



**LEI COMPLEMENTAR Nº 638 - DE 03 DE DEZEMBRO DE 2025.**

=====

Inclui áreas na zona fiscal 25, na tabela anexa à Lei Complementar nº 167/2001.

GENI PEREIRA LOBO PESIN, Prefeita Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

**Art. 1º.** As áreas de implantação dos loteamentos: Nobre Ville, Paineiras, Jardins e Gramado são definidas como zona fiscal 25, disciplinada na Tabela - VALORES MÍNIMOS SETORIAIS DO METRO QUADRADO PARA OS TERRENOS DA ZONA URBANA – MUNICÍPIO DE DRACENA-SP, integrante da Lei Complementar nº 167 de 27 de dezembro de 2001, utilizada na apuração do valor venal, para fins de lançamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano – IPTU, conforme mapas anexos.

**Art. 2º.** Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal  
Dracena, 03 de dezembro de 2025.

GENI PEREIRA LOBO PESIN  
Prefeita Municipal

Registrada e publicada no Diário Oficial do Município. Dracena, data supra.

LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA  
Secretário de Assuntos Jurídicos



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



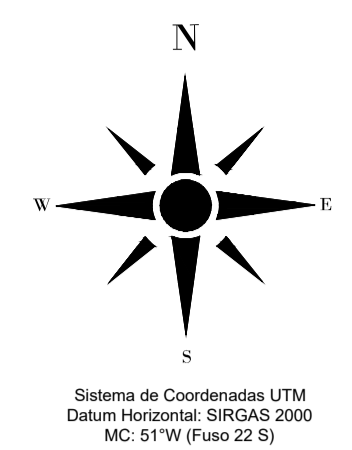
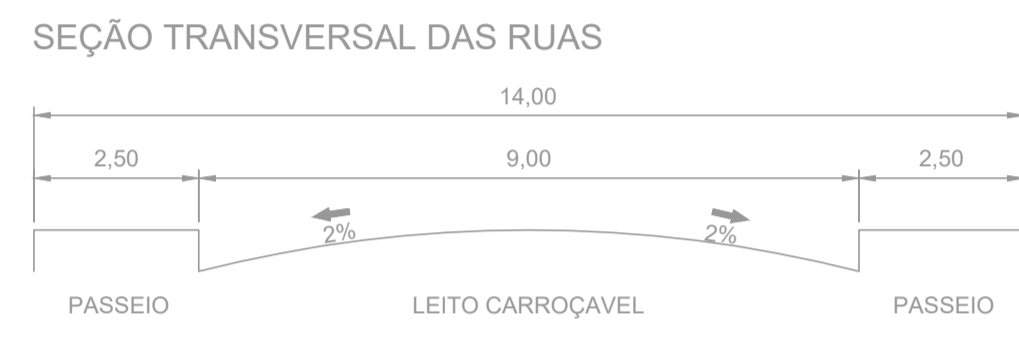
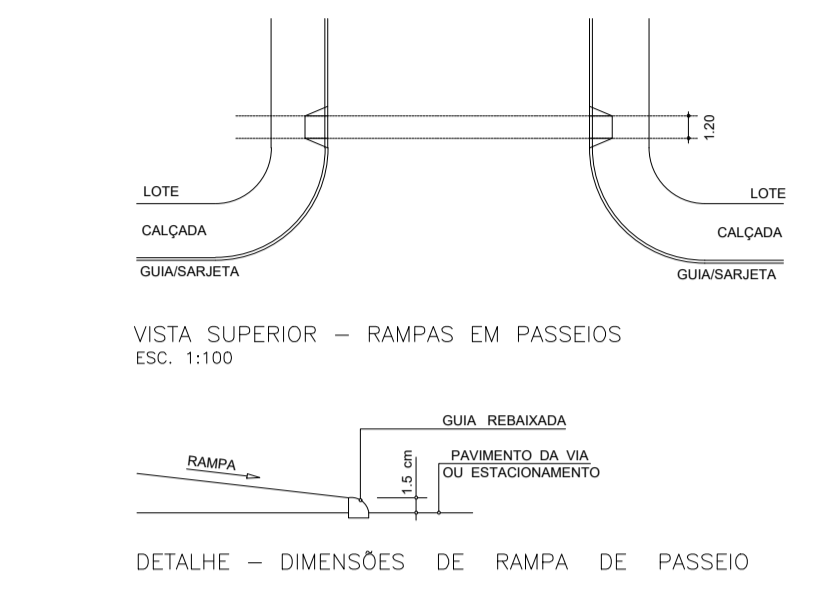
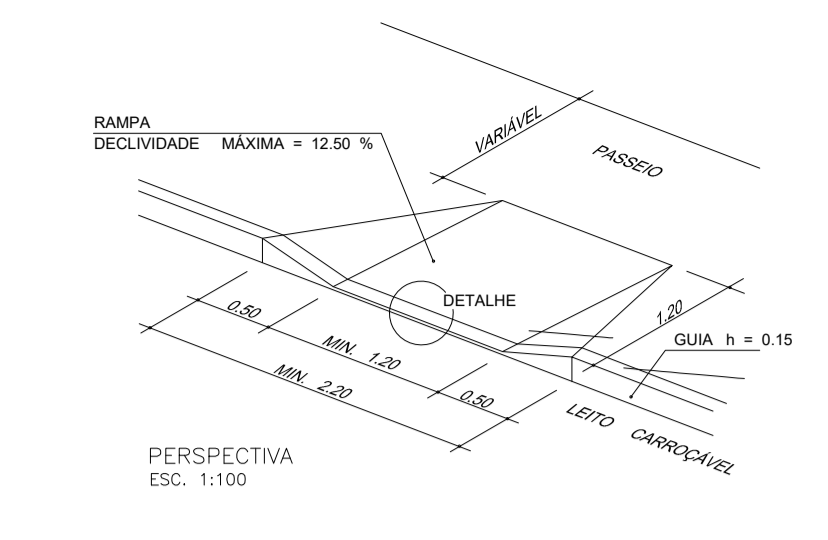
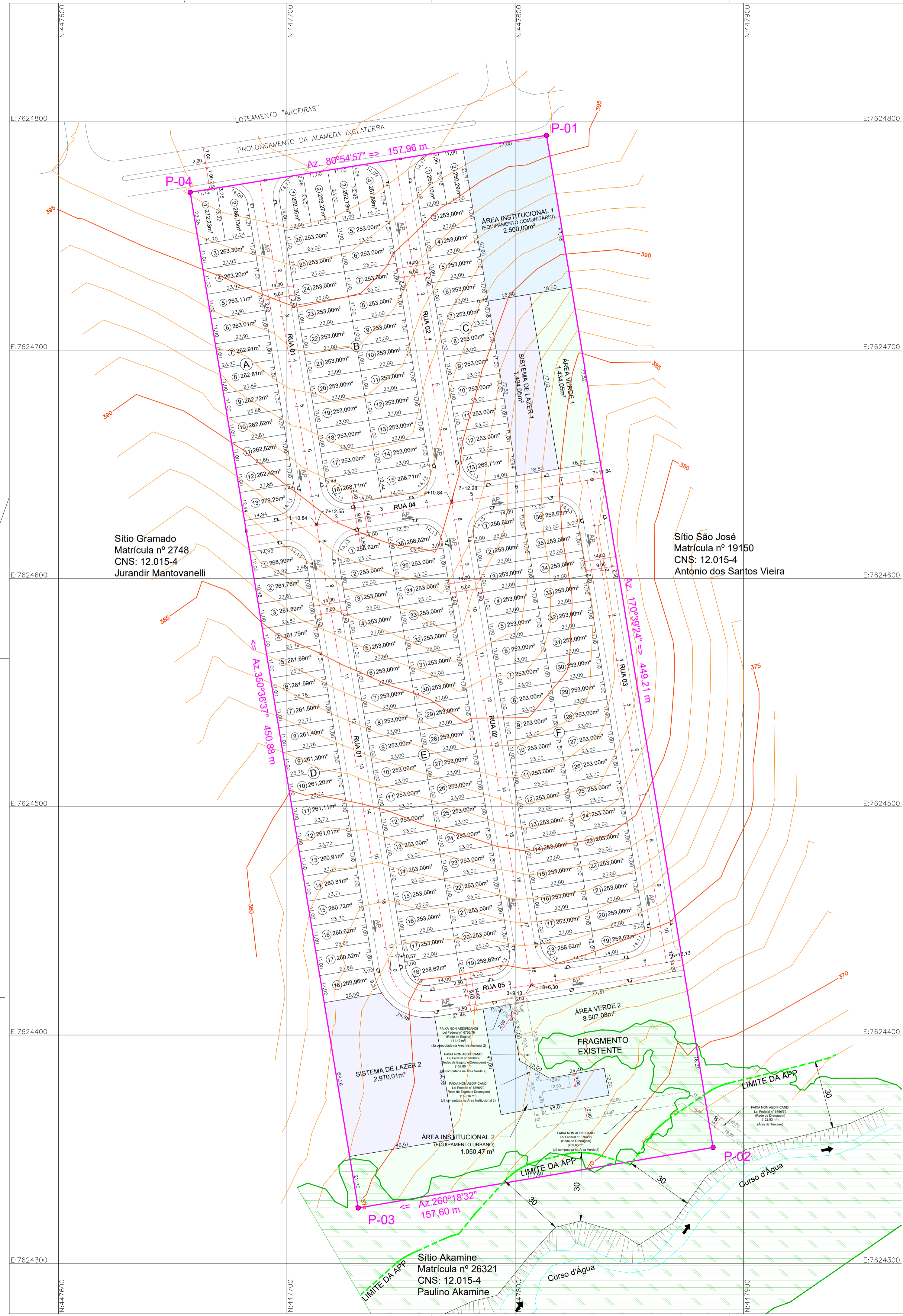
Código para verificação: 2045-548E-2AA4-85CC

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA (CPF 138.XXX.XXX-95) em 03/12/2025 16:58:24 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 10/12/2025 08:26:56 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/2045-548E-2AA4-85CC>



**LEGENDA**

- VERTICE DE DIVISA
- DIVISA DO TERENO
- EXO DAS VIAS
- INTERSEÇÃO DE EIXOS DAS VIAS
- DIVISA DA APP
- CURSO D'ÁGUA
- CURVA DE NÍVEL (MESTRA)
- CURVA DE NÍVEL (INTERMEDIÁRIA)
- SENTEDO DO ESCOAMENTO SUPERFICIAL DAS ÁGUAS PLUVIAIS
- PC E PT DA CURVA

**NOTA**

\*TODOS OS RIOS DE CONCORDÂNCIA SÃO DE 9,00m, EXCETO ONDE INDICADO.  
 \*O REVESTIMENTO DO PASSEIO PÚBLICO SERÁ EXECUTADA SOMENTE NAS ÁREAS INSTITUCIONAIS E DE LAZER.

01	Atendimento às exigências da 1ª análise da Prefeitura de Dracena (CCPDU) - Nota Devolutiva nº 19/2024	31/10/2024
00	Apresentação do Projeto para encaminhamento à Prefeitura de Dracena (CCPDU)	18/10/2024
Revisão	Descrição	Data

**TÍTULO:** PROJETO URBANÍSTICO  
**ASSUNTO:** PARCELAMENTO DO SOLO

**EMPREENDIMENTO:** LOTEAMENTO "RESIDENCIAL PAINEIRAS"  
**PROPRIETÁRIO:** PAINEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
 CNPJ nº 54.252.231/0001-11  
**LOCAL:** PROLONGAMENTO DA ALAMEDA INGLATERRA, DRACENA/SP

ESCALA GRÁFICA (m)	ESCALA NOMINAL	DATA	MATRICULA
0 10 20 30	1:1000	OUT/2024	nº 16.359 - CRI DE DRACENA - SP

**SITUAÇÃO SEM ESCALA**

**PROPRIETÁRIO**

VICTOR PEDRO STELATO  
 CNPJ nº 54.252.231/0001-11  
 VICTOR PEDRO STELATO  
 CPF nº 222.230.688-01

**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

SONIA CASARIN PEREIRA RODRIGUES  
 Data: 27/11/2024 16:06:09-0300  
 Verifique em https://validar.it.gov.br

**PAINEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
 CNPJ nº 54.252.231/0001-11  
 SONIA CASARIN PEREIRA RODRIGUES  
 CPF nº 138.170.908-70

**QUADRO DE ÁREAS**

ESPECIFICAÇÕES	Área (m²)	%
1 Área dos Lotes (142 lotes)	36.371,60	51,22
2 Áreas Públicas	34.635,63	48,78
2.1 Sistema Viário	16.739,99	23,58
2.2 Áreas Institucionais (equip. urbanos e comunitários)	3.550,47	5,00
2.3 Espaços Livres de Uso Público	14.345,17	20,20
2.3.1 Área Verdes / APP	9.941,11	14,00
2.3.2 Sistema de Lazer	4.404,06	6,20
3 Outros (especificar)	0,00	0,00
4 Área Total Loteada	71.007,23	100,00
5 Área Remanescente (se for o caso)	0,00	0,00
6 Área da Gleba	71.007,23	100,00

**APROVAÇÃO PREFEITURA**  
 Vinculada à Certidão de Conformidade nº \_\_\_\_\_

**DEFERIDO**

Dracena, 28 de Novembro de 2024  
 Nº Análise de Projeto: 1.726/2024

PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA  
 CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR  
 DANIEL C. STEFANELLI/DANIELA A. DA SILVA/EDDY RAINY/GILMAR DE SOUZA/GIOVANNA S. LOPES/GUILHERME CARLI/RENATO M. DE OLIVEIRA

**Sítio Santa Luzia**

De	Para	Azimute	Distância	Confrontante
P-01	P-02	170°39'24"	449,21 m	Matrícula nº 19150, Sítio São José, CNS: 12.015-4
P-02	P-03	260°18'32"	157,60 m	Matrícula nº 26321, Sítio Akamine, CNS: 12.015-4
P-03	P-04	350°36'37"	450,88 m	Matrícula nº 2748, Sítio Gramado, CNS: 12.015-4
P-04	P-01	80°54'57"	157,96 m	Alameda Inglaterra

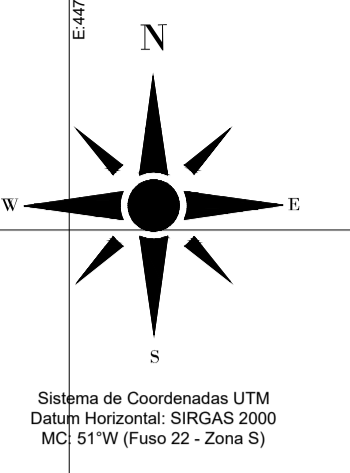
**Área:** 71.007,225 m²  
**Área:** 7,1007 ha  
**Perímetro:** 1.215,65 m



### LEGENDA

- VERTICE DE DIVISA
- DIVISA DO TERRENO
- EXO DAS VIAS
- INTERSEÇÃO DE EIXOS DAS VIAS
- DIVISA DA APP
- CURSO D'ÁGUA
- CURVA DE NÍVEL (MESTRA)
- CURVA DE NÍVEL (INTERMEDIÁRIA)
- SENTIDO DO ESCOAMENTO SUPERFICIAL DAS ÁGUAS PLUVIAIS
- PC E PT DA CURVA

**NOTA**  
TODOS OS RAIOS DE CONCORDÂNCIA SÃO DE 9,00m, EXCETO ONDE INDICADO.



### Sítio Gramado

De	Para	Azimute	Distância	Confrontante
P-01	P-02	170°36'37"	23,28 m	Lote 1 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38017, CNS: 12.015-4
P-02	P-03	170°36'37"	11,00 m	Lote 3 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38019, CNS: 12.015-4
P-03	P-04	170°36'37"	11,00 m	Lote 4 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38020, CNS: 12.015-4
P-04	P-05	170°36'37"	11,00 m	Lote 5 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38021, CNS: 12.015-4
P-05	P-06	170°36'37"	11,00 m	Lote 6 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38022, CNS: 12.015-4
P-06	P-07	170°36'37"	11,00 m	Lote 7 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38023, CNS: 12.015-4
P-07	P-08	170°36'37"	11,00 m	Lote 8 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38024, CNS: 12.015-4
P-08	P-09	170°36'37"	11,00 m	Lote 9 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38025, CNS: 12.015-4
P-09	P-10	170°36'37"	11,00 m	Lote 10 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38026, CNS: 12.015-4
P-10	P-11	170°36'37"	11,00 m	Lote 11 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38027, CNS: 12.015-4
P-11	P-12	170°36'37"	11,00 m	Lote 12 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38028, CNS: 12.015-4
P-12	P-13	170°36'37"	12,44 m	Lote 13 - Quadra A, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38029, CNS: 12.015-4
P-13	P-14	170°36'37"	14,00 m	Rua 04 - Trecho D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38168, CNS: 12.015-4
P-14	P-15	170°36'37"	12,00 m	Lote 1 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38036, CNS: 12.015-4
P-15	P-16	170°36'37"	10,98 m	Lote 2 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38070, CNS: 12.015-4
P-16	P-17	170°36'37"	11,00 m	Lote 3 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38071, CNS: 12.015-4
P-17	P-18	170°36'37"	11,00 m	Lote 4 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38072, CNS: 12.015-4
P-18	P-19	170°36'37"	11,00 m	Lote 5 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38073, CNS: 12.015-4
P-19	P-20	170°36'37"	11,00 m	Lote 6 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38074, CNS: 12.015-4
P-20	P-21	170°36'37"	11,00 m	Lote 7 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38075, CNS: 12.015-4
P-21	P-22	170°36'37"	11,00 m	Lote 8 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38076, CNS: 12.015-4
P-22	P-23	170°36'37"	11,00 m	Lote 9 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38077, CNS: 12.015-4
P-23	P-24	170°36'37"	11,00 m	Lote 10 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38078, CNS: 12.015-4
P-24	P-25	170°36'37"	11,00 m	Lote 11 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38079, CNS: 12.015-4
P-25	P-26	170°36'37"	11,00 m	Lote 12 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38080, CNS: 12.015-4
P-26	P-27	170°36'37"	11,00 m	Lote 13 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38081, CNS: 12.015-4
P-27	P-28	170°36'37"	11,00 m	Lote 14 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38082, CNS: 12.015-4
P-28	P-29	170°36'37"	11,00 m	Lote 15 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38083, CNS: 12.015-4
P-29	P-30	170°36'37"	11,00 m	Lote 16 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38084, CNS: 12.015-4
P-30	P-31	170°36'37"	11,00 m	Lote 17 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38085, CNS: 12.015-4
P-31	P-32	170°36'37"	12,02 m	Lote 18 - Quadra D, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38086, CNS: 12.015-4
P-32	P-33	170°36'37"	68,20 m	Sistema de Lazer 2, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38164, CNS: 12.015-4
P-33	P-34	170°36'37"	22,90 m	Área Verde 2, Loteamento Residencial Paineiras, Matrícula nº 38162, CNS: 12.015-4
P-34	P-35	281°03'34"	157,25 m	Matrícula nº 26321, Sítio Akamine, CNS: 12.015-4
P-35	P-36	80°56'29"	450,65 m	Matrícula nº 10275, Chácara São Paulo, CNS: 12.015-4
P-36	P-01	80°56'29"	157,72 m	Alameda Inglaterra

Área: 70.986,75 m²  
Perímetro: 1.216,50 m

TÍTULO: PROJETO URBANÍSTICO  
ASSUNTO: PARCELAMENTO DO SOLO

EMPREENDIMENTO: LOTEAMENTO "RESIDENCIAL GRAMADO"  
PROPRIETÁRIO: GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DRACENA SPE LTDA  
CNPJ nº 57.242.408/0001-97  
LOCAL: ALAMEDA INGLATERRA, DRACENA/SP

ESCALA GRÁFICA (m) 0 10 20 30  
ESCALA NOMINAL: 1:1000  
DATA: OUT/2025  
MATRÍCULA: nº 2.748 - CRI DE DRACENA - SP

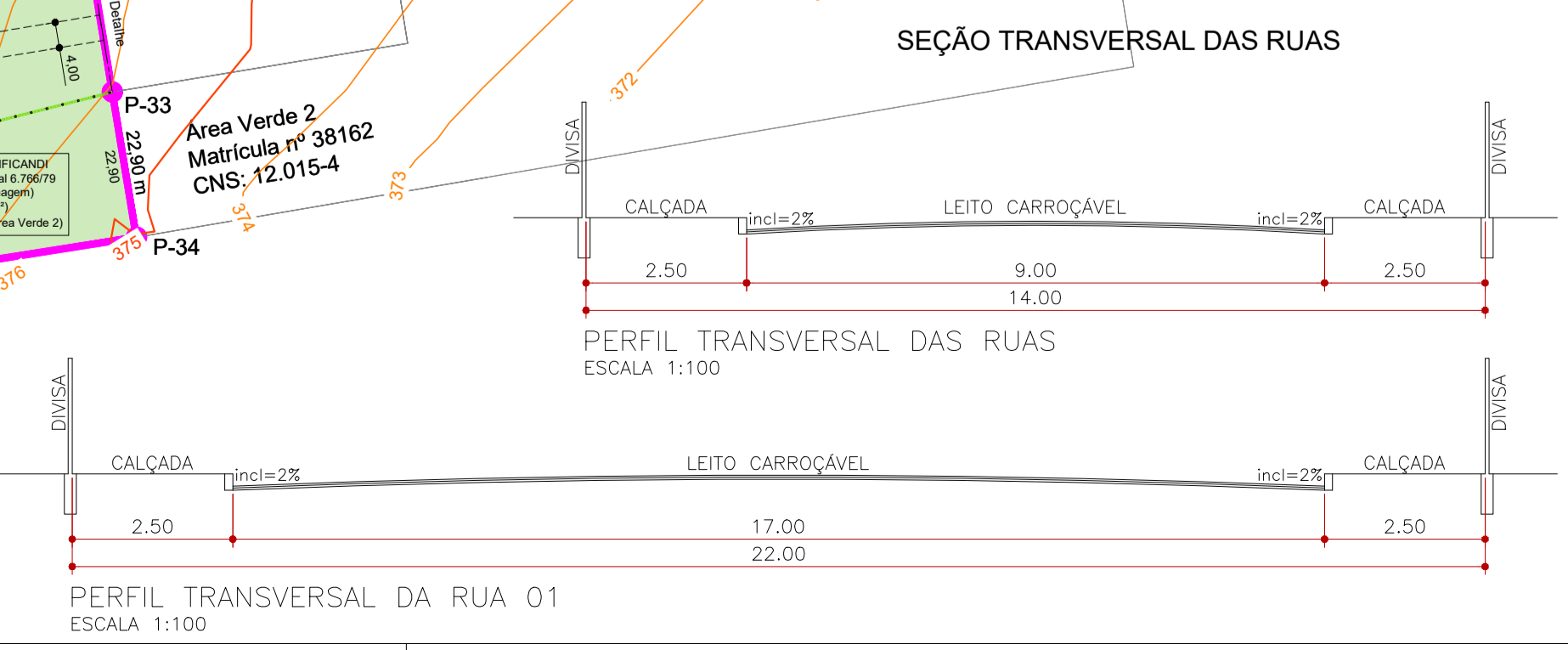
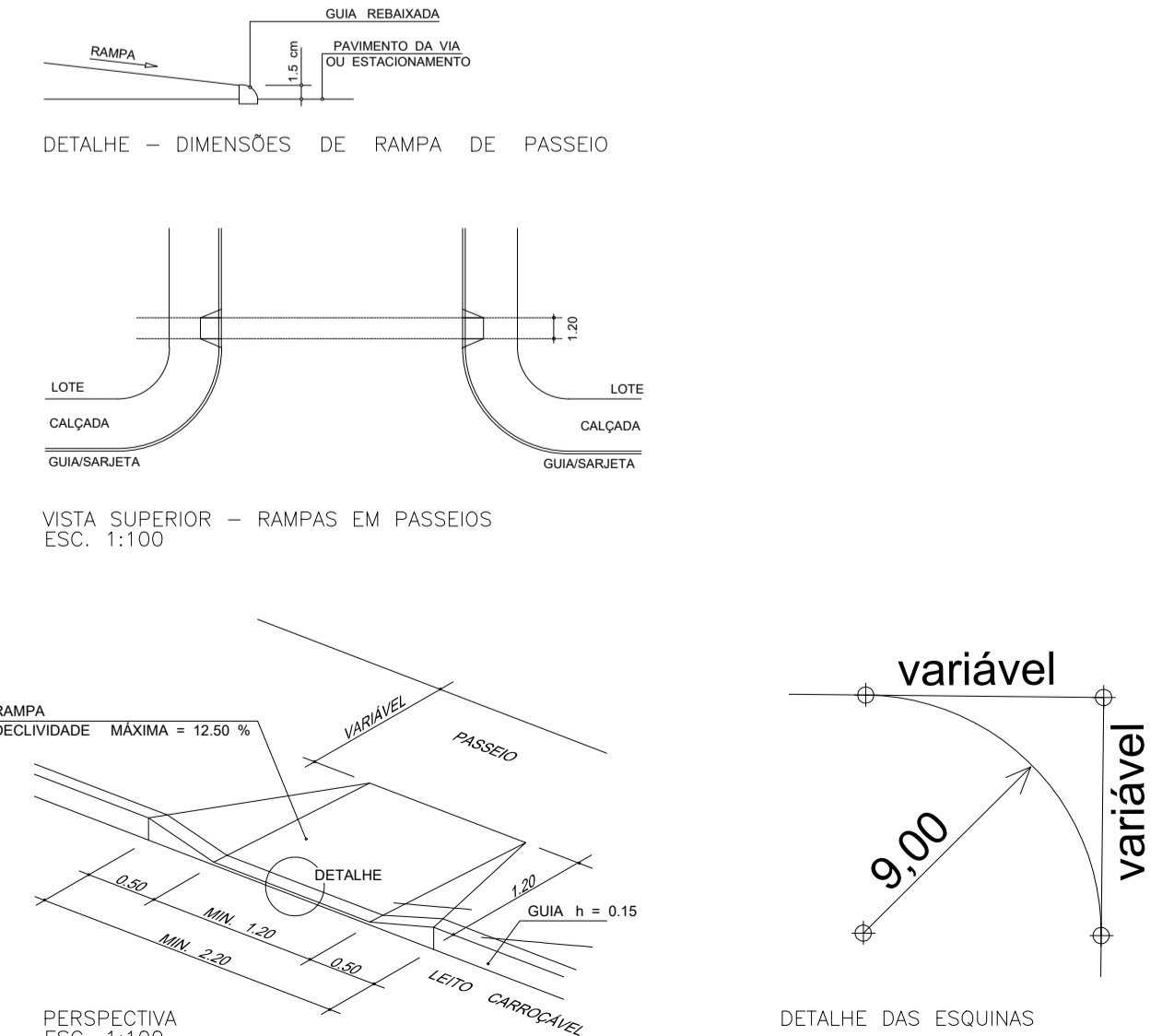
SITUAÇÃO SEM ESCALA

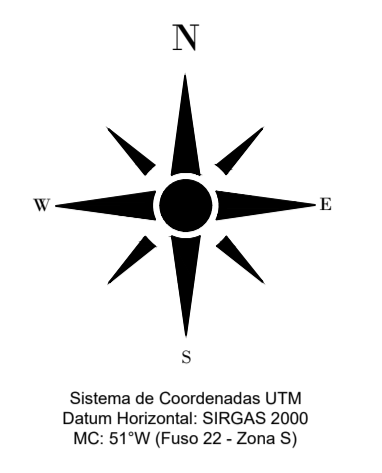
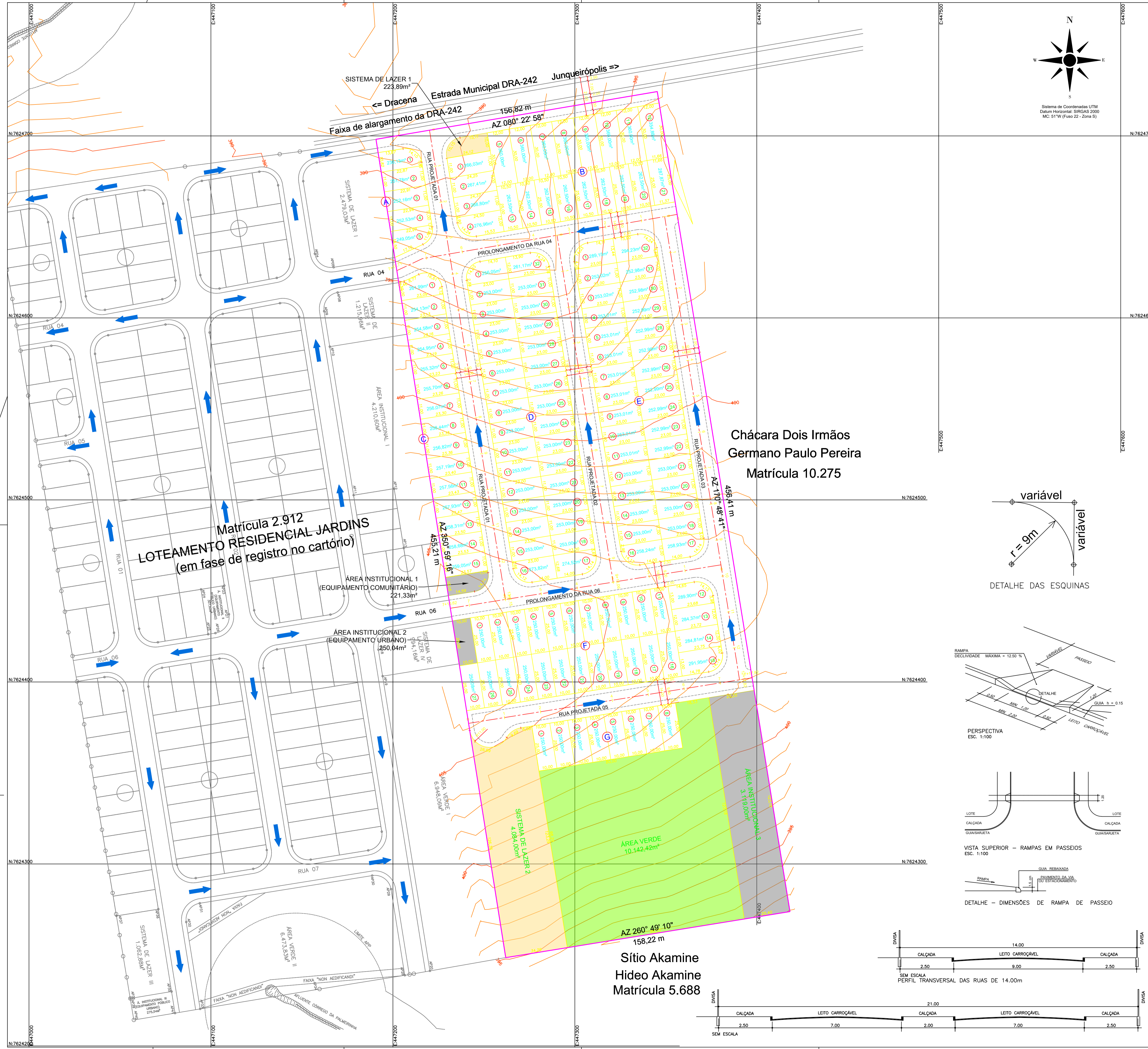
PROPRIETÁRIO: VICTOR PEDRO STELATO  
GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DRACENA SPE LTDA  
CNPJ nº 57.242.408/0001-97  
VICTOR PEDRO STELATO  
CPF nº 222.230.698-11  
RESPONSÁVEL TÉCNICO: ANTONIO FLAVIO DE ANGELES  
GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DRACENA SPE LTDA  
CNPJ nº 57.242.408/0001-97  
ANTONIO FLAVIO DE ANGELES  
CPF nº 825.336.958-15

### QUADRO DE ÁREAS

ESPECIFICAÇÕES	Área (m²)	%
1 Área dos Lotes (162 lotes)	36.619,99	51,59
2 Área Pública	34.366,76	48,41
2.1 Sistema Viário	15.641,17	22,03
2.2 Áreas Institucionais (equip. urbanos e comunitários)	3.550,40	5,00
2.3 Espaços Livres de Uso Público	15.175,19	21,38
2.3.1 Área Verde / APP	9.938,15	14,00
2.3.2 Sistema de Lazer	5.237,04	7,38
3 Quadros (desaproveitados)	0,00	0,00
4 Área Total Loteada	70.986,75	100,00
5 Área Remanescente (se for o caso)	0,00	0,00
6 Área da Gleba	70.986,75	100,00

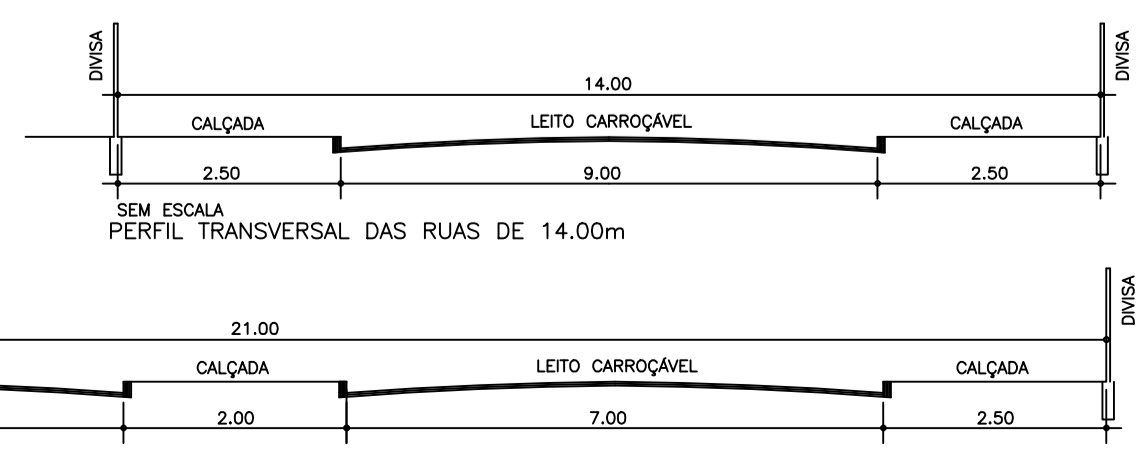
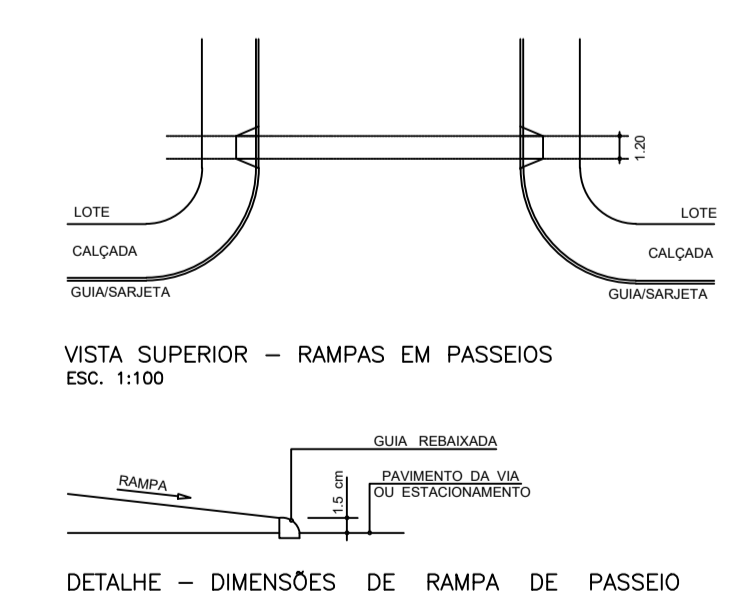
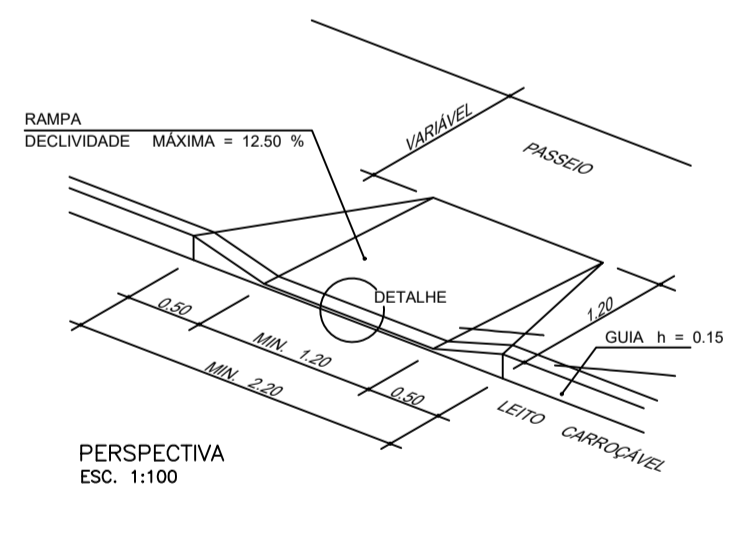
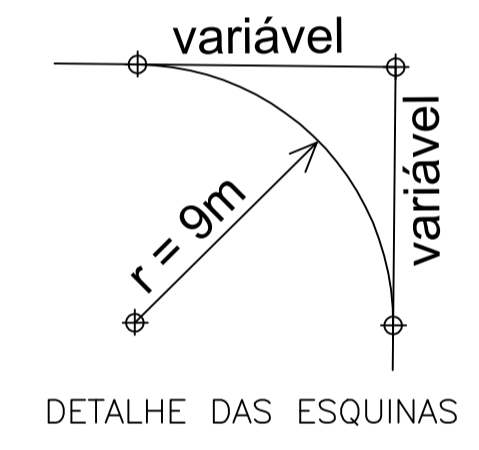
APROVAÇÃO PREFEITURA: Vinculada à Certidão de Conformidade nº 008/2025  
APROVAÇÃO ESTADO: DEFERIDO  
Dracena, 23 de Outubro de 2025  
Nº Análise de Projeto: 1.709/2025  
PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA  
CONSELHO CONSULTIVO DO PLANO DIRETOR  
DANIEL C. STEFANELLI/DANIELA A. DA SILVA/EDDY RALNY/GILMAR DE SOUZA/GIOVANNA S. LOPES/QUILBERME CARLI/RAFAEL VIVIANI GALDINO





- LEGENDA**
- VÉRTICE DE DIVISA
  - DIVISA DO TERENO
  - EIXO DAS VIAS
  - INTERSEÇÃO DE EIXOS DAS VIAS
  - DIVISA DA APP
  - CURSO D'ÁGUA
  - CURVA DE NÍVEL (MESTRA)
  - CURVA DE NÍVEL (INTERMEDIÁRIA)
  - SENTIDO DO ESCOAMENTO SUPERFICIAL DAS ÁGUA PLUVIAIS
  - PC E PT DA CURVA
- NOTA**  
 \*TODOS OS RAIOS DE CONCORDÂNCIA SÃO DE 9,00m, EXCETO ONDE INDICADO.

PONTO	DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)	CONFRONTAÇÕES
M-01	M-02	171°48'41"	456,41	Imóvel Rural sob matrícula nº 10.275	
M-02	M-03	260°49'10"	158,22	Imóvel Rural sob matrícula nº 26.321	
M-03	M-04	350°59'16"	455,21	Imóvel Rural sob matrícula nº 2.912	
M-04	M-01	80°22'58"	156,82	Estrada Municipal DRA-242	



**TÍTULO:** PROJETO URBANÍSTICO **FOLHA:** ÚNICA

**ASSUNTO:** PARCELAMENTO DO SOLO

**EMPREENDIMENTO:** LOTEAMENTO "RESIDENCIAL NOBRE VILLE"

**PROPRIETÁRIO:** NOBRE VILLE DRACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
 CNPJ nº 54.746.882/0001-68

**LOCAL:** PROLONGAMENTO DA ALAMEDA INGLATERRA, DRACENA/SP

**ESCALA GRÁFICA (m):** 0 10 20 30 **ESCALA NOMINAL:** 1:1000 **DATA:** OUT/2024 **MATRÍCULA:** nº 12.109 - CRI DE DRACENA - SP

**SITUAÇÃO SEM ESCALA:** **PROPRIETÁRIO:** NOBRE VILLE DRACENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
 CNPJ nº 54.746.882/0001-68

**QUADRO DE ÁREAS**

ESPECIFICAÇÕES	Área (m²)	%
1 Área dos Lotes (140 lotes)	96.667,54	51,07
2 Áreas Públicas	95.190,01	48,93
2.1 Sistema Viário	17.089,33	23,80
2.2 Áreas Institucionais (equip. urbanos e comunitários)	3.590,37	5,00
2.3 Espaços Livres de Uso Público	14.450,31	20,13
2.3.1 Área Verde / APP	20.142,42	14,13
2.3.2 Sistema de Lazer	4.307,89	6,00
3 Outros (especificar)	0,00	0,00
4 Área Total Loteada	71.979,55	100,00
5 Área Remanescente (se for o caso)	0,00	0,00
6 Área da Gleba	71.979,55	100,00

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:** ENG. CIVIL SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
 CREA nº 060041957/SP  
 ART nº 2620241487859

**APROVAÇÃO PREFEITURA:** Vinculada à Certidão de Conformidade nº \_\_\_\_\_ **APROVAÇÃO ESTADO:** \_\_\_\_\_



**TABELA I - 2025. - UFM= R\$ 39,00**  
VALORES MÍNIMOS SETORIAIS DO METRO QUADRADO PARA OS TERRENOS DA ZONA  
URBANA - MUNICÍPIO DE DRACENA - SP

<b>Setor nº</b>	<b>Valor mínimo do metro quadrado p/ Terrenos - REAIS.</b>
02-.....	R\$ 3,46
03-.....	R\$ 4,97
04-.....	R\$ 9,90
05-.....	R\$ 13,75
06-.....	R\$ 16,48
07-.....	R\$ 19,18
08-.....	R\$ 22,35
09-.....	R\$ 25,74
10-.....	R\$ 28,00
11-.....	R\$ 30,94
12-.....	R\$ 34,53
13-.....	R\$ 38,19
14-.....	R\$ 41,55
15-.....	R\$ 44,48
16-.....	R\$ 48,11
17-.....	R\$ 51,73
18-.....	R\$ 55,10
19-.....	R\$ 59,49
20-.....	R\$ 61,66
21-.....	R\$ 65,50
22-.....	R\$ 68,88
23-.....	R\$ 72,72
24-.....	R\$ 79,04
25-.....	R\$ 82,64
30-.....	R\$ 99,82
35-.....	R\$ 116,99
40-.....	R\$ 137,99
45-.....	R\$ 158,78
50-.....	R\$ 162,59
51-.....(JACIPORÃ).....	R\$ 3,46
52-.....(JAMAICA).....	R\$ 3,46

**(Tabela com redação dada pela Emenda Aditiva nº 01/2001 de 21-12-2001) + 5.69% - índice de atualização (IPCA - janeiro a dezembro - 2005) + 3.14% índice de atualização (IPCA - janeiro a dezembro - 2006) + 4.46% - índice de atualização (IPCA - janeiro a dezembro - 2007) + 5.90% - índice de atualização (IPCA - janeiro a dezembro - 2008)+ 4.31% - índice de atualização (IPCA - janeiro a dezembro - 2009)+ 5.90(índice de atualização(IPCA - janeiro a dezembro 2010) +6.50% - índice de atualização(IPCA - janeiro a dezembro de 2011).+ 5.83% - índice atualização(IPCA - janeiro a dezembro de 2012. + 5.91% - índice de atualização(IPCA - janeiro a dezembro de 2013. + 6.40% - índice de**



**atualização(IPCA - janeiro a dezembro 2014) + 10,67% -índice de atualização (IPCA - janeiro a dezembro de 2015)+ índice de atualização(IPCA = 6,28% -janeiro a dezembro de 2016)+ índice de atualização = 2,94% (IPCA - janeiro a dezembro de 2017)+ índice de atualização (IPCA = 3,75% - janeiro a dezembro de 2018)+ índice de atualização(IPCA= 4,31% janeiro a dezembro 2019) + Índice de atualização (IPCA = 4,52% = janeiro a dezembro 2020)+ índice de atualização(IPCA= 10,06% janeiro a dezembro 2021)+ índice de atualização(IPCA= 5,79% janeiro a dezembro 2022) + índice de atualização (IPCA =4,62%-janeiro a dezembro de 2023) + índice de atualização (IPCA = 4,83% - janeiro a dezembro de 2024).**

