



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Proposição de Lei Complementar nº 09/2.025

(Compilado com alterações do Poder Executivo e Relator)



Altera a Lei Municipal nº 1.950, de 30 de dezembro de 2.003 e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Bom Despacho/MG, no uso de suas atribuições, especialmente o disposto no inciso IV, do art. 87, encaminha o Presente Projeto de Lei para posterior tramitação legal nessa Egrégia Casa.

Art. 1º Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a partir do exercício de 2.026, compreendendo os seguintes anexos, partes integrantes desta Lei:

- I – Anexo I: Método de Cálculo do IPTU;
- II – Anexo II: Valores Unitário do Metro Quadrado do Terreno;
- III – Anexo III: Fatores de Correção do Terreno;
- IV – Anexo IV: Tabela de Valores de Construção;
- V – Anexo V: Fatores de Correção da Construção;
- VI – Anexo VI: Coeficientes e Categorias;

Art. 2º A Lei Complementar nº 1.950 de 2.003, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 136 O valor venal do imóvel será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

- I – Zoneamento urbano;*
- II – Características da região e do logradouro onde se situa o imóvel;*
- III – Proximidade com equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, serviços urbanos e melhoramentos existentes nos imóveis;*
- IV – Área do terreno e da construção;*
- V – Topografia, pedologia, delimitação frontal, presença de passeio, situação do terreno e localizado em Chacreamentos;*
- VI – Tipologia, padrão construtivo, alinhamento, posicionamento da unidade construída, localização da unidade construída, estado de conservação e categoria de acabamento das construções;*
- VII – Custos de reprodução e depreciação das construções;*



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



VIII – Preços correntes das transações e ofertas no mercado imobiliário.

Art. 138 A avaliação dos imóveis será procedida por meio da Planta Genérica de Valores de Terrenos, da Tabela de Valores de Construção e fatores de correção que impliquem na depreciação ou valorização do imóvel.

Parágrafo único. Não sendo expedida a Planta Genérica de Valores, os valores venais dos imóveis serão atualizados monetariamente para fins de lançamento do IPTU, nos índices previstos nesta Lei ou outro que vier a substituí-lo.

Art. 139 A Planta Genérica de Valores de Terrenos fixará o valor unitário do metro quadrado do terreno por lotes, faces de quadra, quadras, logradouros ou a regiões homogêneas.

§ 1º O valor do terreno resultará da multiplicação da área do terreno pelo correspondente valor unitário do metro quadrado de terreno e pelos fatores de correção aplicáveis segundo as características do terreno.

§ 2º No cálculo de valor venal de terreno de imóvel em condomínio, será considerada a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

§ 3º Considera-se gleba o imóvel urbano ou urbanizável, não edificado, com área contínua superior a 3.000 m², inscrito sob registro imobiliário único e suscetível de parcelamento.

§ 4º A gleba que vier a ser objeto de loteamento ou desmembramento aprovado pelo Município e registrado em cartório, continuará sujeita ao lançamento e cobrança do imposto como gleba pelo prazo de até 2 (dois) exercícios fiscais subsequentes à data do registro do parcelamento.

§ 5º Durante o prazo referido no parágrafo anterior, o valor venal da gleba será progressivamente ajustado à medida que forem ocorrendo as transferências de propriedade individualizadas dos lotes resultantes do parcelamento.

§ 6º À medida que cada lote de gleba é alienado, ele passa a pagar IPTU individualmente e a área correspondente é descontada da área da gleba original.

§ 7º Decorrido o prazo previsto no §4º, todos os lotes constantes do parcelamento deverão estar cadastrados e individualmente tributados, extinguindo-se a inscrição da gleba original.

Art. 140 A Tabela de Valores de Construção fixará o valor unitário do metro quadrado de construção para cada tipologia e padrão de construção.

§ 1º O valor da construção resultará da multiplicação da área de cada bloco construtivo pelo valor unitário do metro quadrado de construção por tipologia e padrão, pelos fatores de correção aplicáveis e pelo coeficiente de categoria de acordo com as características de acabamento da construção.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



§ 2º O valor unitário do metro quadrado de construção de cada bloco construtivo será obtido pelo enquadramento da construção em um dos tipos previstos na Tabela de Valores de Construção do SINDUSCON, de conformidade com as características predominantes na construção.

§ 3º A área de cada bloco construtivo será obtida através da medição dos contornos externos da construção ou da projeção do andar superior ou da cobertura, computando-se também a área das varandas, sacadas, porões, jiraus, terraços, mezaninos e piscinas.

§ 4º No cálculo da área total edificada das unidades autônomas de imóvel em condomínio, será acrescida à área privativa de cada unidade, a parte correspondente das áreas comuns em função de sua fração ideal.

§ 5º As definições e classificações dos blocos construtivos deverão observar as normas técnicas pertinentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) aplicáveis a avaliações de edificações;

§ 6º O valor da construção será constituído pela soma dos valores atribuídos aos diferentes blocos construtivos, apurados individualmente.

Art. 144 As alíquotas do Imposto Predial Territorial Urbano serão progressivas, escalonadas por faixas de valor venal do imóvel e aplicadas de forma proporcional, conforme as tabelas constantes na Tabela III do Anexo desta lei.

Parágrafo Único. Considera-se progressividade escalonada a aplicação de diferentes alíquotas sobre parcelas sucessivas do valor venal do imóvel, de modo que:

I – A primeira faixa seja tributada pela menor alíquota;

II – As faixas subsequentes sejam tributadas exclusivamente pela alíquota correspondente à parcela excedente.

Art. 145 O imposto incidirá progressivamente sobre os terrenos vagos, que não forem edificados até 2 (dois) anos após a inscrição no Cadastro Imobiliário.

Parágrafo Único. A progressão de que trata este artigo será devida na seguinte forma:

I – No terceiro ano após a inscrição, a alíquota será acrescida de 0,1% (zero um por cento) de forma progressiva, escalonada por faixas de valor venal do imóvel e aplicadas de maneira proporcional a cada ano até o percentual máximo de 1,5 (um e meio por cento) permanecendo este percentual até a construção do imóvel.

Art. 149 (...)

Parágrafo único. O sujeito passivo será notificado do lançamento por meio de edital.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



Art. 150 No pagamento do IPTU e das Taxas que com ele são cobradas o executivo poderá:

I – Estabelecer descontos pelo pagamento antecipado;

II – Autorizar o pagamento em parcelas.

Parágrafo único. O pagamento das parcelas após a data de vencimento sofrerá a incidência de multa, juros e correção monetária.

Art. 3º Fica o Art. 153 da Lei Municipal nº 1.950/2003 acrescido dos incisos III e IV e também do §3º, nos seguintes termos:

“Art. 153 (...)

(...)

III – Os imóveis privados locados pelo município para uso de seus órgãos e repartições públicas, enquanto vigor o contrato de locação;

IV – Os imóveis residenciais que o valor venal esteja abaixo de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), de proprietários de um único imóvel, uso exclusivo residencial e com o contribuinte devidamente cadastrado no CadÚnico.

(...)

§3º A faixa de valor venal utilizada como limite para concessão da isenção do IPTU, nos termos do inciso IV do caput, será atualizada anualmente, de acordo com o índice ou percentual de reajuste aplicado na atualização do valor venal dos imóveis constantes da Planta Genérica de Valores do Município.”

Art. 4º A Tabela III – Alíquotas do IPTU do Anexo —Tabelas da Lei Municipal nº1.950/2003 passa a vigorar com a seguinte redação:

TABELA III – ALÍQUOTAS DO IPTU

Faixas de Valores Venais Imóveis Terrenos		Alíquotas
Limite Inferior	Limite Superior	
Mínimo	R\$ 30.000,00	0,7%
R\$ 30.000,01	R\$ 45.000,00	0,8%
R\$ 45.000,01	R\$ 80.000,00	0,9%
R\$ 80.000,01	R\$ 150.000,00	1,0%
R\$ 150.000,01	Máximo	1,1%

Faixas de Valores Venais Imóveis Residenciais		Alíquotas
Limite Inferior	Limite Superior	
Mínimo	R\$ 80.000,00	0,12%

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO

GABINETE DA PRESIDÊNCIA



R\$ 80.000,01	R\$ 120.000,00	0,14%
R\$ 120.000,01	R\$ 180.000,00	0,16%
R\$ 180.000,01	R\$ 250.000,00	0,18%
R\$ 250.000,01	R\$ 350.000,00	0,20%
R\$ 350.000,01	R\$ 500.000,00	0,23%
R\$ 500.000,01	R\$ 700.000,00	0,26%
R\$ 700.000,01	R\$ 1.000.000,00	0,29%
R\$ 1.000.000,01	Máximo	0,32%

Faixas de Valores Venais Imóveis Não Residenciais		Alíquotas
Limite Inferior	Limite Superior	
Mínimo	R\$ 50.000,00	0,38%
R\$ 50.000,01	R\$ 100.000,00	0,41%
R\$ 100.000,01	R\$ 220.000,00	0,44%
R\$ 220.000,01	R\$ 600.000,00	0,47%
R\$ 600.000,01	R\$ 1.200.000,00	0,50%
R\$ 1.200.000,01	Máximo	0,53%

Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bom Despacho, 15 de dezembro de 2025.


Vereador Maique

Presidente da Câmara Municipal


Vereador Rodrigo Chapola

Vice-presidente da Câmara Municipal


Vereador Eltinho

1º Secretário da Câmara Municipal

Vereador João Eduardo

2º Secretário da Câmara Municipal



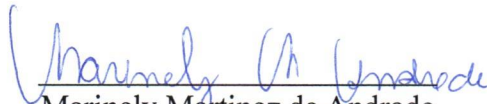
CÂMARA MUNICIPAL DE BOM DESPACHO



CERTIDÃO

Certifico que consta da Ata da 37ª Sessão Ordinária da Câmara Municipal de Bom Despacho, realizada em 15/12/2025, que foi colocado em pauta para discussão e votação o **Projeto de Lei Complementar 09/2025** de autoria do chefe do executivo que “Altera a Lei Municipal nº 1.950, de 30 de dezembro de 2.003 e dá outras providências”, sendo este aprovado com emendas por maioria de votos, tendo voto contrário do vereador João Eduardo. Certifico por fim, que estavam presentes a totalidade dos vereadores e não tendo votado apenas o Vereador Maique (Presidente) em atendimento ao disposto no artigo 48 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bom Despacho.

Bom Despacho, 16 de dezembro de 2025.


Marinely Martinez de Andrade