

CARTILHA EXPLICATIVA: ALTERAÇÕES NO IPTU 2025



13ª Subseção
Uberlândia

Comissões de
Direito Imobiliário

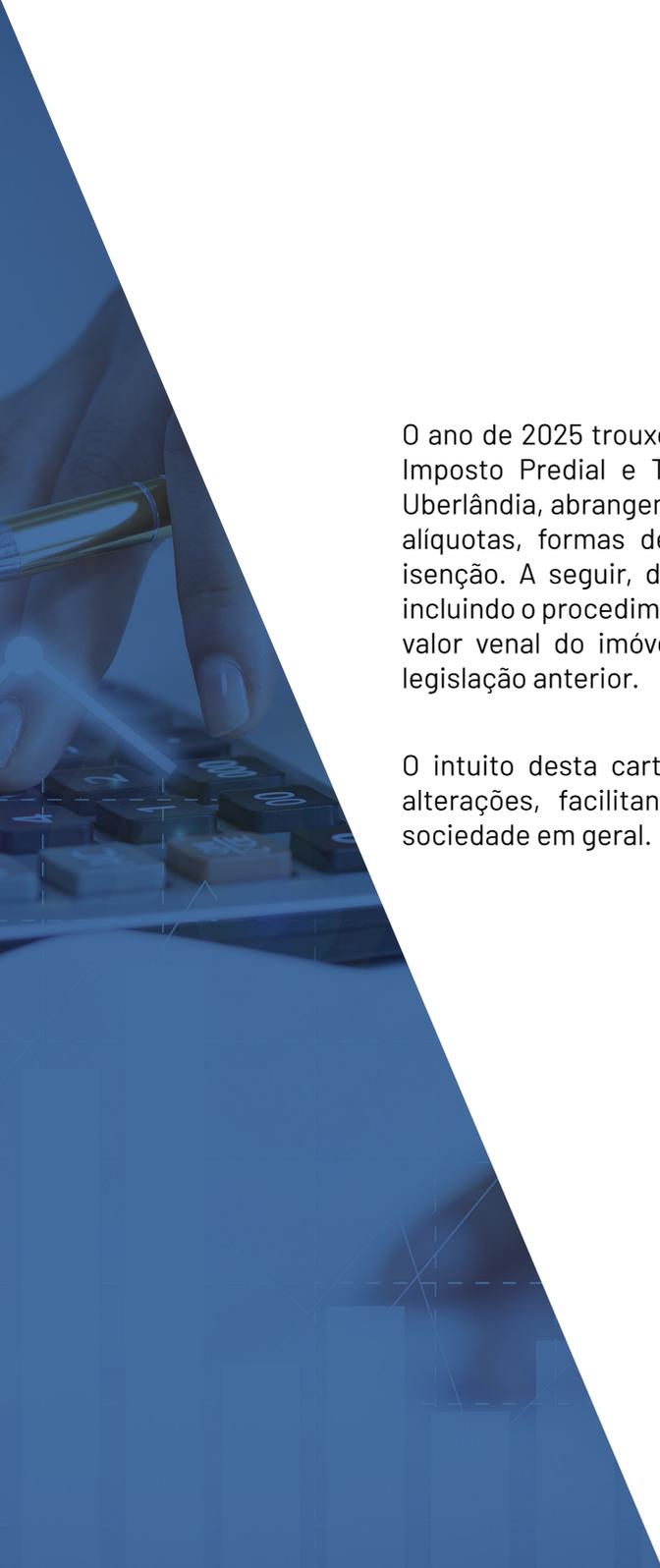
Comissões de
Direito Notarial
e Registral

Comissões de
Direito Urbanístico

Comissão do
Direito Tributário

SU- MÁ- RIO

| | |
|--|-----------|
| 01. Cronologia das alterações legislativas..... | 04 |
| 02. Comparativo com a legislação anterior..... | 04 |
| 03. O que não influencia no valor venal do imóvel?..... | 05 |
| 04. Base de cálculo: Atualização da planta genérica de valores..... | 05 |
| 05. quais os prazos para desconto e pagamento?..... | 06 |
| 06. "IPTU DIGITAL" | 07 |
| 07. "IPTU VERDE" | 07 |
| 08. Como emitir a guia de iptu?..... | 07 |
| 09. Como conferir o iptu e pedir revisão:..... | 08 |
| 10. O que fazer em caso de indeferimento do pedido de revisão..... | 08 |
| 09. LINKS ÚTEIS:..... | 08 |



O ano de 2025 trouxe mudanças significativas no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em Uberlândia, abrangendo a metodologia de cálculo, alíquotas, formas de pagamento e critérios de isenção. A seguir, detalhamos essas mudanças, incluindo o procedimento para questionamento do valor venal do imóvel e um comparativo com a legislação anterior.

O intuito desta cartilha é abordar as principais alterações, facilitando o entendimento para a sociedade em geral.

1. CRONOLOGIA DAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS.

- 13/12/2024 - LC 775/2024 - Define critérios e atualiza a base de cálculo do IPTU.
- 31/12/2024 - Decreto 21.556/2024 - Dispõe sobre a base de cálculo, fator de correção e critério para o IPTU 2025.
- 17/01/2025 - LC 780/2025 - Altera a Lei Complementar 775/2024
- 25/01/2025 - Decreto 21.606/2025 - Altera o decreto 21.556/2024

2. COMPARATIVO COM A LEGISLAÇÃO ANTERIOR.

| | 2024 | 2025 |
|--|-------------------------------------|---|
| Base de cálculo | Planta de valores da década de 1980 | Planta de valores atualizada com base em estudo técnico |
| Alíquotas | 0,4% a 2% | 0,175% a 0,6% |
| Desconto para pagamento à vista | Até 10% | 20% |
| Parcelamento | 6 vezes | 10 vezes |
| Data limite desconto | 18/04/204 | 14/03/2024 |
| Vencimento | 30/04/2024 | 31/03/2025 |

3. O QUE NÃO INFLUENCIA NO VALOR VENAL DO IMÓVEL?

A legislação municipal exclui do cálculo do valor do imóvel:

- **Os bens móveis presentes em caráter permanente ou temporário, por exemplo:** móveis, aparelhos eletrônicos, utensílios domésticos, dentre outros.
- **As restrições do direito de propriedade e o estado de comunhão.**

Ocorre que, a restrição do direito de propriedade (servidões, áreas não edificantes etc.) que implique em redução do valor de mercado não pode ser excluída do cálculo do valor venal, devendo o contribuinte demonstrar o impacto sobre o imóvel em sua impugnação administrativa.

4. BASE DE CÁLCULO: ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES.

O IPTU será calculado com base no valor venal do imóvel, que representa o preço estimado de venda à vista em condições normais de mercado. Para determinar esse valor, são considerados diversos fatores, incluindo:

- **Área construída:** tamanho total da construção em metros quadrados.
- **Número de pavimentos:** quantidade de andares do imóvel.
- **Localização:** bairro ou região onde o imóvel está situado.
- **Idade aparente:** estado de conservação e modernidade percebida do imóvel.
- **Topografia:** características do terreno, como inclinação e posição em relação ao nível da rua.

- **Padrão de construção:** qualidade dos materiais e acabamento utilizados.
- **Área de lazer e distância da portaria:** no caso de condomínios, a presença de áreas comuns e a proximidade da entrada principal.

Nos termos da própria legislação, o valor venal apurado por estudo técnico não pode ser superior ao valor real do imóvel no mercado. Caso o contribuinte entenda que existe erro no lançamento, deverá fazer pedido de impugnação administrativa, cujo procedimento está detalhado abaixo na cartilha.

As alíquotas ficaram assim definidas:

| Valor Venal | Imóveis Edificados | Imóveis Não Edificados |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Até R\$ 300.000,00 | 0,175% | 0,35% |
| De R\$ 300.000,01 a R\$ 500.000,00 | 0,25% | 0,50% |
| De R\$ 500.000,01 a R\$ 1.000.000,00 | 0,28% | 0,56% |
| Acima de R\$ 1.000.000,01 | 0,30% | 0,60% |

Apesar da redução das alíquotas, haverá um aumento da carga tributária em relação ao IPTU, uma vez que a atualização da Planta de Valores torna a base de cálculo do tributo maior, em comparação aos anos anteriores.

05. QUAIS OS PRAZOS PARA DESCONTO E PAGAMENTO?

Pagamento com desconto de 20% - 14/03/2025, desde que:
*Haja adesão ao **IPTU digital** e **não existam débitos dos anos anteriores**.

Pagamento sem desconto até 31/03/2025

Parcelamento em até 10 vezes, com primeiro vencimento até 31/03/2025.

Após 31/03/2025, o imposto será considerado vencido, com aplicação de multa, além de juros e correção monetária conforme estabelecido na legislação municipal.

É também importante frisar que o contribuinte que não pagar o imposto no ano do lançamento perderá total ou parcialmente a aplicação do redutor de alíquota, previsto na legislação.

06. “IPTU DIGITAL”

O cadastramento de contribuintes no IPTU digital deve ser feito pelo link:

Pessoas físicas:

<https://cidadao.uberlandia.mg.gov.br/>

Pessoas Jurídicas:

<https://eautorizacao.uberlandia.mg.gov.br/adesao-iptu-digital-cnpj>

07. “IPTU VERDE”

A legislação confere desconto adicional de 10% aos proprietários que adotem medidas de proteção, preservação e recuperação ambiental. Contudo, não há regulamentação da norma até o presente momento.

08. COMO EMITIR A GUIA DE IPTU?

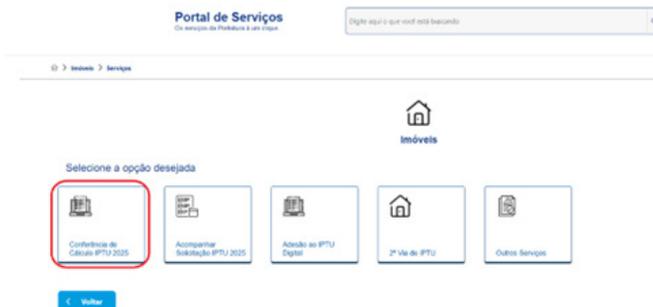
- I. Acesse: <https://cidadao.uberlandia.mg.gov.br/> e faça seu login utilizando a conta gov.br
- II. Clique em “IPTU 2025 e 2ª Via do IPTU”
- III. Selecione o imóvel desejado.
- IV. Faça a emissão da guia

09. COMO CONFERIR O IPTU E PEDIR REVISÃO:

- A. Acesse: <https://cidadao.uberlandia.mg.gov.br/> e faça seu login utilizando a conta gov.br
- B. Clique em “IPTU 2025 e 2ª Via do IPTU”

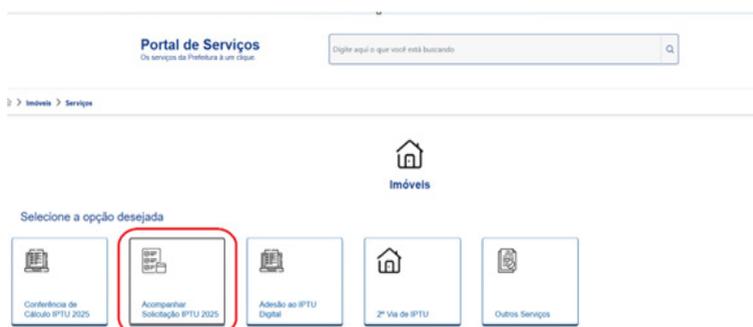


- C. Clique em “Conferência de Cálculo IPTU 2025”



- D. Selecione o imóvel desejado.

- E. Clique “em mais informações do cálculo”
- F. Confirme os dados lançados de acordo com o Manual de Aplicação de Equações e os dados constantes na matrícula do imóvel.
- G. Caso haja discordância, clicar em “Solicitar Revisão”
- H. Preencha o formulário para revisão e fundamente com os dados necessários para a revisão.
- I. Acompanhe o processo de revisão clicando em “Acompanhar Solicitação IPTU 2025”



É importante destacar que, mesmo após a solicitação de revisão, o pagamento do IPTU deve ser efetuado dentro dos prazos estabelecidos para evitar multas e juros. Se a revisão resultar em redução do valor, a diferença será restituída ou compensada em futuros lançamentos.

10. O QUE FAZER EM CASO DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE REVISÃO.

Caso o pedido de revisão do valor venal do imóvel seja indeferido, o contribuinte pode recorrer da decisão seguindo os procedimentos estabelecidos no Código Tributário Municipal. O contribuinte tem o direito de interpor um recurso

voluntário ao Prefeito Municipal no prazo legal, contados a partir da ciência da decisão de indeferimento.

Para iniciar o processo de recurso, o contribuinte deve acessar o Protocolo Digital disponível no Portal da Prefeitura de Uberlândia, realizar o login e seguir as instruções para anexar os documentos necessários.

11. LINKS ÚTEIS:

Lei Complementar 775 2024 de Uberlândia MG

Decreto 21566 2024 de Uberlândia MG

Lei Complementar 780 2025 de Uberlândia MG

Decreto 21606 2025 de Uberlândia MG

<https://cidadao.uberlandia.mg.gov.br/>



13ª Subseção
Uberlândia

Comissões de
Direito Imobiliário

Comissões de
Direito Notarial
e Registral

Comissões de
Direito Urbanístico

Comissão do
Direito Tributário