



**DECRETO Nº 279/2025
DE 22 DE DEZEMBRO DE 2025**

**APROVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES
IMOBILIÁRIOS DO EXERCÍCIO DE 2026 PARA
EFEITOS DE LANÇAMENTOS DE ITBI**

O PREFEITO MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE, no desempenho de suas atribuições legais conferidas pelo art. 52, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal de 29 de abril de 1990; e,

D E C R E T A:

Art. 1º Fica homologada a Planta Genérica de Valores Imobiliários para exercício de 2026, Anexo Único deste Decreto , para efeito do lançamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, definida pela Comissão de Cadastro Imobiliário do Município.

Parágrafo único. A atualização dos valores Imobiliários para o exercício de 2026 segue o índice de correção IPCA, acumulado até novembro de 2025, de 4,46% (quatro vírgula quarenta e seis por cento).

Art. 2º A Planta de valores, especificada no artigo anterior, obedece ao disposto no art. 255, da Lei Complementar nº 16, de 27 de dezembro de 2024.

Art. 3º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

João Monlevade, 22 de dezembro de 2025.

LAÉRCIO JOSÉ RIBEIRO

Prefeito Municipal

Registrado e publicado nesta Assessoria de Governo, ao vigésimo segundo dia do mês de dezembro de dois mil e vinte e cinco.

CRISTIANO VASCONCELOS ARAÚJO

Assessor de Governo



Anexo Único

Item	Bairros/Avenidas/Ruas/Região/Chácara	COD/ ATI	Valor por M ² (R\$)
1	Aclimação	27	R\$ 993,00
2	Alvorada	33	R\$ 993,00
3	Ana Paula (entre Bairro São Jorge e Bairro São João)	120	R\$ 397,00
4	Areia Preta	3	R\$ 230,00
5	Ari de Oliveira (por cima da Escola Estadual João XXIII - perto do Satélite)	100	R\$ 298,00
6	Av. Alberto Lima - Av. Gentil Bicalho até a Rua Barão de Cocais	50	R\$ 899,00
7	Av. Alberto Lima - Rua Barão de Cocais até a BR 262	113	R\$ 779,00
8	Av. Armando Fajardo - Policlínica até a Rua Geraldo de Paula	49	R\$ 376,00
9	Av. Armando Fajardo - Rua Geraldo de Paula até a Av. Cândido Dias	83	R\$ 617,00
10	Av. Armando Fajardo - Av. Cândido Dias até a BR 262	84	R\$ 935,00
11	Av. Cândido Dias - Av. Getulio Vargas até a Rua Florália	66	R\$ 335,00
12	Av. Cândido Dias - Rua Florália até a Av. Armando Fajardo	114	R\$ 429,00
13	Av. Castelo Branco até a rua Pe. Jose de Anchieta	89	R\$ 1.139,00
14	Av. Castelo Branco - Pe. Jose de Anchieta até o IDEAL		R\$ 982,00
15	Av. Gentil Bicalho 01 até a Rua Maria Antônia	122	R\$ 3.301,00
16	Av. Gentil Bicalho 02 - Rua Maria Antônia até a Rua Juventino Alves Caldeira	123	R\$ 2.058,00
17	Av. Getúlio Vargas - Centro Industrial/Usina até o Trevo de acesso a Itabira/Forninho	55	R\$ 251,00
18	Av. Getúlio Vargas - Trevo de acesso a Itabira/Forninho até a Policlínica	56	R\$ 335,00
19	Av. Getúlio Vargas - Policlínica a entrada do Bairro São Benedito	57	R\$ 376,00
20	Av. Getúlio Vargas - Entrada do Bairro São Benedito até Rua Monlevade	58	R\$ 1.348,00
21	Av. Getúlio Vargas - Rua Monlevade até a Rua Gomes Batista	59	R\$ 1.724,00
22	Av. Getúlio Vargas - Rua Gomes Batista até a Rua Pedro Bicalho	60	R\$ 5.495,00



23	Av. Getúlio Vargas - Rua Pedro Bicalho até a Rua Vereador Nozinho Caldeira	61	R\$ 1.505,00
24	Av. Getúlio Vargas - Rua Vereador Nozinho Caldeira até o Loteamento Pinheiros	62	R\$ 951,00
25	Av. Getúlio Vargas - Loteamento Pinheiros até o Trevo do Bairro Santa Bárbara	63	R\$ 961,00
26	Av. Getúlio Vargas - Trevo do Bairro Santa Bárbara até o Final	64	R\$ 523,00
27	Av. Isaac Cassimiro Gomes	115	R\$ 450,00
28	Av. Resplendor - Rua Alemanha até Rua Nova York	85	R\$ 575,00
29	Av. Resplendor - Rua Nova York até o Final	112	R\$ 575,00
30	Av. Rodrigues Alves	90	R\$ 847,00
31	Av. Wilson Alvarenga - Trevo de acesso a Itabira/Forninho até a Policlínica	51	R\$ 345,00
32	Av. Wilson Alvarenga - Policlínica até a entrada do Bairro São Benedito	52	R\$ 460,00
33	Av. Wilson Alvarenga - Entrada do São Benedito até a Rua Duque de Caxias/CEJM	53	R\$ 1.734,00
34	Av. Wilson Alvarenga - Rua Duque de Caxias/CEJM até o final esquina com Av. Getúlio Vargas	54	R\$ 3.563,00
35	Baú/até Santo Eloi	5	R\$ 188,00
36	Baú/Pirineu	97	R\$ 147,00
37	Belmonte	8	R\$ 262,00
38	Boa Vista	74	R\$ 262,00
39	Campos Elíseos	16	R\$ 371,00
40	Carneirinhos (Transversais Entre Avenidas) - Entrada do São Benedito	75	R\$ 1.045,00
41	Carneirinhos (Transversais Entre Avenidas) - Rua Duque de Caxias até a Rua Hidelbrando Santana	92	R\$ 1.912,00
42	Chácara Burian	70	R\$ 131,00
43	Chácara dos Coqueiros	107	R\$ 131,00
44	Chácara Encosta das Vertentes	116	R\$ 230,00
45	Chacreamento Caraça	110	R\$ 162,00
46	Chacreamento Vale Verde (Entre Campos Elíseos e Promorar	109	R\$ 162,00
47	Cidade Nova - Quadra 29 dos lotes 48 até 69 - Quadra 30 - Quadra 31	18	R\$ 335,00
48	Cidade Nova - Quadras 26, 27, 28 e 29 do lotes 01 ao 47		R\$ 199,00
49	Cidade Nova - Restante das Quadras		R\$ 131,00
50	Cruzeiro Celeste 01 - EMIP até a BR 262	9	R\$ 366,00
51	Cruzeiro Celeste 02 - BR 262 até o Novo Cruzeiro	13	R\$ 345,00
52	Ernestina Graciana	48	R\$ 345,00
53	Estrela D'alva	80	R\$ 131,00
54	Bairro ABM	71	R\$ 131,00



55	Industrial	29	R\$ 345,00
56	Ipiranga	28	R\$ 345,00
57	Jacuí	1	R\$ 131,00
58	Jardim Paraíso	31	R\$ 1.045,00
59	José de Alencar	19	R\$ 230,00
60	José Elói 01- Parte abaixo da Linha Férrea	44	R\$ 382,00
61	José Elói 02 - Parte acima da Linha Férrea	93	R\$ 230,00
62	Loteamento Juscelino Kubistcheck (JK)	121	R\$ 1.797,00
63	Loteamento Gentil Bicalho		R\$ 1.150,00
64	Laranjeiras	7	R\$ 230,00
65	Loanda - Loteamento João Cândido Dias (acima da Esmetal - Rua Botafogo)	99	R\$ 303,00
66	Loanda - Loteamento Miramar	65	R\$ 324,00
67	Lourdes 01 - Rua Santa Isabel até a Rua Juiz de Fora	25	R\$ 753,00
68	Lourdes 02 - Rua Juiz de Fora até a Rua Araxá	101	R\$ 601,00
69	Lourdes 03 - Rua Araxá até o Final	102	R\$ 439,00
70	Loteamento 1º de maio	117	R\$ 105,00
71	Loteamento Bambuí	98	R\$ 209,00
72	Loteamento Bela Vista (Vila Tanque)	4	R\$ 277,00
73	Loteamento Campo Alegre	129	R\$ 366,00
74	Loteamento Castelo	42	R\$ 486,00
75	Bairro Nova Monlevade	125	R\$ 115,00
76	Loteamento Planalto	124	R\$ 141,00
77	Loteamento Vale da Serra	126	R\$ 486,00
78	Lucília	22	R\$ 507,00
79	Mangabeiras	37	R\$ 507,00
80	Metalúrgico	6	R\$ 209,00
81	Monlevade/Centro	94	R\$ 152,00
82	Monte Sagrado	82	R\$ 105,00
83	Loteamento (Alonso Batista Leite/ Monte Santo)	34	R\$ 1.881,00
84	Nossa Senhora Aparecida	36	R\$ 460,00
85	Nossa Senhora da Conceição	24	R\$ 1.150,00
86	Nova Cachoeirinha	76	R\$ 131,00
87	Nova Esperança 01 (Barraginha)	103	R\$ 131,00
88	Nova Esperança 02 (Barraginha até a Rua Santa Cruz)	104	R\$ 251,00
89	Nova Esperança 03 (Rua Santa Cruz até o Final)	46	R\$ 314,00
90	Novo Aclimação	68	R\$ 632,00
91	Novo Cruzeiro	11	R\$ 199,00
92	Novo Horizonte	32	R\$ 747,00



93	Ocupação do Solo Linha Férrea 01/ Vale	78	R\$ 131,00
94	Ocupação do Solo Linha Férrea 02/ Usina	79	R\$ 127,00
95	Paineiras	67	R\$ 512,00
96	Palmares	15	R\$ 408,00
97	Parque Recanto Paraíso	69	R\$ 418,00
98	Petrópolis	12	R\$ 267,00
99	Pinheiros	106	R\$ 575,00
100	Recanto Rochedo/ Nova Esperança	105	R\$ 131,00
101	República	26	R\$ 679,00
102	Rosário 01 - Rua Pio XI, até Virgílio Salomão.	38	R\$ 888,00
103	Rosário 02 - Virgílio Salomão até Manoel Bandeira	39	R\$ 507,00
104	Rosário 03, Manoel Bandeira até Barra Mansa	40	R\$ 345,00
105	Rua do Andrade - Av. Wilson Alvarenga até a Av. Dirceu da Fonseca	86	R\$ 523,00
106	Rua do Andrade - Av. Dirceu da Fonseca até o final	87	R\$ 324,00
107	Santa Tereza/Santa Bárbara	30	R\$ 627,00
108	Santa Cecília	81	R\$ 142,00
109	Santa Cruz	2	R\$ 142,00
110	Santo Hipólito	72	R\$ 230,00
111	São Benedito	41	R\$ 314,00
112	São Geraldo	23	R\$ 335,00
113	São Geraldo / Sion	111	R\$ 230,00
114	São João	43	R\$ 194,00
115	São Jorge	35	R\$ 486,00
116	São José / Promorar	119	R\$ 230,00
117	Satélite de Baixo	20	R\$ 345,00
118	Salélite de Cima	21	R\$ 335,00
119	Serra do Egito	128	R\$ 141,00
120	Promorar	47	R\$ 194,00
121	Sion 01 - Rua Sebastião Simão de Almeida até rua Colina	17	R\$ 575,00
122	Sion 02 - Rua Colina até o final	108	R\$ 303,00
123	Tanquinho I	73	R\$ 141,00
124	Tanquinho II/Chácara Recreio do Baú	88	R\$ 131,00
125	Teresópolis	14	R\$ 439,00
126	Terreno Rural - Perimetro Urbano -Hectare	91	R\$ 21.000,00
127	Vale do Sol	77	R\$ 209,00
128	Vanessa de Corumbiária	118	R\$ 105,00
129	Vera Cruz	10	R\$ 220,00
130	Vila Tanque 01, (ruas entre as avenidas do contorno)	95	R\$ 277,00



131	Vila Tanque 02, (rua 22 até contorno com rua 8)	96	R\$ 430,00
132	Av. Nova York trecho I Resplendor até Posto médico.		R\$ 601,00
133	Av. Nova York trecho II posto médico até o final.		R\$ 460,00
134	Loteamento Jardim Vitória		R\$ 209,00
135	Distrito Industrial		R\$ 74,00
136	Loteamento Mirante das Águas		R\$ 324,00
137	Loteamento Vale dos Cristais		R\$ 303,00
138	Loteamento Cidade Jardim		R\$ 977,00
139	Loteamento Belvedere		R\$ 805,00
140	Loteamento Alphaville I		R\$ 747,00
141	Vila Paris		R\$ 272,00
142	Pedreira		R\$ 141,00

Anexo I - Custo Unitário de Construção

Edificações Residenciais

Padrão	Valores M ²
Popular	R\$ 721,00
Baixa	R\$ 1024,00
Normal	R\$ 1.567,00
Alta	R\$ 2.131,00

Edificações Comerciais e Galpões	
Tipo	Valores M ²
Sala Comerciais	R\$ 1.724,00
Lojas Comerciais	R\$ 3.030,00
Galpão Simples (sem escritório)	R\$ 408,00
Galpão Comercial (com escritório, banheiro e infraestrutura)	R\$ 836,00
Galpão Industrial	R\$ 1.254,00
Telheiro/Barracão	R\$ 220,00



Edificações Residenciais (Apartamento)	
Padrão	Valores M²
Popular	R\$ 721,00
Baixa	R\$ 1.045,00
Normal	R\$ 1.620,00
Alta	R\$ 2.079,00

Anexo II - Fatores Corretivos do Terreno

Situação	SIT
Uma frente	1,00
Duas frentes	1,10
Três Frentes	1,20
Quatro frentes ou mais	1,30
Vila	0,80
Condomínio fechado	1,15
Encravado (fundos)	0,70
Aglomerado	0,40
Gleba	0,80

Topografia	TOP
Plano	1,00
Active	0,95
Declive	0,90
Irregular	0,80
Acima do nível	0,85
Abaixo do nível	0,75



Pedologia	PED
Normal	1,00
Inundável	0,80
Alagadício	0,50
Rochoso	0,80
Arenoso	0,70

Disponibilidade de Equipamentos/Serviços Urbanos	DIS
Até três equipamentos/serviços	0,50
De quatro a seis equipamentos/serviços	0,70
De sete a nove equipamentos/serviços	1,00

Equipamentos/Serviços a serem considerados
Iluminação pública
Coleta de lixo
Rede de água
Rede de esgoto
Rede telefônica
Meio-fio e/ou sarjeta
Galeria pluvial
Calçamento
Asfalto



ANEXO III - FATORES CORRETIVOS DA CONSTRUÇÃO

Alinhamento	ALI
Alinhada 0,95	0,95
Recuado 1,00	1,00

Situação	SIT
Geminada 0,90	0,90
Conjugada 0,95	0,95
Isolada 1,00	1,00

Posicionamento	POS
Subsolo	0,70
Fundos	0,80
Superposta Fundos	0,85
Sobrejola	0,95
Frente	1,00
Superposta	1,05

Estado de Conservação	ECO
Ruin	0,50
Bom	0,80
Ótimo	1,00