



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

PROJETO DE LEI Nº 016/2026

DE 10 de julho de 2026

“Dispõe sobre a criação da Planta Genérica de Valores do Município de Porto dos Gaúchos, Estado de Mato Grosso, para fins de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Terreno Urbano (IPTU) e dá outras providências.”

VANDERLEI ANTONIO DE ABREU, PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS, ESTADO DE MATO GROSSO, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída a Planta Genérica de Valores (PGV) dos imóveis urbanos do Município de Porto dos Gaúchos – MT, instrumento básico para apuração do valor venal dos imóveis, utilizado para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), contribuição de melhoria e demais instrumentos tributários e de planejamento urbano.

Art. 2º A PGV tem por finalidade estabelecer critérios técnicos, objetivos e uniformes para avaliação dos imóveis urbanos, observando os princípios da capacidade contributiva, isonomia tributária, justiça fiscal, vedação ao confisco e transparência na gestão fiscal.

Art. 3º A aplicação desta Lei observará, no que couber:

- I. Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966);
- II. Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal);
- III. Código Tributário Municipal (Lei nº 941/2021);
- IV. Normas técnicas da ABNT aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos.

Art. 4º Os Anexos I a VI integram esta Lei para todos os fins, como parte indissociável do texto legal.

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS E FUNDAMENTOS

Art. 5º São objetivos da PGV:

- I. Assegurar justiça fiscal e adequação da arrecadação à realidade imobiliária;
- II. Promover equilíbrio entre setores urbanos;
- III. Garantir capacidade contributiva, isonomia e transparência fiscal.

Art. 6º A atualização e aplicação da PGV considerarão: estudos técnicos de mercado, critérios urbanísticos, econômicos, ambientais e sociais; infraestrutura urbana disponível; e diretrizes das legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo e do Código Tributário Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

CAPÍTULO III – DOS SETORES FISCAIS (SF) E ANEXOS CORRELATOS

Art. 7º O território urbano do Município fica dividido em Setores Fiscais (SF), delimitados conforme localização, infraestrutura, uso predominante e valorização imobiliária, conforme **Anexo I** – Mapa de Setor Fiscal.

Art. 8º Cada Setor Fiscal possui valor unitário do metro quadrado de terreno (VUT), conforme **Anexo II** – Tabela de Valores Unitários de Terrenos.

Art. 9º Os valores unitários de construções (VUP), por padrão construtivo e tipologia, constam do **Anexo III** – Tabela de Valores Unitários de Construções.

Art. 10º Os fatores de correção da construção (FP) e do terreno (FT), bem como seus critérios de aplicação, constam do **Anexo IV** – Tabela de Fatores de Correção.

CAPÍTULO IV – DA METODOLOGIA E FÓRMULAS DE CÁLCULO

Art. 11. O Valor Venal do Imóvel (VVI) é a soma do Valor Venal do Terreno (VVT) e do Valor Venal Predial (VVP), conforme:

1. $VVI = VVT + VVP$;
2. $VVT = AT \times VUT \times FT$ (composto por FTop, FTestada, FInfra, entre outros definidos no Anexo IV);
3. $VVP = AC \times VUP \times FP$ (composto por FEC, FIdade, FUse, entre outros definidos no Anexo IV).

Art. 12. A atribuição de FT/FP observará critérios objetivos, checklist técnico e limites mínimo e máximo por fator, conforme Anexo IV, com rastreabilidade em memória de cálculo.

Art. 13. A metodologia, critérios técnicos, fontes de dados e fórmulas detalhadas constam do **Anexo V** – Metodologia, Fórmulas e Critérios Técnicos, observando-se as ABNT NBR 14653 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e correlatas. Poderão ser utilizados CUB/SINDUSCON e INCC como referências técnicas para validação do VUP.

CAPÍTULO V – DO CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA

Art. 14. O Cadastro Técnico Imobiliário (CTI) padronizará testada, área do terreno (AT), área construída (AC), padrão construtivo e uso, para fins de aplicação da PGV.

Art. 15. A aplicação de fatores de infraestrutura urbana (pavimentação, drenagem, água, esgoto, iluminação, passeio) dependerá de cadastro municipal georreferenciado, com obras devidamente recepcionadas e registradas em sistema de ativos.

Art. 16. Imóveis de tipologia especial (equipamentos públicos, templos, hospitais, escolas, galpões industriais singulares) poderão demandar avaliação específica conforme ABNT, nos termos do Anexo V, quando o enquadramento padrão não for representativo.

Art. 17. Imóveis enquadrados como Habitação de Interesse Social (HIS), localizados em ZEIS ou programas habitacionais municipais, terão aplicação do FSocial = 0,70, nos termos de regulamento e comprovação do enquadramento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

CAPÍTULO VI – DA REVISÃO A PEDIDO DO CONTRIBUINTE

Art. 18. O contribuinte poderá requerer revisão do valor venal no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação do lançamento, instruindo o pedido com elementos técnicos. A Administração decidirá em até 60 (sessenta) dias, de forma motivada.

CAPÍTULO VII – DA MULTA OUTORGATÓRIA POR CONFLITO DE USO

Art. 19. A Multa Outorga tória por Conflito de Uso possui natureza não tributária, é expressa em UPFM, lançada em rubrica apartada e não altera o VVI nem a base de cálculo do IPTU, conforme Anexo VI.

Art. 20. A imposição observará devido processo:

1. Notificação com descrição do fato, fotos georreferenciadas e base legal;
2. Prazo de 15 (quinze) dias para defesa;
3. Decisão motivada;
4. Recurso em 10 (dez) dias;
5. Gradação por gravidade e reincidência;
6. Possibilidade de conversão em obrigação de fazer mediante termo, quando cabível.

Art. 21. Regularizada a situação, a cobrança do encargo cessará automaticamente no exercício subsequente, mediante baixa no sistema.

Art. 22. A competência para autuação e julgamento será da unidade tributária do município, observadas regras de prescrição e decadência da legislação municipal.

CAPÍTULO VIII – DA ATUALIZAÇÃO E REVISÃO DA PGV

Art. 23. A atualização anual dos valores constantes desta Lei poderá ser realizada por decreto do Poder Executivo, limitada à recomposição inflacionária pelo índice oficial IPCA do período, vedado aumento real.

Art. 24. Qualquer alteração real de valores unitários (VUT/VUP), modificações metodológicas com impacto na base de cálculo ou reconfiguração de Setores Fiscais dependerá de Lei específica.

Art. 25. A revisão geral da PGV ocorrerá a cada 4 (quatro) anos, precedida de consulta e audiência pública, com divulgação do estudo técnico completo e disponibilização de dados em formato aberto.

CAPÍTULO IX – DA TRANSPARÊNCIA E DADOS ABERTOS

Art. 26. O Município divulgará mapas (camadas GIS), tabelas (VUT, VUP, FT/FP), memória de cálculo e estudos da PGV em formato aberto e com API pública no Portal da Transparência, resguardados dados pessoais e sigilos protegidos em lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 27. A variação positiva anual do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) decorrente, exclusivamente, da aplicação dos novos valores venais estabelecidos por esta Planta Genérica de Valores (PGV) submete-se ao mecanismo de redutor progressivo de impacto tributário instituído pelo art. 16 da Lei Complementar nº 941/2021 do Código Tributário.

Parágrafo único. A aplicação do redutor de que trata o caput obedecerá estritamente às faixas de limitação, aos critérios de transição e às hipóteses de exclusão (divergências físicas, ampliações e omissões cadastrais) parametrizadas na referida Lei Complementar.

Art. 28. Os efeitos fiscais decorrentes desta Lei observarão a anterioridade anual e a anterioridade nonagesimal quando implicarem aumento real de carga tributária, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício subsequente e após transcorridos 90 (noventa) dias da publicação, o que ocorrer por último.

Art. 29. A aplicação desta Lei caberá ao Setor de Tributação e Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, podendo o Executivo regulamentá-la por decreto, respeitados os limites desta Lei.

Art. 30. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Porto dos Gaúchos/MT, 10 de Julho de 2026.

VANDERLEI ANTONIO DE ABREU
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

ANEXOS (parte integrante)

- Anexo I – Mapa de Setor Fiscal.
- Anexo II – Tabela de Valores Unitários de Terrenos (VUT).
- Anexo III – Tabela de Valores Unitários de Construções (VUP).
- Anexo IV – Tabela de Fatores de Correção (FT/FP).
- Anexo V – Metodologia, Fórmulas e Critérios Técnicos.
- Anexo VI – Tabela de Multa Outorgatória por Conflito de Uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Anexo I – Mapa de Setor Fiscal

Município de Porto dos Gaúchos – Estado de Mato Grosso

Projeto de Lei nº 016/2026 da Planta Genérica de Valores

1. Objetivo do Setor Fiscal

Este Anexo define e apresenta o Setor Fiscal do Município de Porto dos Gaúchos/MT, instrumento técnico integrante da Planta Genérica de Valores (PGV), com a finalidade de delimitar espacialmente as Setores Fiscais homogêneas, utilizadas como base para a apuração do valor venal dos imóveis urbanos para fins de lançamento do Imposto Predial e Terreno Urbano (IPTU).

2. Metodologia de Definição das Setores

Os Setores Fiscais foram definidos com base nos seguintes critérios técnicos e socioeconômicos:

1. Localização e centralidade urbana;
2. Acessibilidade e infraestrutura urbana instalada (pavimentação, iluminação, drenagem, redes públicas);
3. Uso e ocupação do solo predominantes (residencial, comercial, industrial, institucional);
4. Potencial de valorização imobiliária futura;
5. Planejamento Terreno urbano vigente (Leis Complementares correlatas).

3. Descrição das Setores Fiscais

Foram delimitadas cinco Setores Fiscais principais, conforme identificação no mapa temático oficial:

Tabela Anexo I - Mapa de Setores Fiscais				
Código	Número	Resumo da Zona	Características Principais	Distrito
SF-01	01	Setor Residencial / Serviços / Comércio Alto Padrão	Região de alta valorização imobiliária, com comércio, serviços, infraestrutura plena.	1
SF-02	02	Setor Residencial / Serviços / Comércio Médio Padrão	Região de média valorização imobiliária, predominantemente residências, podendo conter comércio e serviços, possui infraestrutura plena.	1
SF-03	03	Setor Residencial / Serviços / Comércio Baixo Padrão	Região de baixa valorização imobiliária, predominantemente residências, podendo conter comércio e serviços, possui infraestrutura plena.	1
SF-04	04	Setor de Expansão Urbana	Áreas com ocupação incipiente, em processo de adensamento urbano.	1
SF-05	05	Setor Residencial / Serviços / Comércio Baixa Renda	Setores com uso habitacional consolidado, alta densidade e boa infraestrutura.	1



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

SF-06	06	Setor Industrial	Setores destinados a atividades industriais, logística e armazenamento.	1
SF-07	07	Setor de Chácaras de Lazer	Áreas de ocupação de grandes propriedades, baixa densidade e pouca infraestrutura.	1
SF-08	08	Setor Central do Novo Paraná	Região de boa valorização imobiliária, predominantemente residências, podendo conter comércio e serviços, possui infraestrutura plena.	2
SF-09	09	Setor Residencial do Novo Paraná	Setores com uso habitacional consolidado, alta densidade e boa infraestrutura.	2
SF-10	10	Setor Central da São João	Região de boa valorização imobiliária, predominantemente residências, podendo conter comércio e serviços, possui infraestrutura plena.	3
SF-11	11	Setor Residencial da São João	Setores com uso habitacional consolidado, alta densidade e boa infraestrutura.	3

4. Representação Cartográfica

A delimitação geográfica das Setores Fiscais encontra-se representada no Mapa de Setor Fiscal, elaborado com base no perímetro urbano vigente, conforme planta urbana oficial do Município de Porto dos Gaúchos/MT.

O mapa inclui:

- Limites das Setores Fiscais SF-01 a SF-07 para Sede do Município;
- Limites das Setores Fiscais SF-08 a SF-09 para a Comunidade do Novo Paraná;
- Limites das Setores Fiscais SF-10 a SF-11 para a Comunidade da São João;
- Legenda identificando as Setores por cor;
- Indicação do norte, escala gráfica e título;
- Base cartográfica urbana fornecida pela prefeitura.

5. Disposições Finais

O presente Anexo, juntamente com a planta cartográfica que o acompanha, passa a integrar a legislação municipal da Planta Genérica de Valores para todos os efeitos legais.

Anexo Gráfico:

Mapa Temático do Setor Fiscal – Porto dos Gaúchos/MT – Exercício 2025

Este Anexo compõe parte integrante da presente Lei nº 016/2026 da PGV



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Anexo II – Tabela de Valores Unitários de Terrenos (VUT)

Município de Porto dos Gaúchos – Estado de Mato Grosso

Projeto de Lei nº 016/2026 da Planta Genérica de Valores

1. Finalidade

A presente Tabela estabelece os Valores Unitários de Terreno (VUT) em reais por metro quadrado (R\$/m²), por Setor Fiscal, de acordo com o Setor constante do **Anexo I** desta Lei. O **VUT** constitui a base de cálculo para a apuração do valor venal do terreno (VVT) urbano, nos termos da legislação tributária municipal, para fins de lançamento do Imposto Predial e Terreno Urbano – IPTU.

2. Tabela de Valores Unitários de Terreno (VUT)

Tabela Anexo II - Valor Unitário de Terreno (VUT)			
Código	Número	Resumo da Zona	VUT (R\$/m²)
SF-01	01	Setor Residencial/Serviços/Comércio Alto Padrão	R\$ 180,00
SF-02	02	Setor Residencial/Serviços/Comércio Médio Padrão	R\$ 120,00
SF-03	03	Setor Residencial/Serviços/Comércio Baixo Padrão	R\$ 80,00
SF-04	04	Setor de Expansão Urbana	R\$ 50,00
SF-05	05	Setor Residencial/Serviços/Comércio Baixa Renda	R\$ 60,00
SF-06	06	Setor Industrial	R\$ 50,00
SF-07	07	Setor de Chácaras de Lazer	R\$ 30,00
SF-08	08	Setor Central do Novo Paraná	R\$ 100,00
SF-09	09	Setor Residencial do Novo Paraná	R\$ 60,00
SF-10	10	Setor Central da São João	R\$ 100,00
SF-11	11	Setor Residencial da São João	R\$ 60,00

3. Critérios de Aplicação

- O VUT será aplicado sobre a área total do terreno, conforme constar no cadastro imobiliário do Município.
- O valor final do terreno será calculado pela fórmula:
 - Valor Venal do Terreno = Área do Terreno (m²) × VUT (R\$/m²)
- Em casos de terrenos com frente para mais de uma Setor Fiscal, deverá ser adotado o maior valor unitário entre as Setores limítrofes.

4. Disposições Complementares

- Os valores aqui definidos poderão ser atualizados por índice oficial de correção monetária, nos termos da legislação municipal.
- A tabela será revista sempre que houver revisão da Planta Genérica de Valores ou alteração significativa da configuração urbana.

Este Anexo compõe parte integrante da presente Lei nº 016/2026 da PGV



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Anexo III – Tabela de Valores Unitários de Construções (VUP)

Município de Porto dos Gaúchos – Estado de Mato Grosso

Projeto de Lei nº 016/2026 da Planta Genérica de Valores

1. Finalidade

A presente tabela estabelece os Valores Unitários de Construção (VUP) por metro quadrado (R\$/m²), a serem aplicados conforme o padrão construtivo predominante da edificação, sua tipologia, uso e estado de conservação.

O VUP serve como base para o cálculo do valor venal das edificações, nos termos do art. 9 da presente Lei, para fins de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

2. Classificação dos Padrões Construtivos

As construções foram classificadas nos seguintes padrões:

- Alvenaria de Alta Qualidade (A): Estrutura de concreto armado, acabamentos nobres, edificações modernas ou de alto padrão.
- Alvenaria de Média Qualidade (B): Estrutura convencional, padrão médio de acabamento e conforto.
- Alvenaria de Baixa Qualidade (C): Construções simples, com padrão básico de materiais e acabamento.
- Madeira ou Mista (D): Edificações mistas ou inteiramente de madeira, com padrões simplificados.
- Precária ou Provisória (E): Construções improvisadas, com materiais reciclados ou de baixa durabilidade, ou em fase construção (acabamento), ou em fase de demolição.

3. Tabela de Valores Unitários de Construção (VUP)

Tabela Anexo III - Valores Unitários de Construção (VUP)				
Código	Tipo de Construção	Padrão Construtivo	VUP (R\$/m²)	Observações
A1	Residencial Alto Padrão	A	R\$ 2.800,00	Concreto armado, revestimentos finos
B1	Residencial Médio	B	R\$ 2.000,00	Casa urbana padrão, médio acabamento
C1	Residencial Simples	C	R\$ 1.400,00	Reboco simples, piso cerâmico comum
D1	Casa de Madeira ou Mista	D	R\$ 900,00	Madeira ou estrutura metálica leve
E1	Edificação Precária	E	R\$ 400,00	Tapumes, compensados, sem fundação (em fase de edificação, ou em estado de demolição)
A2	Comercial e Serviços Especializados	A	R\$ 3.200,00	Clínicas, bancos, lojas de padrão elevado
B2	Comercial Médio	B	R\$ 2.500,00	Salas comerciais, mercados, lojas
C2	Galpão Comercial Simples	C	R\$ 1.600,00	Construção ampla, sem forro, com presença de salas e sanitários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

D2	Galpão de Estrutura Leve	D	R\$ 1.000,00	Estrutura metálica, telhado de zinco, sem presença de salas.
I1	Industrial / Logístico	C	R\$ 1.800,00	Pavilhão industrial com piso reforçado
T1	Templos Religiosos	B	R\$ 2.000,00	Igrejas e templos religiosos

Tabela Anexo III - Padrões Construtivos		
Código	Descrição	Detalhamento
A	Alvenaria de Alta Qualidade	Estrutura de concreto armado, acabamentos nobres, edificações modernas ou de alto padrão.
B	Alvenaria de Média Qualidade	Estrutura convencional, padrão médio de acabamento e conforto.
C	Alvenaria de Baixa Qualidade	Construções simples, com padrão básico de materiais e acabamento.
D	Madeira ou Mista	Edificações mistas ou inteiramente de madeira, com padrões simplificados.
E	Precária ou Provisória	Construções improvisadas, com materiais reciclados ou de baixa durabilidade.

4. Fórmula de Cálculo

O valor venal da edificação será obtido pela seguinte fórmula:

- Valor Venal Predial = Área Construída (m²) × VUP (R\$/m²)

A classificação da edificação será feita com base nos dados do cadastro técnico municipal e/ou vistorias da fiscalização tributária.

5. Fatores Redutores e Aditivos

Poderão ser aplicados fatores redutores ou aditivos, conforme:

- Estado de conservação (novo, regular, ruim);
- Antiguidade da construção;
- Existência de benfeitorias não incorporadas;
- Tipologia especial (ex: residências multifamiliares, uso misto, edifícios verticais).

Esses fatores serão definidos no Anexo IV – Tabela de Fatores de Correção.

Este Anexo compõe parte integrante da presente Lei nº 016/2026 da PGV



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Anexo IV – Tabela de Fatores de Correção

Município de Porto dos Gaúchos – Estado de Mato Grosso

Projeto de Lei nº 016/2026 da Planta Genérica de Valores

1. Finalidade

A presente Tabela define os fatores de correção a serem aplicados no cálculo do valor venal dos imóveis urbanos, considerando as características físicas, construtivas, funcionais e de infraestrutura urbana. Esses fatores permitem o ajuste técnico dos valores unitários (VUT e VUP), assegurando maior justiça tributária.

2. Fator Gerador do UPTU

A presença ou ausência do fato gerador do IPTU está ligado diretamente ao Art. 32 da Lei Federal nº 5172/66 CTN, devem ser aplicados no momento do cadastro técnico imobiliário:

Tabela Anexo IV - FT Fato Gerador do IPTU		FGerador
Situação	Fator	
Presente	1,00	
Ausente	0,00	
Itens		
<i>meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais</i>		
<i>abastecimento de água</i>		
<i>sistema de esgotos sanitários</i>		
<i>rede de iluminação pública</i>		
<i>Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado</i>		

3. Fatores de Correção do Terreno – FT (Fator Terreno)

3.1 – Topografia

Tabela Anexo IV - FT Fator Topografia do Terreno		FTop
Situação	Fator	
Plano	1,00	
Declive/Aclive Leve	0,90	
Declive/Aclive Acentuado	0,75	



3.2 – Testada (Frente)

Tabela Anexo IV - FT Fator Testada do Terreno		FTestada
Situação	Fator	
Meio	1,00	
Esquina	1,15	

4. Fatores de Correção por Infraestrutura Urbana

A presença ou ausência de infraestrutura urbana impacta diretamente o valor venal do imóvel. Abaixo estão os fatores aplicáveis conforme os equipamentos públicos disponíveis diretamente o imóvel:

Tabela Anexo IV - FT Fator Infraestrutura Urbana		FInfra
Situação	Fator	
Presente	1,00	
Ausente	0,90	
Itens <i>Rede Elétrica</i> <i>Via Pavimentada</i> <i>Passeio Público (Calçadas)</i> <i>Drenagem Pluvial</i> <i>Coleta de Lixo</i> <i>Rede de Água</i>		

5. Fatores de Correção da Construção – FP (Fator Predial)

5.1 – Estado de Conservação da Edificação

Tabela Anexo IV - FP Fator Estado de Conservação da Edificação		FEC
Estado	Fator	
Novo	1,00	
Regular	0,85	
Ruim	0,65	



5.2 – Antiguidade da Edificação

Tabela Anexo IV - FP Fator Antiguidade da Edificação		FIdade
Idade (anos)	Fator	
0 a 5	1,00	
6 a 15	0,90	
16 a 30	0,75	
Acima de 30	0,60	

5.3 – Tipo de Uso da Edificação

Tabela Anexo IV - FP Fator Uso da Edificação		FUso
Uso	Fator	
Residencial Unifamiliar	1,00	
Residencial Multifamiliar	1,10	
Comercial Local	1,15	
Comercial Especializado	1,25	
Industrial	0,95	
Equipamento Público	0,90	

5.4 – Tipo do Uso Fator Social

Tabela Anexo IV - FP Habitação de Interesse Social		FSocial
Social	Fator	
Sim	0,70	
Não	1,00	

6. Fórmula Geral de Cálculo do Valor Venal Total (VVT)

- $VVT = (\text{Área Terreno} \times VUT \times \text{Fatores do Terreno}) + (\text{Área Construída} \times VUP \times \text{Fatores da Construção})$
- Onde os Fatores = FGerador, FTop, FTestada, FInfra, FEC, FIdade, Fuso e FSocial
- Vide Anexo V – Metodologia, Fórmulas e Critérios Técnicos

Este Anexo compõe parte integrante da presente Lei nº 016/2026 da PGV



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Anexo V – Metodologia, Fórmulas e Critérios Técnicos

Município de Porto dos Gaúchos – Estado de Mato Grosso

Projeto de Lei nº 016/2026 da Planta Genérica de Valores

1. Finalidade

Este Anexo estabelece os princípios técnicos e metodológicos adotados para a elaboração da Planta Genérica de Valores (PGV), bem como as fórmulas de cálculo do valor venal dos imóveis urbanos, os critérios de apuração, e as formas de aplicação dos valores unitários e dos fatores de correção definidos nos anexos anteriores.

2. Princípios da Metodologia da PGV

A elaboração da PGV adotou os seguintes princípios:

- Capacidade contributiva e justiça fiscal;
- Homogeneidade de Setores Fiscais conforme uso, ocupação e infraestrutura;
- Critério objetivo e transparente na avaliação;
- Adoção de dados técnicos, urbanísticos, geográficos e fiscais;
- Atualização das bases cadastrais para uso tributário.

3. Composição do Valor Venal do Imóvel

O Valor Venal do Imóvel (VVI) é resultante da soma do valor do terreno e do valor da construção, considerando os fatores de correção pertinentes:

- **VVI = VVT + VVP**

Onde:

- VVT = Valor Venal do Terreno
- VVP = Valor Venal da Construção

4. Fórmulas de Cálculo

4.1. Valor do Terreno (VT)

- **VVT = AT × VUT × FGerador × FT**

Onde:

- AT = Área do Terreno (em m²)
- VUT = Valor Unitário de Terreno (R\$/m²), conforme Anexo II;
- FGerador = Fator Gerador do IPTU;
- FT = Fatores de Correção do Terreno.



4.2. Valor da Construção (VP)

- $VVP = AC \times VUP \times FP$

Onde:

- AC = Área Construída (em m²);
- VUP = Valor Unitário de Construção (R\$/m²), conforme Anexo III;
- FP = Fatores de Correção da Construção.

5. Regras Técnicas para Aplicação dos Fatores

- Todos os fatores de correção definidos nos Anexos III e IV devem ser multiplicados entre si, conforme aplicabilidade ao imóvel avaliado.
- A ausência parcial de infraestrutura urbana permite a aplicação de redutores acumulativos, aplicados sobre o valor do terreno.
- A edificação será classificada conforme padrão construtivo predominante e sua condição física (idade e estado).
- No caso de lotes de esquina ou com testada múltipla, aplica-se o fator de testada mais vantajoso.
- A topografia será considerada em relação ao nível da rua, com base em vistoria, planta topográfica ou imagem aérea georreferenciada.

6. Fontes e Bases Técnicas Utilizadas

A metodologia utilizou como fontes:

- Levantamento urbano cadastral atualizado pela Prefeitura Municipal;
- Análise de mercado imobiliário local e regional (valores de referência);
- Mapas temáticos vetoriais, baseados em planta urbana vigente;
- Sistema Tributário Municipal (cadastro fiscal);
- Normas técnicas da ABNT, IBGE e Manual da Receita Federal sobre avaliação de imóveis urbanos;
- Estudos de PGV de municípios com perfil urbano similar (comparação regional).

7. Revisão e Atualização da PGV

A PGV poderá ser revisada a cada 4 (anos) anos ou sempre que houver:

- Revisão dos Setores Fiscais Municipal;
- Expansão significativa do perímetro urbano;
- Variações expressivas no mercado imobiliário;
- Atualização cadastral ampla pelo município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

8. Tabela Significado das Siglas

Siglas	Significado	Fonte/Fórmula
VVI	Valor Venal Imóvel	$VVI = VVT + VVP$
VVT	Valor Venal Terreno	$VVT = AT \times VUT \times F_{Gerador} \times (F_{Top} \times F_{Testada} \times F_{Infra})^{(FT)}$
VVP	Valor Venal Predial	$VVP = AC \times VUP \times (FEC \times F_{Idade} \times Fuso \times F_{social})^{(FP)}$
AT	Área do Terreno	Terreno (Cadastro Técnico)
VUT	Valor Unitário do Terreno	Anexo II
FT	Fator de Correção do Terreno	Anexo IV
AC	Área Construída	Construção (Cadastro Técnico)
VUP	Valor Unitário de Construção	Anexo III
FP	Fator de Correção da Construção	Anexo IV
FGerador	Fator Gerador do IPTU	Vide Código Tributário Municipal

Este Anexo compõe parte integrante da presente Lei nº 016/2026 da PGV



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Anexo VI – Tabela de Multa Outorgatória por Conflito de Uso

Município de Porto dos Gaúchos – Estado de Mato Grosso

Projeto de Lei nº 016/2026 da Planta Genérica de Valores

1. Finalidade

O presente Anexo tem por finalidade estabelecer parâmetros técnicos e normativos para o registro, controle e acompanhamento de irregularidades construtivas ou de ocupação de áreas públicas ou privadas, identificadas pelo Cadastro Técnico Imobiliário (CTI), com reflexos na gestão urbanística e tributária do Município.

Essas irregularidades não alteram o valor venal do imóvel, nem interferem na base de cálculo do IPTU. Contudo, geram encargos de regularização de natureza educativa, corretiva e compensatória, expressos em UPFM – Unidade Padrão Fiscal Municipal, com lançamento autônomo no carnê do IPTU, enquanto perdurar a irregularidade.

A aplicação dessa tabela tem por objetivos:

- Incentivar a regularização construtiva e fundiária dos imóveis;
- Prevenir ocupações irregulares de áreas públicas;
- Registrar tecnicamente as não conformidades detectadas em vistorias, plantas e cadastros;
- Integrar o sistema tributário com a gestão urbana, permitindo atuação coordenada entre tributação, obras e fiscalização.

2. Critérios e Métodos de Aplicação

2.1. Identificação da Irregularidade

A constatação de conflito ou irregularidade ocorrerá:

- Por meio de vistoria in loco, levantamento planialtimétrico ou fotogramétrico;
- Através de cruzamento cadastral entre as bases do IPTU, Cadastro Técnico e geoprocessamento;
- Ou ainda, mediante comunicação de fiscalização municipal (obras, posturas, meio ambiente ou engenharia).

As situações devem ser classificadas conforme a tipologia de conflito estabelecida neste Anexo.

3. Registro Técnico

O registro será realizado no Cadastro Técnico Imobiliário (CTI), constando:

- Tipo de irregularidade identificada;
- Data e setor responsável pela constatação;
- Fotografias, croquis ou plantas indicativas;
- Campo “situação cadastral: em conflito”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

Cada imóvel em situação irregular manterá esse registro até que o contribuinte comprove a regularização junto à Prefeitura Municipal.

4. Natureza do Encargo

O encargo gerado é denominado “**Multa Outorgatória por Conflito de Uso**” e:

- Possui natureza não tributária, vinculada à regularização do imóvel;
- É expressa em UPFM, garantindo atualização anual automática;
- Tem valor fixo anual, aplicado enquanto persistir o conflito;
- É lançada em rubrica separada no carnê do IPTU.

5. Critérios de Cálculo e Lançamento

- A aplicação do encargo não afeta o valor venal do imóvel.
- O valor em reais será obtido multiplicando-se o número de UPFM pela cotação vigente da unidade fiscal no exercício financeiro.
- O lançamento será automático e recorrente, constando no sistema de arrecadação até a baixa do conflito.
- Regularizada a situação, o sistema suspenderá automaticamente o encargo no exercício subsequente.

6. Tabela de Conflitos e Penalidades (expressas em UPFM)

Código	Situação Irregular ou Conflito de Uso	Encargo Anual (UPFM)	Descrição Técnica e Critérios de Aplicação
CF-01	Fossa séptica instalada em área pública	3,0	Aplicável quando a estrutura sanitária extrapola os limites do lote e invade o passeio público ou área institucional.
CF-02	Muro ou cerca avançando sobre via pública	4,0	Incide em edificações ou cercas que avançam sobre alinhamento predial ou logradouro.
CF-03	Drenagem Pluvial	2,0	Aplicável quando a drenagem do terreno e cobertura conduzirem às vias públicas (exceto quando existência de drenagem na via).
CF-04	Construção sem recuo obrigatório	2,0	Aplicável a edificações em desacordo com recuos mínimos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.
CF-05	Cobertura ou marquise avançando sobre passeio	3,0	Toldos e coberturas fixas que ocupam domínio público que ultrapassem 80 cm.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

CF-06	Ocupação parcial de área pública	6,0	Edificações, muros ou obras dentro de área institucional, praça ou rua.
CF-07	Drenagem inadequada ou lançamento irregular	2,0	Quando a drenagem de águas pluviais é direcionada para logradouro ou propriedade vizinha.
CF-08	Taxa de Ocupação Máxima	3,0	Aplicável a edificações em desacordo com a taxa de ocupação máxima da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

6.1 Interpretação Técnica:

Os códigos CF-01 a CF-08 integram o Banco de Ocorrências do Cadastro Imobiliário.

O técnico avaliador deve registrar o código correspondente à irregularidade no campo específico do sistema.

A coexistência de mais de uma irregularidade não implica cumulatividade, aplicando-se apenas o encargo de maior valor (critério de maior gravidade).

7. Disposições Complementares e Observações

7.1. Suspensão e Exclusão do Encargo

A exclusão do encargo ocorrerá somente mediante comprovação de regularização, com apresentação de planta revisada, vistoria ou documento expedido pelo setor de engenharia municipal.

A regularização será anotada no CTI e validada por despacho da autoridade competente.

7.2. Competência e Fiscalização

A competência para aplicação e controle deste anexo é da Secretaria Municipal de Finanças e Tributação, em conjunto com o Setor de Engenharia e Fiscalização Urbana.

Cabe à administração municipal editar normas complementares para padronizar os procedimentos.

7.3. Caráter Educativo e Regulatório

O encargo de regularização tem natureza educativa e corretiva, com finalidade de induzir o contribuinte à conformidade urbanística.

Não configura tributo, nem sanção de natureza administrativa, mas instrumento de ordenamento urbano e cadastral.

7.4. Transparência e Comunicação

Os encargos deverão ser identificados nominalmente no carnê de IPTU, na rubrica “Encargo de Regularização Cadastral (UPFM)”.

O contribuinte deverá receber orientação sobre o motivo da cobrança e o procedimento para regularização.



7.5. Atualização e Revisão

O valor em UPFM e os tipos de conflito poderão ser revistos por decreto do Executivo, a cada exercício fiscal, conforme demanda técnica e observações do setor de fiscalização.

8. Exemplo Prático de Aplicação

- **Imóvel:** Lote urbano com muro avançando 0,8 m sobre o domínio público, ou seja, fora dos seus limites legais.
- **Irregularidade:** CF-02 (Muro avançando sobre via pública).
- **Encargo anual:** 4,0 UPFM.
- **Valor da UPFM (exemplo):** R\$ 48,97.
- **Valor lançado:** $4 \times 48,97 = \text{R\$ } 195,88$.
- **Situação:** Valor será cobrado anualmente até a correção do muro e aprovação em nova vistoria técnica.

9. Fundamentação Legal

- Lei nº 5.172/1966 – Código Tributário Nacional, arts. 113 e 115;
- Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, art. 14;
- Lei nº 941/2021 – Código Tributário Municipal de Porto dos Gaúchos – MT, arts. 93 a 96 e art. 96-A (inserido);
- Lei Municipal nº 016/2026 – Planta Genérica de Valores (PGV);
- Código de Obras e Posturas Municipais, dispositivos sobre recuos, alinhamentos e ocupação do solo.

10. Observação Final

A aplicação da presente tabela visa a compatibilização do cadastro tributário com a realidade física e urbanística, permitindo ao Município um controle eficiente e moderno sobre o uso e ocupação do solo urbano, com instrumentos que conciliam função fiscal, corretiva e educativa.

Este Anexo compõe parte integrante da presente Lei nº 016/2026 da PGV



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO DOS GAÚCHOS

JUSTIFICATIVA

Senhora Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminha Projeto de Lei que Institui a Planta Genérica de Valores (PGV) e altera dispositivos do Código Tributário Municipal.

Pelo presente, submetemos à elevada apreciação desta Casa de Leis o anexo Projeto de Lei que dispõe sobre a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Porto dos Gaúchos e moderniza a legislação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

A presente propositura não tem por objetivo o mero incremento de carga tributária, mas sim o restabelecimento da Justiça Fiscal e da Capacidade Contributiva. O município opera hoje com uma base de valores defasada, gerando distorções onde imóveis de alto padrão pagam valores irrisórios, enquanto imóveis mais simples suportam carga desproporcional.

Destacamos os pilares técnicos que sustentam este projeto, elaborados por assessoria especializada e em conformidade com a ABNT NBR 14.653:

- **Justiça Distributiva:** A nova PGV corrige distorções históricas, garantindo que imóveis com maior valorização de mercado contribuam de forma justa, permitindo ao município desonerar ou manter inalterados os valores para a população de baixa renda.
- **Responsabilidade Fiscal:** O projeto atende às exigências do Tribunal de Contas (TCE-MT) e da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), que obriga os gestores a manterem as bases tributárias atualizadas sob pena de renúncia de receita.
- **Travas de Proteção ao Contribuinte:** Cientes do impacto econômico, incluímos no projeto mecanismos de **Trava de Aumento** (Redutores), garantindo que a atualização ocorra de forma gradual, protegendo o orçamento familiar dos munícipes.
- **Modernização:** A proposta integra a nova planta ao Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM), trazendo georreferenciamento e transparência aos dados urbanos.

Este projeto é fruto de 6 meses de estudos técnicos, reuniões de alinhamento e simulações de impacto, estando maduro para debate legislativo.

Certos do espírito público que norteia esta Casa, solicitamos a tramitação em regime de urgência, visando a vigência para o exercício fiscal seguinte, em respeito ao Princípio da Anterioridade Tributária.

Atenciosamente,

Porto dos Gaúchos – MT, 10 de julho de 2026.

VANDERLEI ANTONIO DE ABREU

Prefeito Municipal