



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA

Número do Processo:	00000.0.177011/2025 (VOLUME 1) - VS
Interessado:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA -SMECONOMIA
Data de Abertura:	09/12/2025
Data do Volume:	09/12/2025 17:54:02
Assunto:	ENCAMINHA OFICIO Nº. 430/GAB/SMECONOMIA/2025 ALTERA A LC 043/97 - IPTU
Classificação Arquivística:	99.99.99 - NÃO INFORMADO



OFÍCIO nº 430/GAB/SMEconomia/2025

Cuiabá-MT, 09 de dezembro de 2025.

Ao Ilmo. Senhor
LUIZ ANTÔNIO ARAÚJO JÚNIOR
Procurador-Geral do Município

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Complementar para análise e parecer jurídico.

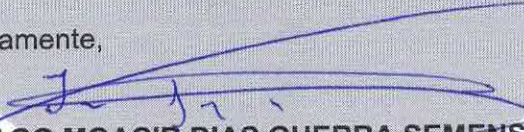
Senhor Procurador-Geral,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar, para fins de análise e emissão de parecer jurídico, o Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a alteração da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com o objetivo de estabelecer critérios técnicos para a atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, pelo Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 156, §1º, inciso III, da Constituição Federal, com a redação conferida pela Emenda Constitucional nº 132/2023.

Diante da relevância da matéria e dos impactos jurídicos e tributários envolvidos, solicitamos a gentileza de manifestação dessa Procuradoria-Geral, visando o posterior envio imediato ao Poder Legislativo.

Sem mais para o momento, contando com a vossa costumeira colaboração, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários e aproveitamos o ensejo para externar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


THIAGO MOACIR DIAS GUERRA SEMENSATO
Secretário Adjunto da Receita Municipal


MARCELO EDUARDO BUSSIKI RONDON
Secretário Municipal de Economia

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2025

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 043, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1997, PARA DISPOR SOBRE CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU, PELO PODER EXECUTIVO, NOS TERMOS DO ART. 156, §1º, INCISO III DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, COM A REDAÇÃO DADA PELA EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 132/2023, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ-MT: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A presente Lei Complementar altera a Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, estabelecendo critérios técnicos e adequações legais para determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU pelo Poder Executivo municipal, nos termos do art. 156, §1º, inciso III da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, objetivando realizar os princípios da capacidade contributiva, da igualdade tributária, da justiça fiscal, da publicidade e da praticabilidade fiscal.

Art. 2º Fica alterado o caput e acrescentado o § 10 ao art. 212, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 212. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU tem como base de cálculo o valor venal do imóvel, assim considerado o valor estimado pelo qual se negociaria o imóvel, a vista, nas condições normais do mercado imobiliário vigente e sobre o qual aplicar-se-ão as seguintes alíquotas: (NR)

§10 Não serão passíveis de gozar do benefício tributário, disposto no § 7º deste artigo, os imóveis que possuam coeficiente de ocupação do solo nas áreas inseridas em ZIA 1, 2 ou 3, acima do limite previsto em lei, por ocupação ocorrida após a primeira definição da Zona de Interesse Ambiental – ZIA à qual o imóvel pertence, ou os que apresentem Área de Preservação Permanente - APP degradada, ainda que parcialmente, ou que estejam sujeitos a Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD em execução. (AC)”



Art. 3º Fica alterado o caput, revogado o parágrafo único e acrescentados os §§ 1º, 2º e 3º, no art. 213, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 213. A base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU será apurada pelo Poder Executivo, baseada em critérios técnicos pertinentes, tomados em conjunto ou separadamente, podendo considerar, em relação ao terreno e à construção:

I - Área, idade, tipologia construtiva, padrão de construção, utilização e demais atributos físicos do imóvel;

II - Preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

III - Custos de construção;

IV - Localização, infraestrutura urbana do seu entorno e características da região em que se situa o imóvel;

V - Valorização e desvalorização do imóvel, com base nos valores praticados no mercado imobiliário local;

VI - Existência de equipamentos urbanos (rede de água, rede de esgoto, pavimentação e rede de iluminação pública);

VII - Locações e arrendamentos correntes;

VIII - Outros dados informativos, tecnicamente reconhecidos, e outros critérios técnicos pertinentes, definidos em ato do Poder Executivo. (NR)

Parágrafo único. (REVOGADO)

§ 1º A avaliação dos imóveis poderá ser subsidiada por vistorias físicas ou remotas, inclusive por meio de tratamento de imagens aerofotogramétricas, de satélite ou similares, com a aplicação de metodologia de avaliação em massa, normas técnicas oficiais, sistemas de informações geográficas, geoestatística, inteligência artificial e outras tecnologias cientificamente pertinentes. (AC)

§ 2º Os índices correspondentes aos fatores de correções aplicáveis na apuração do Valor Venal de Terrenos (VVT) e na apuração do Valor Venal de Edificações (VVE), serão objetos de tabelas a serem fixadas pelo Poder Executivo Municipal. (AC)

§ 3º A Administração Tributária poderá realizar avaliação individualizada dos imóveis que tenham características específicas ou com restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, conforme regulamento do Poder Executivo Municipal, especialmente nas seguintes hipóteses:

I – Imóveis que não tiveram seus valores venais previamente estimados;

II - Imóveis com características singulares ou atípicas;

III - Demais imóveis que justifiquem a aplicação da avaliação individualizada. (AC)”



Art. 4º Fica acrescentado o art. 213-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 213-A. A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU deverá ser atualizada, periodicamente, de acordo com a dinâmica do mercado imobiliário local, ao menos uma vez a cada 3 (três) anos, na forma do art. 213 desta Lei Complementar.

§ 1º. A atualização dos valores venais dos imóveis sujeitos à incidência do IPTU, referida neste artigo, não é atendida pela simples aplicação de índices inflacionários do período, devendo-se adotar critérios que reflitam efetivamente ou potencialmente a sua valorização ou desvalorização no mercado imobiliário local.

§ 2º Nos exercícios cuja atualização não seguir o previsto no caput deste artigo, os valores venais dos imóveis serão corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que vier a substituí-lo, nos termos do art. 149 desta Lei Complementar, aplicáveis sobre os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção.

§ 3º Nas hipóteses de imóveis submetidos a critérios de avaliação individualizada, a atualização da base de cálculo ocorrerá na mesma data da atualização geral, independentemente, de quando ocorreu a avaliação e caso ocorra a correção geral pelo IPCA esta deverá ser aplicada. (AC)”

Art. 5º Fica alterado o art. 214, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 214. O Valor Venal do Terreno (VVT) para os imóveis da zona urbana (área urbana, expansão urbana e rural com características urbanas) será apurado mediante a multiplicação de sua área total (At), pelo valor do metro quadrado (m²) do terreno do segmento do logradouro de sua localização (Vm²), e aplicação dos fatores de correções do valor de acordo com as características e peculiaridades de cada imóvel, cujos índices serão objeto de tabelas apresentadas pelo Poder Executivo, mediante a equação

$$VVT = At \times Vm^2 \times Fst \times Fet \times Fct \times Fge \times Fgl \times Fmp \times Fdat, \text{ onde:}$$

I - VVT é valor venal do terreno;

II - At é a Área do terreno;

III – Vm² é o valor unitário do metro quadrado do terreno, do segmento do logradouro de sua localização;

IV - Fst é o Fator de Influência da Situação do Terreno;

V - Fet é o Fator de Influência de Esquina ou número de Testada;

VI - Fct é o Fator de Influência das Características do Terreno;

VII – Fge é o Fator Geométrico;



VIII – Fgl é o Fator Gleba;

IX - Fmp é o Fator de Melhorias Públicas;

X – Fdat é o Fator de depreciação de Área de Tombamento;

Parágrafo único. O rol de fatores de correção utilizados no cálculo do Valor Venal de Terreno não é taxativo, podendo ser utilizados outros para a efetivação da justiça tributária. (NR)”

Art. 6º Fica acrescentado o art. 214-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 214-A. Os fatores que compõem a equação de cálculo do Valor Venal do Terreno (VVT), aplicados na equação apresentada no art. 214 desta Lei Complementar, estão descritos, como segue:

I - Área do terreno (At), indica a área do terreno registrada no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município; devendo-se observar o que segue:

a) no caso de imóveis com mais de uma unidade cadastral, a área do terreno considerada será a fração ideal correspondente à parte do terreno pertencente a cada unidade, calculada com a proporção da área construída de cada unidade cadastral, conforme a fórmula

$$At = \frac{S \times Aua}{Atua}, \text{ onde:}$$

1) At é a Fração ideal de terreno;

2) S é a Área total do terreno;

3) Aua é a Área construída da unidade autônoma em referência;

4) Atua é a Área total construída das unidades autônomas.

b) as Frações Ideais em que se subdividem o condomínio e que constituem as propriedades individuais dos condôminos nos Condomínios Urbanísticos, caso não estejam definidas no memorial de incorporação ou especificadas nas matrículas das unidades autônomas, deverão ser determinadas pela fórmula apresentada na alínea “a” deste inciso;

II – Valor Unitário do Metro Quadrado do terreno (Vm²), corresponde ao valor do metro quadrado (m²) de lote padrão no trecho do logradouro da situação do imóvel, com os valores listados por padrão de rua, a serem definidos pelo Poder Executivo municipal, nos termos dos arts. 213 e 213-A, desta Lei Complementar, devendo-se considerar que:

a) Os valores de referência do metro quadrado (m²) de terreno para as regiões, por logradouros, loteamentos ou bairros, serão definidos por trechos para as principais vias estruturais e corredores comerciais, ou delimitados em polígonos onde os logradouros situados no seu interior possuem o mesmo valor genérico.



- b) Para os logradouros que delimitam duas zonas de valores, o valor unitário do m² (metro quadrado) de terreno para o respectivo trecho do logradouro em que se situa, corresponde ao maior valor de referência.*
- c) Terrenos com uma testada (frente), o valor unitário do metro quadrado (m²) correspondente será o do padrão do logradouro para o qual o terreno enteste;*
- d) Terrenos com duas ou mais testadas (frentes), o valor unitário do metro quadrado (m²) corresponderá ao trecho do logradouro que possuir o maior valor unitário do metro quadrado (m²), observado o limite mínimo de testada definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.*
- e) Terrenos encravados, o valor unitário do metro quadrado (m²) do logradouro correspondente à servidão de passagem, e se o terreno possuir mais de um acesso, será considerado o daquele que possuir o maior valor unitário;*
- f) Os terrenos com testadas para logradouros ou trechos de logradouros, por ventura não avaliados quando da atualização da base de cálculo do IPTU, ou logradouros de empreendimentos cujas aprovações e implementações ocorreram após a atualização da base de cálculo do IPTU, deverão ter seus valores unitários do metro quadrado (m²) definidos pelo setor competente e submetidos à homologação pela Comissão Permanente de Revisão de Distorção no Valor Venal e no Cadastramento Imobiliário Municipal, previsto no art. 219-A desta Lei Complementar.*

III - Fator de Influência da Situação do Terreno (Fst), indica através de índices o decréscimo no valor venal, em função da localização desfavorecida do terreno dentro da quadra à qual pertence, cuja posição pode restringir sua localização, com as seguintes situações consideradas:

- a) lote, a parcela de terreno no interior do perímetro urbano resultante de parcelamento do solo para fins urbanos ou não, com pelo menos um acesso por via oficial.*
- b) lote encravado, o terreno desprovido de testada, sem acesso por via ou logradouro público oficial, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;*
- c) lote de vila, o terreno que possua como acesso, unicamente, passagem de pedestre e vila o conjunto de habitações localizadas no mesmo imóvel, com servidão de passagem comum.*
- d) Os índices considerados para o Fator de Influência da Situação do Terreno serão definidos em tabela pelo Poder Executivo.*

IV - Fator de Influência de Esquina ou número de Testada (Fet), indica através de índices o acréscimo no valor venal em função da localização do terreno em relação ao acesso direto ao logradouro público, com os índices definidos em tabela pelo Poder Executivo.

V - Fator de Influência das Características do Terreno (Fct), indica através de índices o decréscimo no valor venal em função das características predominantes do terreno quanto à sua topografia e tipo de solo, sendo aplicado o menor índice na relação das características da topografia e pedologia, com os índices definidos em tabela pelo Poder Executivo.



VI – Fator Geométrico (Fge), indica através de índices o decréscimo no valor do terreno em função da sua profundidade equivalente, comparada à profundidade equivalente de imóvel padrão, observando-se as seguintes disposições:

- a) A profundidade do lote padrão terá um intervalo entre 20m (vinte metros) de profundidade mínima e 40m (quarenta metros) de profundidade máxima, onde o índice do fator será igual à unidade 1,000;
- b) aplicado para terrenos com áreas iguais ou inferiores a 5.000,00 m².
- c) não se aplica para terrenos com duas ou mais testadas, de esquina ou em condomínio.
- d) Os índices para o Fator Geométrico serão definidos pelo Poder Executivo.

VII – Fator Gleba (Fgl), indica os índices de decréscimo no valor do terreno com áreas superiores a 5.000 m², que ainda não sofreram parcelamento para fins urbanos, substituindo o Fator Geométrico, observando-se as seguintes disposições:

- a) Considera-se gleba, para os efeitos desta Lei Complementar, a parcela de terreno no perímetro urbano do Município com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), que ainda não sofreu parcelamento do solo.
- b) O Fator Gleba não se aplica em áreas de condomínios urbanos e nem nos empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos com características de condomínio e chácaras de recreio.
- c) O Fator Gleba será aplicado em conformidade com faixas de áreas estabelecidas e a localização do imóvel no zoneamento fiscal especialmente definido para este fator.
- d) Os índices considerados para o Fator Gleba serão definidos pelo Poder Executivo.

VIII - Fator de Melhorias Públicas (Fmp), indica através de índices o decréscimo do valor venal em função da inexistência de algum dos melhoramentos no logradouro onde o terreno está localizado, observando-se as seguintes disposições:

a) considera-se como paradigma, para a aplicação do Fator Melhorias Públicas, o terreno com todos os melhoramentos e serviços públicos como:

1. pavimentação;
2. rede de água;
3. rede de esgoto;
4. iluminação pública;
- .) guias e sarjetas;
6. rede telefônica;
7. coleta de lixo; e,
8. conservação de logradouros.

b) será obtido pelo inverso da soma ao número 1 (um), dos índices relativos aos melhoramentos inexistentes no logradouro vinculado ao imóvel, aplicando-se a fórmula "**Fmp** = 1/(1+Id)", onde "Id" é a soma dos vários índices relativos a melhoramentos inexistentes no logradouro de situação do imóvel.



c) nos imóveis que possuam duas ou mais frentes, considera-se situado o imóvel no logradouro que lhe confira o maior valor venal, observado o limite mínimo de testada definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município;

d) no terreno interno ou de fundo, será aplicado considerando o logradouro que dá acesso ao terreno ou, havendo mais de um logradouro de acesso, aquele que lhe confira o maior valor econômico;

e) no caso de terreno encravado, será aplicado considerando o logradouro correspondente à servidão de passagem;

f) para o efeito deste inciso, considera-se:

1. terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local semelhante, acessório de malha viária do Município ou de propriedade de particulares.

2. terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, comunica-se com a via pública por um corredor de acesso de largura igual ou inferior a 4m (quatro metros).

g) no caso de terreno encravado, assim considerado o terreno desprovido de testada, sem acesso por via ou logradouro público oficial, exceto por servidão de passagem por outro imóvel, será aplicado considerando o logradouro correspondente à servidão de passagem.

h) Os melhoramentos e os índices considerados para o Fator Melhorias Públicas serão definidos pelo Poder Executivo.

IX – Fator de depreciação de Área de Tombamento (Fdat), indica, através de índices, o decréscimo no valor em função da localização do imóvel que se encontra no entorno e dentro das áreas tombadas, em conformidade com a demarcação estipulada pelo IPHAN – Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, com os índices considerados, definidos pelo Poder Executivo. (AC)”

Art. 7º Fica acrescentado o art. 214-B à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 214-B. Para fins apuração do Valor Venal do Terreno (VVT) e tributação pelo Imposto Predial e Territorial Urbano, consideram-se não edificados os imóveis que se enquadrem em uma das seguintes situações:

I - Não haja nenhuma espécie de construção ou benfeitorias;

II - A construção esteja em andamento ou paralisada, independentemente do uso que vier a ter, bem como aquelas em ruínas, em demolição, condenadas ou interditadas;

III - As construções sejam rústicas ou precariamente cobertas, sem piso e sem paredes;

IV - A edificação seja de natureza temporária ou provisória, ou que possa ser removida sem destruição ou modificação;



V – Imóvel edificado cujo valor venal da edificação seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do valor venal do terreno e a área construída seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) da área do terreno.

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, considera-se:

I - Construções em ruínas: os destroços de edificações que não se pode caracterizar de forma objetiva o que existe no local e qual sua funcionalidade, situação que impossibilita o reaproveitamento e a reconstrução;

II - Construções em demolições: as edificações em fase de desconstrução, onde a destruição ocorre por estrutura comprometida, seja por acidentes geológico, idade do imóvel e demais assuntos relacionados à segurança, ou mesmo, para a revitalização de espaços para novas edificações;

III - Construções condenadas: aquelas edificações com graves sinais de comprometimento da estrutura, ou qualquer ação externa que as tornam inseguras, estando normalmente desocupadas, pois oferecem riscos de segurança aos moradores e vizinhanças;

IV - Construções paralisadas: as edificações cujos projetos foram devidamente aprovados pela administração municipal e demais órgãos de regulação e fiscalização, e que, após início de execução, estejam temporariamente com as obras paralisadas, mas com o alvará de construção dentro do prazo estabelecido para sua conclusão;

V - Construções em andamento: as edificações com projetos devidamente aprovados pela administração municipal e demais órgãos de regulação e fiscalização, e que estejam em fase de obra, obedecendo os prazos de execução estabelecidos no alvará de construção;

VI - Edificações de natureza temporária: as que sejam demolíveis por força de disposições contratuais ou ordem judicial, bem como os casebres, os mocambos ou taperas, stand de vendas, tendas e similares. (AC)”

Art. 8º Fica acrescentado o art. 215-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 215-A. O Valor Venal da Edificação (VVE) dos imóveis da zona urbana será apurado mediante a multiplicação de sua área construída (Ae) pelos respectivos valores unitários do metro quadrado (m²) da construção (Vu), e a aplicação dos fatores de correções do valor da edificação de acordo com a conservação, idade, padrão construtivo, localização, cujos índices serão apresentados em tabelas, mediante a equação

$$VVE = Ae \times Vu \times Fob \times Floc \times Fdat, \text{ onde:}$$

I - VVE é o Valor Venal da Edificação;

II – Ae é a Área construída da Edificação;

III - Vu é o Valor Unitário do metro quadrado (m²) da Construção;

IV - Fob é o Fator de Correção de Obsolescência;



V - Floc é o Fator de Localização da Edificação;

VI - Fdat é o Fator de depreciação em função da área tombada.

§1º Tratando-se de imóvel edificado com saídas para mais de um logradouro, seu valor venal será apurado com base no padrão do logradouro da frente do lote ou da edificação, assim considerado a divisa lindeira à via oficial de circulação descrita no documento de propriedade ou da posse do imóvel, salvo singularidades excepcionais avaliadas mediante análise técnica de cada caso.

§2º Inexistentes o documento de propriedade ou de posse da edificação e as singularidades excepcionais, conforme mencionado no §1º deste artigo, a tributação dar-se-á com base no padrão do logradouro de acesso principal da edificação.

§3º O rol de fatores de correção utilizados no cálculo do Valor Venal da Edificação, não são taxativos, podendo ser utilizados outros para a efetivação da justiça tributária. (AC)”

Art. 9º Fica acrescentado o art. 215-B à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 215-B. Os fatores que compõem a equação de cálculo do Valor Venal da Edificação (VVE), aplicados na equação apresentada no art. 215-A desta Lei Complementar, estão descritos como segue:

I – Área construída da Edificação (Ae), a constante do Cadastro Fiscal Imobiliário do Município, com as seguintes observações:

a) Para fins de apuração do Valor Venal de Edificação (VVE) considera-se edificação, a construção coberta permanentemente incorporada ao solo ou à estrutura do imóvel, ainda que parcialmente construída, destinada a habitação, a recreio, a lazer ou a exercício de qualquer atividade econômica, desde que habitável, ressalvadas as construções referidas no art. 214-B, caput, incisos II a IV, desta Lei Complementar;

b) A área construída da edificação é obtida através da medição dos contornos das paredes ou pilares, computadas também as superfícies das sacadas cobertas e as projeções de cobertura de cada pavimento;

c) A projeção dos beirais para aferição da área construída e a utilização da área equivalente de construção para unidades em condomínios, serão fixados por decreto do Executivo;

d) A área construída relativa à piscina será computada apenas para efeito de apuração do padrão construtivo do imóvel, conforme pontuação definida.

II - Valor Unitário (Vu) do metro quadrado (m²) da Construção, a ser definido pelo Poder Executivo, corresponde ao custo estimado de reprodução da construção, no ano da atualização do valor venal do imóvel, de acordo com suas características construtivas, a tipologia e o nível/classe do padrão construtivo da edificação, devendo-se observar que;



- a)** O cálculo do valor unitário do metro quadrado (m^2) da Construção utiliza, como base de referência, o valor do Custo Unitário Básico da Construção (CUB) que melhor defina a realidade local no momento da atualização da base de cálculo do IPTU;
- b)** A tipologia da edificação é formada pela conjugação do uso e da disposição construtiva da edificação, horizontal ou vertical.
- c)** O padrão construtivo é definido pela quantificação das características construtivas da edificação registradas no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município, por sistema de pontos que estabelece a quantidade de pontos para cada item da edificação, e pela sua tipologia, classificando-se em níveis/classes, segundo a tipologia, de acordo com a, Escala de Pontos para Composição do Padrão de Acabamento por Tipologia.
- d)** As Tipologias da Edificação, os Padrões Construtivos, Escala de Pontos para Composição do Padrão de Acabamento por Tipologia, serão definidos por Decreto do Poder Executivo.
- e)** O estabelecimento do padrão construtivo da edificação, necessário para a especificação do respectivo Valor Unitário do metro quadrado (m^2) da Construção, ocorrerá por sistema de pontuação que determinará a quantidade de pontos para cada item presente nos atributos das construções, segundo as características predominantes da edificação, conforme Tabela de Descrição Analítica e Pontuação dos Atributos da Edificação por Tipologia, definida em Decreto do Executivo, cuja somatória dessa pontuação servirá para classificação e enquadramento da construção, consoante seu padrão construtivo, por tipologia, na escala (faixa) de pontos das Tabelas de Enquadramento dos Padrões de Construção - Escala de Pontos para Composição do Padrão de Acabamento por Tipologia, em conformidade com os dados contidos na inscrição de identificação do imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município de Cuiabá.
- f)** A apresentação da Tabela de Descrição Analítica e Pontuação dos Atributos da Edificação por Tipologia e da Tabela de Enquadramento dos Padrões de Construção - Escala de Pontos para Composição do Padrão de Acabamento, por Decreto do Executivo deve-se ao caráter exemplificativo dos materiais relacionados na Tabela Descrição Analítica e Pontuação dos Atributos da Edificação, por tipologia, que, de acordo com os padrões estéticos, níveis tecnológicos e da qualidade dos materiais disponíveis mercado, quando for o caso, comportarão a ampliação dos atributos, e respectivas pontuações, de acordo com as tendência do mercado, imprescindíveis para a adequada atualização do valor venal do imóvel, reflexo da capacidade contributiva do contribuinte.
- III- Fator de Correção de Obsolescência (Fob)**, relacionado à depreciação de ordem física da edificação, decorrente do desgaste natural das partes construtivas, independentemente da idade da construção, de medidas de proteção, conservação ou adaptação que podem determinar o retardamento ou diminuição dos efeitos da depreciação, com a descrição das aparências e dos índices do fator definidos por Decreto pelo Poder Executivo.
- IV - Fator de Localização da Edificação (Floc)**, indica, através de índice, o acréscimo ou decréscimo do valor da edificação em função da localização do imóvel, tendo como parâmetros o valor unitário do metro quadrado do terreno, estabelecido conforme padrão de rua e o padrão construtivo da edificação definido por pontuação, observando-se o que segue:



a) o Fator de Localização será estabelecido pela combinação do padrão construtivo da edificação com a sua localização espacial no território do município, indicada pelo padrão de rua do terreno, agrupados em faixas de padrão de rua;

b) Os índices do Fator de Localização, e as faixas de padrão de rua considerados, serão definidos por Decreto do Executivo.

V - Fator de depreciação em função da área tombada (Fdat), conforme citado no inciso IX, art. 214-A, desta Lei Complementar, indica, através de índices, o decréscimo no valor em função da localização do imóvel que se encontra no entorno e dentro das áreas tombadas, em conformidade com a demarcação estipulada pelo IPHAN – Instituto de patrimônio Histórico e Artístico Nacional. (AC) ”

Art. 10. Fica acrescentado o art. 216-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 216-A. O Valor Venal do Imóvel (VVI) será determinado pela soma do Valor Venal do Terreno e do Valor Venal da Edificação, conforme a fórmula

VVI = VVT + VVE, onde:

I - VVI = Valor Venal do Imóvel (terreno e acessão física);

II - VVT = Valor Venal do Terreno; e

III - VVE = Valor Venal da Edificação.

Parágrafo único. Os imóveis que tenham características específicas ou com restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, poderão ser avaliados por critérios mais adequados às suas características.

Art. 11. Fica acrescentado o art. 216-B à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

Art. 216-B. A base de cálculo do IPTU, visando assegurar a justiça fiscal e a real capacidade contributiva, deverá ser continuamente atualizada para refletir a fidedignidade do valor de mercado dos imóveis e para corrigir as distorções acumuladas, utilizando-se dos critérios técnicos estabelecidos nesta Lei Complementar e dados de transações do mercado imobiliário.

§1º Para mitigar o impacto da atualização da base de cálculo prevista no caput, fica o Poder Executivo autorizado a conceder, anualmente, redução no valor do imposto a recolher, de modo que o acréscimo nominal do IPTU em relação ao exercício anterior não ultrapasse os percentuais máximos definidos em decreto.

§2º O desconto previsto no §1º deste artigo constitui medida de política tributária para adequação à capacidade contributiva, e sua fruição fica estritamente vinculada ao pagamento tempestivo do imposto do exercício, seja em cota única ou em parcelas mensais.



I - A inadimplência ou o pagamento em atraso de qualquer parcela dentro do exercício de competência acarretará a perda automática do desconto, sendo exigível o valor integral do imposto calculado sobre a base de cálculo atualizada, com os devidos acréscimos legais.

§3º O desconto previsto neste artigo não se aplica aos casos em que a variação do valor do IPTU decorra de: I – revisão cadastral realizada de ofício ou mediante processo administrativo para atualização de dados do imóvel; II – alteração das características físicas, tais como reforma, ampliação, modificação de uso ou de tipologia construtiva.”

Art. 12. Fica acrescentado o art. 217-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 217-A. Os valores de metro quadrado (m²) de terreno e valor unitário das edificações e os índices correspondentes aos fatores de correções aplicáveis na apuração do Valor Venal de Terrenos (VVT) e na apuração do Valor Venal de Edificações (VVE), serão objetos de tabelas a serem fixadas pelo Poder Executivo Municipal. (AC)”

Art. 13. Fica acrescentado o art. 218-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 218-A. A atualização de valor venal de imóveis, base de cálculo do IPTU, deverá ser realizada por comissão nomeada pelo Prefeito, formada por servidores dos setores de Cadastro e de Tributos Imobiliários da Administração Tributária Municipal, que poderá ter a colaboração de representantes da Câmara de Vereadores, outras Secretarias Municipais e de entidades privadas do segmento imobiliário e/ou de entidades de expressiva representatividade social. (AC)”

Art. 14. Fica acrescentado o art. 219-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 219-A. Fica criada a Comissão Permanente de Revisão de Distorção no Valor Venal e no Cadastramento Imobiliário Municipal, com a finalidade de:

I – Avaliar e revisar possíveis distorções no valor venal de imóveis cadastrados no município;

II – Analisar inconformidades e inconsistências nos dados cadastrais dos imóveis que impactem a base de cálculo do IPTU;

III – Sugerir correções, atualizações e melhorias nos processos de avaliação imobiliária para a definição da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial



Urbano (IPTU) e de cadastramento no Cadastro Imobiliário Fiscal visando à cobrança dos tributos imobiliários;

IV – Homologar os critérios estabelecidos pela área técnica para a avaliação individualizada de imóveis que tenham características específicas ou com restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, para a efetivação da justiça tributária nos casos específicos;

V – Emitir pareceres técnicos nos processos administrativos relacionados a revisões de valor venal ou dados cadastrais de imóveis e homologar os critérios técnicos estabelecidos pela área técnica para a avaliação individualizada de imóveis.

§1º A Comissão será composta por 5 (cinco) membros titulares, sendo:

I - 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal, vinculado à área de tributos imobiliários;

II - 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal ou servidor técnico com formação ou experiência técnica comprovada em avaliação imobiliária;

III – 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal ou servidor técnico com conhecimento técnico em cadastro técnico multifinalitário;

IV – 02 (dois) representantes de entidades privadas do segmento imobiliário.

§2º A Comissão contará ainda com 05 (cinco) membros suplentes, indicados na mesma proporção, que atuarão somente nas ausências dos titulares.

§3º Os membros serão designados por ato do Chefe do Poder Executivo, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a recondução.

§4º O exercício da função de membro da Comissão poderá ser remunerado a título de Jeton, mediante autorização e fixação de valores e critérios em lei específica.

§5º A Comissão reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e extraordinariamente, sempre que convocada por seu Presidente ou por solicitação de, no mínimo, 03 (três) de seus membros.

§6º As decisões da Comissão deverão ser fundamentadas tecnicamente, com base na legislação tributária vigente, nas normas da ABNT aplicáveis, e em critérios objetivos de avaliação imobiliária, podendo ser encaminhadas para revisão superior quando couber.

§7º Caberá à Secretaria Municipal de Economia prestar apoio técnico e administrativo à Comissão, fornecendo os dados, relatórios, mapas, imagens e demais recursos necessários ao bom desempenho de suas funções. (AC)”

Art. 15. Fica acrescentado o art. 221-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 221-A. A incidência do IPTU, sem prejuízo das cominações legais cabíveis, independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas. (AC)”



Art. 16. Fica alterado o parágrafo único do art. 224 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 224. O Imposto não incide sobre a transmissão de bens ou direitos quando:

I - efetuados para sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização ou integralização de capital;

II - decorrente de fusão, cisão, incorporação ou extinção de pessoa jurídica;

III - ocorrer a desincorporação dos bens e direitos transmitidos na forma do inciso I e forem revertidos aos mesmos alienantes.

§1º O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§2º A imunidade prevista no inciso I não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado, hipótese em que incidirá o imposto sobre a parcela excedente. (NR).

....."

Art. 17. Fica alterado o art. 362 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com o acréscimo da alínea "c" ao inciso I, a alteração da alínea "d" do inciso II e o acréscimo do § 4º, com as seguintes redações:

"Art. 362.

*I –
.....*

c) os imóveis residenciais com valor venal igual ou inferior a R\$ 52.500,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos reais), excluindo-se os imóveis territoriais, comerciais, unidades autônomas desdobradas com cadastro individualizado para fins tributários, chácaras de recreio e garagens de edifícios, desde que seja o único imóvel do contribuinte. (AC)

*II -
.....*

d) o imóvel residencial com valor venal de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pertencente e utilizado para uso próprio, de cegos (as), inválidos (as) para o trabalho permanente, idosos (as), viúvos (as) e aposentados (as), com um único imóvel, com rendimento de até 03 (três) salários mínimos vigentes na data de lançamento do IPTU, sujeito, entretanto, à análise e concessão pelo órgão responsável pelo lançamento do imposto. (NR)

§4º O valor referido na alínea c, do inciso I, e o valor venal citado na alínea d, do inciso II, deste artigo, deverão ser atualizados com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de





Geografia e Estatística (IBGE), nos termos do art. 149 desta Lei Complementar. (AC)”

Art. 18. Ficam revogados os arts. 202, 202-A, 202-B, 203, 204 e 205, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997.

Art. 19. Fica revogada a Lei nº 5.355, de 12 de novembro de 2010 e demais dispositivos legais que tratam da elaboração dos valores venais dos imóveis, após a publicação de ato do Chefe do Poder Executivo que redefinir a base de cálculo do IPTU para o exercício de 2026, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, Cuiabá, MT de de 2025.

ABILIO BRUNINI
Prefeito de Cuiabá, MT





PARECER JURÍDICO Nº 012/2025/PFM/PGM/GAB

PROCESSO SIGED Nº. 00000.0.177011/2025

INTERESSADO: Município de Cuiabá e Secretaria Municipal de Fazenda

ASSUNTO: Solicitação para Elaboração de Minuta de Projeto de Lei de Revogação da Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo.

EMENTÁRIO: DIREITO CONSTITUCIONAL. DIREITO TRIBUTÁRIO. ALTERAÇÕES DA LEI COMPLEMENTAR Nº. 043/1997 (CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL). MODIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU. ART. 156, §1º, III, CF/88. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA ANTERIORIDADE DO EXERCÍCIO FINANCEIRO. EXCEÇÃO À ANTERIORIDADE NONAGESIMAL. ART. 150, §1º, CF/88. DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA.

I – RELATÓRIO:

Trata-se do **Ofício nº 430/GAB/SMEconomia/2025**, subscrito pelos Excelentíssimos Secretário Municipal de Economia e Secretário Adjunto da Receita Municipal, no qual foi solicitada a análise jurídica de minuta elaborada com o fito de alterar a Lei Complementar nº. 043/1997 (Código Tributário Municipal), notadamente no que concerne à modificação dos critérios técnicos para atualização da base de cálculo do IPTU, além de dar outras providências.

É o breve relatório. Passo à fundamentação jurídica.

PROCURADORIA GERAL

Av. Pres. Getulio Vargas, 490 - Bairro Popular

MUNICÍPIO

CEP 78043-415 Cuiabá - Mato Grosso

gabinete.fiscal@cuiaba.mt.gov.br



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360032003300380037003A00540052004100, Documento assinado digitalmente

Lei nº 11.367 de 2006 e Lei nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 825980B0



II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA:

a) Esclarecimento Preliminar

À guisa de introito, oportuno tornar assente que a presente manifestação tem por objeto único o enfrentamento da temática inerente à atuação dessa Procuradoria Especializada, sem perpassar pelos meandros que refujam aos limites do art. 15, III, da Lei Complementar nº 208/2010¹, tampouco sobre o prisma da conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos ou mesmo aos seus aspectos técnico-políticos, notadamente à mingua de provocação específica para tanto.

b) Dos Aspectos Gerais atinentes ao Projeto de Lei. Competência e Iniciativa. Art 18 c/c art. 24, I e art. 30, I, da CF/88. Constitucionalidade.

O Município detém competência para legislar sobre sua organização administrativa, conforme dispõem os artigos 18 e 30, I, ambos da Constituição Federal.

O artigo 30, I, da Constituição Federal de 1988, disciplina que *“Compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local”*. No mesmo sentido, o artigo 4º, I, da Lei Orgânica do Município de Cuiabá refere que:

Art. 4º Ao Município de Cuiabá compete:

I - dispor sobre assunto de interesse local, cabendo-lhe, entre outras, as seguintes atribuições:

(...)

b) Instituir e arrecadar tributos de sua competência, bem como prestar contas e publicar balancetes;

¹**Art. 15** Compete à Procuradoria Fiscal:

(...)

III - emitir pareceres sobre matéria fiscal;





Assim, verifica-se que a proposição do Projeto de Lei Complementar respeita os limites da competência legislativa concorrente, não havendo vício de iniciativa. Ademais, a matéria constante na proposta, que trata da modificação dos critérios técnicos para modificação/atualização da base de cálculo do IPTU, se adequa efetivamente à definição de interesse local.

Para os fins do direito municipal, relevante ainda é a observância das normas previstas na Constituição Estadual no que diz respeito à iniciativa para o processo legislativo, já que, em caso de eventual controle de constitucionalidade, o parâmetro para a análise da conformidade vertical se dá em relação ao disposto na Constituição.

Art. 195. O Prefeito poderá solicitar urgência para apreciação de projetos de sua iniciativa.

Parágrafo único. São de iniciativa privativa do Prefeito as leis que disponham sobre:

I - matéria orçamentária e tributária;

Dessa forma, o projeto encontra **amparo legal** na competência municipal para definir sua organização e estrutura, observando-se os limites estabelecidos pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica

Portanto, foram respeitadas a iniciativa e a competência para a propositura do Projeto de Lei Complementar, uma vez que apresentado pelo Executivo Municipal, enquanto responsável pela sua organização administrativa/tributária.

c) Da Adequação do Instrumento Normativo. Base de Cálculo do IPTU. Critérios Técnicos. Possibilidade de Modificação da Frequência de Atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), Metodologia de Cálculo, Concessão de Descontos Condicionados, Previsão de Isenções e Concessão de Imunidade para o ITBI.

Inicialmente, urge salientar que a motivação central subjacente à proposta legislativa reside na necessidade de modernização e adequação dos métodos de determinação e atualização da base de cálculo do IPTU. A ideia basicamente perpassa pela incorporação de critérios técnicos de avaliação massiva de imóveis, atrelado à





definição do ciclo de revisão periódica do valor venal, em consonância com o que preceitua o artigo 156, § 1º, III, da CF/88, com a redação atualizada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 (Reforma Tributária).

Assim, o Projeto de Lei Complementar propõe profundas alterações no Código Tributário Municipal, notadamente buscando substituir os critérios atualmente existentes ou subdimensionados para a apuração do valor venal dos imóveis. A minuta introduz fórmulas matemáticas complexas, detalhando diversos fatores de correção para terrenos (VVT) e edificações (VVE), conforme destrinchado nos novos artigos 214-A e 215-B, bem como estabelece a obrigatoriedade de atualização da base de cálculo de forma periódica, no mínimo, a cada três anos, desvinculada da mera aplicação de índices inflacionários, nos termos do art. 213-A.

Além disso, a proposta busca mitigar os impactos de uma brusca reavaliação mediante a concessão de descontos contingentes anuais que limitam o acréscimo nominal do imposto a recolher, modifica aspectos relacionados à imunidade do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e ajusta os limites e critérios das isenções do próprio IPTU.

Pois bem,

Como antedito, a presente análise jurídica se debruçará sobre a conformidade do projeto de lei complementar em relação aos princípios e regras constitucionais e infraconstitucionais pertinentes, avaliando a adequação formal do veículo normativo e, sobretudo, a constitucionalidade e legalidade material dos novos critérios propostos.

Nesse interim, é consabido que o Código Tributário Municipal possui *status*, formal e material, de lei complementar, de modo que, ao veicular normas gerais de direito tributário e regras específicas dos tributos locais, sua alteração subsequente deve, por simetria e segurança jurídica, seguir o mesmo rigor formal, sendo a lei complementar o instrumento adequado para as modificações propostas, o que





justamente fez a minuta em debulho, estando, pois, em conformidade com o necessário rigor formal para a alteração do CTM, codificação de natureza complexa e hierárquica na estrutura normativa municipal.

Válido frisar que a essência do multicitado Projeto de Lei emana da necessidade de o Município de Cuiabá cumprir o mandamento constitucional de promover uma reforma na sua Planta Genérica de Valores (PGV), garantindo a fidelidade do valor venal à dinâmica do mercado imobiliário local, conforme o art. 156, § 1º, da Constituição Federal, mormente se considerarmos que o referido documento não é atualizado há mais de, pasmem, 15 (quinze anos).

Adentrando especificamente aos enfrentamentos do conteúdo dos artigos com maior relevância fático-jurídica, imperioso ressaltar que o artigo 2º da minuta propõe nova redação para o *caput* do art. 212, da LC nº 043/97, definindo o valor venal como "*o valor estimado pelo qual se negociaria o imóvel, à vista, nas condições normais do mercado imobiliário vigente*". Essa definição é o cerne da base de cálculo conforme a Constituição Republicana e é crucial para o alinhamento com a diretriz de buscar o valor de mercado, sem malferir a veiculação contida na norma de caráter nacional, consoante preconizam os artigos 146, III, a, da CF/88 e 33 do CTN.

Por sua vez, a nova redação do *caput* e incisos do artigo 213 (art. 3º da minuta), detalha os critérios técnicos, através de diversos incisos, que o Poder Executivo deverá utilizar para apuração da base de cálculo, mencionando elementos como área, idade, tipologia, preços correntes das transações no mercado imobiliário, custos de construção e localização, além de outros dados disponíveis. Este detalhamento legal confere a base objetiva necessária para que a Administração Tributária possa utilizar técnicas de avaliação em massa, conferindo transparência e tecnicidade ao apuratório.

O parágrafo 1º do art. 213 expressamente autoriza o uso de tecnologias avançadas, como imagens aerofotogramétricas, satélite, geoestatística e inteligência artificial, para a avaliação, desde que aplicadas metodologias de avaliação em massa e normas técnicas oficiais. A inclusão legal dessas ferramentas modernas é vital





para garantir a periodicidade e a fidedignidade do valor venal com as condições de mercado.

No que concerne ao teor do parágrafo 2º do supracitado artigo, tem-se que, ao delegar ao Poder Executivo a fixação dos índices correspondentes aos fatores de correções (VVT e VVE) por meio de tabelas, indubitavelmente assegura a operacionalidade da Planta Genérica de Valores. A lei define a metodologia (as fórmulas e os fatores), e o Executivo fixa os índices e valores unitários (Vm^2 e Vu) dentro da baliza normativa, o que é permitido por lei e inerente à dinâmica de mercado.

Em seguida, o artigo 4º da minuta propõe a inclusão do art. 213-A, estabelecendo a diretriz da atualização periódica, ao menos uma vez a cada 03 (três) anos, *"de acordo com a dinâmica do mercado imobiliário local"*, seguindo os critérios técnicos predeterminados.

Essa disposição reflete diretamente o mandamento do art. 156, §1º, III, da Constituição Federal (com a redação dada pela EC nº. 132/2023), que apesar de não ter feito referência ao ciclo máximo para renovação, autorizou os municípios a manusearem sua PGV de forma mais flexível, a fim de facilitar a sua contemporaneidade. O dispositivo é fundamental para garantir que a base de cálculo do IPTU não se mantenha defasada por longos períodos, o que desvirtuaria a capacidade contributiva e geraria distorções na arrecadação, fato observado ao longo de mais de uma década no âmbito desta Edilidade, conforme adrede esclarecido.

Inobstante, o art. 213-A exige que a atualização reflita a valorização ou desvalorização de mercado (art. 213-A, § 1º), distinguindo-a explicitamente da mera correção monetária pela inflação, através do IPCA, prevista para os exercícios em que não houver a reavaliação técnica massiva (art. 213-A, § 2º), novamente sem qualquer empecilhos de ordem técnica e/ou jurídica.

Noutro turno, os artigos 5º a 9º, da dissecada minuta, altera os artigos 214, 214-A, 215-A e 215-B do CTM, simplesmente definem as fórmulas operacionais





e os fatores de correção que integram a Planta Genérica de Valores (PGV), o que não traduz, salvo melhor juízo, em modificação, ainda que indireta, da fixação da base de cálculo da exação em comento.

O detalhamento subsequente de cada fator de correção (art. 214-A e art. 215-B), incluindo a descrição do cálculo da Área (At e Ae), a definição do Valor Unitário (Vm² e Vu) e a explicação conceitual de fatores como o Fator Gleba (Fgl), Fator de Melhorias Públicas (Fmp) e Fator de Obsolescência (Fob), **concretiza os princípios da legalidade, da razoabilidade e da proporcionalidade**. Ao prever esses critérios técnicos em lei complementar, o Município assegura que a base do cálculo do imposto continua sendo definida pela lei complementar de caráter nacional (CTN), cabendo ao Executivo apenas a quantificação atualizada dos índices e valores unitários, em sintonia com a dinâmica do mercado, de forma a promover inclusive a justiça fiscal.

Em acréscimo, o artigo 11 da minuta introduz, ainda, o art. 216-B ao CTM, que autoriza o Poder Executivo a conceder, anualmente, uma redução no valor do imposto a recolher, limitando o acréscimo nominal do IPTU em relação ao exercício anterior aos percentuais máximos definidos em decreto. Este mecanismo de "*travamento*" ou "*reductor de progressividade*" é fundamental para mitigar o impacto de uma reavaliação massiva da PGV, principalmente com a defasagem de quase 15 (quinze) anos, haja vista que esta tende a gerar aumentos significativos após longos períodos sem revisão.

Trata-se de elogiável medida de política tributária, evidentemente legítima, visando garantir, em concreto, a capacidade contributiva em face de uma majoração brusca do *quantum* apurado, decorrente da reavaliação do valor venal dos imóveis, ou seja, norma protetiva ao contribuinte.

A vinculação da fruição deste desconto ao pagamento tempestivo do imposto (art. 216-B, §2º) e a perda automática do benefício em caso de inadimplência (art. 216-B, §2º, I) são condições que visam estimular o pagamento em dia da exação, não representando óbice jurídico ou violação aos princípios constitucionais. Igualmente, a exclusão da aplicação do desconto para variações decorrentes de revisão





cadastral ou alteração das características físicas do imóvel (art. 216-B, § 3º) é plenamente justificada, eis que nestes casos a variação decorre de fato novo imputável ao contribuinte ou de correção de erro de ofício, e não do efeito da reavaliação geral da planta.

Por derradeiro, impende nos atermos às novas isenções adicionadas ao festejado Projeto de Lei, alusivas ao IPTU e ao detalhamento da imunidade relativa ao ITBI, vertidas nos artigos 16 e 17 da Minuta.

As isenções previstas no art. 362 do Código Tributário Municipal passam a contar com uma nova modalidade, qual seja, a não incidência do IPTU para os imóveis residenciais com valor venal igual ou inferior a R\$ 52.500,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos reais), excluindo-se os imóveis territoriais, comerciais, unidades autônomas desdobradas com cadastro individualizado para fins tributários, chácaras de recreio e garagens de edifícios, desde que seja o único imóvel do contribuinte.

Já a isenção contida no inciso II, alínea d, passa a ter como limite para sua aplicação os imóveis que possuam valor venal de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Vê-se que ambas alterações estão inseridas no plexo da discricionariedade do Executivo, na figura de seu Excelentíssimo Prefeito, não estando eivadas de quaisquer vícios, na medida em que cumprem com exatidão o comando do art. 150, §6º, da CF/88².

Em desenlace extremo, o desdobramento da regra imunizante contida no art. 224 do CTM, mediante transformação do parágrafo único para passar a contar com os §§ 1º e 2º, igualmente não padece de eventuais vícios, uma vez que apenas

²Art. 150. *Omissis*

(...)

§6º Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2º, XII, g.





reflete o pacífico entendimento jurisprudencial do Supremo Tribunal Federal, quanto à possibilidade de tributação da diferença encontrada entre o valor do imóvel e o capital social a ser integralizado. Eis o ementário e fixação da tese através do Tema 796:

Órgão julgador: Tribunal Pleno

Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO

Redator(a) do acórdão: Min. ALEXANDRE DE MORAES

Julgamento: 05/08/2020

Publicação: 25/08/2020

EMENTA. CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, § 2º, I DA CONSTITUIÇÃO. APLICABILIDADE ATÉ O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO.

RECURSO EXTRAORDINÁRIO IMPROVIDO. 1. A Constituição de 1988 imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º, I). 2. A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. Portanto, **sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI**. 3. Recurso Extraordinário a que se nega provimento. Tema 796, fixada a seguinte tese de repercussão geral: "A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado".

Tema 796 - Alcance da imunidade tributária do ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição, sobre imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, quando o valor total desses bens excederem o limite do capital social a ser integralizado.

Tese: **A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado.** (grifos e destaques nossos)

Todavia, por uma questão meramente de técnica legislativa, de bom alvitre alterar a redação do art. 16 da minuta, haja vista que não se está alterando propriamente o parágrafo único do art. 224 do CTM, mas sim transformando-o no §1º, a fim de possibilitar o acréscimo do §2º. Vejamos o novem conteúdo da norma, ora propugnado:





Art. 16. Fica transformado o parágrafo único do art. 224 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, no §1º, além de acrescentado o §2º ao mesmo dispositivo, que passam a vigorar com a seguinte redação:

Em resumo, sob o prisma político e jurídico, integralmente viável a proposição normativa cobiçada, pois além de respeitar os limites impostos pelos regramentos estatuídos na Constituição Federal e no Código Tributário Nacional, ainda representa mecanismo de desoneração do contribuinte, que convive com uma realidade de altíssima carga tributária que muitas vezes compromete sua própria subsistência e dignidade humana.

b) Da Exceção ao Princípio da Legalidade. Necessidade de Observância Apenas à Anterioridade do Exercício Financeiro. Art. 156, §1º, III c/c Art. 150, §1º, ambos da Constituição Federal. Doutrina e Jurisprudência.

Sem prejuízo da exposição minudenciada em tópico retro, como reforço argumentativo, trazemos à baila a obediência ao princípio da legalidade, bem como da anterioridade nonagesimal, ao passo em que reforçamos a impossibilidade de produção de efeitos da vindoura norma, na data de sua publicação, tal como previsto no art. 20, acaso configure aumento do IPTU, mesmo que de forma indireta, sob pena de menoscabar o sobreprincípio da segurança jurídica, através de seu corolário da anterioridade do exercício financeiro.

Nesse diapasão, insta consignar que a Emenda Constitucional nº. 132/2023, que deflagrou a *Reforma Tributária*, além de uma radical modificação da tributação do consumo no Brasil, esporadicamente também promoveu algumas mudanças esparsas em outros tributos situados ao largo. Exemplo disso foi em relação ao IPTU, tendo em mente que o constituinte derivado passou a prever a possibilidade de se modificar a planta genérica de valores, conforme se vislumbra do inciso III, do §1º, do art. 156, a saber:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

(...)

PROCURADORIA GERAL

Av. Pres. Getulio Vargas, 490 - Bairro Popular

o MUNICÍPIO

CEP 78043-415 Cuiabá - Mato Grosso

gabinete.fiscal@cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360032003300380037003A00540052004100, Documento assinado digitalmente

Lei nº 11.223 de 2006 e Lei nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 825980B0





§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

(...)

III - ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023)

O consagrado doutrinador Ricardo Alexandre³, ao se deparar com o tema, antecipou-se às possíveis alegações de que a autorização fora tão somente para atualização da PGV, conforme se depreende do fragmento abaixo:

(...) Entretanto, há bastante tempo os Prefeitos defendem a possibilidade de o decreto – instrumento mais célere e independente de deliberação parlamentar – ser sempre utilizado para levar a realidade do mercado imobiliário à planta genérica de valores, mesmo nos casos em que a adequação ocorre em patamar superior aos índices oficiais de inflação. **Com o advento da EC 132/2023, a autorização finalmente foi dada, tendo sido inserido um inciso III no §1º do art. 156 da CRFB/1988, no qual se afirma que o IPTU poderá “ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal”.**

A utilização da palavra “atualizada” pode levar o intérprete mais literalista a defender que o novo dispositivo não autoriza que o percentual acrescido pelo ato do Poder Executivo ultrapasse o índice oficial de inflação, por não configurar, nesse caso, mera atualização, mas, sim, aumento, o que dependeria de obediência ao princípio da legalidade. Tal interpretação, no entanto, equivaleria a dizer que, nesse ponto, a EC 132/2023 inserira na Constituição autorização para que se faça algo que já estava autorizado a ser feito, o que contraria a diretriz hermenêutica segundo a qual a lei não contém palavras (ou dispositivos) inúteis, cabendo ao intérprete buscar nos critérios para a interpretação da norma jurídica o objetivo do texto da norma. **No caso em análise, tal objetivo é por demais óbvio: permitir que a “atualização”, mesmo em índices superiores ao da inflação, seja levada à PGV por meio de ato do Poder Executivo (decreto).** (grifos e destaques nossos)

Superado tal introito e aprofundando os meandros do retro mencionado princípio da anterioridade, premente esclarecer que eficácia jurídica da nova metodologia de cálculo e dos valores dela decorrentes está estritamente ligada ao

³ALEXANDRE, Ricardo. **Reforma Tributária. EC 132/2023. A Nova Tributação do Consumo no Brasil.** Ed. JusPODIVM: 1ª edição, São Paulo, 2024, p. 186.





mandamento de otimização em voga, insculpido no art. 150, inciso III, da Constituição Federal.

Assim, primeiramente, quanto ao princípio da anterioridade comum, inexistente autorização para o seu afastamento para os casos em que a revisão da base de cálculo resultar em majoração superior à correção monetária. A autorização para que o Executivo revise a base de cálculo por ato infralegal (desde que mantida a fórmula legal) apenas transfere a competência para quantificar a majoração, mas não suprime a garantia constitucional do contribuinte de não ser surpreendido (segurança jurídica).

Portanto, o Projeto de Lei Complementar está em plena consonância com o Art. 156, §1º, III, da CF/88, ao definir a fórmula. **Entretanto, o ato de revisão do valor venal (publicação das tabelas de valores unitários e índices dos fatores), que é de competência do Executivo, continua sujeito ao princípio da Anterioridade Anual, caso o resultado da atualização represente uma majoração efetiva do imposto em relação ao exercício anterior, em patamar superior à mera correção inflacionária.**

A redação do art. 20, em nosso sentir, deveria ser alterada da seguinte forma:

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor no primeiro dia exercício subsequente ao da data de publicação.

Outrossim, em que pese submeter-se ao princípio da anterioridade do exercício financeiro (art. 150, III, *b*, CF/88), é cediço que a EC nº 42/2003, ao acrescentar a alínea *c* ao mesmo dispositivo, prevendo aplicação da chamada anterioridade nonagesimal (noventena), expressamente excepcionou do seu campo de abrangência a fixação da base de cálculo do IPTU, de maneira a possibilitar a **eficácia em 01/01/2026** mesmo das alterações promovidas que indiretamente importem em aumento da carga tributária, alcançando, assim, todo o fato gerador periódico do imposto.



Entrementes, a referida exceção constitucional deve ser considerada, permitindo que a PGV, se publicada no exercício anterior, produza efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício subsequente, mesmo que com menos de noventa dias de antecedência, como bem se extrai do art. 150, §1º, da CF/88:

Art. 150. *Omissis.*

(...)

§1º A vedação do inciso III, *b*, não se aplica aos tributos previstos nos arts. 148, I, 153, I, II, IV e V; e 154, II; e a vedação do inciso III, *c*, não se aplica aos tributos previstos nos arts. 148, I, 153, I, II, III e V; e 154, II, **nem à fixação da base de cálculo dos impostos previstos nos arts. 155, III, e 156, I.**

Contudo, apenas à guisa complementar, necessário repisar que caso a majoração decorra de alteração e/ou aumento das **alíquotas** do IPTU, o que definitivamente não é a situação aqui tratada, não estaria excetuada da anterioridade nonagesimal, razão pela qual seria obrigada, nesse caso, a cumprir tanto a regra anual quanto a nonagesimal.

Face ao exposto, sem maiores delongas, sói de rigor concluir pela lisura do procedimento adotado, sendo elogiável a iniciativa, ressaltando tão somente o início da entrada em vigor da referida norma, como incansavelmente esposado ao longo da presente peça opinativa.

III – CONCLUSÃO:

Diante do exposto, considerados os apontamentos deste Parecer, opinamos favoravelmente às modificações e acréscimos a serem materializados na Lei Complementar nº. 043/97 (Código Tributário Municipal), desde que seja modificado o início da entrada em vigor, para o primeiro dia subsequente ao de sua publicação⁴, sem

⁴Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor no primeiro dia exercício subsequente ao da data de publicação.





olvidar da adequação da técnica redacional do art. 16⁵, tal como sugerido em linhas superiores.

É o Parecer. Salvo melhor juízo.

Cuiabá-MT, 10 de dezembro de 2025.

RICARDO ALVES DOS SANTOS JÚNIOR

Procurador Chefe da Procuradoria Fiscal do Município de Cuiabá

⁵Art. 16. Fica transformado o parágrafo único do art. 224 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, no §1º, além de acrescentado o §2º ao mesmo dispositivo, que passam a vigorar com a seguinte redação:



Ofício N° 432/GAB/SMEconomia/2025

Cuiabá-MT, 10 de dezembro de 2025.

Ao Senhor
ANANIAS FILHO
Secretário Municipal de Governo

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Complementar - providências para assinatura e encaminhamentos.

Senhor Secretário

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente expediente para encaminhar o Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a alteração da Lei Complementar n° 043, de 23 de dezembro de 1997, com vistas ao estabelecimento de critérios técnicos para a atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, pelo Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 156, § 1º, inciso III, da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional n° 132/2023.

Informamos que o referido Projeto já foi ajustado conforme manifestação e orientações da Procuradoria-Geral do Município, exaradas nos autos do processo administrativo pertinente, encontrando-se, portanto, apto para as providências de competência dessa Secretaria, notadamente quanto à coleta de assinaturas, formalização final e encaminhamento ao Poder Legislativo, nos trâmites institucionais cabíveis.

Sendo o que se apresenta para o momento, agradeço desde já a atenção dispensada e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



THIAGO MOACIR DIAS GUERRA SEMENSATO
Secretário Adjunto da Receita Municipal



MARCELO EDUARDO BUSSIKI RONDON
Secretário Municipal de Economia





Natalia de Menezes Vasconcelos <natalia.vasconcelos@cuiaba.mt.gov.br>

PLC IPTU

1 mensagem

Thiago Moacir Dias Guerra Semensato <thiago.guerra@cuiaba.mt.gov.br>
Para: Natalia de Menezes Vasconcelos <natalia.vasconcelos@cuiaba.mt.gov.br>

10 de dezembro de 2025 às 18:55

Prezada, boa noite.

Segue o PL alterado conforme solicitação da PGM.

Atenciosamente,

Thiago Moacir Dias Guerra Semensato
Secretário Adjunto da Receita Municipal
Secretaria de Economia | Prefeitura de Cuiabá



2 anexos



Projeto de Lei Complementar Altera a LC 043 critérios para determinação a BC IPTU CET sem tabelas (finalPGM) (1).docx
95K



MENSAGEM ALTERADA (final) (2).docx
56K



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100360032003300380037003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
Lei nº 23 de 2023 de São Paulo, de 2020, nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8534789E

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2025

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 043, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1997, PARA DISPOR SOBRE CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU, PELO PODER EXECUTIVO, NOS TERMOS DO ART. 156, §1º, INCISO III DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, COM A REDAÇÃO DADA PELA EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 132/2023, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CUIABÁ-MT: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A presente Lei Complementar altera a Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, estabelecendo critérios técnicos e adequações legais para determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU pelo Poder Executivo municipal, nos termos do art. 156, §1º, inciso III da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, objetivando realizar os princípios da capacidade contributiva, da igualdade tributária, da justiça fiscal, da publicidade e da praticabilidade fiscal.

Art. 2º Fica alterado o caput e acrescentado o § 10 ao art. 212, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 212. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU tem como base de cálculo o valor venal do imóvel, assim considerado o valor estimado pelo qual se negociaria o imóvel, a vista, nas condições normais do mercado imobiliário vigente e sobre o qual aplicar-se-ão as seguintes alíquotas: (NR)

§10 Não serão passíveis de gozar do benefício tributário, disposto no § 7º deste artigo, os imóveis que possuam coeficiente de ocupação do solo nas áreas inseridas em ZIA 1, 2 ou 3, acima do limite previsto em lei, por ocupação ocorrida após a primeira definição da Zona de Interesse Ambiental – ZIA à qual o imóvel pertence, ou os que apresentem Área de Preservação Permanente - APP degradada, ainda que parcialmente, ou que estejam sujeitos a Plano de Recuperação de Áreas Degradadas - PRAD em execução. (AC)”



Art. 3º Fica alterado o caput, revogado o parágrafo único e acrescentados os §§ 1º, 2º e 3º, no art. 213, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 213. A base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU será apurada pelo Poder Executivo, baseada em critérios técnicos pertinentes, tomados em conjunto ou separadamente, podendo considerar, em relação ao terreno e à construção:

I - Área, idade, tipologia construtiva, padrão de construção, utilização e demais atributos físicos do imóvel;

II - Preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

III - Custos de construção;

IV - Localização, infraestrutura urbana do seu entorno e características da região em que se situa o imóvel;

V - Valorização e desvalorização do imóvel, com base nos valores praticados no mercado imobiliário local;

VI - Existência de equipamentos urbanos (rede de água, rede de esgoto, pavimentação e rede de iluminação pública);

VII - Locações e arrendamentos correntes;

VIII - Outros dados informativos, tecnicamente reconhecidos, e outros critérios técnicos pertinentes, definidos em ato do Poder Executivo. (NR)

Parágrafo único. (REVOGADO)

§ 1º A avaliação dos imóveis poderá ser subsidiada por vistorias físicas ou remotas, inclusive por meio de tratamento de imagens aerofotogramétricas, de satélite ou similares, com a aplicação de metodologia de avaliação em massa, normas técnicas oficiais, sistemas de informações geográficas, geoestatística, inteligência artificial e outras tecnologias cientificamente pertinentes. (AC)

§ 2º Os índices correspondentes aos fatores de correções aplicáveis na apuração do Valor Venal de Terrenos (VVT) e na apuração do Valor Venal de Edificações (VVE), serão objetos de tabelas a serem fixadas pelo Poder Executivo Municipal. (AC)

§ 3º A Administração Tributária poderá realizar avaliação individualizada dos imóveis que tenham características específicas ou com restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, conforme regulamento do Poder Executivo Municipal, especialmente nas seguintes hipóteses:

I – Imóveis que não tiveram seus valores venais previamente estimados;

II - Imóveis com características singulares ou atípicas;

III - Demais imóveis que justifiquem a aplicação da avaliação individualizada. (AC)”



Art. 4º Fica acrescentado o art. 213-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 213-A. A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU deverá ser atualizada, periodicamente, de acordo com a dinâmica do mercado imobiliário local, ao menos uma vez a cada 3 (três) anos, na forma do art. 213 desta Lei Complementar.

§ 1º. A atualização dos valores venais dos imóveis sujeitos à incidência do IPTU, referida neste artigo, não é atendida pela simples aplicação de índices inflacionários do período, devendo-se adotar critérios que reflitam efetivamente ou potencialmente a sua valorização ou desvalorização no mercado imobiliário local.

§ 2º Nos exercícios cuja atualização não seguir o previsto no caput deste artigo, os valores venais dos imóveis serão corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou outro índice que vier a substituí-lo, nos termos do art. 149 desta Lei Complementar, aplicáveis sobre os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção.

§ 3º Nas hipóteses de imóveis submetidos a critérios de avaliação individualizada, a atualização da base de cálculo ocorrerá na mesma data da atualização geral, independentemente, de quando ocorreu a avaliação e caso ocorra a correção geral pelo IPCA esta deverá ser aplicada. (AC)”

Art. 5º Fica alterado o art. 214, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 214. O Valor Venal do Terreno (VVT) para os imóveis da zona urbana (área urbana, expansão urbana e rural com características urbanas) será apurado mediante a multiplicação de sua área total (At), pelo valor do metro quadrado (m²) do terreno do segmento do logradouro de sua localização (Vm²), e aplicação dos fatores de correções do valor de acordo com as características e peculiaridades de cada imóvel, cujos índices serão objeto de tabelas apresentadas pelo Poder Executivo, mediante a equação

$$VVT = At \times Vm^2 \times Fst \times Fet \times Fct \times Fge \times Fgl \times Fmp \times Fdat, \text{ onde:}$$

I - VVT é valor venal do terreno;

II - At é a Área do terreno;

III – Vm² é o valor unitário do metro quadrado do terreno, do segmento do logradouro de sua localização;

IV - Fst é o Fator de Influência da Situação do Terreno;

V - Fet é o Fator de Influência de Esquina ou número de Testada;

VI - Fct é o Fator de Influência das Características do Terreno;

VII – Fge é o Fator Geométrico;



VIII – Fgl é o Fator Gleba;

IX - Fmp é o Fator de Melhorias Públicas;

X – Fdat é o Fator de depreciação de Área de Tombamento;

Parágrafo único. O rol de fatores de correção utilizados no cálculo do Valor Venal de Terreno não é taxativo, podendo ser utilizados outros para a efetivação da justiça tributária. (NR)”

Art. 6º Fica acrescentado o art. 214-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 214-A. Os fatores que compõem a equação de cálculo do Valor Venal do Terreno (VVT), aplicados na equação apresentada no art. 214 desta Lei Complementar, estão descritos, como segue:

I - Área do terreno (At), indica a área do terreno registrada no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município; devendo-se observar o que segue:

a) no caso de imóveis com mais de uma unidade cadastral, a área do terreno considerada será a fração ideal correspondente à parte do terreno pertencente a cada unidade, calculada com a proporção da área construída de cada unidade cadastral, conforme a fórmula

$$At = \frac{S \times Aua}{Atua}, \text{ onde:}$$

1) At é a Fração ideal de terreno;

2) S é a Área total do terreno;

3) Aua é a Área construída da unidade autônoma em referência;

4) Atua é a Área total construída das unidades autônomas.

b) as Frações Ideais em que se subdividem o condomínio e que constituem as propriedades individuais dos condôminos nos Condomínios Urbanísticos, caso não estejam definidas no memorial de incorporação ou especificadas nas matrículas das unidades autônomas, deverão ser determinadas pela fórmula apresentada na alínea “a” deste inciso;

II – Valor Unitário do Metro Quadrado do terreno (Vm²), corresponde ao valor do metro quadrado (m²) de lote padrão no trecho do logradouro da situação do imóvel, com os valores listados por padrão de rua, a serem definidos pelo Poder Executivo municipal, nos termos dos arts. 213 e 213-A, desta Lei Complementar, devendo-se considerar que:

a) Os valores de referência do metro quadrado (m²) de terreno para as regiões, por logradouros, loteamentos ou bairros, serão definidos por trechos para as principais vias estruturais e corredores comerciais, ou delimitados em polígonos onde os logradouros situados no seu interior possuem o mesmo valor genérico.



- b) Para os logradouros que delimitam duas zonas de valores, o valor unitário do m² (metro quadrado) de terreno para o respectivo trecho do logradouro em que se situa, corresponde ao maior valor de referência.*
- c) Terrenos com uma testada (frente), o valor unitário do metro quadrado (m²) correspondente será o do padrão do logradouro para o qual o terreno enteste;*
- d) Terrenos com duas ou mais testadas (frentes), o valor unitário do metro quadrado (m²) corresponderá ao trecho do logradouro que possuir o maior valor unitário do metro quadrado (m²), observado o limite mínimo de testada definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.*
- e) Terrenos encravados, o valor unitário do metro quadrado (m²) do logradouro correspondente à servidão de passagem, e se o terreno possuir mais de um acesso, será considerado o daquele que possuir o maior valor unitário;*
- f) Os terrenos com testadas para logradouros ou trechos de logradouros, por ventura não avaliados quando da atualização da base de cálculo do IPTU, ou logradouros de empreendimentos cujas aprovações e implementações ocorreram após a atualização da base de cálculo do IPTU, deverão ter seus valores unitários do metro quadrado (m²) definidos pelo setor competente e submetidos à homologação pela Comissão Permanente de Revisão de Distorção no Valor Venal e no Cadastramento Imobiliário Municipal, previsto no art. 219-A desta Lei Complementar.*

III - Fator de Influência da Situação do Terreno (Fst), indica através de índices o decréscimo no valor venal, em função da localização desfavorecida do terreno dentro da quadra à qual pertence, cuja posição pode restringir sua localização, com as seguintes situações consideradas:

- a) lote, a parcela de terreno no interior do perímetro urbano resultante de parcelamento do solo para fins urbanos ou não, com pelo menos um acesso por via oficial.*
- b) lote encravado, o terreno desprovido de testada, sem acesso por via ou logradouro público oficial, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;*
- c) lote de vila, o terreno que possua como acesso, unicamente, passagem de pedestre e vila o conjunto de habitações localizadas no mesmo imóvel, com servidão de passagem comum.*
- d) Os índices considerados para o Fator de Influência da Situação do Terreno serão definidos em tabela pelo Poder Executivo.*

IV - Fator de Influência de Esquina ou número de Testada (Fet), indica através de índices o acréscimo no valor venal em função da localização do terreno em relação ao acesso direto ao logradouro público, com os índices definidos em tabela pelo Poder Executivo.

V - Fator de Influência das Características do Terreno (Fct), indica através de índices o decréscimo no valor venal em função das características predominantes do terreno quanto à sua topografia e tipo de solo, sendo aplicado o menor índice na relação das características da topografia e pedologia, com os índices definidos em tabela pelo Poder Executivo.



VI – Fator Geométrico (Fge), indica através de índices o decréscimo no valor do terreno em função da sua profundidade equivalente, comparada à profundidade equivalente de imóvel padrão, observando-se as seguintes disposições:

- a) A profundidade do lote padrão terá um intervalo entre 20m (vinte metros) de profundidade mínima e 40m (quarenta metros) de profundidade máxima, onde o índice do fator será igual à unidade 1,000;
- b) aplicado para terrenos com áreas iguais ou inferiores a 5.000,00 m².
- c) não se aplica para terrenos com duas ou mais testadas, de esquina ou em condomínio.
- d) Os índices para o Fator Geométrico serão definidos pelo Poder Executivo.

VII – Fator Gleba (Fgl), indica os índices de decréscimo no valor do terreno com áreas superiores a 5.000 m², que ainda não sofreram parcelamento para fins urbanos, substituindo o Fator Geométrico, observando-se as seguintes disposições:

- a) Considera-se gleba, para os efeitos desta Lei Complementar, a parcela de terreno no perímetro urbano do Município com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), que ainda não sofreu parcelamento do solo.
- b) O Fator Gleba não se aplica em áreas de condomínios urbanos e nem nos empreendimentos imobiliários resultantes de parcelamento do solo rural para fins urbanos com características de condomínio e chácaras de recreio.
- c) O Fator Gleba será aplicado em conformidade com faixas de áreas estabelecidas e a localização do imóvel no zoneamento fiscal especialmente definido para este fator.
- d) Os índices considerados para o Fator Gleba serão definidos pelo Poder Executivo.

VIII - Fator de Melhorias Públicas (Fmp), indica através de índices o decréscimo do valor venal em função da inexistência de algum dos melhoramentos no logradouro onde o terreno está localizado, observando-se as seguintes disposições:

a) considera-se como paradigma, para a aplicação do Fator Melhorias Públicas, o terreno com todos os melhoramentos e serviços públicos como:

1. pavimentação;
2. rede de água;
3. rede de esgoto;
4. iluminação pública;
5. guias e sarjetas;
6. rede telefônica;
7. coleta de lixo; e,
8. conservação de logradouros.

b) será obtido pelo inverso da soma ao número 1 (um), dos índices relativos aos melhoramentos inexistentes no logradouro vinculado ao imóvel, aplicando-se a fórmula "**Fmp** = 1/(1+Id)", onde "Id" é a soma dos vários índices relativos a melhoramentos inexistentes no logradouro de situação do imóvel.



c) nos imóveis que possuam duas ou mais frentes, considera-se situado o imóvel no logradouro que lhe confira o maior valor venal, observado o limite mínimo de testada definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município;

d) no terreno interno ou de fundo, será aplicado considerando o logradouro que dá acesso ao terreno ou, havendo mais de um logradouro de acesso, aquele que lhe confira o maior valor econômico;

e) no caso de terreno encravado, será aplicado considerando o logradouro correspondente à servidão de passagem;

f) para o efeito deste inciso, considera-se:

1. terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local semelhante, acessório de malha viária do Município ou de propriedade de particulares.

2. terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, comunica-se com a via pública por um corredor de acesso de largura igual ou inferior a 4m (quatro metros).

g) no caso de terreno encravado, assim considerado o terreno desprovido de testada, sem acesso por via ou logradouro público oficial, exceto por servidão de passagem por outro imóvel, será aplicado considerando o logradouro correspondente à servidão de passagem.

h) Os melhoramentos e os índices considerados para o Fator Melhorias Públicas serão definidos pelo Poder Executivo.

IX – Fator de depreciação de Área de Tombamento (Fdat), indica, através de índices, o decréscimo no valor em função da localização do imóvel que se encontra no entorno e dentro das áreas tombadas, em conformidade com a demarcação estipulada pelo IPHAN – Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, com os índices considerados, definidos pelo Poder Executivo. (AC)”

Art. 7º Fica acrescentado o art. 214-B à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 214-B. Para fins apuração do Valor Venal do Terreno (VVT) e tributação pelo Imposto Predial e Territorial Urbano, consideram-se não edificadas os imóveis que se enquadrem em uma das seguintes situações:

I - Não haja nenhuma espécie de construção ou benfeitorias;

II - A construção esteja em andamento ou paralisada, independentemente do uso que vier a ter, bem como aquelas em ruínas, em demolição, condenadas ou interditadas;

III - As construções sejam rústicas ou precariamente cobertas, sem piso e sem paredes;

IV - A edificação seja de natureza temporária ou provisória, ou que possa ser removida sem destruição ou modificação;



V – Imóvel edificado cujo valor venal da edificação seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do valor venal do terreno e a área construída seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) da área do terreno.

Parágrafo único. *Para os efeitos deste artigo, considera-se:*

I - Construções em ruínas: os destroços de edificações que não se pode caracterizar de forma objetiva o que existe no local e qual sua funcionalidade, situação que impossibilita o reaproveitamento e a reconstrução;

II - Construções em demolições: as edificações em fase de desconstrução, onde a destruição ocorre por estrutura comprometida, seja por acidentes geológico, idade do imóvel e demais assuntos relacionados à segurança, ou mesmo, para a revitalização de espaços para novas edificações;

III - Construções condenadas: aquelas edificações com graves sinais de comprometimento da estrutura, ou qualquer ação externa que as tornam inseguras, estando normalmente desocupadas, pois oferecem riscos de segurança aos moradores e vizinhanças;

IV - Construções paralisadas: as edificações cujos projetos foram devidamente aprovados pela administração municipal e demais órgãos de regulação e fiscalização, e que, após início de execução, estejam temporariamente com as obras paralisadas, mas com o alvará de construção dentro do prazo estabelecido para sua conclusão;

V - Construções em andamento: as edificações com projetos devidamente aprovados pela administração municipal e demais órgãos de regulação e fiscalização, e que estejam em fase de obra, obedecendo os prazos de execução estabelecidos no alvará de construção;

VI - Edificações de natureza temporária: as que sejam demolíveis por força de disposições contratuais ou ordem judicial, bem como os casebres, os mocambos ou taperas, stand de vendas, tendas e similares. (AC)”

Art. 8º Fica acrescentado o art. 215-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 215-A. O Valor Venal da Edificação (VVE) dos imóveis da zona urbana será apurado mediante a multiplicação de sua área construída (Ae) pelos respectivos valores unitários do metro quadrado (m²) da construção (Vu), e a aplicação dos fatores de correções do valor da edificação de acordo com a conservação, idade, padrão construtivo, localização, cujos índices serão apresentados em tabelas, mediante a equação

$$VVE = Ae \times Vu \times Fob \times Floc \times Fdat, \text{ onde:}$$

I - VVE é o Valor Venal da Edificação;

II – Ae é a Área construída da Edificação;

III - Vu é o Valor Unitário do metro quadrado (m²) da Construção;

IV - Fob é o Fator de Correção de Obsolescência;



V - Floc é o Fator de Localização da Edificação;

VI - Fdat é o Fator de depreciação em função da área tombada.

§1º Tratando-se de imóvel edificado com saídas para mais de um logradouro, seu valor venal será apurado com base no padrão do logradouro da frente do lote ou da edificação, assim considerado a divisa lindeira à via oficial de circulação descrita no documento de propriedade ou da posse do imóvel, salvo singularidades excepcionais avaliadas mediante análise técnica de cada caso.

§2º Inexistentes o documento de propriedade ou de posse da edificação e as singularidades excepcionais, conforme mencionado no §1º deste artigo, a tributação dar-se-á com base no padrão do logradouro de acesso principal da edificação.

§3º O rol de fatores de correção utilizados no cálculo do Valor Venal da Edificação, não são taxativos, podendo ser utilizados outros para a efetivação da justiça tributária. (AC)”

Art. 9º Fica acrescentado o art. 215-B à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 215-B. Os fatores que compõem a equação de cálculo do Valor Venal da Edificação (VVE), aplicados na equação apresentada no art. 215-A desta Lei Complementar, estão descritos como segue:

I – Área construída da Edificação (Ae), a constante do Cadastro Fiscal Imobiliário do Município, com as seguintes observações:

a) Para fins de apuração do Valor Venal de Edificação (VVE) considera-se edificação, a construção coberta permanentemente incorporada ao solo ou à estrutura do imóvel, ainda que parcialmente construída, destinada a habitação, a recreio, a lazer ou a exercício de qualquer atividade econômica, desde que habitável, ressalvadas as construções referidas no art. 214-B, caput, incisos II a IV, desta Lei Complementar;

b) A área construída da edificação é obtida através da medição dos contornos das paredes ou pilares, computadas também as superfícies das sacadas cobertas e as projeções de cobertura de cada pavimento;

c) A projeção dos beirais para aferição da área construída e a utilização da área equivalente de construção para unidades em condomínios, serão fixados por decreto do Executivo;

d) A área construída relativa à piscina será computada apenas para efeito de apuração do padrão construtivo do imóvel, conforme pontuação definida.

II - Valor Unitário (Vu) do metro quadrado (m²) da Construção, a ser definido pelo Poder Executivo, corresponde ao custo estimado de reprodução da construção, no ano da atualização do valor venal do imóvel, de acordo com suas características construtivas, a tipologia e o nível/classe do padrão construtivo da edificação, devendo-se observar que;



- a) O cálculo do valor unitário do metro quadrado (m^2) da Construção utiliza, como base de referência, o valor do Custo Unitário Básico da Construção (CUB) que melhor define a realidade local no momento da atualização da base de cálculo do IPTU;*
- b) A tipologia da edificação é formada pela conjugação do uso e da disposição construtiva da edificação, horizontal ou vertical.*
- c) O padrão construtivo é definido pela quantificação das características construtivas da edificação registradas no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município, por sistema de pontos que estabelece a quantidade de pontos para cada item da edificação, e pela sua tipologia, classificando-se em níveis/classes, segundo a tipologia, de acordo com a, Escala de Pontos para Composição do Padrão de Acabamento por Tipologia.*
- d) As Tipologias da Edificação, os Padrões Construtivos, Escala de Pontos para Composição do Padrão de Acabamento por Tipologia, serão definidos por Decreto do Poder Executivo.*
- e) O estabelecimento do padrão construtivo da edificação, necessário para a especificação do respectivo Valor Unitário do metro quadrado (m^2) da Construção, ocorrerá por sistema de pontuação que determinará a quantidade de pontos para cada item presente nos atributos das construções, segundo as características predominantes da edificação, conforme Tabela de Descrição Analítica e Pontuação dos Atributos da Edificação por Tipologia, definida em Decreto do Executivo, cuja somatória dessa pontuação servirá para classificação e enquadramento da construção, consoante seu padrão construtivo, por tipologia, na escala (faixa) de pontos das Tabelas de Enquadramento dos Padrões de Construção - Escala de Pontos para Composição do Padrão de Acabamento por Tipologia, em conformidade com os dados contidos na inscrição de identificação do imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município de Cuiabá.*
- f) A apresentação da Tabela de Descrição Analítica e Pontuação dos Atributos da Edificação por Tipologia e da Tabela de Enquadramento dos Padrões de Construção - Escala de Pontos para Composição do Padrão de Acabamento, por Decreto do Executivo deve-se ao caráter exemplificativo dos materiais relacionados na Tabela Descrição Analítica e Pontuação dos Atributos da Edificação, por tipologia, que, de acordo com os padrões estéticos, níveis tecnológicos e da qualidade dos materiais disponíveis mercado, quando for o caso, comportarão a ampliação dos atributos, e respectivas pontuações, de acordo com as tendência do mercado, imprescindíveis para a adequada atualização do valor venal do imóvel, reflexo da capacidade contributiva do contribuinte.*
- III- Fator de Correção de Obsolescência (Fob)**, relacionado à depreciação de ordem física da edificação, decorrente do desgaste natural das partes construtivas, independentemente da idade da construção, de medidas de proteção, conservação ou adaptação que podem determinar o retardamento ou diminuição dos efeitos da depreciação, com a descrição das aparências e dos índices do fator definidos por Decreto pelo Poder Executivo.
- IV - Fator de Localização da Edificação (Floc)**, indica, através de índice, o acréscimo ou decréscimo do valor da edificação em função da localização do imóvel, tendo como parâmetros o valor unitário do metro quadrado do terreno, estabelecido conforme padrão de rua e o padrão construtivo da edificação definido por pontuação, observando-se o que segue:



a) o Fator de Localização será estabelecido pela combinação do padrão construtivo da edificação com a sua localização espacial no território do município, indicada pelo padrão de rua do terreno, agrupados em faixas de padrão de rua;

b) Os índices do Fator de Localização, e as faixas de padrão de rua considerados, serão definidos por Decreto do Executivo.

V - Fator de depreciação em função da área tombada (Fdat), conforme citado no inciso IX, art. 214-A, desta Lei Complementar, indica, através de índices, o decréscimo no valor em função da localização do imóvel que se encontra no entorno e dentro das áreas tombadas, em conformidade com a demarcação estipulada pelo IPHAN – Instituto de patrimônio Histórico e Artístico Nacional. (AC) ”

Art. 10. Fica acrescentado o art. 216-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 216-A. O Valor Venal do Imóvel (VVI) será determinado pela soma do Valor Venal do Terreno e do Valor Venal da Edificação, conforme a fórmula

VVI = VVT + VVE, onde:

I - VVI = Valor Venal do Imóvel (terreno e acessão física);

II - VVT = Valor Venal do Terreno; e

III - VVE = Valor Venal da Edificação.

Parágrafo único. Os imóveis que tenham características específicas ou com restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, poderão ser avaliados por critérios mais adequados às suas características.

Art. 11. Fica acrescentado o art. 216-B à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

Art. 216-B. A base de cálculo do IPTU, visando assegurar a justiça fiscal e a real capacidade contributiva, deverá ser continuamente atualizada para refletir a fidedignidade do valor de mercado dos imóveis e para corrigir as distorções acumuladas, utilizando-se dos critérios técnicos estabelecidos nesta Lei Complementar e dados de transações do mercado imobiliário.

§1º Para mitigar o impacto da atualização da base de cálculo prevista no caput, fica o Poder Executivo autorizado a conceder, anualmente, redução no valor do imposto a recolher, de modo que o acréscimo nominal do IPTU em relação ao exercício anterior não ultrapasse os percentuais máximos definidos em decreto.

§2º O desconto previsto no §1º deste artigo constitui medida de política tributária para adequação à capacidade contributiva, e sua fruição fica estritamente vinculada ao pagamento tempestivo do imposto do exercício, seja em cota única ou em parcelas mensais.



I - A inadimplência ou o pagamento em atraso de qualquer parcela dentro do exercício de competência acarretará a perda automática do desconto, sendo exigível o valor integral do imposto calculado sobre a base de cálculo atualizada, com os devidos acréscimos legais.

§3º O desconto previsto neste artigo não se aplica aos casos em que a variação do valor do IPTU decorra de: I – revisão cadastral realizada de ofício ou mediante processo administrativo para atualização de dados do imóvel; II – alteração das características físicas, tais como reforma, ampliação, modificação de uso ou de tipologia construtiva.”

Art. 12. Fica acrescentado o art. 217-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 217-A. Os valores de metro quadrado (m²) de terreno e valor unitário das edificações e os índices correspondentes aos fatores de correções aplicáveis na apuração do Valor Venal de Terrenos (VVT) e na apuração do Valor Venal de Edificações (VVE), serão objetos de tabelas a serem fixadas pelo Poder Executivo Municipal. (AC)”

Art. 13. Fica acrescentado o art. 218-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 218-A. A atualização de valor venal de imóveis, base de cálculo do IPTU, deverá ser realizada por comissão nomeada pelo Prefeito, formada por servidores dos setores de Cadastro e de Tributos Imobiliários da Administração Tributária Municipal, que poderá ter a colaboração de representantes da Câmara de Vereadores, outras Secretarias Municipais e de entidades privadas do segmento imobiliário e/ou de entidades de expressiva representatividade social. (AC)”

Art. 14. Fica acrescentado o art. 219-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 219-A. Fica criada a Comissão Permanente de Revisão de Distorção no Valor Venal e no Cadastramento Imobiliário Municipal, com a finalidade de:

I – Avaliar e revisar possíveis distorções no valor venal de imóveis cadastrados no município;

II – Analisar inconformidades e inconsistências nos dados cadastrais dos imóveis que impactem a base de cálculo do IPTU;

III – Sugerir correções, atualizações e melhorias nos processos de avaliação imobiliária para a definição da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial



Urbano (IPTU) e de cadastramento no Cadastro Imobiliário Fiscal visando à cobrança dos tributos imobiliários;

IV – Homologar os critérios estabelecidos pela área técnica para a avaliação individualizada de imóveis que tenham características específicas ou com restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, para a efetivação da justiça tributária nos casos específicos;

V – Emitir pareceres técnicos nos processos administrativos relacionados a revisões de valor venal ou dados cadastrais de imóveis e homologar os critérios técnicos estabelecidos pela área técnica para a avaliação individualizada de imóveis.

§1º A Comissão será composta por 5 (cinco) membros titulares, sendo:

I - 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal, vinculado à área de tributos imobiliários;

II - 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal ou servidor técnico com formação ou experiência técnica comprovada em avaliação imobiliária;

III – 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal ou servidor técnico com conhecimento técnico em cadastro técnico multifinalitário;

IV – 02 (dois) representantes de entidades privadas do segmento imobiliário.

§2º A Comissão contará ainda com 05 (cinco) membros suplentes, indicados na mesma proporção, que atuarão somente nas ausências dos titulares.

§3º Os membros serão designados por ato do Chefe do Poder Executivo, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a recondução.

§4º O exercício da função de membro da Comissão poderá ser remunerado a título de Jeton, mediante autorização e fixação de valores e critérios em lei específica.

§5º A Comissão reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e extraordinariamente, sempre que convocada por seu Presidente ou por solicitação de, no mínimo, 03 (três) de seus membros.

§6º As decisões da Comissão deverão ser fundamentadas tecnicamente, com base na legislação tributária vigente, nas normas da ABNT aplicáveis, e em critérios objetivos de avaliação imobiliária, podendo ser encaminhadas para revisão superior quando couber.

§7º Caberá à Secretaria Municipal de Economia prestar apoio técnico e administrativo à Comissão, fornecendo os dados, relatórios, mapas, imagens e demais recursos necessários ao bom desempenho de suas funções. (AC)”

Art. 15. Fica acrescentado o art. 221-A à Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com a seguinte redação:

“Art. 221-A. A incidência do IPTU, sem prejuízo das cominações legais cabíveis, independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas. (AC)”



Art. 16. Fica transformado o parágrafo único do art. 224 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, no §1º, além de acrescentado o §2º ao mesmo dispositivo, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 224.** [...]

§1º O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§2º A imunidade prevista no inciso I não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado, hipótese em que incidirá o imposto sobre a parcela excedente. (NR).”

Art. 17. Fica alterado o art. 362 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, com o acréscimo da alínea “c” ao inciso I, a alteração da alínea “d” do inciso II e o acréscimo do § 4º, com as seguintes redações:

“**Art. 362.**

I –
.....

c) os imóveis residenciais com valor venal igual ou inferior a R\$ 52.500,00 (cinquenta e dois mil e quinhentos reais), excluindo-se os imóveis territoriais, comerciais, unidades autônomas desdobradas com cadastro individualizado para fins tributários, chácaras de recreio e garagens de edifícios, desde que seja o único imóvel do contribuinte. (AC)

II -
.....

d) o imóvel residencial com valor venal de até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pertencente e utilizado para uso próprio, de cegos (as), inválidos (as) para o trabalho permanente, idosos (as), viúvos (as) e aposentados (as), com um único imóvel, com rendimento de até 03 (três) salários mínimos vigentes na data de lançamento do IPTU, sujeito, entretanto, à análise e concessão pelo órgão responsável pelo lançamento do imposto. (NR)

§4º O valor referido na alínea c, do inciso I, e o valor venal citado na alínea d, do inciso II, deste artigo, deverão ser atualizados com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), nos termos do art. 149 desta Lei Complementar. (AC)”

Art. 18. Ficam revogados os arts. 202, 202-A, 202-B, 203, 204 e 205, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997.



Art. 19. Fica revogada a Lei nº 5.355, de 12 de novembro de 2010 e demais dispositivos legais que tratam da elaboração dos valores venais dos imóveis, após a publicação de ato do Chefe do Poder Executivo que redefinir a base de cálculo do IPTU para o exercício de 2026, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 20. Esta Lei Complementar entra em vigor no primeiro dia do exercício subsequente ao da data de publicação.

Palácio Alencastro, Cuiabá, MT de de 2025.

ABILIO BRUNINI
Prefeito de Cuiabá, MT



MENSAGEM Nº 000/2025

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES,
EXCELENTÍSSIMAS SENHORAS VEREADORAS.**

Tenho a honra de submeter à douta apreciação e deliberação de Vossa Excelência e seus dignos Pares com assento nessa Augusta Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar que altera a Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, de modo a permitir a atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nos termos do art. 156, §1º, inciso III da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, além de promover ajustes técnicos e aperfeiçoamentos nas disposições relativas ao Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITBI.

Assim o presente Projeto de Lei Complementar visa primordialmente atender à exigência do inciso III, do §1º do art. 156, da Constituição Federal, com redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, que prevê a necessidade de edição de Lei Municipal estabelecendo os critérios que deverão ser observados para a atualização da base de cálculo do IPTU por Decreto do Chefe do Poder Executivo.

Para tanto, foram necessárias alterações no Código Tributário do Município para adequá-lo à nova previsão constitucional.

Para adequação do Código Tributário do Município, de modo a permitir a atualização da base de cálculo do IPTU pelo Poder Executivo, foram realizadas as alterações dos arts. 213, 214 e 362, I, c, as inclusões dos arts. 213-A, 214-A, 215-A, 216-A, 217-A, 218-A e 219-A e as revogações dos arts. 202, 202-A, 202-B, 203, 204 e 205.



Todavia, outras alterações se fizeram necessárias para modernizar a legislação do IPTU, visando agilidade e mais justiça tributária na aplicação da lei e na cobrança do imposto.

Como melhor aplicação da legislação tributária, a definição de valor venal, conforme a jurisprudência mais recente dos Tribunais Superiores, no caput do art. 212, a inclusão do art. 221-A, que prevê a incidência do IPTU independente da situação legal, regulamentar ou administrativa do imóvel.

A alteração do art. 102-A, objetiva agilizar a cobrança do IPTU, visando evitar inadimplência fiscal, nos casos de omissão não dolosa do pagamento do imposto.

E para a aplicação da lei com maior justiça fiscal na concessão de benefícios, fez-se a inclusão do §10 ao art. 212, impedindo a aplicação de desconto sobre o valor do IPTU, para os imóveis que extrapolaram os limites legais de ocupação para as áreas de Zona de Interesse Ambiental – ZIA e, no caso de APP's, que estejam degradados, ou com Plano de Recuperação ainda execução.

Ainda em relação à justiça fiscal na concessão de benefícios, há a inclusão da previsão de isenção do IPTU para imóveis residenciais com valor venal de até R\$ 52.500,00. Como também, o ajuste na alínea d, inciso II, do art. 362, que limita a concessão de isenção às pessoas cujos imóveis apresentem valor venal até R\$ 200.000,00, visando evitar a concessão de isenções, de modo distorcido e desproporcional a pessoas que possuem capacidade contributiva para o pagamento do tributo.

Quanto à adequação da legislação referente ao ITBI, a alteração do art. 224 visa harmonizar a legislação municipal tributária ao entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário nº 796.376, Tema 796 de Repercussão Geral.

A Corte Suprema firmou tese no sentido de que a imunidade prevista no artigo 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder



o limite do capital social a ser integralizado, devendo incidir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre a parcela excedente.

A adequação proposta visa conferir segurança jurídica tanto aos contribuintes quanto à Administração Tributária Municipal, evitando litígios desnecessários e garantindo a plena efetividade da arrecadação tributária nos estritos limites constitucionais, em observância aos precedentes vinculantes do Poder Judiciário.

São estes os argumentos que me levam a submeter à deliberação dessa Edilidade o presente Projeto de Lei, na expectativa do pleno acolhimento por Vossas Excelências, verdadeiros guardiões dos mais nobres sentimentos e dos interesses do povo cuiabano, aproveito da oportunidade, para reiterar o meu testemunho de apreço e respeito.

Palácio Alencastro, em de de 2025

ABÍLIO BRUNINI
Prefeito Municipal

