



**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

LEI COMPLEMENTAR N° xxx, DE xx DE DEZEMBRO DE 2025.

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR N° 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 N° 132/2023, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Cuiabá-MT: Faço saber que a Câmara Municipal de Cuiabá/MT 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 do art. 212 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“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

Rua Barão de Melgaço, s/nº (Praça Paschoal Moreira Cabral) – Centro Cuiabá/MT



Cep 78020-921 | Fone: (65) 3017-6000 | www.cmarcuiaba.mt.gov.br | Autenticidade
com o identificador 3100360036003400330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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)

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)

Rua Barão de Melgaço, s/nº (Praça Paschoal Moreira Cabral) – Centro Cuiabá/MT



Cep 78020-001 | Documento nº 3100360036003400330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente com o identificador 3100360036003400330031003A00540052004100, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

§ 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 poderá 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. (AC)

§ 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.





**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

§ 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 x Vm² x Fst x Fet x Fct x Fge x Fgl x Fmp x Fdat, 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. (NR)”





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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 = $S \times Aua$, onde:

Atua

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.

Rua Barão de Melgaço, s/nº (Praça Paschoal Moreira Cabral) – Centro Cuiabá/MT



Cep 78020-001 | Documento nº 651301 Legislativo da Câmara Municipal de Cuiabá | Autenticidade com o identificador 3100360036003400330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

- 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.*





**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

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.





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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:

Rua Barão de Melgaço, s/nº (Praça Paschoal Moreira Cabral) – Centro Cuiabá/MT



Cep 78000-901 | Fone: (65) 3017-0000 | www.cmcuiaba.mt.gov.br | Autenticidade
com o identificador 3100360036003400330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

- 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 Públcas 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;





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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:





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

“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 x Vu x Fob x Floc x Fdat, 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:

Rua Barão de Melgaço, s/nº (Praça Paschoal Moreira Cabral) – Centro Cuiabá/MT



Cep 78000-000 | Documento nº 3100360036003400330031003A00540052004100 | Autenticidade
com o identificador 3100360036003400330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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 (m^2) 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,





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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 no mercado, quando for o caso, comportarão a ampliação dos atributos, e respectivas pontuações, de acordo com as tendências 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





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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. (AC)





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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 condicionada à quitação integral do imposto lançado para o exercício, seja em cota única ou em parcelas mensais, até 31 de dezembro do respectivo ano.

I - A existência de saldo devedor do imposto após o encerramento do exercício acarretará a perda do benefício do limitador, tornando-se exigível o valor integral do imposto calculado sobre a base de cálculo atualizada, sem a redução prevista no § 1º, com os devidos acréscimos legais sobre o montante remanescente."

§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:





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

“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





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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)”*





**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

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,





ESTADO DE MATO GROSSO CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ

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.





**ESTADO DE MATO GROSSO
CÂMARA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

Palácio Alencastro, em Cuiabá-MT, XX de dezembro de 2025.

**ABÍLIO JACQUES BRUNINI MOUMER
PREFEITO MUNICIPAL**

Rua Barão de Melgaço, s/nº (Praça Paschoal Moreira Cabral) – Centro Cuiabá/MT



Cep 78020-021 | Documento Único (DU) | 301 legislativo | comarca | data | assinatura | código de autenticidade
com o identificador 3100360036003400330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.