DECRETO Nº 17.588, de 15 de dezembro de 2025 - Aprova metodologia de cálculo do valor venal terreno, predial, e valor venal do imóvel para fins de lançamento do IPTU do exercício 2026. A PREFEITA DE JUIZ DE FORA, no uso de suas atribuições legais, conforme art. 47, inc. VI, da Lei Orgânica Municipal e considerando o disposto no art. 10, § único da Lei nº 14.544, de 26 de dezembro de 2022 ("Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), ratifica e altera a Legislação Tributária Municipal referente ao IPTU."), com suas alterações posteriores, na Lei nº 11.925, de 29 de dezembro de 2009 e na legislação vigente, **DECRETA:** Art. 1º A apuração do valor venal de imóveis para fins de lançamento do IPTU, far-se-á com base na Planta Genérica de Valores de Terreno (PGVT), na Tabela de Preços de Construção (TPC) e nos Fatores de Comercialização (FC), aprovados para o exercício de 2010, com os valores atualizados nos termos da legislação vigente, dos fatores de correção aplicáveis conforme as características do imóvel, quando for o caso. Art. 2º O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área corrigida pelo correspondente valor unitário de metro quadrado, estabelecido na Planta Genérica de Valores de Terreno (PGVT) constante do Anexo I, integrante da Lei nº 11.925, de 29 de dezembro de 2009, atualizada nos termos da legislação vigente, e pelos fatores de correção aplicáveis conforme as suas características individuais. Art. 3º Considera-se área corrigida a área resultante da redução aplicada na forma da Tabela I do Anexo I deste Decreto, para glebas com área superior a 1.000m2 (hum mil metros quadrados). Art. 4º A correção de áreas ocorrerá considerando a metragem da cota ideal de cada inscrição imobiliária, ou seja, de acordo com a fração do terreno que pertence à inscrição. Art. 5º Para determinação do valor venal do terreno aplicar-se-ão os seguintes Fatores: I - Correção de Área (FCA), previsto na Tabela I, do Anexo I; II- Situação do Terreno (FST), previsto na Tabela I, do Anexo II; III- Topografia (FT), previsto na Tabela II, do Anexo II; IV- Nivelamento, previsto na Tabela III, do Anexo II; V- Índice de Aproveitamento do Terreno, conforme Tabela IV, do Anexo II. Art. 6º O Fator Correção de Área (FCA) está previsto na Tabela I, do Anexo I deste Decreto, e considera a metragem da cota ideal de cada inscrição. § 1º O Fator de Correção de Área será utilizado de forma regressiva e escalonada. § 2º O Fator de Correção de Área varia por faixas de metragens, não se aplica o mesmo índice para todo o tamanho da cota ideal, é aplicável um índice diferente em cada intervalo de área. Art. 7º O Fator de Situação do Terreno (FST) está previsto na Tabela I, do Anexo II deste Decreto, e considera as seguintes classificações: I - de fundos, o terreno situado no interior da quadra, que se comunica com a via pública por intermédio de corredor de acesso; II - interno, o terreno localizado em vila, travessa, passagem ou local semelhante, acessório da malha viária do município; III - uma frente, quando o terreno possuir uma única testada para o logradouro público; e IV - duas frentes, quando o terreno apresentar testadas para dois logradouros públicos, respectivamente; V - três ou mais frentes, quando o terreno apresentar testadas para dois, três ou mais logradouros públicos, respectivamente. Art. 8º Para determinação do valor venal do terreno aplicar-se-á o Fator de Topografia (FT), previsto na Tabela II, do Anexo II deste Decreto, considerando as seguintes classificações: I - Irregular, aquele que apresenta variações significativas de nível, desníveis acentuados ou descontinuidades em sua superfície, dificultando a ocupação, o acesso, a drenagem e a execução de edificações. Essas condições demandam intervenções técnicas e acarretam custos adicionais, como terraplenagem e obras de contenção, o que compromete a viabilidade de uso; II - Plano, aquele que apresenta pouca ou nenhuma diferença no nível do terreno, estando o todo o terreno praticamente ao mesmo nível, o que proporciona facilidade de construção e aproveitamento; III - Aclive, aquele cuja superfície se eleva em relação ao nível da rua, exigindo execução de obras de corte e/ou aterro ou diferentes técnicas de construção; IV - Declive, aquele que apresenta superfície descendente em direção à rua, também podendo demandar obras técnicas específicas (como contenção, drenagem). Art. 9º Para determinação do valor venal do terreno aplicar-se-á o Fator de Nivelamento (FN), previsto na Tabela III, do Anexo II deste Decreto, considerando as seguintes classificações: I - Abaixo do nível da rua, aquele cujo nível está inferior ao da via pública contígua, ou seja, a quadra ou lote apresenta um rebaixo em relação à rua. Essa condição pode causar problemas como suscetibilidade a alagamentos, maior dificuldade para implantação de redes de esgoto e drenagem, além da possível necessidade de bombeamento do esgoto para sua correta dispersão. Também pode demandar obras complementares para nivelar ou aterrar o terreno; II - No nível da rua, aquele que se encontra alinhado ou muito próximo ao nível da via pública, ou seja, o acesso se dá praticamente sem desnível entre lote e rua; III - Acima do nível da rua, aquele cujo nível está superior ao da rua, exigindo corte, arrimo ou obras para garantir acessibilidade e compatibilidade com o logradouro. Embora possa ter vantagens como a vista privilegiada ou menor risco de alagamentos, há necessidade de investimentos adicionais em movimentação de terra para regularizar o acesso. Art. 10. Para determinação do valor venal do terreno aplicar-se-á o índice de aproveitamento do Terreno (IAT), previsto na Tabela IV, do Anexo II deste Decreto. Art. 11. O Valor do predial resultará da multiplicação da área equivalente da unidade edificada pelo valor unitário de metro quadrado de construção estabelecido de acordo com os tipos e padrões construtivos constantes do Anexo II, integrante da Lei nº 11.925, de 29 de dezembro de 2009, atualizada nos termos da legislação vigente, e pelos fatores de correção aplicáveis conforme suas características individuais. § 1º O enquadramento da edificação por tipos e padrões construtivos será feito de conformidade com as características predominantes da edificação constantes do cadastro imobiliário e de acordo com a pontuação obtida, prevista na Tabela I, do Anexo III deste Decreto. § 2º Para efeitos do disposto na Tabela I, do Anexo III considera-se: a)

Galpão: É a construção constituída por uma cobertura, sem forro, fechada em pelo menos três de suas faces, na altura total ou em parte, por meio de paredes ou tapumes, constituída de um único pavimento situada no térreo. É destinada exclusivamente a fins, serviços, industriais, desportivos ou depósitos; b) Loja: Imóvel com frente para logradouro público ou galerias comercias, destinado ao uso exclusivo como estabelecimento Comercial/Serviços com exposição de mercadorias ou serviços a venda direta ao consumidor. Caso o imóvel possua outros ambientes com padrão de acabamento inferior a Loja e utilizado para outros fins poderá ser adotada a Área de Coberta de Padrão Inferior, para fins de tributação destas áreas; c) Sala: Imóvel comercial/industrial/religioso geralmente destinado a negócios, ou profissões liberais que exigem contato com o público. Caso o imóvel possua outros ambientes com padrão de acabamento inferior a Sala e utilizado para outros fins poderá ser adotada a Área de Coberta de Padrão Inferior, para fins de tributação destas áreas. Art. 12. Sobre o valor apurado na forma do artigo anterior, será aplicado o Fator de Depreciação Física (FDF) previsto na Tabela II, do Anexo III deste Decreto. Art. 13. A idade da edificação para fins de aplicação do Fator de Depreciação Física (FDF) corresponderá à diferença entre o exercício anterior a que se refere o lançamento tributário e o ano do "habite-se". Parágrafo único. Tratando-se de imóvel irregular ou quando constatado que a edificação antecede a data do "habite-se", no caso de imóvel regular, adotar-se-á o ano do primeiro lançamento predial ou o ano da conclusão da edificação, aquele que comprovadamente atribuir maior idade ao imóvel, desde que consignado no cadastro imobiliário. Art. 14. Para fins de aplicação do Fator de Situação da Edificação (FSE) previsto na Tabela III, do Anexo III deste Decreto considera-se: I - frente, as edificações que apresentam testadas para logradouros públicos; II - fundos, as edificações que não apresentam testadas para logradouros públicos, mas sim para vilas, avenidas de casas, travessas, passagem ou local semelhante, acessório da malha viária do município, bem como aquelas que se comunicam com a via pública por intermédio de servidão de passagem ou corredor de acesso. § 1º Quando o Fator de Situação do Terreno (FST) for interno ou fundos, adotar-se-á automaticamente o Fator de Situação da Edificação (FSE) como fundos. § 2º O Fator de Situação da Edificação (FSE) previsto na Tabela III, do Anexo III deste Decreto, não é aplicável aos imóveis classificados como tipo "apartamento". Art. 15. O valor venal do imóvel construído será apurado pela soma dos valores do terreno e da edificação, aplicando-se sobre o total apurado, o Fator de Comercialização (FC) estabelecido para cada tipo de edificação, e por área isótima, de acordo com as Tabelas de I a VI, do Anexo III, integrante da Lei nº 11.925, de 29 de dezembro de 2009. Art. 16. Tratando-se de edificação exclusivamente do tipo loja, será aplicado sobre o valor venal apurado na forma do artigo anterior, o Fator de Posição do Imóvel (FPI), de conformidade com a Tabela IV, do Anexo III deste Decreto. Parágrafo único. O Fator de Posição do Imóvel (FPI) não será aplicado nas edificações do tipo loja, pertencentes às áreas isótimas CS050, CS077 que consta do Anexo V, integrante da Lei nº 11.925, de 29 de dezembro de 2009. Art. 17. Sobre o valor venal dos imóveis regularmente tombados, aplicar-se-á o Fator de Tombamento (FTB), adotando-se o índice ou o somatório dos índices, sempre que for o caso, conforme estabelecido na Tabela V, do Anexo III deste Decreto. Art. 18. Este Decreto entra em vigor em 1º de janeiro de 2026. Prefeitura de Juiz de Fora, 15 de dezembro de 2025. a) MARGARIDA SALOMÃO - Prefeita de Juiz de Fora. a) RONALDO PINTO JUNIOR - Secretário de Governo.

ANEXO I

Tabela I - Correção de área a partir de 1.000 m² (FCA):

Limite Inferior	Limite Superior	Fator
	1.000	1,00
> 1.000	1.500	0,80
> 1.500	2.500	0,70
> 2.500	5.000	0,60
> 5.000	10.000	0,50
> 10.000	20.000	0,42
> 20.000	30.000	0,38
> 30.000	40.000	0,35
> 40.000	50.000	0,33
> 50.000	75.000	0,30
> 75.000	100.000	0,28
> 100.000		0,25

Exemplo de Cálculo para Correção de área a partir de 1.000 m² (FCA):

Área do terreno (m²)	Desagregação	Coeficiente	Área Tributável
5.300	1.000	1,00	1.000
	500	0,80	400
	1.000	0,70	700
	2.500	0,60	1.500
	300	0,50	150
Total	**5.300**		**3.750**

ANEXO II

Tabela I - Fatores de Situação do Terreno (FST):

Situação	Fator
1 - uma frente	1,0
2 - duas frentes	1,1
3 - três frentes ou mais	1,25
4 - Interno/fundos	0,7

Tabela II - Fatores de Topografia (FT):

Situação	Fator
Irregular	0,6
Plano	1,0
Aclive	0,8
Declive	0,7

Tabela III - Fatores de Nivelamento (FN):

Situação	Fator
Abaixo do nível da rua	0,75
No nível da rua	1,0
Acima do nível da rua	0,85

Tabela IV - Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT):

Especificação do imóvel	Forma de Cálculo	Obtenção	Índice	IAT
Tombado	CAP/CAM	CAP = AC/ACI CAM = Anexo 8, da Lei nº 6.910/1986	CAP/CAM < 0,5; CAP/CAM 0,5 a 1,0 CAP/CAM > 1	0,5 Valor Nominal 1,0
Não Tombado	-	-	-	1,0

CAP = Coeficiente de Aproveitamento do Terreno
CAM = Coeficiente de Aproveitamento Máximo
AC = Área construída (m2)
ACI = Área cota ideal (m2)

ANEXO III

Tabela I - Pontuação dos padrões de acabamento por tipos de edificação:

Tipos de edificação	Pontuação	Padrões de acabamento
1 - Apartamento	Igual ou + de 126	Ótimo
	111 até 125	Bom
	98 até 110	Regular
	88 até 97	Baixo
	Igual ou - de 87	Popular
2 - Casa	Igual ou + de 116	Ótimo
	107 até 115	Bom
	98 até 106	Regular
	89 até 97	Baixo
	Igual ou - de 88	Popular
3 - Sala	Igual ou + de 112	Ótimo
	101 até 111	Bom
	84 até 100	Regular
	68 até 83	Baixo
	Igual ou - de 67	Popular
4 - Loja	Igual ou + de 110	Ótimo
	95 até 109	Bom
	81 até 94	Regular
	65 até 80	Baixo
	Igual ou - de 64	Popular
5 - Telheiro	Igual ou + de 122	Ótimo
	110 até 121	Bom
	97 até 109	Regular
	76 até 96	Baixo
	Igual ou - de 75	Popular
6 - Galpão	Igual ou + de 147	Ótimo
	126 até 146	Bom
	116 até 125	Regular
	106 até 115	Baixo
	Igual ou - de 105	Popular

Tabela II - Fator de Depreciação Física (FDF):

Idade	%	Fator
Até 05 anos	0	1,000
De 06 até 10 anos	1,9	0,981
De 11 até 15 anos	5,2	0,948
De 16 até 20 anos	10,2	0,898
De 21 até 25 anos	16,9	0,831
De 26 até 30 anos	25,2	0,748
Acima de 30 anos	30,0	0,700

Tabela III - Fator de Situação da Edificação (FSE):

Situação	Fator
Frente	1,00
Fundos	0,70

Tabela IV - Fatores de Posição do Imóvel (FPI):

Posição	Fator
Térreo / 1º piso	1,00
Subsolo / porão	0,70
2º piso	0,60
3º piso	0,50
4º piso ou mais	0,40

Tabela V - Fator de Tombamento (FTB):

Tombamento	Índices	
	Total	Parcial
Interno	0,40	0,20
Externo	0,10	0,05