20	426,51
Vila Júlia	AV 28	180,53	515,31
Justina Molicca	AV 29	715,77	2.717,75
Vila Juvenal	AV 30	51,19	461,96
Lagoa Dourada I-II	AV 31	166,32	672,14
Vila Loyelo	AV 32	332,75	794,71
Vila Maria	AV 33	178,20	1.539,60
Vila Maria Antonieta	AV 34	419,88	332,75



# Prefeitura Municipal de Cruzeiro

## Estado de São Paulo

Vila Meirelles	AV 35	332,75	794,71
Morro dos Ingleses	AV 36	820,62	3.369,91
Village Nesralla Rubez	AV 37	119,54	675,16
Nova Cruzeiro	AV 38	314,99	1.064,78
Vila Operário	AV 39	180,53	399,29
Jardim Paraíso	AV 40	284,80	2.072,19
Vila Paulista	AV 41	238,67	1.442,14
Vila Paulo Romeu	AV 42	198,58	1.032,07
Vila Pontilhão	AV 43	147,50	693,56
Jardim Primavera	AV 44	627,32	2.766,48
Parque Primavera	AV 44 <sup>a</sup>	362,99	831,52
Vila Regina Célia	AV 45	303,34	831,52
Morro dos Engenheiros	AV 45 <sup>a</sup>	715,77	2.717,54
Residencial das Palmeiras	AV 46	648,93	1.796,31
Residencial dos Metalúrgicos	AV 47	147,50	693,56
Residencial Vista Verde	AV 48	797,37	1.796,31
Retiro da Mantiqueira	AV 49	298,24	1.846,23
Vila Rica	AV 49 <sup>a</sup>	414,22	1.796,31
Vila Rita Lucrecia Pinto	AV 50	303,34	831,52
Vila Romana I-II	AV 51	298,24	743,79
Santa Cecília	AV 52	156,93	693,56
Vila Santa Luzia	AV 53	421,75	404,04
Santo Antônio	AV 54	180,53	515,31
Jardim São José	AV 55	356,01	1.268,88
São Judas Tadeu	AV 56	238,67	725,38
Vila Suely	AV 57	332,75	894,71
Vila Virgílio Antunes	AV 58	198,58	907,48
Vista Alegre	AV 59	168,79	345,36
Vila Washington Beleza	AV 60	238,67	926,06
Bela Vista	AV 61	180,53	515,31
Recanto Ana Virginia	AV 62	180,53	515,31
Morro do Itagaçaba	AV 63	180,53	515,31
Vila Novaes	AV 64	198,58	566,85



Prefeitura Municipal de Cruzeiro  
Estado de São Paulo

Anexo II

Fórmula de Cálculo para o Valor Venal do Terreno - VVT

I. Fórmula:

**VVT = AT x VUT x CT x CS x CP**, onde:

VVT – Valor Venal do Terreno

AT – Área do Terreno

VUT – Valor Unitário da Terra

CT – Coeficiente de Topografia

CS – Coeficiente de Situação

CP – Coeficiente de Pedologia

II. Valor Unitário da Terra – VUT

É o quanto a terra vale em uma particular face de quadra considerados os fatores de valorização e desvalorização considerados pelo mercado. Os valores são os indicados no Anexo I que define o valor do m<sup>2</sup> de terreno, expressos em Reais.

III. Coeficiente de Topografia – CT

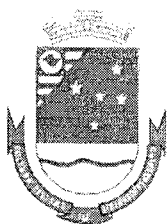
Exprime o quanto o VVT decresce em função do seu formato, tendo em vista que o mercado desvaloriza terrenos irregulares.

Topografia do Terreno	Coeficiente Topográfico
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,70
Topografia Irregular	0,80

IV. Coeficiente de Situação – CS

Exprime o quanto o VVT acresce em função da quantidade de frentes.

- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| 1 - Uma frente           | CS = 1,0  |
| 2 - Duas frentes         | CS = 1,10 |
| 3 - Três frentes ou mais | CS = 1,20 |
| 4 - Encravado            | CS = 0,80 |



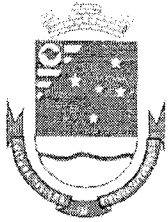
Prefeitura Municipal de Cruzeiro  
Estado de São Paulo

V. Coeficiente de Pedologia – CP

Exprime o quanto o VVT decresce em função das condições do solo.

Esta variação deve ser calculada segundo a tabela a seguir:

<b>Pedologia do Terreno</b>	<b>Coeficiente Pedologia</b>
Alagado	0,60
Inundável	0,70
Rochoso	0,80
Normal	1,00
Arenoso	0,90
Duas ou mais das característica acima	0,80



Prefeitura Municipal de Cruzeiro  
Estado de São Paulo

Anexo III

Fórmula de cálculo para o valor venal de edificação – Vve

I. Fórmula:

**VVE = AE x VUE x FC x FU x FP**, onde:

VVE - Valor Venal da Edificação;  
AE - Área da Edificação;  
VUE - Valor Unitário da Edificação e  
FC - Fator de Construção  
FU - Fator de Utilização  
FP - Fator de Posição

II. Valor Unitário da Edificação – VUE

É o quanto o m2 da edificação considerado a valorização e desvalorização pelo mercado. Os valores são os indicados no Anexo I que define o valor do m2 da construção, expressos em Reais.

III. Fator de Construção

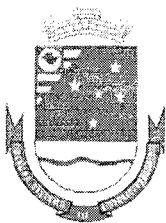
Aumenta ou reduz o VVE em razão da valorização ou depreciação dos prédios pelas suas características e qualidades. Por definição, é um valor sempre superior a zero e inferior a 1,2.

Padrão de Construção	Coefficiente de Construção
Excelente	1,10
Ótimo/Novo	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Rústico	0,50

**TIPO I (Excelente)** - Construção de grande efeito arquitetônico, majestosa, materiais de acabamento especiais, de luxo e de alto custo, estruturas, fachadas e telhados de padrões especiais e de grande efeito, garagens e dependências ediculares de fino acabamento, com mais de três conjuntos sanitários. Elevador.

**TIPO 02 (Ótimo)** Construção muito bem executada, com estrutura arquitetônica de bom efeito, de acabamento fino, de primeira qualidade e ótimo estado de conservação e aparência,





## Prefeitura Municipal de Cruzeiro

### Estado de São Paulo

garagem ou abrigo para automóveis e demais dependências ediculares com acabamento de primeira qualidade. Elevador.

**TIPO 03 (Bom)** Construção de qualidade mediana, toda forrada, pisos revestidos em cerâmica ou tacos de madeira antigos, materiais de acabamento simples mas em bom estado, telhas de qualidade intermediária mas em bom estado, portas e janelas de média qualidade, pintura a cal comum e com um ou dois conjuntos sanitários. Sem elevador. Sem estacionamento ou garagem.

**TIPO 04 (Regular)** – Construção muito simples, podendo ser forrada em parte, com piso cimentado ou cerâmico de baixa qualidade, com revestimento primário ou muito simples, de qualidade inferior ou por terminar, telhas comuns já antigas ou de baixa qualidade, portas e janelas de baixo custo ou antigas e apenas um conjunto sanitário azulejado parcialmente. Sem elevador. Sem estacionamento ou garagem.

**TIPO 05 (Rústico)** - Construção frágil, sem acabamento, possuindo instalações precárias de água e/ou esgoto sanitário, sem revestimentos nos pisos. Sem elevador. Sem estacionamento ou garagem.

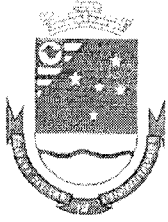
#### IV. Fator de Utilização

Aumenta ou reduz o VVE em razão da utilização e destinação dada ao imóvel.

Tipo de Utilização	Coefficiente de Utilização
Especial	1,20
Apartamento	1,10
Casa	1,0
Comércio	0,9
Indústria	0,8

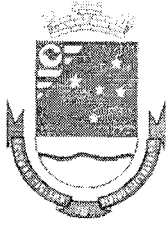
#### V. Fator de Posição

Reduz o VVE em razão da posição, situação e fachada do imóvel. Por definição, é um valor sempre superior a zero e inferior a um.



Prefeitura Municipal de Cruzeiro  
Estado de São Paulo

Caracterização	Posição	Situação Const.	Fachada	Valor
CASA	Isolada	Frente	Alinhada	0,9
			Recuada	1,0
		Fundos	Qualquer	0,8
	Geminada	Frente	Alinhada	0,7
			Recuada	0,8
		Fundos	Qualquer	0,6
	Superposta	Frente	Alinhada	0,8
			Recuada	0,9
		Fundos	Qualquer	0,7
	Conjugada	Frente	Alinhada	0,8
			Recuada	0,9
		Fundos	Qualquer	0,7
APARTAMENTO	Qualquer	Frente	Alinhada	1,0
			Recuada	1,0
		Fundos	Qualquer	0,9
COMÉRCIO	Qualquer	Frente	Alinhada	1,0
			Recuada	1,0
		Fundos	Qualquer	1,0
INDÚSTRIA	Qualquer	Qualquer	Qualquer	1,0
ESPECIAL	Qualquer	Qualquer	Qualquer	1,0



Prefeitura Municipal de Cruzeiro  
Estado de São Paulo

**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 54 DE 11 DE DEZEMBRO DE 2018**

Egrégia Câmara,

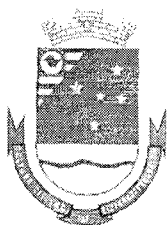
Trata o presente Projeto de Lei de instituir para a cidade de Cruzeiro uma nova Planta Genérica de Valores (PGV), cuja planta atual, é bom lembrar, encontra-se defasada há muitos anos o que produz certa injustiça na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

O Poder Executivo tem competência para encaminhar projetos de lei dispondo sobre alterações na legislação tributária, de forma a corrigir eventuais distorções e aumentar a arrecadação, sempre em busca do interesse público e da justiça fiscal.

Encaminhamos para apreciação dos Nobres Edis projeto de lei que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município e alteração de dispositivos da Lei Municipal nº 3.129 de 25 de novembro de 1997 (Código Tributário Municipal), em especial para propor a redução das alíquotas do IPTU, tendo em vista a proposta de atualização/readequação dos valores venais por meio de pesquisa no mercado imobiliário, os quais foram fixados por meio de Decreto Municipal nos idos de 1982 e somente vêm sendo corrigidos neste ínterim.

Frise-se que, a revisão dos valores é feita, em especial, para corrigir notórias distorções e fazer justiça fiscal, até porque, como exemplo, verifica-se que o valor do metro quadrado de qualquer terreno neste município, atualmente, é de R\$ 13,19 (treze reais e dezenove centavos), independentemente de sua localização, o que impede o cálculo de um valor venal justo, pois o valor venal de um terreno em um bairro de classe alta será o mesmo de um terreno em bairro de classe baixa, caso possuam a mesma metragem.

Com efeito, a revisão da Planta Genérica de Valores a fim de se eliminar as distorções que geram inegável injustiça fiscal é medida que há muito se reclama, motivo pelo qual entendemos que sua aprovação resultará em significativo avanço na política fiscal de nosso Município. De rigor observar que a Planta Genérica de Valores ora apresentada é fruto de minucioso estudo, com



Prefeitura Municipal de Cruzeiro  
Estado de São Paulo

pesquisa no mercado imobiliário, visando aproximar o máximo possível o valor venal dos imóveis ao valor real de mercado.

Por fim, em cumprimento ao princípio constitucional tributário da anterioridade pedimos urgência na apreciação do projeto, cuja lei precisa ser sancionada até 31/12/2017, para que possa entrar em vigor no primeiro dia do exercício financeiro seguinte (01/01/2018).

Desta forma, diante dos argumentos acima expostos e visando a eficiência da arrecadação tributária e justiça fiscal no âmbito desta Municipalidade é que solicitamos aos Nobres Vereadores que aprovem a presente propositura por **UNANIMIDADE!**

Cruzeiro, 11 de dezembro de 2017.

**THALES GABRIEL FONSECA**  
Prefeito Municipal