



Ofício nº 4407/2025/SG

Juiz de Fora, 08 de dezembro de 2025

Exmo. Sr. Vereador
Luiz Otávio Fernandes Coelho
Líder do Governo na Câmara Municipal
Juiz de Fora/MG – CEP 36016-000

Referência: Mensagem do Executivo nº 4.718/2025

Assunto: Substitutivo do Projeto de Lei

Exmo. Sr. Vereador,

Cumprimentando-o cordialmente, dirijo-me a V. Ex^a, na qualidade de Líder do Governo, 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 nº 4.718/2025, que "Mantém as delimitações das áreas isótimas aprovadas através da Lei nº 15.039, de 19 de dezembro de 2024, estabelece novas áreas, regulamenta os lançamentos ordinários anuais de IPTU e dá outras providências".

A alteração do Projeto de Lei se justifica tendo em vista a necessidade da correção no Anexo I, da descrição das áreas RE757 e IN003, visando a melhor aplicação e eficácia do instrumento.

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:1352103
9668

Assinado de forma digital por MARIA MARGARIDA
MARTINS SALOMAO:13521039668
Data: 2025.12.08 15:09:11 -02'00'

Margarida Salomão
Prefeita



MENSAGEM Nº 4718

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, Projeto de Lei que mantém as delimitações das áreas isótimas aprovadas através da Lei nº 15.039, de 19 de dezembro de 2024, estabelece novas áreas isótimas, regulamenta o lançamento ordinário anual do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e dá outras providências para o exercício de 2026.

Dentre as principais disposições contidas no projeto, destacam-se:

1 - A manutenção das atuais áreas isótimas e dos Fatores de Comercialização definidos na legislação do ano anterior, com a devida correção monetária prevista em lei.

2 - A criação de novas áreas isótimas, conforme detalhado no Anexo I, resultantes de trabalhos técnicos realizados pelo órgão colegiado competente, refletindo a dinâmica de expansão imobiliária no Município.

3 - A definição dos valores do metro quadrado de terreno para fins de IPTU (Anexo II) e ITBI (Anexo IV), bem como os respectivos Fatores de Comercialização (Anexos III e V) para as novas áreas.

4 - A atualização dos valores das Tabelas de Preços de Construção para 2026, com base no índice oficial do Custo Unitário Básico da Construção Civil.

5 - A regulamentação das formas de pagamento do IPTU, TCRS e CIPS para o lançamento ordinário de 2026, permitindo o pagamento à vista, com desconto de até 5%, ou parcelado em até 10 vezes.



JUIZ DE FORA
P R E F E I T U R A

6 - A correção do valor de referência da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS) pelo índice legalmente estabelecido.

Prefeitura de Juiz de Fora, 17 de novembro de 2025.

MARIA MARGARIDA
MARTINS
SALOMAO:135210396
68

Assinado de forma digital por
MARIA MARGARIDA MARTINS
SALOMAO:13521039668
Dados: 2025.12.08 15:08:37
-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

Mantém as delimitações das áreas isótimas aprovadas através da Lei nº 15.039, de 19 de dezembro de 2024, estabelece novas áreas, regulamenta os lançamentos ordinários anuais de IPTU e dá outras providências.

Projeto de autoria do Executivo.

A Câmara Municipal de Juiz de Fora aprova:

Art. 1º Ficam mantidas para o exercício de 2026 as delimitações das áreas isótimas aprovadas e atualizadas através Lei nº 15.039, de 19 de dezembro de 2024, anexos I e IX, com os valores corrigidos nos termos do artigo 11, § 5º, da Lei nº 14.544/2022.

§ 1º Novas áreas isótimas delimitadas de acordo com os trabalhos técnicos executados pelo órgão colegiado de que trata o §1º do artigo 14 da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, resultam nas tabelas representadas pelos anexos I a V desta Lei.

§ 2º O fator de Comercialização, para fins de IPTU e ITBI, aplicável aos lotes vagos é 1,00.

§ 3º Mantém-se os Fatores de Comercialização previstos nos anexos III e XI da Lei nº 15.039, de 19 de dezembro de 2024.

§ 4º O índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulado no período de outubro de 2024 a setembro de 2025 é de 5,17%.

Art. 2º Os valores das Tabelas de Preços de Construção constantes dos anexos II e X, da Lei nº 15.039, de 19 de dezembro de 2024, corrigidos com base no Custo Unitário Básico da Construção Civil, acumulado no período de outubro de 2024 a setembro de 2025, valerão para o exercício de 2026, tanto para os imóveis residenciais como para os não residenciais.



Art. 3º O valor da Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS), no exercício de 2026, tanto para os imóveis residenciais como para os não residenciais, será o mesmo valor de referência lançado no exercício de 2025, adotando os parâmetros da Lei nº 11.925, de 29 de dezembro de 2009 e da Lei nº 11.232, de 11 de outubro de 2006 e corrigido pela variação do índice previsto na Lei nº 9.918 de 14 de dezembro de 2000, acumulado no período de outubro 2024 a setembro 2025.

Parágrafo único. A partir do exercício de 2027, o valores de referência da Taxa de que trata este artigo será corrigido pelo mesmo índice previsto no artigo 1º da Lei nº 9.918 de 14 de dezembro de 2000, Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou outro que venha substituí-lo em caso de sua extinção, acumulado no período análogo, de outubro a setembro, para o ano do respectivo lançamento.

Art. 4º O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), a Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos (TCRS) e a Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública (CIPS) referentes ao lançamento anual ordinário do imposto, do exercício de 2026, com fato gerador na forma do inciso I do artigo 6º da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022, poderão ser pagos da seguinte maneira:

I - à vista, com desconto de até 5% (cinco por cento) a ser estabelecido por Decreto do Executivo, na forma e prazo nele previstos, desde que na data de pagamento não existam débitos relacionados à inscrição imobiliária do imóvel;

II - parcelado, em até 10 (dez) parcelas, vencíveis mensal e sucessivamente, conforme definido por Decreto.

Parágrafo único. O contribuinte que impugnar o lançamento do IPTU, somente terá direito ao desconto de que trata do inciso I deste artigo, se efetuar o pagamento ou depósito integral do crédito tributário, no prazo para pagamento à vista.

Art. 5º Para os imóveis edificados residenciais, situados nas áreas isótimas integrantes dos Grupos "C" e "D", ficam concedidas reduções parciais no pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), conforme previsto na Lei nº 12.196, de 27 de dezembro de 2010.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor em 1º de janeiro de 2026.



ANEXO I

CRIAÇÃO DE ÁREAS ISÓTIMAS PARA 2026 E GRUPO DE PERTENCIMENTO

ÁREA CRIADA	ESPECIFICAÇÃO	GRUPO
RE752	Rua conhecida como 24 Horas, em frente a Praça CEU em Benfica	B
RE753	Condomínio a Rua Lindberg Pereira ao lado do loteamento Chácaras Paço Del Rey	B
RE754	Entroncamento das Ruas Eugênio Bersan, Antonio Scapim e Avenida Juscelino Kubitschek, dividindo ainda com a Linha Ferroviária.	B
RE755	Final das Ruas Alcebiades Mendes Filho (Linhares) e Rua Vale Verde, após o loteamento Vale do Amanhecer	B
RE756	Regularização do Loteamento Alto Santo Antônio - Localizado a Rua Milton de Araújo Campos	D
RE757	Núcleo Vila Almeida - Acesso pelas Ruas Antonio Ribeiro de Almeida e Diva Garcia - Linhares	D
RE758	Núcleo Vila dos Sonhos - Acesso no entroncamento da Rua Diomar Monteiro e Rua João Dede Freire	C
RE759	Loteamento Terra Nostra - Acesso pela Estrada Antonio Bento Vasconcellos	C
RE760	Condomínio Residencial no Sítio Casa Branca - Acesso pela Av. Deusdedit Salgado 4895	B
RE761	Condomínio Világio Vivendas - Acesso pela Rua Joaquim Marques Coimbra, próximo a Rua Paulo Afonso Tristão - Vivendas da Serra	B
RE762	Entroncamento da das Ruas João Pires de Almeida e João Custódio Veloso (Estada de Caeté) com a Av. Francisco Alvares de Almeida	D
IN003	Condominio Industrial Park-040 - Acesso pela Rua Doutor Eládio Lopes - Distrito Industrial/ Benfica	B



ANEXO II

VALOR DE M² TERRITORIAL PARA FINS DE IPTU

Área Isótima	Valor m2 (R\$)
RE752	R\$187,77
RE753	R\$190,13
RE754	R\$208,26
RE755	R\$72,95
RE756	R\$56,86
RE757	R\$27,32
RE758	R\$86,03
RE759	R\$150,64
RE760	R\$524,87
RE761	R\$279,60
RE762	R\$274,10
IN003	R\$450,72



ANEXO III

FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO (FC) IPTU

A.I.	FC	TIPO
RE752	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE753	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE754	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro



A.I.	FC	TIPO
RE755	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE756	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE757	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro



A.I.	FC	TIPO
RE758	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE759	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE760	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro



A.I.	FC	TIPO
RE761	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE762	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
IN003	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro



ANEXO IV

VALOR DE M² TERRITORIAL PARA FINS DE ITBI

Área Isótima	Valor m2 (R\$)
RE752	R\$341,41
RE753	R\$380,26
RE754	R\$341,41
RE755	R\$145,90
RE756	R\$95,40
RE757	R\$52,55
RE758	R\$159,32
RE759	R\$301,29
RE760	R\$739,25
RE761	R\$559,19
RE762	R\$355,98
IN003	R\$653,23



ANEXO V

FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO (FC) ITBI

A.I.	FC	TIPO
RE752	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	Telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE753	1	Casa
	1	Apartamento
	1	Sala
	1	Loja
	1	Galpão
	1	Telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE754	1	Casa
	1	Apartamento
	1	Sala
	1	Loja
	1	galpão
	1	telheiro



A.I.	FC	TIPO
RE755	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE756	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE757	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro



A.I.	FC	TIPO
RE758	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE759	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE760	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro



A.I.	FC	TIPO
RE761	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
RE762	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro

A.I.	FC	TIPO
IN003	1	casa
	1	apartamento
	1	sala
	1	loja
	1	galpão
	1	telheiro