



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI N° 7.035, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2025.

Institui a Planta Genérica de Valores do Município de Pindamonhangaba e revoga a Lei nº 2.939, de 22 de novembro de 1993 e dá outras providências.

Ricardo Alberto Pereira Piorino, no uso da atribuição que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituída a Planta Genérica de Valores – PGV do Município de Pindamonhangaba, para fins de cálculo, lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2026, de acordo com os valores e critérios aqui estabelecidos.

§1º Integram a presente Lei, como partes indissociáveis:

I – o Anexo I, que contempla as Tabelas I (Fator Situação), II (Fator Topográfico), III (Fator Pedologia) e IV (Fator Gleba)

II – o Anexo II, que reúne a Tabela I (Classificação do Tipo e Padrão da Construção), Tabela II (Pontuação das Categorias), Tabela III (Fator Subtipo) e Tabela IV (Estado de Conservação).

§2º O anexo que dispõe sobre o Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno e suas respectivas atualizações e a Tabela II do Anexo II (Pontuação de Categorias) serão regulamentadas por Decreto do Poder Executivo Municipal, observados os critérios definidos no art. 14 desta Lei.

Seção I
Do Valor Venal do Imóvel

Art. 2º O valor venal do imóvel corresponderá à soma do valor venal do terreno e do valor venal da construção, apurados conforme os critérios estabelecidos nesta Lei e em seus anexos, constituindo a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Art. 3º Observado o disposto no art. 2º desta lei, ficam definidos, como valores unitários, para os locais e construções no território do Município:

I - relativamente aos terrenos, as constantes da Planta Genérica de Valores por EIXO DE LOGRADOURO, observado o disposto no art. 6º desta Lei;

II - relativamente às construções, o valor correspondente a cada tipologia de edificação indicadas na Tabela I do Anexo II desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA **ESTADO DE SÃO PAULO**

§ 1º O Poder Executivo poderá atualizar, anualmente, os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, observados os critérios estabelecidos no art. 14 desta Lei.

Seção II Do Valor Venal do Terreno

Art. 4º O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno atribuído por EIXO DE LOGRADOURO, aplicados os fatores de correção conforme Anexo I desta Lei.

Art. 5º Aplicam-se como fatores corretivos para fins de apuração do valor venal de terreno:

I – Fator Gleba: Será aplicado para imóveis com área igual ou superior a 2.001,00 m² (dois mil e um metros quadrados), conforme os fatores constantes na Tabela IV do Anexo I desta Lei;

II – Fator Situação: corresponde ao número de testadas do terreno, variando conforme as disposições da Tabela I do Anexo I desta Lei;

III – Fator Topografia: Será aplicado para corrigir os valores dos terrenos, levando-se em conta o relevo predominante e o nível em que se encontra o terreno, conforme a Tabela II do Anexo I desta Lei.

IV – Fator Pedologia: Determinado pelas características e estado do solo, conforme Tabela III do Anexo I desta Lei.

Art. 6º O Valor Venal do Terreno será determinado pelo valor do metro quadrado do terreno multiplicado pela área do terreno e seus fatores de correção conforme a seguinte fórmula:

$$VVT = At \times Vm^2T \times FG \times FS \times FT \times FP$$

Onde:

VVT = Valor venal do terreno

At = Área do terreno;

Vm²T = Valor Unitário do Metro Quadrado do Terreno;

FG = Fator Gleba;

FE = Fator Situação;

FT = Fator Topografia;

FP = Fator Pedologia.

Parágrafo único. Aplica-se o Fator Gleba aos imóveis com área igual ou superior a 2.001,00 m² (dois mil e um metros quadrados), conforme os critérios definidos nesta Lei e em seus anexos.

Art. 7º Será aplicado desconto no Valor Venal do Terreno (VVT) nos seguintes casos:

I – de 20% (vinte por cento) quando o imóvel estiver desprovido de pavimentação, cessando o benefício no exercício subsequente à implantação da referida melhoria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA **ESTADO DE SÃO PAULO**

II – durante a implantação de loteamentos, será aplicado desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o Valor Venal do Terreno (VVT) no primeiro ano e de 25% (vinte e cinco por cento) no segundo ano.

Parágrafo único. Decorridos os prazos previstos neste artigo, o Valor Venal do Terreno (VVT) retornará ao valor integral, observados os fatores de correção vigentes.

Art. 8º No cálculo do valor venal de terreno, no qual exista prédio em condomínio, será utilizada a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

Seção III Do Valor Venal da Construção

Art. 9º O Valor Venal da Construção será apurado pela seguinte fórmula:

$$VVC = Ac \times Vm^2C \times FS \times EC$$

Onde:

VVC = Valor Venal da Construção;

Ac = Área construída;

Vm²C = Valor Unitário do Metro Quadrado da Construção;

FS = Fator Subtipo

EC = Estado de Conservação

Art. 10. No cálculo do valor venal da construção, serão aplicados o Fator Subtipo e o Estado de Conservação, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei e em seus anexos.

§ 1º O Fator Subtipo corresponde ao enquadramento da edificação em relação às características predominantes de seu entorno, considerando o padrão construtivo e o uso predominante da área, conforme a Tabela III do Anexo II.

§ 2º O Estado de Conservação representa as condições visuais e estruturais de manutenção da edificação, observados os parâmetros definidos na Tabela IV do Anexo II.

Art. 11. A área construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

Art. 12. No cálculo da área construída das unidades autônomas de condomínio, será acrescentada à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

Art. 13. O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos tipos constantes da Tabela I do Anexo II desta Lei, em função do seu padrão construtivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA **ESTADO DE SÃO PAULO**

Seção IV Dos Critérios de Atualização da Planta Genérica de Valores

Art. 14. A atualização da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU mediante Planta Genérica de Valores (PGV) poderá ser realizada por meio de Ato do Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 156, §1º, inc. III da Constituição Federal, incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023 e observados os critérios previamente estabelecidos neste artigo.

§1º A atualização poderá ocorrer em periodicidade de até quatro anos, com base nos seguintes critérios:

- I – Aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice equivalente que reflita a inflação do período;
- II – Variação dos valores de mercado dos imóveis, com base em laudos técnicos ou pesquisas de transações imobiliárias;
- III – Dados do Observatório de Mercado Imobiliário, quando houver;
- IV – Evolução da infraestrutura urbana e dos serviços públicos;
- V – Impacto de obras públicas de valorização local;
- VI – Localização e características específicas dos imóveis;
- VII – Demais elementos técnicos obtidos pela administração fazendária.

§2º Na atualização da base de cálculo do tributo prevista no *caput* deste artigo, o Poder Executivo poderá fixar o valor venal de novas áreas não inseridas na Planta Genérica de Valores em decorrência de aprovação de parcelamento do solo e incorporação de áreas rurais ao perímetro urbano, casos em que os valores deverão ser economicamente compatíveis com os atribuídos a áreas com características semelhantes previamente existentes.

§3º Se não for promovida nenhuma atualização da base de cálculo do tributo prevalecerão os valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores, ressalvada a possibilidade de inclusão de novas áreas e respectivos valores na forma prevista no parágrafo acima.

Seção V Do Parcelamento do Valor do IPTU Atualizado

Art. 15. O eventual aumento do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, decorrente da diferença entre o valor do imposto lançado no exercício financeiro de 2025 e o valor do imposto calculado com base nos critérios estabelecidos nesta Lei, será diluído, em cada exercício subsequente, em até 25% (vinte e cinco por cento) da diferença apurada.

§ 1º A diluição de que trata o caput será aplicada de forma linear, em parcelas anuais sucessivas, por 4 (quatro) exercícios financeiros, ou até que o valor integral do imposto, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei, seja atingido, prevalecendo o que ocorrer primeiro.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos casos de alteração cadastral decorrente de ampliação, demolição, reconstrução, mudança de uso ou demais modificações promovidas pelo sujeito passivo que impliquem novo lançamento desvinculado da aplicação desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

Seção VI
Das Disposições Finais

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte, observadas as alíneas “b” e “c” do inciso III e §1º do artigo 150 da Constituição Federal.

Parágrafo único. O disposto no art. 14, por se referir a matéria de natureza administrativa e procedural, entra em vigor na data de publicação desta Lei.

Art. 17. Fica revogada, na íntegra, a Lei Municipal nº 2.939 de 22 de novembro de 1993, bem como as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 25 de novembro de 2025.

Ricardo Alberto Pereira Piorino
Prefeito Municipal

Cláudio Marcelo de Godoy Fonseca
Secretário de Finanças e Orçamento

Registrado e publicado na Secretaria de Negócios Jurídicos em 25 de novembro de 2025

Anderson Plínio da Silva Alves
Secretário de Negócios Jurídicos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – FATORES CORRETIVOS DO VALOR VENAL DE TERRENO

Tabela I	
FATOR SITUAÇÃO	
CLASSIFICAÇÃO	VALOR
1 TESTADA	1,0
2 TESTADAS	1,2
3 TESTADAS	1,5
4 TESTADAS OU MAIS	2

Tabela II	
FATOR TOPOGRAFICO	
CLASSIFICAÇÃO	VALOR
NORMAL	1,0
ACLIVE ACIMA DE 30%	0,9
DECLIVE ACIMA DE 30%	0,8
DIMENSÕES IRREGULARES	0,8
COMBINAÇÕES "B", "C" E "D"	0,7
FUNDOS	0,6

Tabela III	
FATOR PEDOLOGIA	
CLASSIFICAÇÃO	VALOR
NORMAL	1
ROCHOSO COM FORMAÇÃO SALIENTES EM MAIS DE 30% DO TERRENO	0,7
ALAGADO EM MAIS DE 30% DO TERRENO	0,6
MANGUE OU BREJO EM MAIS DE 30% DO TERRENO	0,5
INUNDÁVEL EM MAIS DE 30% DO TERRENO	0,7
COMBINAÇÕES "B", "C" E "D"	0,5



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

Tabela IV

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREAS, PARA TERRENOS ACIMA DE 2.001m²

AREA (M ²) ATÉ	FATOR	AREA (M ²) ATÉ	FATOR
2.001 a 10.000	0,7000	75.000,00	0,4690
10.001 a 16.000	0,6840	80.000,00	0,4610
18.000,00	0,6630	85.000,00	0,4540
20.000,00	0,6460	90.000,00	0,4490
22.000,00	0,6330	95.000,00	0,4440
24.000,00	0,6170	100.000,00	0,4360
26.000,00	0,6050	120.000,00	0,4190
28.000,00	0,5950	140.000,00	0,4040
30.000,00	0,5850	160.000,00	0,3920
32.000,00	0,5760	180.000,00	0,3810
34.000,00	0,5600	200.000,00	0,3720
36.000,00	0,5570	250.000,00	0,3550
38.000,00	0,5530	300.000,00	0,3440
40.000,00	0,5450	350.000,00	0,3310
42.000,00	0,5400	400.000,00	0,3220
44.000,00	0,5330	450.000,00	0,3150
46.000,00	0,5270	500.000,00	0,3100
48.000,00	0,5210	600.000,00	0,3020
50.000,00	0,5170	700.000,00	0,2960
55.000,00	0,5050	800.000,00	0,2910
60.000,00	0,4940	900.000,00	0,2890
65.000,00	0,4850	1.000.000 ou +	0,2880
70.000,00	0,4760	//////////	//////////



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO II

TABELA I							
PONTUAÇÃO							
TIPO	CATEGORIA	ITEM	POPULAR	COMUM	MÉDIO	BOM	LUXO
CASA	REVESTIMENTO	EXTERNÔ	4,00	12,00	20,40	27,20	37,50
		INTERNO	4,00	12,00	20,40	27,20	37,50
	ACABAMENTO	EXTERNÔ	1,50	3,50	6,00	8,00	13,50
		INTERNO	1,50	3,50	6,00	8,00	14,00
		PISO	5,00	16,00	27,00	36,00	52,50
		FORRO	4,00	10,00	13,50	18,00	17,50
	INSTALAÇÕES	ELÉTRICA	7,00	14,00	18,60	24,80	27,50
		SANITÁRIA	2,00	6,00	10,20	13,60	22,50
	OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	60,00	92,00	118,50	158,00	165,00
		COBERTURA	6,00	14,00	25,50	34,00	47,50
		ESQUADRIAS	5,00	17,00	33,90	45,20	65,00
		ELEVADOR	-	-	-	-	-
TOTAL			100,00	200,00	300,00	400,00	500,00
APARTAMENTO	CATEGORIA	ITEM	MÉDIO		BOM	LUXO	
	REVESTIMENTO	EXTERNÔ	13,00	22,80	30,40	41,30	
		INTERNO	13,00	22,80	30,40	41,20	
	ACABAMENTO	EXTERNÔ	3,50	3,50	8,80	16,30	
		INTERNO	3,50	3,50	9,00	166,20	
		PISO	12,40	12,40	30,80	42,50	
		FORRO	8,80	8,80	12,00	10,00	
	INSTALAÇÕES	ELÉTRICA	16,40	16,40	28,80	32,50	
		SANITÁRIA	7,00	7,00	18,80	55,00	
	OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	72,00	72,00	127,20	48,00	
		COBERTURA	2,00	2,00	6,00	158,00	



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

GALPÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL		ESQUADRIAS	14,40	14,40	36,40	47,00	
		ELEVADOR	34,00	45,90	61,20	52,00	
	TOTAL		ATÉ 300		400,00	500,00	
	REVESTIMENTO ACABAMENTO INSTALAÇÕES OUTROS ELEMENTOS	CATEGORIA	ITEM	COMUM		MÉDIO	BOM
		EXTERNO	1,00	3,00	6,00	8,00	
		INTERNO	1,00	3,00	6,00	8,00	
		EXTERNO	1,50	3,00	6,00	8,00	
		INTERNO	1,50	3,00	6,00	8,00	
		PISO	1,00	10,00	21,00	40,00	
		FORRO	1,00	2,00	3,00	4,00	
		ELÉTRICA	1,00	8,00	18,00	32,00	
		SANITÁRIA	1,00	4,00	6,00	8,00	
		ESTRUTURA	22,00	36,00	42,00	52,00	
		COBERTURA	68,00	126,00	180,00	228,00	
		ESQUADRIAS	1,00	2,00	6,00	4,00	
	TOTAL		ATÉ 200		300,00	400,00	
LOJA	REVESTIMENTO ACABAMENTO INSTALAÇÕES OUTROS ELEMENTOS	CATEGORIA	ITEM	POPULAR		MÉDIO	LUXO
		EXTERNO	4,00	11,00	19,00	34,00	
		INTERNO	6,00	12,00	20,00	36,00	
		EXTERNO	1,50	4,00	5,00	13,00	
		INTERNO	1,50	4,00	7,00	13,00	
		PISO	2,00	6,00	15,00	87,50	
		FORRO	1,50	2,00	6,00	12,50	
		ELÉTRICA	6,00	14,00	24,00	35,00	
		SANITÁRIA	1,00	3,00	6,00	10,00	
		ESTRUTURA	63,00	100,00	135,00	200,00	
		COBERTURA	7,50	18,00	20,00	55,00	
		ESQUADRIAS	7,00	18,00	53,00	65,00	



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

		ELEVADOR	-	-	-	-	
	TOTAL		ATÉ 200		300,00	500,00	
INDUSTRIAL	CATEGORIA	ITEM	COMUM	MÉDIO	BOM		
	REVESTIMENTO	EXTERNO	3,00	6,00	8,00		
		INTERNO	3,00	6,00	8,00		
	ACABAMENTO	EXTERNO	3,00	6,00	8,00		
		INTERNO	3,00	6,00	8,00		
		PISO	10,00	21,00	40,00		
	INSTALAÇÕES	FORRO	2,00	3,00	4,00		
		ELÉTRICA	8,00	18,00	32,00		
	OUTROS ELEMENTOS	SANITÁRIA	4,00	6,00	8,00		
		ESTRUTURA	126,00	180,00	228,00		
		COBERTURA	36,00	42,00	52,00		
		ESQUADRIAS	2,00	6,00	4,00		
	TOTAL		200,00	300,00	400,00		
ESPECIAL	CATEGORIA	ITEM	COMUM	MÉDIO	BOM		
	REVESTIMENTO	EXTERNO	15,30	26,90	33,80	45,80	
		INTERNO	15,30	26,90	33,80	45,80	
	ACABAMENTO	EXTERNO	4,10	7,90	10,60	20,60	
		INTERNO	4,10	7,90	10,60	20,60	
		PISO	15,60	27,20	37,40	47,40	
		FORRO	11,40	11,50	14,20	24,40	
	INSTALAÇÕES	ELÉTRICA	20,60	25,60	33,00	43,00	
		SANITÁRIA	8,30	16,00	22,00	32,00	
	OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	85,00	112,60	150,20	150,20	
		COBERTURA	3,30	5,30	7,20	17,40	
		ESQUADRIAS	17,00	32,20	43,00	53,00	
	TOTAL		200,00	300,00	ATÉ 500		



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

ESCRITÓRIO	CATEGORIA	ITEM	MÉDIO		BOM	LUXO	
	REVESTIMENTO	EXTERNO	12,80	21,30	28,40	38,50	
		INTERNO	12,80	21,30	28,40	39,00	
	ACABAMENTO	EXTERNO	3,00	5,70	7,80	12,00	
		INTERNO	3,00	6,00	7,80	12,00	
		PISO	12,60	22,60	29,60	34,00	
		FORRO	6,40	9,00	12,00	14,00	
	INSTALAÇÕES	ELÉTRICA	14,40	19,80	26,40	29,00	
		SANITÁRIA	4,40	7,80	13,40	18,50	
	OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	74,00	96,30	128,40	135,00	
		COBERTURA	2,40	4,50	6,00	8,50	
		ESQUADRIAS	14,60	28,80	38,40	52,50	
		ELEVADOR	40,00	57,30	76,40	107,00	
	TOTAL		ATÉ 300		400,00	500,00	
TELHEIRO	CATEGORIA	ITEM	POPULAR	COMUM	MÉDIO		
	OUTROS ELEMENTOS	ESTRUTURA	60,00	92,00	120,00		
		COBERTURA	10,00	18,00	30,00		
	TOTAL		70,00	110,00	150,00		

TABELA II			
PONTUAÇÃO DAS CATEGORIAS			
TIPO	CATEGORIA PONTUAÇÃO	MÍNIMO	MÁXIMO
CASA	POPULAR	0	100
	COMUM	101	200
	MÉDIO	201	300
	BOM	301	400
	LUXO	401	500



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

APARTAMENTOS	MÉDIO	0	300
	BOM	301	400
	LUXO	401	500
GALPÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL	COMUM	0	200
	MÉDIO	201	300
	BOM	301	400
LOJAS	POPULAR	0	200
	MÉDIO	201	300
	LUXO	301	500
ESCRITÓRIO	MÉDIO	0	300
	BOM	301	400
	LUXO	401	500
ESPECIAL	MÉDIO	0	200
	BOM	201	300
	LUXO	301	400
TELHEIRO	POPULAR	0	70
	COMUM	71	110
	MÉDIO	111	150

TABELA III		
FATOR DE SUBTIPO – FSUB		
TIPO	SUBTIPOS	FATOR DE CORREÇÃO
1. CASA	1.1. ALINHADA ISOLADA	0,90
	1.2. ALINHADA SUPERPOSTA	0,70
	1.3. ALINHADA CONJUGADA	0,60
	1.4. ALINHADA/GEMINADA	0,70
	1.5. RECUADA/ISOLADA	1,00
	1.6. RECUADA SUPERPOSTA	0,80



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

	1.7. RECUADA/CONJUGADA	0,70
	1.8. RECUADA/GEMINADA	0,80
2. APARTAMENTO	2.1. FRENTE	1,00
	2.2. FUNDOS	0,90
3. LOJA	3.1. COM RESIDÊNCIA	1,00
	3.2. SEM RESIDÊNCIA	0,80
4. ESCRITÓRIO	4.1. EM CONJUNTO	1,00
	4.2. SALA	0,80
5. OUTROS	5.1. GALPÃO	1,00
	5.2. INDÚSTRIA	1,00
	5.3. ESPECIAL	1,00
	5.4. TELHEIRO	1,00

Tabela IV	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
ESTADO	FATOR
NOVA	1
BOA	0,8
REGULAR	0,6
MAU	0,4