



Ofício nº 3678/2025/SG

Juiz de Fora, 30 de setembro de 2025

Exmº. Vereador
Líder de Governo da Câmara Municipal
Luiz Otávio Fernandes Coelho – Pardal
Rua Halfeld, 955, Centro
36016-000 - Juiz de Fora - MG

Referência: Mensagem do Executivo 4702/2025

Assunto: Substitutivo de Projeto de Lei

Exmo. Sr. Vereador,

Cumprimentando-o cordialmente, dirijo-me a V. Exª., utilizando da prerrogativa constante do art. 187, § 3º do Regimento Interno da Câmara Municipal de Juiz de Fora, para solicitar que seja apresentada o Substitutivo do Projeto de Lei referente à Mensagem do Executivo nº4702/2025, que “Altera dispositivos da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), e dá outras providências.”

A alteração do Projeto de Lei se fundamenta na necessidade de efetivar as alterações acordadas em reuniões técnicas entre os representantes dos Poderes Executivo e Legislativo, bem como da sociedade civil.

No mais, colocamo-nos à disposição para os demais esclarecimentos que se fizerem necessários, oportunidade em que renovamos os votos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente,

MARIA MARGARIDA
MARTINS
SALOMAO:135210396
68

Assinado de forma digital por
MARIA MARGARIDA MARTINS
SALOMAO:13521039668
Dados: 2025.09.30 14:23:51
-03'00'

Margarida Salomão
Prefeita



MENSAGEM Nº 4702

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Encaminhamos a essa Casa Legislativa proposta de atualização das normas referentes ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), tendo em vista sua relevância como principal tributo municipal de arrecadação própria e instrumento essencial para a promoção da justiça fiscal e planejamento urbano.

Destacamos os principais pontos abordados na proposta em questão:

1. harmonização com a Reforma Tributária: a proposta está alinhada à reforma, prevenindo conflitos normativos e assegurando a arrecadação eficiente do tributo;
2. Exposição detalhada dos fatores determinantes da Planta de Valores.

A modernização da legislação do IPTU permitirá ao Município de Juiz de Fora consolidar uma política tributária em conformidade com a legislação atual, além de mais justa, sustentável e eficiente.

Solicitamos a apreciação urgente do presente Projeto de Lei, com fundamento no art. 38 da Lei Orgânica do Município de Juiz de Fora, que prevê a prioridade de tramitação para matérias de relevante interesse público. Essa urgência visa viabilizar o planejamento e a execução das políticas públicas para o próximo exercício, evitando prejuízos ao erário.

Prefeitura de Juiz de Fora, 29 de agosto de 2025.

MARIA MARGARIDA
MARTINS

SALOMAO:13521039668

Assinado de forma digital por
MARIA MARGARIDA MARTINS
SALOMAO:13521039668
Dados: 2025.09.30 17:04:23
-03'00'

MARGARIDA SALOMÃO
Prefeita de Juiz de Fora

Exmo. Sr.

Vereador JOSÉ MÁRCIO LOPES GUEDES

Presidente da Câmara Municipal de JUIZ DE FORA/MG

mmss



PROJETO DE LEI

Altera dispositivos da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), e dá outras providências.

Projeto de autoria do Executivo.

A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova:

Art. 1º O art. 1º da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, e seu parágrafo primeiro passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, localizado na área urbana do Município.

§ 1º A área urbana e a zona de expansão urbana compreendem aquelas delimitadas no Plano Diretor Participativo de Juiz de Fora - PDP/JF e legislações subsequentes.”

Art. 2º Acrescenta-se os § 3º ao art. 1º da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

“Art. 1º (...)

(...)

§ 3º Nas Área de Urbanização Específica, indicadas nos Anexos 3 e 4 da Lei Complementar nº 82, de 03 de julho de 2018, face as suas características rurais, não haverá incidência de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) nas glebas existentes, exceto se solicitado expressamente por seus proprietários, ou quando ocorrer parcelamento em terrenos, lotes ou frações com área inferior ao módulo rural mínimo do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando atendido o disposto no artigo 32, §1º, do Código Tributário Nacional (CTN).”



Art. 3º O art. 4º, inc. II, da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º (...)

(...)

II - (...)

a) os imóveis edificados ou parte desses que possam ser utilizados para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for a denominação, forma ou destino;

b) imóveis cuja edificação seja de natureza temporária ou provisória, com finalidade residencial ou comercial.

Parágrafo único. A hipótese prevista na alínea b não se aplica às instalações existentes no canteiro de obras que sirvam de apoio a execução da obra.”

Art. 4º Acrescentam-se os § 1º e § 2º ao inc. III, do art. 7º, da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

“Art. 7º. (...)

(...)

III - (...)

§ 1º Enquadra-se no disposto neste inciso, o assistido pelo Benefício de Prestação Continuada (BPC) na condição de Pessoa Idosa com idade de 65 anos ou mais.

§2º O pensionista a que se refere o disposto neste inciso, é a pessoa que recebe o benefício decorrente do falecimento do aposentado.”

Art. 5º Acrescentam-se os incisos XI e XII ao art. 7º, da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:



“Art. 7º (...)

(...)

XI - Aos templos maçônicos do Município, em efetivo funcionamento, quanto aos imóveis de sua propriedade e destinados exclusivamente para reuniões da organização;

XII - Os imóveis decorrentes do REURB-S, devidamente registrados em cartório, pelos 10 anos subsequentes ao registro do imóvel.”

Art. 6º Acrescentam-se os § 4º e § 5º ao art. 11, da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, com a seguinte redação:

“Art. 11. (...)

(...)

§ 4º A Planta Genérica de Valores de Terrenos (PGVT) e a Tabela de Preços de Construção (TPC) serão aprovadas pela Câmara Municipal, para as áreas isótimas criadas, fusionadas e desmembradas.

§ 5º A Planta Genérica de Valores de Terrenos (PGVT) e a Tabela de Preços de Construção (TPC) serão atualizadas nos termos do art. 156, § 1º, III da Constituição, atendidos os critérios do art. 10 desta Lei, para as áreas isótimas que não sofrerem as alterações previstas no parágrafo anterior.”

Art. 7º O art. 14, § 2º, da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 14. (...)

(...)

§ 2º A Planta Genérica de Valores de Terreno (PGVT) e a Tabela de Preços de Construção (TPC), que se refere o § 4º do artigo 11 desta lei, serão aprovadas pela Câmara Municipal, ficando toda a documentação à disposição dos contribuintes para exame, mediante requerimento.”



Art. 8º O art. 17, da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17. (...)

I - (...)

a) de valor venal até R\$67.556,32 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e dois centavos): 0,5%;

b) de valor venal entre R\$67.556,33 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e três centavos) até R\$135.112,60 (cento e trinta e cinco mil, cento e doze reais e sessenta centavos): 0,75%;

c) de valor venal entre R\$135.112,61 (cento e trinta e cinco mil, cento e doze reais e sessenta e um centavos) até R\$270.227,19 (duzentos e setenta mil, duzentos e vinte e sete reais e dezenove centavos): 0,86%;

d) de valor venal entre R\$270.227,20 (duzentos e setenta mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte centavos) até R\$540.453,88 (quinhentos e quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e oito centavos): 0,95%;

e) de valor venal entre R\$540.453,89 (quinhentos e quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e nove centavos) até R\$810.680,57 (oitocentos e dez mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e sete centavos): 0,955%;

f) de valor venal entre R\$810.680,58 (oitocentos e dez mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e oito centavos) até R\$1.080.907,26 (um milhão e oitenta mil, novecentos e sete reais e vinte e seis centavos): 0,96%;

g) de valor venal entre R\$1.080.907,27 (um milhão e oitenta mil, novecentos e sete reais e vinte e sete centavos) até R\$1.351.133,95 (um milhão, trezentos e cinquenta e hum mil, cento e trinta e três reais e noventa e cinco centavos): 1,01%;

h) de valor venal acima de R\$1.351.133,95 (um milhão, trezentos e cinquenta e hum mil, cento e trinta e três reais e noventa e cinco centavos): 1,03%;



II - (...)

a) de valor venal até R\$67.556,32 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e dois centavos): 0,6%;

b) de valor venal entre R\$67.556,33 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e três centavos) até R\$135.112,60 (cento e trinta e cinco mil, cento e doze reais e sessenta centavos): 0,95%;

c) de valor venal entre R\$135.112,61 (cento e trinta e cinco mil, cento e doze reais e sessenta e um centavos) até R\$270.227,19 (duzentos e setenta mil, duzentos e vinte e sete reais e dezenove centavos): 0,96%;

d) de valor venal entre R\$270.227,20 (duzentos e setenta mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte centavos) até R\$540.453,88 (quinhentos e quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e oito centavos): 1,025%;

e) de valor venal entre R\$540.453,89 (quinhentos e quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e nove centavos) até R\$810.680,57 (oitocentos e dez mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e sete centavos): 1,026%;

f) de valor venal entre R\$810.680,58 (oitocentos e dez mil, seiscentos e oitenta reais e cinquenta e oito centavos) até R\$1.080.907,26 (um milhão e oitenta mil, novecentos e sete reais e vinte e seis centavos): 1,06%;

g) de valor venal entre R\$1.080.907,27 (um milhão e oitenta mil, novecentos e sete reais e vinte e sete centavos) até R\$1.351.133,95 (um milhão, trezentos e cinquenta e hum mil, cento e trinta e três reais e noventa e cinco centavos): 1,11%;

h) de valor venal acima de R\$1.351.133,95 (um milhão, trezentos e cinquenta e hum mil, cento e trinta e três reais e noventa e cinco centavos): 1,13%.

III - (...)



a) de valor venal até R\$27.022,91 (vinte e sete mil, vinte e dois reais e noventa e hum centavos): 1,1%;

b) de valor venal entre R\$27.022,92 (vinte e sete mil, vinte e dois reais e noventa e dois centavos) até R\$67.556,32 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e dois centavos): 1,7%;

c) de valor venal R\$67.556,33 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e três centavos) até R\$135.112,60 (cento e trinta e cinco mil, cento e doze reais e sessenta centavos): 1,8%;

d) de valor venal acima de R\$135.112,60 (cento e trinta e cinco mil, cento e doze reais e sessenta centavos): 2%.

IV - (...)

a) de valor venal até R\$27.022,91 (vinte e sete mil, vinte e dois reais e noventa e hum centavos): 1,5%;

b) de valor venal entre R\$27.022,92 (vinte e sete mil, vinte e dois reais e noventa e dois centavos) até R\$67.556,32 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e dois centavos): 2,5%;

c) de valor venal R\$67.556,33 (sessenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e três centavos) até R\$135.112,60 (cento e trinta e cinco mil, cento e doze reais e sessenta centavos): 2,51%;

d) de valor venal acima de R\$135.112,60 (cento e trinta e cinco mil, cento e doze reais e sessenta centavos): 3,2%.

§ 1º Os valores venais serão atualizados conforme o art. 2º da Lei nº 9.918 de 14 de dezembro de 2000.

§ 2º O cálculo previsto neste artigo será feito de forma progressiva e escalonada, incidindo a alíquota sobre a parte do valor venal que ultrapassar cada faixa.”



Art. 9º O art. 20, da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, § 1º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. (...)

(...)

§ 1º Tratando-se de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, o lançamento do imposto será ser efetuado em nome do promitente comprador se este estiver na posse do imóvel, respondendo o promitente vendedor subsidiariamente, enquanto perdurar a propriedade.”

Art. 10. O art. 26, da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, § 5º, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. (...)

(...)

§ 5º Aplicar-se-á o critério de arbitramento, tomando-se como parâmetros os imóveis com características sócio-econômicas e dimensões semelhantes, em regiões ou áreas com padrão sócio-econômico similares” (Novo texto, conforme solicitação da comissão técnica).”

Art. 11. O art. 7º, inciso VIII, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º (...)

(...)

VIII - Os imóveis em construção por até 24 (vinte e quatro) meses subsequentes ao da concessão do alvará de construção. A isenção será concedida considerando-se o período existente entre a data do requerimento e o termo final definido para o benefício fiscal.”

Art. 12. Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025.