



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2125 /2025

ALTERA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA A COBRANÇA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ENILSON DE ARAÚJO RIOS, Prefeito Municipal de Araputanga, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica estabelecida a nova Planta Genérica de Valores para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do município de Araputanga, Estado de Mato Grosso, conforme as disposições inseridas nos artigos abaixo descritos e de acordo com os anexos constantes nessa lei.

Art. 2º - O valor venal do imóvel (VVI) será determinado pela seguinte fórmula:

VVI = VVT + VVE

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel
VVT = Valor do Terreno
VVE = Valor da Edificação



fórmula:

Art. 3º - O valor venal da edificação (VVE) será obtido aplicando-se a seguinte

VVE = Ae x Vu x Ftu x FI x Fv x Fc

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação
Ae = Área da Edificação
Vu = Valor Unitário do m² da Construção
Ftu = Fator Tipo de Uso
FI = Fator de Localização
Fv = Fator de Verticalização
Fc = Fator de Conservação



§ 1º - O Valor Unitário do m² da construção (Vu) será definido pela estrutura e padrão de acabamento da edificação conforme Tabela 1 do Anexo – I desta Lei.

I - Para efeito de classificação dos tipos de estrutura e padrões de acabamentos a que se refere este parágrafo, poderão ser utilizados os elementos qualificadores definidos em regulamento.



§ 2º – O fator corretivo tipo de uso (**Ftu**) será aplicado conforme Tabela 2 do Anexo – I desta Lei.

§ 3º – O fator corretivo de localização (**Fl**) será aplicado conforme Tabela 3 do Anexo – I desta Lei.

§ 4º – O fator aumentativo de verticalização (**Fv**) será aplicado conforme Tabela 4 do Anexo – I desta Lei.

§ 5º – O fator de corretivo de conservação (**Fc**) será aplicado conforme Tabela 5 do Anexo – I desta Lei.

Art. 4º - O valor venal do terreno (**VVT**) será obtido, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\text{VVT} = \text{At} \times \text{Vpn} \times \text{Fst} \times \text{Fpt} \times \text{Ftt} \times \text{Fal} \times \text{Fmp} \times \text{Fgau}$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno
At = Área do Terreno
Vpn = Valor do m ² do terreno por nível
Fst = Fator de Situação do Terreno
Fpt = Fator de Pedologia do Terreno
Ftt = Fator de Topografia do Terreno
Fal = Fator de Área de Lazer
Fmp = Fator de Melhoria Públicas
Fgau = Fator de Grandes Áreas Urbanas

§ 1º - O valor do m² do terreno por nível (**Vpn**) será determinado segundo os níveis estabelecidos na Tabela 1 do Anexo – II desta Lei.

§ 2º - O fator corretivo de situação do terreno (**Fst**) será aplicado conforme Tabela 2 do Anexo – II desta Lei.

§ 3º - O fator corretivo de pedologia do terreno (**Fpt**) será aplicado conforme Tabela 3 do Anexo – II desta Lei.

§ 4º - O fator corretivo de topografia do terreno (**Ftt**) será aplicado conforme Tabela 4 do Anexo – II desta Lei.

§ 5º - O fator aumentativo de área de lazer (**Fal**) será aplicado conforme Tabela 5 do Anexo – II desta Lei.

§ 6º - O fator corretivo de melhorias públicas (**Fmp**) será aplicado conforme Tabela 6 do Anexo – II desta Lei.

§ 7º - O fator corretivo de grandes áreas urbanas (**Fgau**) será aplicado conforme Tabela 7 do Anexo – II desta Lei.



Art. 5º - Os valores do crédito tributário do IPTU nos lançamentos do ano de 2025 seguirão as fórmulas com os seguintes critérios limitadores:

Valor integral do IPTU ou parcelamento seguindo a fórmula.

I - Para o ano de 2026

$$\text{CREDIPTU26} = \text{IPTU25} + ((\text{IPTU26} - \text{IPTU25}) \times 33\%)$$

Onde:

CREDIPTU26 = Crédito tributário do IPTU lançado em 2026
IPTU26 = Valor do IPTU obtido aplicando a alíquota sobre o Valor Venal do Imóvel calculado nos termos desta Lei
IPTU25 = Valor do crédito tributário do IPTU lançado em 2025

II - Para o ano de 2027

$$\text{CREDIPTU27} = \text{IPTU25} + ((\text{IPTU27} - \text{IPTU25}) \times 66\%)$$

Onde:

CREDIPTU27 = Crédito tributário do IPTU lançado em 2027
IPTU27 = Valor do IPTU obtido aplicando a alíquota sobre o Valor Venal do Imóvel calculado nos termos desta Lei
IPTU25 = Valor do crédito tributário do IPTU lançado em 2025

III - Para o ano de 2028

$$\text{CREDIPTU28} = \text{IPTU25} + ((\text{IPTU28} - \text{IPTU25}) \times 100\%)$$

Onde:

CREDIPTU28 = Crédito tributário do IPTU lançado em 2028
IPTU28 = Valor do IPTU obtido aplicando a alíquota sobre o Valor Venal do Imóvel calculado nos termos desta Lei
IPTU25 = Valor do crédito tributário do IPTU lançado em 2025

Art. 6º - Considerando a evolução urbanísticas e ocupação do perímetro urbano municipal, é facultado ao Poder Executivo, atendendo as condições e os limites estabelecidos em lei, a obrigatoriedade periódica de avaliação dos Níveis Fiscais dos imóveis para melhoria na arrecadação e prática de Justiça Fiscal.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, **produzindo efeitos a partir de 2026**, em observância aos princípios da noventena e anterioridade, revogando-se todas e quaisquer disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Araputanga, Estado de Mato Grosso, aos dois (02) dias do mês de dezembro (12) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025).

ENILSON DE ARAUJO
RIOS:38349906120
ENILSON DE ARAUJO RIOS
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado de forma digital por ENILSON DE ARAUJO RIOS:38349906120
Dados: 2025.12.05 16:26:25 -04'00'



ANEXO – I

TABELAS DE COMPOSIÇÃO DO VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES

Tabela 1 - Valor Unitário do m² da Construção; UPF 37,56; base: 2025;

VALOR UNITÁRIO DO M² DA CONSTRUÇÃO				
PADRÃO FISCAL		ESTRUTURA CONSTRUÇÃO	QUANTIDADE UPF	VALOR M² POR UPF
1	Luxo	Alvenaria e concreto	16	R\$ 600,96
2	Alto		13	R\$ 488,28
3	Médio		11	R\$ 413,16
4	Baixo		6	R\$ 225,36
5	Alto	Madeira	5	R\$ 187,80
6	Médio		4	R\$ 150,24
7	Baixo		2	R\$ 75,12
8	Barracão, Galpão e Silo	Alvenaria/Concreto	3	R\$ 112,68
9		Metálica	2	R\$ 75,12
10		Madeira	1	R\$ 37,56

Tabela 2 - Fator Tipo de Uso – Ft_u

TIPO DE USO	
TIPO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
Residencial	1.0
Religiosa	1.0
Pública	1.0
Comercial	1.1
Misto	1.1
Industrial	0.9

Tabela 3 - Fator de Localização – F_l

FATOR DE LOCALIZAÇÃO	
SETOR FISCAL	ÍNDICE MULTIPLICADOR
1	1.00
2	0.99
3	0.98
4	0.97
5	0.96
6	0.95
7	0.94



Tabela 4 - Fator de Verticalização – Fv

FATOR DE VERTICALIZAÇÃO	
TOTAL DE PISOS	ÍNDICE MULTIPLICADOR
1	1.0
2	1.1
3	1.15
4	1.2
Acima de 4	1.3

Tabela 5 - Fator de Conservação – Fc

FATOR DE CONSERVAÇÃO	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
Nova/Ótima	1.1
Bom	1.0
Regular	0.8
Precária	0.6

**ANEXO – II****TABELAS DE COMPOSIÇÃO DO VALOR VENAL DOS TERRENOS****Tabela 1 – Valor do m² do Terreno por Nível – Vpn; UPF 37,56, base: 2025;**

VALOR NO M ² DO TERRENO POR NÍVEL FISCAL		
NÍVEL FISCAL	QUANTIDADE UPF	VALOR DO M ² EM R\$
1	6,50	R\$ 244,14
2	6,00	R\$ 225,36
3	5,50	R\$ 206,58
4	4,00	R\$ 150,24
5	3,00	R\$ 112,68
6	2,00	R\$ 75,12
7	1,50	R\$ 56,34
8	1,00	R\$ 37,56
9	0,50	R\$ 18,78
10	0,20	R\$ 7,51

Tabela 2 – Fator de Situação do Terreno – Fst

SITUAÇÃO DO TERRENO	
SITUAÇÃO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
Esquina, mais de uma frente	1.1
Meio de Quadra	1.0
Encravado	0.7

Tabela 3 – Fator de Pedologia do Terreno – Fpt

PEDOLOGIA DO TERRENO	
CARACTERÍSTICA	ÍNDICE MULTIPLICADOR
Firme	1.0
Inundável	0.8
Alagável	0.7

Tabela 4 – Fator de Topografia do Terreno - Ftt

TOPOGRAFIA DO TERRENO	
CARACTERÍSTICA	ÍNDICE MULTIPLICADOR
Plano	1.0
Active	0.9
Declive	0.8
Irregular	0.7



Tabela 5 - Fator de Área de Lazer - Fal

ÁREA DE LAZER	
TIPO ESTRUTURA DE LAZER	ÍNDICE MULTIPLICADOR
Inexistente	1.0
Piscina	1.1
Quadra de Esportes	1.1
Piscina e Quadra de Esportes	1.2

Tabela 6 – Fator de Melhorias Públicas - Fmp

MELHORIAS PÚBLICAS	
MELHORIAS	ÍNDICE MULTIPLICADOR
Com Pavimentação	1
Sem Pavimentação	0.85

Tabela 7 – Fator corretivo de grandes áreas urbanas - Fgau

FATOR CORRETIVO DE GRANDES ÁREAS URBANAS	
TAMANHO DO TERRENO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
ATÉ 5.000 m ²	1.00
5.001 a 6.000 m ²	0.90
6.001 a 7.000 m ²	0.80
7.001 a 10.000 m ²	0.70
10.001 a 15.000 m ²	0.65
15.001 a 20.000 m ²	0.60
20.001 a 25.000 m ²	0.55
25.001 a 30.000 m ²	0.50
30.001 a 35.000 m ²	0.40
35.001 a 40.000 m ²	0.30
40.001 a 50.000 m ²	0.20
Acima de 50.000 m ²	0.15



ANEXO – III

DEFINIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS PARA OS TIPOS DE ESTRUTURAS E PADRÕES DE ACABAMENTOS UTILIZADOS PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO POR M² DA CONSTRUÇÃO NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES.

Padrão 1 - Luxo em Alvenaria ou Concreto

São edificações de uso residencial, com estrutura de alvenaria ou concreto, geralmente localizadas em regiões valorizadas, cujo padrão é de acordo as seguintes características:

- Edificações projetadas, onde observa-se na estrutura materiais sofisticados, moderno e de alta qualidade;
- Pé direito alto, duplo ou triplo, com um ou mais pavimentos;
- Cobertura e fachada com design sofisticado;
- Revestimento e esquadrias com materiais de alto padrão, tais como: Pedra, Ferro, granito, porcelanato, vidro;
- Jardim projetado. Geralmente é composto por gramado, arbustos, plantas pedras ornamentais, muro verde, lagos, fontes, estátuas, esculturas, pergolado, móveis de jardim e iluminação em locais estratégicos para evidenciar o paisagismo;
- Sistema de segurança, câmeras, portaria, interfone, alarme e cerca elétrica;
- Área de lazer, geralmente ampla, composta por piscina, campo poliesportivo, espaço gourmet;

Padrão 2 - Alto em Alvenaria ou Concreto

São edificações de uso residencial ou comercial com estrutura de alvenaria ou concreto, cujo padrão é de acordo com as seguintes características:

- Edificações térreas com um ou mais pavimentos, apresentando características de projeto arquitetônico;
- Pé direito alto, com um ou mais pavimentos;
- Cobertura e fachadas projetadas;
- Revestimento e esquadrias com materiais de boa qualidade;
- Sistema de segurança, portão eletrônico, câmera, cerca elétrica;
- Jardim, composto por gramado, pedras e plantas ornamentais;
- Área de Lazer (piscina, Área gourmet).

Padrão 3 - Médio em Alvenaria ou Concreto

- São edificações de uso residencial ou comercial com estrutura de alvenaria ou concreto, cujo padrão é de acordo com as seguintes características:
- Edificações com um ou mais pavimentos, construídas sem projeto arquitetônico, com pé direito comum;
- Cobertura e fachadas simples, geralmente com materiais comuns de boa qualidade;
- Esquadrias e revestimentos com materiais comuns de boa qualidade;

Padrão 4 - Baixo em Alvenaria ou Concreto

São edificações de uso residencial ou comercial com estrutura de alvenaria ou concreto, cujo padrão é de acordo com as seguintes características:

- Edificações térreas construídas sem projeto arquitetônico;
- A estrutura apresenta pé direito abaixo do comum, com deficiências construtivas evidentes, tais como: desaprumos, desníveis, falta de arremates, normalmente sem base estrutural;
- Cobertura com materiais de baixa qualidade, geralmente telha de amianto;
- Fachadas com ou sem reboco;
- Esquadrias: matérias de baixa qualidade, geralmente de reaproveitamento.



Padrão 5 - Alto em Madeira

São edificações residenciais ou comerciais, cujo padrão é de acordo com as seguintes características:

- Edificações projetadas, com um ou mais pavimentos em madeira maciça, geralmente préfabricadas, construídos no sistema de encaixe, com pé direito alto;
- Cobertura e fachadas com características arquitetônicas;
- Esquadrias e revestimento com materiais de alta qualidade;
- Jardim, composto por gramado, pedras e plantas ornamentais;
- Área de lazer (Piscina, área gourmet);

Padrão 6 - Médio em Madeira

São edificações de uso residencial ou comercial com estrutura em madeira, cujo padrão é de acordo com as seguintes características:

- Edificações térreas construídas sem projeto arquitetônico;
- Cobertura e fachada simples, geralmente com alicerce em alvenaria ou concreto;
- Esquadrias e revestimento com materiais de boa qualidade.

Padrão 7 - Baixo em Madeira

São edificações que tem o tipo de uso residencial com estrutura em madeira, cujo padrão é de acordo com as seguintes características:

- Edificações sem projeto arquitetônico, geralmente construídos com materiais de reaproveitamento.
- Estrutura com pé direito abaixo do normal, em madeira, taipa, madeirite ou assemelhados, sem alicerce;
- Esquadrias e cobertura com materiais de baixa qualidade, geralmente sem revestimento.

Padrão 8 - Barracão, Galpão, Silo e Assemelhados com Estrutura em Concreto ou Alvenaria

São edificações de uso industrial, comercial ou desportivo, com estrutura em concreto ou alvenaria, cujo padrão e de acordo com as seguintes características:

- Arquitetura simples, projetada com pé direito elevado;
- Estrutura visível com pilar e vigotas a base de concreto ou alvenaria;
- Cobertura normalmente com telhas de fibrocimento ou metálicas. Podem apresentar treliças de madeira, metálica;
- Revestimento e esquadrias com materiais resistentes e de boa qualidade, tais como piso industrial tipo concreto polido, epóxi, Vinílico, emborrachado;
- Silo: Podem ser verticais ou horizontais. Com estruturas elevadas, subterrâneo ou semisubterrâneo. Construídos em alvenaria, concreto armado ou pré-moldado.

Padrão 9 - Barracão, Galpão, Silo e Assemelhados com Estrutura Metálica

São edificações de uso industrial, comercial ou desportivo, com estrutura em metal, cujo padrão é de acordo com as seguintes características:

- Arquitetura simples, projetada com pé direito elevado;
- Estrutura visível com pilar, vigotas e treliças a base de metal, comumente em aço galvanizado. Podem apresentar fechamento lateral em alvenaria, metal, fibrocimento, misto.
- Cobertura normalmente com telhas de fibrocimento ou metálicas.
- Revestimento e esquadrias com materiais resistentes e de boa qualidade, tais como: piso industrial de concreto polido, epóxi, Vinílico, emborrachado;
- Silo: Podem ser verticais ou horizontais. Com estruturas elevadas, subterrâneo ou semisubterrâneo. Construídos em aço galvanizado com dobras que servem para fazer o encaixe macho fêmea. A cobertura é fixada através de parafusos bicromatos com arruelas de Neoprene nas terças que se apoiam nas longarinas de sustentação apoiado em pilares de aço com bicas de descarga.



Padrão 10 - Barracão, Galpão, Silo e Assemelhados com Estrutura em Madeira

São edificações de uso industrial, comercial ou desportivo, com estrutura em aço

- Arquitetura simples, projetado com pé direito elevado;
- Estrutura com pilares, vigotas e treliças visível de madeira. Podem apresentar fechamento lateral em madeira, vidro, fibrocimento, misto;
- Cobertura e revestimento normalmente com materiais de baixo custo, tais como: piso de concreto e telhas de fibrocimento;

Silo: Podem ser verticais ou horizontais. Com estruturas elevadas, subterrâneo ou semisubterrâneo. Construídos com tábuas, caibros, ripas, mata juntas, com cintas de ferro que sustentam toda a estrutura.



ANEXO – IV

DEFINIÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS A SEREM OBSERVADAS NOS FATORES DE CONSERVAÇÃO A QUE SE REFERE A TABELA 5 DO ANEXO I NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES.

I – Nova/ Ótima

Imóvel novo ou reformado recentemente, cujas características arquitetônicas, de construção e acabamento encontram-se intactas e não necessitam de nenhum reparo.

II – Bom

Imóvel com pequenos desgastes devido aos intemperes e ação do tempo, podendo apresentar pintura opaca em relação à original e outros pequenos desgastes em materiais de acabamento, os quais não necessitam de manutenção imediata.

III - Regular

Imóvel com desgaste excessivo devido aos intemperes e ação do tempo, que apresentem pequenos problemas estruturais, tais como: mofo, infiltração, ferrugem, fissuras, falta de acabamento. Observa-se a necessidade de manutenção imediata.

IV - Precária

Imóvel com grandes problemas estruturais ou sem estrutura básica, cujos elementos de acabamento encontram-se totalmente deteriorados, os quais necessitem de severa intervenção para restabelecimento, tais como: imóvel em ruína, barracos, casa de pau a pique e similares.

Os elementos constitutivos listados neste anexo, são parâmetros basilares, não sendo obrigatória a presença de todos eles para fixação de um padrão ou fator de estado de conservação, assim como a não incidência de um ou mais elementos não impede o enquadramento do imóvel, devendo ser observada a incidência de maior quantidade de elementos atribuídos a um determinado padrão para sua identificação, podendo ainda ser considerada a presença de uma característica muito acentuada para a definição de fator de conservação.