



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA**

Número do Processo:	00000.0.020444/2026 (VOLUME 1) - VS
Interessado:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA -SMECONOMIA
Data de Abertura:	03/02/2026
Data do Volume:	03/02/2026 16:00:24
Assunto:	ENCAMINHA OFÍCIO Nº. 013/2025 - ISENÇÃO IPTU
Classificação Arquivística:	99.99.99 - NÃO INFORMADO





OFÍCIO nº 013/GAB/SMEconomia/2026
Singed: 020444/2026

Cuiabá-MT, 03 de fevereiro de 2026.

Ao Ilmo. Senhor
RICARDO ALVES DOS SANTOS JÚNIOR
Procurador-Chefe da Procuradoria Fiscal do Município

Assunto: Encaminhamento de processo para emissão de parecer jurídico.

Senhor Procurador-Chefe,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos, por meio deste, encaminhar à apreciação dessa Procuradoria Fiscal os presentes autos, para análise da constitucionalidade e da legalidade da minuta de Projeto de Lei Complementar anexa, que institui isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para imóveis situados em logradouros não pavimentados, com vigência a partir do exercício de 2026.

Ressalta-se que a propositura envolve renúncia de receita, razão pela qual a instrução processual foi realizada em estrita observância ao disposto no art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Para fins de admissibilidade jurídica, certifica-se que o processo encontra-se devidamente instruído com os seguintes documentos técnicos essenciais:

I - Minuta do Projeto de Lei Complementar: Estabelecendo os critérios cumulativos para a isenção (uso, tipologia e área até 600m²);

②

Praça Alencastro, nº 158, 2º andar
Centro-Norte, Cuiabá-MT

cuiaba.mt.gov.br

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003000390033003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas
Brasil (ICP-Brasil).
VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 83429B8D





SECRETARIA DE
ECONOMIA

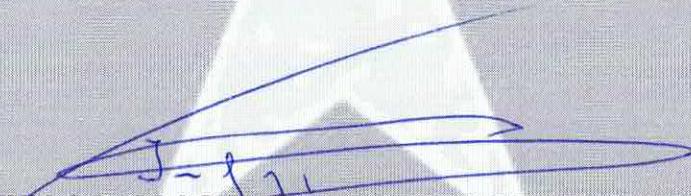
II - Minuta da Mensagem do Executivo: Fundamentando a justiça fiscal e a capacidade contributiva da medida;

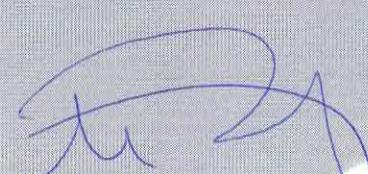
III - Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (Trienal): Demonstrando o impacto da renúncia estimado em R\$ 12.194.259,59 para o exercício de 2026;

IV - Demonstrativo das Medidas de Compensação: Comprovação técnica do incremento de receita permanente oriundo da Atualização do Cadastro Imobiliário (R\$ 54.900.000,00), assegurando o equilíbrio das contas públicas

Dante da demonstração do equilíbrio fiscal, considerando que as medidas de compensação superam a renúncia estimada, solicita-se a emissão de Parecer Jurídico, para posterior encaminhamento da matéria à Câmara Municipal.

Sem mais para o momento, renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.


THIAGO MOACIR DIAS GUERRA SEMENSATO
 Secretário Adjunto de Receita


MARCELO EDUARDO BUSSIKI RONDON
 Secretário Municipal de Economia



ANEXO 01: Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro (Trienal)

OBJETO: Estimativa de Renúncia de Receita – Isenção de IPTU (Vias não Pavimentadas).

BASE LEGAL: Art. 14, da Lei Complementar nº 101/2000 (LRF).

PREMISSAS DE CÁLCULO: Considerando a base de dados do Cadastro Imobiliário em fevereiro de 2026, foram identificados **19.072 imóveis** elegíveis. Para os exercícios de 2027 e 2028, aplicou-se índice de correção projetado de 4% a.a. (IPCA estimado).

QUADRO DEMONSTRATIVO DE RENÚNCIA (R\$):

Exercício	Quantidade de Imóveis	Valor da Renúncia (Estimado)
2026	19.072	R\$ 12.194.259,59
2027	19.072	R\$ 12.682.030,00 (Projeção)
2028	19.072	R\$ 13.189.311,00 (Projeção)
TOTAL TRIÊNIO	-	R\$ 38.065.600,59





ANEXO 02: Demonstrativo das Medidas de Compensação

OBJETO: Comprovação de Medidas de Compensação (Art. 14, inciso II, LRF).

A renúncia de receita apresentada no Anexo 02 será integralmente compensada pelo incremento de receita proveniente da **Atualização do Cadastro Imobiliário**, conforme demonstrado abaixo:

1. CONFRONTO DE CONTAS (EXERCÍCIO 2026):

NATUREZA	DESCRÍÇÃO	VALOR (R\$)
(-) RENÚNCIA	Isenção IPTU (Vias não Pavimentadas)	R\$ 12.194.259,59
(+) COMPENSAÇÃO	Receita decorrente de Atualização Cadastral (Novos Lançamentos)	R\$ 54.900.000,00
(=) RESULTADO	Superávit Financeiro/Fiscal	R\$ 42.705.740,41

CONCLUSÃO: O incremento de receita decorrente da expansão da base de cálculo supera a renúncia em aproximadamente 350%, atendendo plenamente ao disposto na Lei de Responsabilidade Fiscal.



ANEXO 03: Memória de Cálculo da Compensação (Relatório Técnico)

RELATÓRIO TÉCNICO DE EXPANSÃO DA BASE TRIBUTÁRIA

Ref.: Atualização do Cadastro Imobiliário – Exercício 2026.

1. METODOLOGIA:

A Secretaria Municipal de Economia, realizou ações de atualização cadastral utilizando georreferenciamento e vistorias *in loco*. O objetivo foi identificar edificações não cadastradas e atualizar áreas construídas divergentes.

2. RESULTADOS ALCANÇADOS:

Foram identificados e incluídos na base tributável imóveis que anteriormente não constavam como cadastrados.

- **Total de Novos Imóveis:** 9.417 unidades.
- **Potencial de Lançamento (IPTU Adicional):** R\$ 54.900.000,00 (cinquenta e quatro milhões e novecentos mil reais).

3. VINCULAÇÃO:

Esta receita nova, de caráter permanente, não estava prevista na base histórica original utilizada para a LDO 2026, servindo, portanto, como lastro financeiro legítimo para compensar a renúncia de receita objeto deste processo.





MENSAGEM N° 000/2025

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES,
EXCELENTÍSSIMAS SENHORAS VEREADORAS.**

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação de Vossas Excelências e de seus ilustres pares o anexo Projeto de Lei Complementar que institui a isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana para imóveis de uso exclusivamente residencial situados em logradouros não pavimentados no Município de Cuiabá.

A presente proposta legislativa fundamenta-se na necessidade premente de promover a justiça fiscal e observar o princípio da capacidade contributiva, reconhecendo que a ausência de infraestrutura básica, especificamente a pavimentação asfáltica, limita o pleno gozo do direito à cidade e impacta negativamente o valor venal e a fruição da propriedade. Ao desonerar as famílias residentes nessas áreas, a administração municipal corrige uma distorção histórica e direciona o alívio tributário àqueles que ainda aguardam pela completude dos serviços urbanos essenciais em suas portas.

A medida foi cuidadosamente desenhada para atingir o público de real interesse social, estabelecendo critérios cumulativos que limitam a isenção a imóveis construídos com finalidade residencial, comercial ou de prestação de serviços, desde que possuam área territorial e área construída de até seiscentos metros quadrados.

Essa configuração impede a extensão indevida do benefício a terrenos vagos, grandes complexos empresariais ou propriedades de lazer de grande porte.

Outrossim, o projeto assegura a eficiência administrativa ao determinar que o reconhecimento do benefício ocorra de ofício, utilizando a base de dados do Cadastro Imobiliário e o georreferenciamento da malha viária municipal, reduzindo sensivelmente a burocracia para o cidadão e os custos operacionais da máquina pública.

É fundamental destacar que a isenção possui caráter precário e temporário, guardando estreita relação com a contraprestação estatal, de modo que o benefício cessará automaticamente no exercício fiscal subsequente à conclusão das obras de pavimentação, garantindo assim o equilíbrio das contas públicas e o respeito à Lei de Responsabilidade Fiscal.



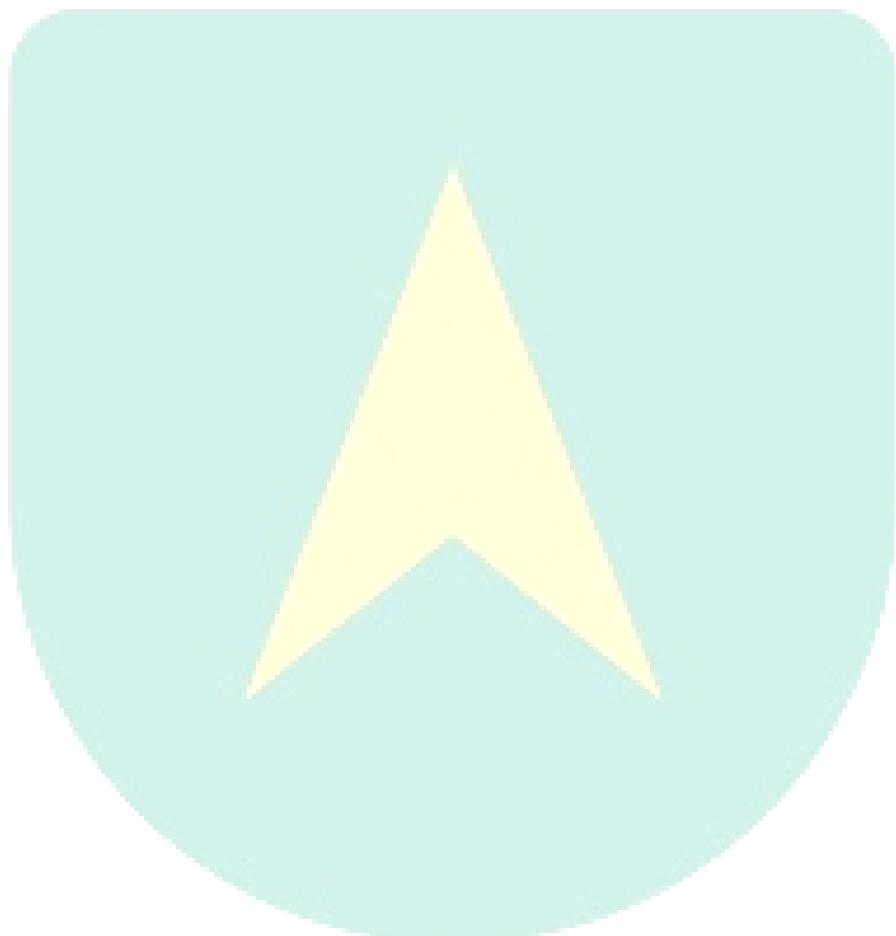


O Poder Executivo assegura, por meio da manifestação da Secretaria Municipal de Planejamento que o não haverá impacto orçamentário-financeiro da renúncia de receita e que está devidamente prevista na LDO e na LOA de 2026.

Diante da relevância da matéria e do impacto social positivo esperado para o exercício de 2026, solicito a análise e aprovação deste Projeto de Lei Complementar por esta Casa de Leis.

Atenciosamente,

ABÍLIO BRUNINI
Prefeito Municipal



Praça Alencastro, nº 158, 2º andar
Centro-Norte, Cuiabá-MT

cuiaba.mt.gov.br

20005-260 Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003000390033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MPº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VER AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8343EB76





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2026

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 043. DE 23 DE DEZEMBRO DE 1997, PARA INSTITUIR ISENÇÃO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU PARA IMÓVEIS DE USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL SITUADOS EM LOGRADOUROS NÃO PAVIMENTADOS, 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 Fica alterado o art. 362, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passa a vigorar acrescido da alínea “d”, ao inciso I e dos §§ 5º e 6º, com as seguintes redações:

“Art. 362.

I -

d) Ficam isentos do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a partir do exercício financeiro de 2026, os imóveis que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos na data do fato gerador do imposto:

I – serem de uso residencial, comercial ou de prestação de serviços.

II – possuírem edificação que esteja com situação “CONSTRUÍDO”;

III – serem construídos em área total de terreno igual ou inferior a 600 m² (seiscentos metros quadrados);

IV- possuírem área construída não superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados);

V–possuírem testada principal voltada para logradouro público desprovido de pavimentação asfáltica, paralelepípedos, bloquetes ou concreto articulado.

§ 5º Não terão direito à isenção prevista na alínea “d”, do inciso I, deste artigo:

1

Praça Alencastro, nº 158, 2º andar
Centro-Norte, Cuiabá-MT

cuiaba.mt.gov.br

VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8370FF62

Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003000390033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Lei nº 00000.0.020444/2026 de 23 de Setembro de 2020
VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8370FF62



I – imóveis utilizados para fins comerciais, industriais ou de prestação de serviços, ainda que parcialmente;

II – imóveis tipificados no Cadastro Imobiliário como sítios de recreio, chácaras de lazer, e similares);

III – estiverem na situação de territorial ou predial com tributação territorial nos termos do art. 214-B, desta Lei Complementar.

§ 6º A concessão da isenção prevista na alínea “d”, do inciso I, deste artigo será realizada de ofício pela Administração Tributária, responsável pelo reconhecimento da isenção, com base nas informações constantes do Cadastro Imobiliário Municipal, dispensando-se o requerimento do sujeito passivo, salvo nos casos de divergência cadastral, hipótese em que caberá ao contribuinte protocolar pedido de revisão instruído com prova documental ou solicitação de vistoria para comprovação da inexistência de pavimentação. (NR)”

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, Cuiabá, MT de 2026.

ABILIO BRUNINI
Prefeito de Cuiabá, MT



CUIABÁ
PREFEITURA

PARECER JURÍDICO Nº 001/2026/PFM/PGM/GAB

PROCESSO SIGED Nº. 00000.0.020444/2026

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Economia

ASSUNTO: Minuta de projeto de lei que altera a Lei Complementar nº. 43, de 23 de dezembro de 1997 (Código Tributário Municipal).

EMENTÁRIO: DIREITO CONSTITUCIONAL. DIREITO TRIBUTÁRIO. ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº. 043/1997 (CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL). INSTITUIÇÃO DE ISENÇÃO DE IPTU PARA IMÓVEIS SITUADOS EM LOGRADOUROS NÃO PAVIMENTADOS. CRITÉRIOS DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. LIMITES DE ÁREA TERRITORIAL E CONSTRUÍDA. RENÚNCIA DE RECEITA. OBSERVÂNCIA DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL (ART. 14, LC 101/2000). MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO. AMPLIAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO TRIBUTO. COMPATIBILIZAÇÃO DA ALÍNEA D, DO INCISO I, ART. 362, COM O SEU §5º DA MINUTA. ARTS 213 E 214 DO CTM. ATUALIZAÇÃO CADASTRAL. CONCESSÃO DO BENEFÍCIO ÀS PESSOAS JURÍDICAS. OBRIGATORIEDADE DE CUMPRIR OS REQUISITOS DO NOVEL ART. 14-A DA LRF. DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA.





I – RELATÓRIO:

Trata-se do **Ofício nº 013/GAB/SMEconomia/2026**, 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 instituição de nova hipótese de isenção de IPTU, para imóveis situados em logradouros não pavimentados, com vigência a partir do exercício financeiro de 2026.

O processo encontra-se instruído com a minuta do Projeto de Lei, Mensagem do Executivo, Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro e o Demonstrativo das Medidas de Compensação, evidenciando que a renúncia de receita estimada em R\$ 12.194.259,59 (doze milhões, cento e noventa e quatro mil, duzentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e nove centavos) para o exercício de 2026 será compensada pelo incremento de arrecadação oriundo da atualização do cadastro imobiliário, na ordem de R\$ 54.900.000,00 (cinquenta e quatro milhões e novecentos mil reais).

É o breve relatório. Passo à fundamentação jurídica.

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

¹Art. 15 Compete à Procuradoria Fiscal:

(...)

III - emitir pareceres sobre matéria fiscal;





oportunidade da prática dos atos administrativos ou mesmo aos seus aspectos técnico-políticos, notadamente à mingua de provação 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;

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 criação de novel modalidade isentiva para o 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. Isenção de IPTU para Logradouros Não Pavimentados. Requisitos Cumulativos elencados. Integral Observância do Art. 14, da Lei de Responsabilidade Fiscal. Medidas Compensatórias Objetivamente Demonstradas. Doutrina e Jurisprudência.

Inicialmente, urge salientar que a motivação central subjacente à proposta legislativa reside na elogável promoção da justiça fiscal e na observância do princípio da capacidade contributiva. A medida visa desonerar contribuintes cujos imóveis sofrem com a ausência de infraestrutura básica de pavimentação, o que impacta diretamente a fruição da propriedade e o seu valor venal.

O Projeto de Lei Complementar propõe a alteração do art. 362 do Código Tributário Municipal, acrescentando a alínea *d* ao inciso I. A isenção é condicionada ao preenchimento cumulativo de requisitos técnicos e finalísticos: uso (residencial, comercial ou prestação de serviços), situação cadastral (construído), e limites de metragem (área de terreno e área construída de até 600 m²).

A exigência de que o imóvel possua testada principal voltada para logradouro desprovido de pavimentação asfáltica ou similar (paralelepípedos, bloquetes ou concreto articulado) é o critério material que justifica o benefício, estabelecendo um nexo direto entre a precariedade da infraestrutura urbana e o alívio da carga tributária.





Pois bem.

Nesse interim, é consabido que o Código Tributário Municipal possui status, formal e material, de lei complementar, de modo que sua alteração subsequente deve, por simetria e segurança jurídica, seguir o mesmo rigor formal, sendo a lei complementar o instrumento adequado para a concessão de isenções, o que justamente fez a minuta ora dissecada, estando em conformidade com o art. 150, § 6º, da CF/88.

Sob o prisma da responsabilidade fiscal, o art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 exige que a renúncia de receita venha acompanhada de estimativa de impacto e de medidas de compensação. No caso vertente, o processo administrativo SIGED nº. 00000.0.020444/2026 demonstra que a renúncia estimada em R\$ 12.194.259,59 (doze milhões, cento e noventa e quatro mil, duzentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e nove centavos) para o primeiro exercício será integralmente absorvida por um incremento de receita de R\$ 54.900.000,00 (cinquenta e quatro milhões e novecentos mil reais), fruto de atualização cadastral e novos lançamentos identificados via georreferenciamento.

Aqui reside a imperiosidade de alguns apontamentos.

A medida compensatória destrinchada está de acordo com os requisitos trazidos pela Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF, mormente no que concerne à ampliação da base de cálculo.

Isto porque, a criação de 9.417 novas inscrições imobiliárias, antes inexistentes, possui o potencial arrecadatório supra descrito. Além do mais, não se trata, a toda evidência, de simples melhoria na fiscalização empreendida pela Secretaria Municipal de Economia, na medida em que grande parte do expressivo número é oriunda da identificação de mudanças estruturais e/ou novos parcelamentos, desmembramentos, destes imóveis, traduzindo verdadeira e indiscutível ampliação da base de cálculo do IPTU.





Consoante preconiza o art. 33, *caput*, do CTN, o valor venal do IPTU corresponde à sua base de cálculo. Por sua vez, os artigos 213 e 214, da Lei Complementar nº. 043/1997 (Código Tributário Municipal) detalham, com maestria, todos os complexos fatores que compõem a referida base de cálculo.

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.**

§ 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 científicamente pertinentes.

§ 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.

§ 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. (Redação dada pela Lei Complementar nº 591/2025)

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 - VVTé 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 - Fgeé 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. (Redação dada pela Lei Complementar nº 591/2025)

Nesse interim, tanto as modificações ultimadas pela Lei Complementar nº. 591/2025, com previsão de entrada em vigor para o primeiro dia do exercício subsequente ao da data de sua publicação, qual seja, 2026 (art. 20), que ampliou, consideravelmente a base de cálculo do IPTU, com novos critérios para o seu cômputo, como a própria revisão da planta de genérica de valores, oriunda dos trabalhos realizados por sua comissão multidisciplinar (Decreto nº. 11.408/2025), com resultado publicizado através do Decreto nº. 11.665/2025, ampliam a base de cálculo do IPTU.

Ademais, o parágrafo único do art. 241 do CTM é deveras clarividente ao estatuir que o rol dos fatores de correção utilizados no cálculo do valor venal





dos imóveis não é taxativo, podendo ser utilizados outros, com o fito de promover a efetivação da almejada justiça tributária, o que dá ampla margem de discricionariedade para se modificar a base de cálculo do IPTU, inclusive para ampliá-la.

Foi o que fez o Município de Cuiabá ao identificar e cadastrar as 9.417 novas inscrições imobiliárias, fruto do minucioso trabalho desenvolvido pela Secretaria Municipal de Economia, além de rever e atualizar a sua PGV, conforme o permissivo dado pelo art. 213-A, do CTM.

Portanto, resta atendido o requisito de que a renúncia não afetará as metas de resultados fiscais previstas na LDO, estando a medida lastreada em expansão real e permanente da base tributária.

Adentrando especificamente aos enfrentamentos dos demais conteúdo dos artigos, calha assentar que o § 6º da minuta inova positivamente ao prever o reconhecimento da isenção de óficio pela Administração Tributária. Tal dispositivo concretiza os princípios da eficiência e da desburocratização, ao utilizar a base de dados do Cadastro Imobiliário e tecnologias de georreferenciamento para conferir o direito ao contribuinte sem a necessidade de requerimento presencial, salvo em situações de divergência de dados.

No que concerne ao teor do art. 2º da minuta, que trata da vigência, verifica-se que o texto propõe entrada em vigor *na data de sua publicação*. Essa vigência imediata não encontra qualquer óbice no ordenamento jurídico pátrio, uma vez que não se trata de aumento de tributo, apto a ensejar subserviência aos princípios da anterioridade comum ou nonagesimal, tampouco norma de caráter retroativo, fora dos padrões do CTN.

Ao revés, estamos diante de norma isentiva, que representa uma mais valia ao sujeito passivo/contribuinte, não estando sujeita, pois, à segurança jurídica, pilar das supracitadas regras.





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.

Contudo, para o prosseguimento regular do trâmite, necessária a adequação inerente aos condicionamentos impostos pela LRF, para concessão de benefícios fiscais às pessoas jurídicas, conforme será espostado no próximo tópico da presente peça opinativa.

b) Por Cautela. Dos Novos Critérios para Concessão de Benefício Fiscal às Pessoas Jurídicas. Lei Complementar nº. 224/2025. Art. 14-A da LRF. Incongruência entre o inciso I e o

Sem prejuízo da exposição minudenciada em tópico retro, impende esclarecermos que para a concessão de benefícios fiscais às pessoas jurídicas, a Lei de Responsabilidade Fiscal estabeleceu noveis critérios, distintos do que comumente se exigia, de uma forma geral.

A previsão veio através da alteração legislativa promovida pela Lei Complementar nº. 224/2025, que acrescentou o art. 14-A à referida norma, senão vejamos:

Art. 14-A. A proposição legislativa que trate de concessão, ampliação ou prorrogação de qualquer incentivo ou benefício de natureza tributária que implique renúncia de receita e cujo beneficiário seja pessoa jurídica deverá estar acompanhada de: (Incluído pela Lei Complementar nº 224, de 2025)

I - estimativa de quantitativo de beneficiários; (Incluído pela Lei Complementar nº 224, de 2025)

II - prazo de vigência, que não poderá ser superior a 5 (cinco) anos; (Incluído pela Lei Complementar nº 224, de 2025)





III - metas de desempenho, que deverão ser objetivas e quantificáveis, em dimensões econômicas, sociais e ambientais; (Incluído pela Lei Complementar nº 224, de 2025)

IV - impacto previsto na redução das desigualdades regionais, se for o caso; e (Incluído pela Lei Complementar nº 224, de 2025)

V - mecanismos de transparência e de monitoramento e avaliação de resultados em relação às metas de que trata o inciso III deste caput. (Incluído pela Lei Complementar nº 224, de 2025)

Vê-se claramente que estamos diante de outros critérios, a exemplo do prazo de vigência, metas de desempenho (objetivas e quantificáveis), estimativa de beneficiários, impacto na redução de desigualdades regionais, além da necessidade de se estabelecer mecanismos de transparência e de monitoramento e avaliação das metas.

Outrossim, como bem se depreende da minuta em apreço, notadamente do inciso I, da alínea *d*, do art. 362, CTM, o beneplácito será concedido aos imóveis que sejam de uso residencial, comercial ou de prestação de serviços, de maneira que o seu alcance obviamente não está restrito apenas às pessoas físicas proprietárias, possuidoras ou titulares do domínio útil, sujeitos passivos da relação jurídica-tributária em debulho. Eis a redação originária proposta:

Art. 1º Fica alterado o art. 362, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passa a vigorar acrescido da alínea “d”, ao inciso I e dos §§ 5º e 6º, com as seguintes redações:

“Art. 362.....

I -

d) Ficam isentos do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a partir do exercício financeiro de 2026, os imóveis que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos na data do fato gerador do imposto:

I – serem de uso residencial, comercial ou de prestação de serviços.

II – possuírem edificação que esteja com situação “CONSTRUÍDO”;

III – serem construídos em área total de terreno igual ou inferior a 600 m² (seiscientos metros quadrados);





IV – possuírem área construída não superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados);

V – possuírem testada principal voltada para logradouro público desprovido de pavimentação asfáltica, paralelepípedos, bloquetes ou concreto articulado.

Sem adentrar às severas e contundentes críticas materializadas pela comunidade jurídica às alterações engendradas, condizentes, principalmente, na constatação de que tais exigências passam a substituir o juízo fiscal rígido por um cumprimento meramente formal das normas², fato é que a lei está em vigor e produzindo seus efeitos.

E em assim sendo, para que as pessoas jurídicas eventualmente possam gozar da benesse em voga, imprescindível que tais requisitos, adrede reproduzidos, sejam cumpridos de forma cumulativa e na sua inteireza, sob o risco até mesmo de o ato concessivo seja caracterizado como improbidade administrativa³.

Dessa forma, entendo que, salvo melhor juízo, deve ser suprimida a parte final do multicitado inciso I, qual seja, “(...) comercial ou de prestação de serviços”, remanescendo tão somente a expressão “serem de uso residencial”.

Alternativamente, acaso se pretende permanecer com a opção de conceder a isenção de forma indistinta, ou seja, para todos os tipos de imóveis, independentemente de sua destinação e/ou titularidade, deverá ser demonstrado o preenchimento dos requisitos encartados no art. 14-A, da LRF.

²<https://www.midianews.com.br/conteudo.php?sid=262&cid=513459>

³Lei nº. 8.429/1992.

Art. 10. Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão dolosa, que enseje, efetiva e comprovadamente, perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente:

(...)

VII - conceder benefício administrativo ou fiscal sem a observância das formalidades legais ou regulamentares aplicáveis à espécie;





CUIABÁ
PREFEITURA

Noutro turno, sem prejuízo das considerações retro esmiuçadas, de bom alvitre apontar incongruência no conteúdo da alínea *d*, do inciso I, art. 362, com o seu §5º, a saber:

d) Ficam isentos do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a partir do exercício financeiro de 2026, os imóveis que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos na data do fato gerador do imposto:

I – serem de uso residencial, comercial ou de prestação de serviços.

(...)

§ 5º Não terão direito à isenção prevista na alínea “d”, do inciso I, deste artigo:

I – imóveis utilizados para fins comerciais, industriais ou de prestação de serviços, ainda que parcialmente;

II – imóveis tipificados no Cadastro Imobiliário como sítios de recreio, chácaras de lazer, e similares);

III – estiverem na situação de territorial ou predial com tributação territorial nos termos do art. 214-B, desta Lei Complementar.

Os dispositivos são evidentemente conflitantes, haja vista que a um só tempo prevê que os imóveis de uso comercial ou para a prestação de serviços podem usufruir da isenção, elenca tais modalidades como exceção ao benefício, de maneira que deverá ser feito um ajuste para que as redações sejam compatíveis entre si, sem olvidar dos apontamentos acerca dos novos critérios para a concessão de benefícios fiscais às pessoas jurídicas.

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 modificada a extensão do benefício isentivo às pessoas jurídicas ou comprovado o preenchimento dos requisitos fixados no art. 14-A da LRF, sem olvidar da adequação e compatibilização da técnica redacional da alínea *d*, do inciso I, art. 362, com o seu §5º, tal como sugerido em linhas superiores.





CUIABÁ
PREFEITURA

É o Parecer. Salvo melhor juízo.

Cuiabá-MT, 05 de fevereiro de 2026.

RICARDO ALVES DOS SANTOS JÚNIOR

Procurador Chefe da Procuradoria Fiscal do Município de Cuiabá

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 3100370033003000390033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
Lei nº 8.629, de 23 de setembro de 2001, nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VERIFICAÇÃO DE AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 31719B65



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº DE DE DE 2026

**ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 043.
DE 23 DE DEZEMBRO DE 1997, PARA
INSTITUIR ISENÇÃO DO IMPOSTO
SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E
TERRITORIAL URBANA – IPTU PARA
IMÓVEIS DE USO EXCLUSIVAMENTE
RESIDENCIAL SITUADOS EM
LOGRADOUROS NÃO PAVIMENTADOS,
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 Fica alterado o art. 362, da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passa a vigorar acrescido da alínea “d”, ao inciso I e dos §§ 5º e 6º, com as seguintes redações:

“Art. 362.

I -

d) Ficam isentos do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a partir do exercício financeiro de 2026, os imóveis que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos na data do fato gerador do imposto:

I – serem de uso residencial.

II – possuírem edificação que esteja com situação “CONSTRUÍDO”;

III – serem construídos em área total de terreno igual ou inferior a 600 m² (seiscentos metros quadrados);

IV- possuírem área construída não superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados);

V – possuírem testada principal voltada para logradouro público desprovido de pavimentação asfáltica, paralelepípedos, bloquetes ou concreto articulado.

§ 5º Não terão direito à isenção prevista na alínea “d”, do inciso I, deste artigo:

1

Praça Alencastro, nº 158, 2º andar
Centro-Norte, Cuiabá-MT

cuiaba.mt.gov.br

29005-260 Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003000390033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
VER AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO EM <https://cidadao.cuiaba.mt.gov.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 894640CD





I – imóveis utilizados para fins comerciais, industriais ou de prestação de serviços, ainda que parcialmente;

II – imóveis tipificados no Cadastro Imobiliário como sítios de recreio, chácaras de lazer, e similares);

III – estiverem na situação de territorial ou predial com tributação territorial nos termos do art. 214-B, desta Lei Complementar.

§ 6º A concessão da isenção prevista na alínea “d”, do inciso I, deste artigo será realizada de ofício pela Administração Tributária, responsável pelo reconhecimento da isenção, com base nas informações constantes do Cadastro Imobiliário Municipal, dispensando-se o requerimento do sujeito passivo, salvo nos casos de divergência cadastral, hipótese em que caberá ao contribuinte protocolar pedido de revisão instruído com prova documental ou solicitação de vistoria para comprovação da inexistência de pavimentação. (NR)”

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Alencastro, Cuiabá, MT de 2026.

ABILIO BRUNINI
Prefeito de Cuiabá, MT

SECRETARIA DE
ECONOMIA

OFÍCIO nº 024/GAB/SMEconomia/2026

Cuiabá-MT, 09 de fevereiro de 2026.

Ao Ilmo. Senhor
ANANIAS MARTINS FILHO
 Secretário Municipal de Governo

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Complementar para assinatura e envio à Câmara Municipal.

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, encaminhamos, por meio deste, o Projeto de Lei Complementar que altera a Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, para instituir isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU para imóveis de uso exclusivamente residencial situados em logradouros não pavimentados, com vigência a partir do exercício de 2026.

Esclarece-se que a minuta ora encaminhada já foi devidamente ajustada em conformidade com os apontamentos e orientações exarados pela Procuradoria-Geral do Município - PGM, encontrando-se, portanto, apta para as providências subsequentes.

Dessa forma, encaminhamos os autos para adoção das providências que se fizerem necessárias para o encaminhamento à Câmara Municipal de Cuiabá, para apreciação e deliberação legislativa.

Sem mais para o momento, renovamos protestos de elevada estima e distinta consideração.


THIAGO MOACIR DIAS GUERRA SEMENSATO
 Secretário Adjunto de Receita


MARCELO EDUARDO BUSSIKI RONDON
 Secretário Municipal de Economia

Praça Alencastro, nº 158, 2º andar
 Centro-Norte, Cuiabá-MT
 78005-360

cuiaba.mt.gov.br

