



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

## MENSAGEM JUSTIFICATIVA

REF: Projeto de Lei nº 025/2026

Sr. Presidente,  
Srs. Vereadores,  
Sras. Vereadoras,

Com meus cordiais e respeitosos cumprimentos, submeto à superior deliberação legislativa o projeto de lei apenso, que institui a nova Planta Genérica de Valores.

A desatualização da Planta Genérica de Valores tem sido objeto de cobrança pelo Tribunal de Contas Estadual e como tal tem sido um entrave para a implantação de políticas públicas na execução de projetos que visam assegurar a devida função social das propriedades localizadas no perímetro urbano e na zona urbanizável do município.

Segundo a PORTARIA Nº 3.242, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2022, Ministério do Desenvolvimento Regional, em seu artigo 18 traz a seguinte redação:

*Art. 18. Os valores dos imóveis estimados para fins fiscais devem ser atualizados, no máximo, a cada quatro anos.*

A Planta de Genérica de Valores é parte integrante do sistema tributário municipal, sendo responsável pela formação do preço base dos imóveis localizados dentro do território municipal para fins, em especial, da cobrança do imposto sobre propriedade territorial e predial urbana.

Naturalmente, a principal finalidade da Planta Genérica de Valores está vinculada em compor o Valor Venal Presumido do imóvel que, aplicada sobre o cadastro de contribuintes imobiliário, serve como elemento da base de cálculo para cobrança do IPTU.

$$\left( \begin{array}{l} \text{boletim de} \\ \text{cadastro} \\ \text{imobiliário} \\ \text{(BCI)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{planta} \\ \text{genérica de} \\ \text{valores} \\ \text{(PGV)} \end{array} \right) = \begin{array}{l} \text{valor} \\ \text{venal do} \\ \text{imóvel} \\ \text{(PGV)} \end{array}$$

Desta forma, quando aplicamos a alíquota do IPTU sobre o Valor Venal do imóvel temos o valor a ser lançado a título de imposto.

$$\left( \begin{array}{l} \text{valor} \\ \text{venal do} \\ \text{imóvel} \\ \text{(PGV)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{alíquota} \\ \text{do IPTU} \\ \text{(\%)} \end{array} \right) = \begin{array}{l} \text{Valor do} \\ \text{imposto} \\ \text{(R\$)} \end{array}$$



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

Muito mais do que servir de referência para a delimitação da base de cálculo do IPTU municipal que terá mais de 40% desta receita empregada em despesas ligadas à saúde e educação, a Planta Genérica de Valores é indispensável para assegurar a eficácia na implementação de políticas públicas de reorganização da ocupação urbana inibindo a especulação imobiliária depredatória que tanto prejudica o poder público municipal em proporcionar os serviços urbanos básicos de atenção a população.

No projeto de lei ora encaminhado foram contemplados conceitos do direito ao contraditório no que diz respeito ao valor das propriedades dando a oportunidade para que pontuais equívocos no dimensionamento da base de cálculo sejam corrigidos de forma célere, segurança jurídica para que a prefeitura fomente o cumprimento da função social das propriedades localizadas no perímetro urbano, legitimidade, legalidade, equidade e efetividade.

Por se tratar de uma lei de natureza tributária sujeita ao princípio da anterioridade, este conteúdo precisaria ser aprovado no exercício de 2026 para produzir todos os seus efeitos a partir de 2027.

Visando o menor impacto possível à nossa população e atendendo a recomendação do nobre Tribunal de Contas do Estado foi adotado um programa de progressividade da aplicação genérica dos valores, de forma que o impacto da adequação dos valores venha ocorrer de forma gradual, até mesmo permitindo que eventuais descompassos nos valores possam ser corrigidos.

Outro ponto de fundamental importância que precisamos destacar é a considerável adequação proposta por meio da redução pela metade da alíquota do IPTU que o poder executivo municipal está propondo em um projeto de lei próprio visando garantir o equilíbrio dos valores lançada a título do aludido imposto.

Tal redução se faz necessária tendo em vista que o valor venal trazido pela nova PGV proposta foi proporcionalmente elevado considerando de forma *sine qua non* a redução pela metade da alíquota, aproximando, desta forma, o valor venal do imóvel da média dos quocientes dos valores avaliados para cada zona fiscal, em relação aos preços praticados no mercado para cada tipo de imóvel.

Nos termos das melhores práticas a cobrança do IPTU está dividida em 4 fases sendo o processo de composição da Planta Genérica de Valores presente no projeto de lei em epígrafe, uma das fases deste processo cíclico do lançamento do imposto a saber:



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

- 1º Código Tributário Municipal** Define a alíquota, a formatação da base de cálculo, isenções, forma de recolhimento
- 2º Planta Genérica de Valores** Valores base de cálculo, características dos imóveis e as zonas fiscais (**faixas**)
- 3º Cadastro Imobiliário** Qualificação dos imóveis (tamanho e características) e dos contribuintes (dados)
- 4º Administração Tributária** Regulamentação da cobrança do imposto (boletos, concessão de isenções...)

Para a formação da Planta Genérica de Valores se faz necessária a implementação de técnicas multidisciplinares que visam aferir de forma genérica os valores tanto de área construída como de terreno objeto de fracionamento.

É pertinente destacar que a planta genérica de valores não trata apenas da base de cálculo do IPTU, uma vez que interfere diretamente em outros tributos como o ITBI, o ITCD, o imposto de renda para fins de ganho de capital, contribuição de melhoria dentre outros. Além disto, a planta genérica de valores também é uma importante ferramenta na aplicação da progressividade do IPTU para fins de cumprimento da função social da propriedade, sendo indispensável para boa execução novo plano de diretor que foi aprovado recentemente por esta egrégia casa legislativa.

No que diz respeito ao direito de propriedade, a planta genérica de valores é uma ferramenta fundamental para a implementação da regularização fundiária com finalidade econômica assim como para os processos de desapropriação e justa indenização, quando se fizer necessário.

Ao contrário do que possa parecer, a avaliação dos valores imobiliários pertinentes aos imóveis municipais urbanos não trata apenas dos valores de mercado dos imóveis, devendo ser levados em consideração os valores já praticados como base de cálculo do IPTU para fins de progressividade de uma possível implementação de valores atribuídos tanto na pauta do Valor Venal dos Terrenos como na das Construções.

O programa de elaboração da planta genérica deve ser respaldado com critérios técnicos auditáveis sempre resguardados a ampla avaliação dos servidores lotados no setor de tributação do município, de forma que cada uma das fases do processo de confecção da planta genérica de valores possa ser avaliada por todos os interessados.

Desta forma, cumpre ressaltar que a elaboração da Planta Genérica de Alto Araguaia foi realizada a partir da execução de cada uma das aludidas fases elencadas anteriormente.



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

O processo de elaboração das faixas fiscais do município teve como princípio as características socioeconômicas das propriedades imobiliárias urbanas, levando-se em consideração tanto a finalidade social dos imóveis (presença de imóveis comerciais), o tamanho mínimo dos fracionamentos dos terrenos, como o Coeficiente de edificação das construções (um importante indicador que demonstra a valor agregado à construção).

Em seguida, deu-se o levantamento dos valores praticados pela atual planta genérica de valores de forma setorizada, levando-se em consideração o conjunto de imóveis dentro de cada faixa, considerando para tanto os cadastros imobiliários utilizados no exercício de 2025.

Contudo, para manter a consistência do levantamento dos valores, apenas para fins de fixação do valor de referência praticado em cada uma das faixas, foram desprezados os valores que fossem 30% abaixo ou acima da média. Esta técnica permitiu que fossem preservados valores ponderados, impedindo que sejam atribuído aos terrenos de menor valorização faixas de valores maiores que a média já praticada.

Já na execução da terceira fase, realizaram-se levantamentos dos preços médios de mercado dos imóveis localizados dentro de cada uma das faixas fiscais. Neste momento aplicaríamos as metodologias previstas para avaliação por amostragens dos imóveis em cada uma das faixas fiscais definidas na primeira fase.

Dentro da análise realizada, observou-se indícios de que os valores praticados pelo mercado ultrapassavam em muito os preços arbitrados pela Planta Genérica de Valores chegando em alguns casos em que os valores de mercado dos imóveis mais elevados ser identificado a diferença chegou a 91% a menor.

Caso sejam encontradas grandes disparidades entre os valores venais praticados e os efetivos valores de mercado, o poder executivo municipal poderá acionar dois dos principais mecanismos de proteção ao contribuinte, a saber, os princípios da segurança jurídica e o princípio da razoabilidade.

Como foi identificado que o valor praticado pela planta genérica de valores atual é significativamente inferior ao praticado no mercado, foi elaborado uma projeção de aumento nominal sem, contudo, representar um aumento real no lançamento do IPTU, tendo em vista a redução pela metade das alíquotas do imposto proposta pelo poder executivo em projeto de lei específico.



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

Como o princípio da segurança jurídica é um pilar do Estado Democrático de Direito, cabe a administração pública municipal garantir de que o contribuinte não sofra uma imposição de tributos de forma abrupta e arbitrária. Daí a necessidade de, se caso seja confirmada uma grande disparidade, que sejam aplicados mecanismos de reajustes progressivos aos valores da PGV.

Por sua vez, o princípio da razoabilidade assegura que o aumento de um determinado tributo não deva ocorrer de forma desproporcional, recomendando que o reajuste ocorra de forma gradativa.

Neste sentido, a aplicação de um reajuste progressivo deverá atender para a PORTARIA Nº 3.242, DE 9 DE NOVEMBRO DE 2022 que recomenda que os municípios revisem suas plantas de valores a cada 4 anos. Desta forma, ainda que tenha sido estimado uma projeção de 10 anos para que seja alcançado do valor ideal de pauta das propriedades, limitado a 50% a 70% da média ponderada praticada do valor de mercado dentro de cada uma das zonas fiscais, por se tratar de um longo período o presente projeto de lei prevê ainda que o poder executivo reveja a aplicação da progressividade a cada dois anos, refazendo a análise de preço médio de mercado, permitindo propor reajustes que limitem a progressividade podendo até mesmo suspender os reajustes para os casos em que se mostrar necessário.

*“Art. 46. A cada 02 (dois) anos deverá o Chefe do Executivo instituir uma comissão de revisão dos valores da presente Planta Genérica de Valores Urbano, com o intuito de ratificar ou propor mudanças tanto nos valores das pautas de valores presentes no Anexo II, bem como na disposição das Zonas Fiscais previstas no Anexo I.”*

Ainda que não seja possível alcançar as faixas de reajustes ideais condizentes com os valores finais de mercado no primeiro momento, o aumento deverá permitir que gradativamente possam ser sanadas as disparidades de valores dos imóveis com maiores valores agregados dos que possuem baixo valor de mercado e que inevitavelmente são de propriedade de contribuintes de menor capacidade econômica.

Como o valor venal de um imóvel deve ser por natureza personalíssimo, foram criados critérios objetivos para fazer com que o imóvel possa ter seu valor venal majorado ou atenuado conforme a situação particular de cada um.

Um exemplo que podemos destacar foi o critério urbanístico no qual um terreno pode ter seu valor mantido ou reduzido caso a via pública que dá acesso a testada do terreno não seja asfaltada, não disponha de serviços de água ou de energia elétrica. Esta referida redução poderá ser



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

de até 20% do valor do imóvel fazendo com que os imóveis desprovidos de equipamentos urbanos recolham um IPTU menor.

Outros critérios que também poderão ser adotados são o grau de conservação do imóvel, a existência ou não de calçadas e muros bem como o tipo de material no qual a edificação foi concebida.

Cabe observar que o critério de dosimetria do preço final do valor venal de cada um dos imóveis deverá ter a sua referência junto ao novo cadastro de contribuintes imobiliários, confeccionado pelo setor tributário.

Por fim, o projeto de lei a ser apreciado contém todas as informações necessárias para elaboração do arbitramento dos valores genéricos das propriedades dentro do território municipal.

Neste sentido, contempla o projeto de lei que define a nova planta genérica de valores, a possibilidade de revisões de valores atribuídos a unidades individuais que porventura possam não refletir a realidade mercadológica.

Se, contudo, nos processos de simulação do lançamento do IPTU já dentro do exercício, for detectado que existem anomalias gerais em decorrência da progressividade da aplicação dos índices previstos na planta genérica de valores, o projeto de lei prevê a possibilidade de aplicação de um desconto regressivo visando reduzir o impacto da base de cálculo arbitrada no valor do imposto final.

Por fim, cabe lembrar que a planta genérica de valores não trata apenas da base de cálculo do IPTU, uma vez que interfere diretamente em outros tributos como o ITBI, o ITCD, o imposto de renda para fins de ganho de capital, contribuição de melhoria, dentre outros.

A planta genérica de valores também é uma importante ferramenta na aplicação da progressividade do IPTU para fins de cumprimento da função social da propriedade, sendo indispensável para a boa execução do excelente Plano de Diretor que foi aprovado recentemente.

Além disso, a planta genérica de valores é uma ferramenta fundamental para a implementação da regularização fundiária com fins econômicos assim como para os processos de desapropriação e justa indenização quando se fizer necessário.



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

Considerando que o procedimento de REURB trata-se de ocupação dotada de boa-fé pelo beneficiário, uma vez que o mesmo exerce sobre o referido bem a posse de forma mansa, pacífica e ininterrupta; sem oposição do titular formal do domínio ou de terceiros e, ainda, sem indícios de fraude, esbulho, simulação ou má-fé; e, considerando, ainda, a apresentação pelo requerente de documentação comprobatória da posse, de período anterior à instauração do presente procedimento de regularização fundiária, fica o Poder Público Municipal, diante do interesse público, e da liberdade de optar pela “solução consensual”, assim permitida no art. 9º do Decreto Federal nº 9.310/ 2018, dotado de faculdade para decidir pela dispensa do pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, nos termos do art. 16 da Lei Federal nº 13.465/ 2017.

Essas são as razões, senhor Presidente, pelas quais encaminho o projeto sob comento à soberana apreciação dessa Casa de Leis, solicitando, desde já, que os ilustres membros do Poder Legislativo entendam os motivos, que possam, ao final, auxiliar o Poder Executivo no controle e execução desta mesma norma.

Alto Araguaia - MT, 28 de maio de 2026.

**JACSON MARLON NIEDERMEIER**  
Prefeito Municipal



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

PROJETO DE LEI Nº 025 DE 28 DE MAIO DE 2026.

Institui a nova planta genérica de valores do município de Alto Araguaia – MT.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA**, tendo em vista o que dispõe o Art. 36 da Lei Orgânica Municipal, aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte lei:

**Art. 1º** Esta Lei, com fundamento na Constituição Federal, Leis Complementares Federais, Lei Orgânica Municipal e no Código Tributário Municipal tem como objetivo assegurar o valor genérico dos imóveis localizados no município de Alto Araguaia - MT para fins de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).

**§1º** Os valores descritos na presente Planta Genérica de Valores não substituirão o valor venal para fins de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis *inter vivos e de direitos reais* (ITBI) com a base de cálculo já definida no Código Tributário Municipal de Alto Araguaia - MT, podendo ser utilizado de forma subsidiária.

**§2º** Fica o poder executivo municipal responsável por regulamentar a aplicação especial da Planta Genérica de Valores para fins de regulação imobiliária no município de Alto Araguaia - MT, primando sempre pela isonomia e capacidade contributiva do contribuinte.

**LIVRO ÚNICO**  
**VALOR VENAL PARA A BASE DE CÁLCULO DOS IMPOSTOS**  
**MUNICIPAIS SOBRE IMÓVEIS**  
**TÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 2º** Integram a Planta Genérica de Valores do município de Alto Araguaia - MT os seguintes anexos:

- I – mapa contendo as zonas fiscais do município;
- II – tabela com os valores genéricos, por m<sup>2</sup> (metro quadrado) dos terrenos e edificações;

**§1º** Para a unidade imobiliária em que o valor da edificação não agregue valor ao terreno, deverá ser considerado para a base de cálculo apenas o valor do terreno nos termos do Código Tributário Municipal.

**§2º** Para fins de balizamento de preço em finalidade distinta ao do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU), a referência de valor a ser utilizada deverá ser a do último período da planilha de progressividade.

**TÍTULO II**  
**DO CÁLCULO DO VALOR VENAL**  
**CAPÍTULO I**  
**DO VALOR VENAL DAS PROPRIEDADES NA ZONA URBANA E URBANIZÁVEL**

**Art. 3º** Nos casos em que o terreno urbano ou urbanizável não possua edificação, o valor venal do imóvel será equivalente ao valor venal do terreno, nos termos do Código Tributário Municipal.

**VVI = VVT**



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)  
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

**Art. 4º** O valor venal do terreno urbano ou urbanizável não edificado localizado no município de Alto Araguaia - MT, será apurado a partir dos dados contidos no cadastro de contribuintes imobiliários aplicado sobre o resultado da multiplicação da área da propriedade frente ao índice de valor da região fiscal em que o aludido terreno esteja localizado e dos fatores urbanísticos.

$$\text{VVT} = (\text{IRFt} \times \text{ATT}) \times \text{CT} \times \text{FU}$$

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)  
ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL do terreno (IRFt)  
ÁREA TOTAL DO TERRENO (ATT)  
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO (CT)  
FATORES URBANOS (FU)

**§ 1º** A composição do coeficiente denominado Característica do Terreno (CT) será composta pela soma dos coeficientes dos elementos dividido pela quantidade dos coeficientes:

$$\text{CT} = (\text{testada} + \text{topografia} + \text{fechamento} + \text{passeio} + \text{Ocupação} + \text{Demais característica}) / 6$$

**§ 2º** A composição do coeficiente denominado Fatores Urbanos (FU) será composta pela soma dos coeficientes dos elementos dividido pela quantidade dos coeficientes:

$$\text{FU} = (\text{pavimentação} + \text{forn. água} + \text{rede elétrica} + \text{col. esgoto} + \text{col. lixo}) / 5$$

**Art. 5º** A característica do terreno (CT) levará em consideração os seguintes elementos:

I - testada (Ts):

- a) uma frente - 1,00;
- b) duas frentes - 1,10;
- c) duas frentes com esquina - 1,15;
- d) mais de duas frentes - 1,20;
- e) quadra inteira - 1,25;
- f) imóvel encravado - 0,65.

II - topografia (Tp):

- a) plano - 1,00;
- b) aclave - 0,95;
- c) declive - 0,80;
- d) encosta - 0,80;
- e) abaixo do nível - 0,85;
- f) acima do nível - 0,95.

III - fechamento (Fc):

- a) muro - 0,80;
- b) grade - 0,90;
- c) vidro - 0,80;
- d) tela - 0,95;
- e) cerca - 0,95;
- f) não declarado / nenhum - 1,20.

IV - passeio (Ps):

- a) total - 0,80;



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

b) parcial / não declarado - 1,30.

V - ocupação (Oc):

- a) baldio / ruína - 1,20;
- b) construído / em obras - 1,00;
- c) tombado - 0,60.

VI - demais características (Dc):

- a) normal - 1,00;
- b) inundável - 0,80;
- c) alagado - 0,75;
- d) em área de preservação - 0,70;
- e) não declarado - 1,00.

**Art. 6º** Os Fatores Urbanos (FU) que deverão ser analisados são:

I - pavimentação (Pv):

- a) pavimentado - 1,00;
- b) não pavimentado - 0,80.

II - fornecimento de água (Fa):

- a) existente / não declarado - 1,00;
- b) inexistente - 0,90.

III - rede elétrica (Re):

- a) existente / não declarado - 1,00;
- b) inexistente - 0,90.

IV - coleta de esgoto público (Ce):

- a) existente / não declarado - 1,00;
- b) inexistente - 0,90.

V - coleta de lixo (Cl):

- a) existente / não declarado - 1,00;
- b) inexistente - 0,90.

**Art. 7º** Deverá o chefe do poder executivo promover a regulação dos termos aplicados às características do terreno e os fatores urbanísticos.

**Art. 8º** Caso o terreno faça frente para duas ou mais vias públicas pertencentes a regiões fiscais distintas, deverá ser considerado para fins de cálculo do valor venal o índice de maior valor.

**Art. 9º** Os imóveis em situação de ruína serão considerados como Terrenos não edificados para fins aplicação da alíquota do IPTU.

**Parágrafo único.** Ruína, para fins da presente lei, é a edificação em estado de deterioração estrutural que a torna inabitável, reduzindo drasticamente seu valor venal para fins de lançamento imobiliário.

**Art. 10** Nos casos em que o terreno urbano ou urbanizável possua edificação, este terá acrescido ao cálculo de seu valor venal o valor da construção, nos termos do Código Tributário Municipal.

$$VVI = VVT + VE$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)  
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)  
VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

**Art. 11** O valor da edificação será obtido a partir dos dados contidos no cadastro de contribuintes imobiliários por meio da aplicação do Índice da Região Fiscal calculado sobre a área total edificada, levando em consideração as características da edificação.

$$VE = ((IRFe \times ATE) \times (CE \times BF)) \times NT$$

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL DA EDIFICAÇÃO (IRFe) - (anexo II)

ÁREA TOTAL EDIFICADA (ATE) - (boletim de cadastro imobiliário - BCI)

CARACTERÍSTICA DA EDIFICAÇÃO (CE)

BENFEITORIAS (BF)

NATUREZA DA EDIFICAÇÃO (NT)

**§1º** A composição do coeficiente denominado Característica da Edificação (CE) será composta pela soma dos coeficientes dos elementos dividido pela quantidade dos coeficientes:

$$CE = (\text{Material} + \text{Cobertura} + \text{Conservação} + \text{pavimento}) / 4$$

**§2º** A composição do coeficiente denominado Benfeitorias (BF) será composta pela soma dos coeficientes dos elementos dividido pela quantidade dos coeficientes:

$$BF = (\text{piscina} + \text{quadra/campo} + \text{espaço gourmet}) / 3$$

**Art. 12** A Característica da Edificação (CE) levará em consideração os seguintes elementos:

I - material (Mt):

- a) alvenaria - 1,00;
- b) madeira - 0,80;
- c) metal - 0,85;
- d) misto - 0,90;
- e) outros/não declarado - 1,00.

II -cobertura (Cb):

- a) telha cerâmica/outros - 1,00;
- b) fibrocimento/zinco - 0,90.

III - conservação (Cs):

- a) ótimo/novo - 1,00;
- b) bom - 0,90;
- c) regular - 0,80;
- d) ruim - 0,60;
- e) não declarado - 1,00.

IV - pavimentos (Pv):

- a) Térreo/único - 1,00;
- b) 2 Pavimentos - 1,05;
- c) 3 e 4 Pavimentos - 1,10;
- d) Acima de 5 pavimentos - 1,15.

**Art. 13** A Característica da Benfeitoria (BF) levará em consideração os seguintes elementos:

I - piscina:

- a) existente - 1,10;



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

- b) inexistente/não declarado - 1,00.
- II - quadra/Campo de esporte:
  - a) existente - 1,10;
  - b) inexistente/não declarado - 1,00.
- III - espaço gourmet/festa:
  - a) existente - 1,10;
  - b) inexistente/não declarado - 1,00.

**Art. 14** O valor da edificação será calculado multiplicando-se o índice da região fiscal (IRFe) pela área construída (ATE) e as características da edificação (CE) pelas benfeitorias (BF), sendo aplicado ao resultado final o coeficiente correspondente à natureza da edificação (NT), com os seguintes fatores:

- I - galpão industrial e semelhantes - 0,45;
- II - residencial padrão popular - 0,80;
- III - residencial padrão normal - 0,95;
- IV - residencial padrão alto - 1,20;
- V - comercial e misto com lojas e salas / padrão normal - 0,9;
- VI - comercial e misto com lojas e salas / padrão alto - 1,05;
- V - não declarado e outros - 1,00.

**Art. 15** Presume-se como tendo uma ótima conservação o imóvel que possua até cinco anos da homologação do habite-se de reforma ou de edificação.

**Art. 16** Deverá o chefe do poder executivo promover a regulação das Característica da Edificação (CE) e Benfeitorias (BF).

## CAPÍTULO II DO VALOR VENAL DAS CHÁCARAS DE LAZER E GLEBAS NA ÁREA ÚRBANA E DE EXPANSÃO URBANA

### SEÇÃO I Base de cálculo de Chácaras de Lazer e Glebas localizadas dentro do perímetro urbano ou Zona Urbanizável.

**Art. 17** Nas hipóteses de Chácaras de Lazer o cálculo do valor do terreno levará em conta a ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL DO TERRENO referente a Zona Fiscal nº 16, enquanto para as Glebas será levado em consideração o ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL DO TERRENO da respectiva Zona Fiscal em que o imóvel estiver inserido.

### SEÇÃO II Chácaras de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m<sup>2</sup>

**Art. 18** Para a identificação do valor venal dos terrenos das Chácaras de Lazer ou Glebas localizadas dentro do perímetro urbano ou zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m<sup>2</sup>, e que não possuam edificações ou benfeitorias será o mesmo descrito nos artigos anteriores.



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

$$VVI = VVT$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)  
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

§1º Para a identificação do valor venal dos terrenos de chácaras de lazer ou glebas localizadas dentro do perímetro urbano ou zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m<sup>2</sup>, e que não possuam edificação será o mesmo descritos nos artigos anteriores.

§2º Gleba, para fins da presente lei, é a porção de terra não edificada ou com aproveitamento limitado, suscetível de urbanização, que não foi objeto de parcelamento aprovado ou de regularização em cartório, configurando-se, portanto, como o terreno bruto, ainda não urbanizado ou carente de infraestrutura, cujo potencial construtivo depende de prévio parcelamento.

**Art. 19** O valor venal do terreno urbano ou urbanizável não edificado das Chácaras de Lazer ou Glebas localizadas dentro do perímetro urbano ou zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m<sup>2</sup>, localizado no município de Alto Araguaia - MT, será apurado a partir dos dados contidos no cadastro de contribuintes imobiliários aplicado sobre o resultado da multiplicação da área da propriedade frente ao índice de valor da região fiscal em que o aludido terreno esteja localizado e dos fatores urbanísticos.

$$VVT = ((IRFt \times ATT) \times CT \times FU) \times FG$$

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)  
ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL do terreno (IRFt)  
ÁREA TOTAL DO TERRENO (ATT)  
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO (CT)  
FATORES URBANOS (FU)  
FATOR DE GLEBA (FG)

**Art. 20** Exclusivamente para as Glebas localizadas dentro do perímetro urbano ou zona urbanizável que possuam ACIMA de 10.000 m<sup>2</sup> aplicado a seu VALOR VENAR DE TERRENO do terreno o seguinte índice regressivo:

Índice de Fator de Gleba

ÁREA M <sup>2</sup>	REGRESSIVIDADE VVT:
Glebas até 10.000	1,00
Glebas entre 10.000 até 20.000	0,90
Glebas entre 20.000 até 30.000	0,80
Glebas entre 30.000 até 40.000	0,70
Glebas entre 40.000 até 50.000	0,60
Glebas acima de 50.000	0,55

**Art. 21** Para a identificação do valor venal dos imóveis (VVI) de Chácaras de Lazer e Glebas que possuem edificação localizadas dentro do perímetro urbano ou zona urbanizável, o cálculo será realizado da seguinte forma.

$$VVI = VVT + VE$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)  
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)  
VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

**Art. 22** O valor da edificação será obtido a partir dos dados contidos no cadastro de contribuintes imobiliários por meio da aplicação do Índice da Região Fiscal calculado sobre a área total edificada, levando em consideração as características da edificação.

$$VE = ((IRFt \times ATE) \times (CE \times BF \times BA)) \times NT$$

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL DA EDIFICAÇÃO (IRFt)

ÁREA TOTAL EDIFICADA (ATE)

CARACTERÍSTICA DA EDIFICAÇÃO (CE)

BENFEITORIAS (BF)

BENFEITORIAS ADICIONAIS (BA)

**Parágrafo único.** A composição do coeficiente denominado Benfeitorias Adicionais (BA) será composta pela soma dos coeficientes dos elementos dividido pela quantidade dos coeficientes:

$$BA = (\text{Estábulo} + \text{lago contempl. ou recreativo} + \text{pista ou ponto de pouso}) / 3$$

**Art. 23** A Benfeitoria Adicionais (BA) levará em consideração os seguintes elementos:

I – estábulo:

- a) existente - 1,20;
- b) inexistente/não declarado - 1,00.

II – lago Contemplativo ou Recreativo:

- a) existente - 1,20;
- b) inexistente/não declarado - 1,00.

III – pista ou Ponto de pouso:

- a) existente - 1,20;
- b) inexistente/não declarado - 1,00.

**Art. 24** Poderá o chefe do poder executivo promover a regulação das Benfeitorias Adicionais (BA).

## CAPÍTULO III

### DA DECLARAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DO CADASTRO DE CONTRIBUINTE.

**Art. 25** A prestação de todas as informações para a abertura inicial do Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI), bem como as alterações das características do imóvel deverá ser prestada pelo contribuinte nos termos do Decreto Regulamentar.

**Parágrafo único.** Em sendo verificada a ausência da prestação de informações por parte do contribuinte, deverá a administração tributária, após tomar conhecimento das mudanças das características do imóvel, promover a readequação junto ao Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) de forma a manter atualizados os dados cadastrais independente de comunicação prévia do contribuinte.

## CAPÍTULO IV

### DA REVISÃO DO VALOR DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU

#### SEÇÃO I

#### Do Recurso Sumário



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

**Art. 26** Para as propriedades localizadas no perímetro urbano ou urbanizável com metragem do terreno inferior a 10.000 (dez mil) metros quadrados, bem como as Chácaras de Lazer, o recurso para avaliação do valor da propriedade poderá ser proposto junto ao setor de tributos da prefeitura devendo este ser analisado de forma célere e monocrática.

**§1º** O prazo para a apreciação do recurso será de 15 (quinze) dias corridos, podendo ser estendido em igual período desde que de forma fundamentada.

**§2º** O recurso poderá ser proposto por meio de um pedido inicial e deverá ser instruído com os documentos elencados junto ao Decreto Regulamentar.

**§3º** Sendo a documentação insuficiente para a apreciação do pedido, o agente analisador do recurso poderá realizar diligências até a propriedade que compõe o objeto do recurso.

**Art. 27** Do parecer contrário ao pedido do contribuinte caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias corridos ao Responsável pela pasta de arrecadação para que a decisão seja reavaliada.

**§1º** Permanecendo a decisão tomada pelo primeiro julgador fica mantida a decisão, devendo ser dado ciência ao contribuinte do inteiro teor da decisão.

**§2º** No caso de a decisão da primeira instância ser reformulada, deverá ser providenciada a retificação do Cadastro Imobiliário junto à Administração Tributária Municipal.

## SEÇÃO II

### Do Recurso Ordinário

**Art. 28** Para as demais propriedades não enquadradas no artigo 26, a Reclamação quanto ao valor venal da propriedade poderá ser proposta junto ao setor tributário.

**§ 1º** O recurso poderá ser proposto por meio de um pedido inicial e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I – projeto da área edificada;
- II – fotos da edificação;
- III – análise descritiva da propriedade;
- IV – cópia da Certidão de registro do imóvel emitida a menos de dois anos.
- V – matrícula do imóvel junto ao RGI.

**§ 2º** Todo o trâmite de avaliação do recurso deverá obedecer aos procedimentos adotados pelo Código Tributário Municipal.

## SEÇÃO III

### Demais aspectos do recurso

**Art. 29** Apenas o contribuinte responsável pelo pagamento do tributo ou seu procurador é competente para requerer a revisão do valor venal de sua propriedade.

**Parágrafo único.** Nos casos em que existam responsáveis subsidiários pelo recolhimento do imposto estes também poderão requerer a revisão do valor venal.

**Art. 30** No ato da interposição do recurso o contribuinte deverá realizar a revisão de seu cadastro na central de atendimento ao contribuinte fornecendo obrigatoriamente:



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

I – o endereço de correio eletrônico para o recebimento de notificações ou retirar a notificação, nos termos do Decreto Regulamentar;

II – os dados do contribuinte e de seus representantes legais nos termos do Decreto Regulamentar.

**Art. 31** A notificação do sujeito passivo será realizada pela Administração Tributária Municipal, preferencialmente, por meio de processo eletrônico, através de Correio Eletrônico previamente cadastrado quando da Realização do Cadastro Imobiliário Municipal ou através do Domínio Tributário Eletrônico – DTE.

**§ 1º** Além das formas de notificação descritas no caput, serão admitidas as seguintes formas de notificação:

I – pessoalmente por agente da Administração Tributária Municipal;

II – por postagem pelas empresas de correios;

III – comunicação quando o contribuinte comparecer junto a Fazenda Pública municipal;

e

IV – por meio de publicação no edital no Diário Oficial do Município – DOM, ou equivalente.

**§2º** Considerará a notificação entregue:

I – no ato da entrega quando realizada pelo agente da Fazenda Pública;

II – 05 (cinco) dias após a postagem dos correios e correspondência eletrônica;

III – com a entrega da comunicação junto à Administração Tributária Municipal;

IV – na abertura da notificação eletrônica ou dez dias após o envio, e;

V – no dia seguinte à publicação do edital no Diário Oficial do Município – DOM.

**§3º** O sujeito passivo deverá cadastrar endereço de correio eletrônico para o recebimento de notificações ou retirar a notificação no setor tributário na sede da Prefeitura de Alto Araguaia.

**Art. 32** Fica suspenso o lançamento do imposto enquanto o valor venal estiver sendo objeto de recurso, desde que protocolado antes do surgimento do fato gerador.

**Art. 33** Restarão prejudicados os recursos que:

I – tiverem o viés meramente protelatório;

II – tiverem seu objeto já apreciado em recursos anteriores.

III – o requerente não for competente para postular;

IV – não forem fornecidas à documentações mínimas.

## CAPÍTULO V Das disposições finais.

**Art. 34** Os valores descritos na presente Planta Genérica de Valores estão expressos em moeda corrente e terão sua atualização realizada pelo índice adotado pelo Código Tributário em sua Unidade Fiscal Municipal, sendo os reajustes seguidos de acordo com a mera correção monetária promovida pela administração municipal e publicado por meio de decreto regulamentar até o último dia útil do exercício.

**Parágrafo único.** Qualquer reajuste acima da correção monetária deverá ser promovido por lei específica para esta finalidade.



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

**Art. 35** A distribuição das zonas fiscais foi realizada geograficamente nos termos do anexo da presente lei e nos termos do Decreto Regulamentar.

**§ 1º** Aos Imóveis no Distrito de Buritis deverão ser aplicado os valores descritos no Setor Fiscal 15.

**§ 2º** Os parcelamentos de solo localizados fora do espaço urbano ou de expansão urbana que sejam descaracterizadas como áreas rurais, quando não discriminados nos anexos deverão ser enquadrados na Zona Fiscal 16, ressalvada a hipótese descrita no artigo 34 da presente lei.

**Art. 36** Buscando garantir a segurança jurídica e respeitando a capacidade contributiva do contribuinte fica facultado ao poder executivo municipal por meio de decreto regulamentar aplicar desconto regressivo de até 60% (sessenta por cento) sobre a base de cálculo do valor arbitrado as propriedades edificadas ou não.

**Art. 37** Deverá o poder executivo municipal editar até o último dia útil do exercício Decreto regulamentar atualizando o descritivo do anexo da presente Planta Genérica de Valores, que discrimina, por face dos terrenos, as respectivas zonas fiscais, considerando o nome dos logradouros e os números das quadras.

**Art. 38** Presume-se para fins de fixação da base de cálculo do IPTU como sendo todo o perímetro urbano e suas alterações posteriores.

**Art. 39** Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal a Utilização da presente Planta Genérica de Valores a aplicação dos elementos valorativos nela presente para arbitrar o valor da propriedade para fins de Regularização Fundiária.

**Art. 40** Fica ainda autorizado o poder executivo municipal a conceder uma redução de até 25% (vinte e cinco por cento) no arbitramento da base de cálculo dos imóveis para o pagamento de justo valor em matéria de Regularização Fundiária nos termos do Decreto Regulamentar.

**Art. 41** Nos processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E), quando houver reconhecimento da ocupação de boa-fé pelo beneficiário, e desde que haja interesse público, o Poder Público poderá dispensar o pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada.

**§ 1º** A ocupação de boa-fé será reconhecida quando o beneficiário demonstrar que exerce a posse do imóvel:

- I – de forma mansa, pacífica e ininterrupta;
- II – sem oposição do titular formal do domínio ou de terceiros;
- III – sem indícios de fraude, esbulho, simulação ou má-fé;
- IV – mediante documentação que comprove a posse anterior à instauração do procedimento de regularização.

**§ 2º** A dispensa do pagamento poderá ser concedida por ato fundamentado da autoridade competente, com base em:

- I – análise técnica e jurídica da equipe responsável pela Reurb;
- II – parecer da Procuradoria Jurídica do Município, atestando a legalidade do ato.

**§ 3º** A dispensa prevista neste artigo não exime o beneficiário das obrigações urbanísticas, ambientais, edilícias, registrais ou tributárias incidentes sobre o imóvel, salvo quando houver isenção prevista em legislação específica.

**Art. 42** Em sede de uso e ocupação do solo para fins de utilização da propriedade segundo sua finalidade social, fica o poder executivo municipal responsável pela aplicação da presente



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

---

Planta Genérica de Valores para fins de progressividade do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) nos termos do Código Tributário Municipal.

**Art. 43** No caso da ocorrência de imóveis não cadastrados, ou sem valor estabelecido pela Planta Genérica de Valores mencionada no caput o seu valor será determinado pelo Órgão Municipal competente, com valores equivalentes aos dos imóveis lindeiros ou confinantes, guardadas as diferenças topográficas e físicas.

**Art. 44** A relação das quadras por zonas fiscais deverá ser elaborada a partir do polígono descrito no Anexo I e deverá ser publicada até o último dia útil do exercício anterior ao lançamento do imposto, inserindo os novos parcelamentos, os processos de regularização dos equipamentos urbanísticos e os reconhecimentos das áreas de preservação permanente.

**Art. 45** A cada 02 (dois) anos deverá o Chefe do Executivo instituir uma comissão de revisão dos valores da presente Planta Genérica de Valores Urbanos, com o intuito de ratificar ou propor mudanças tanto nos valores das pautas de valores presentes no Anexo II, bem como na disposição das Zonas Fiscais previstas no Anexo I.

**Art. 46** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, salvo para a matéria que possua reserva constitucional de anterioridade, que passará a vigorar no dia 1º de janeiro de 2027, quando restarão revogadas todas as disposições em contrário.

Alto Araguaia – MT, 28 de maio de 2026.

**JACSON MARLON NIEDERMEIER**  
Prefeito Municipal



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

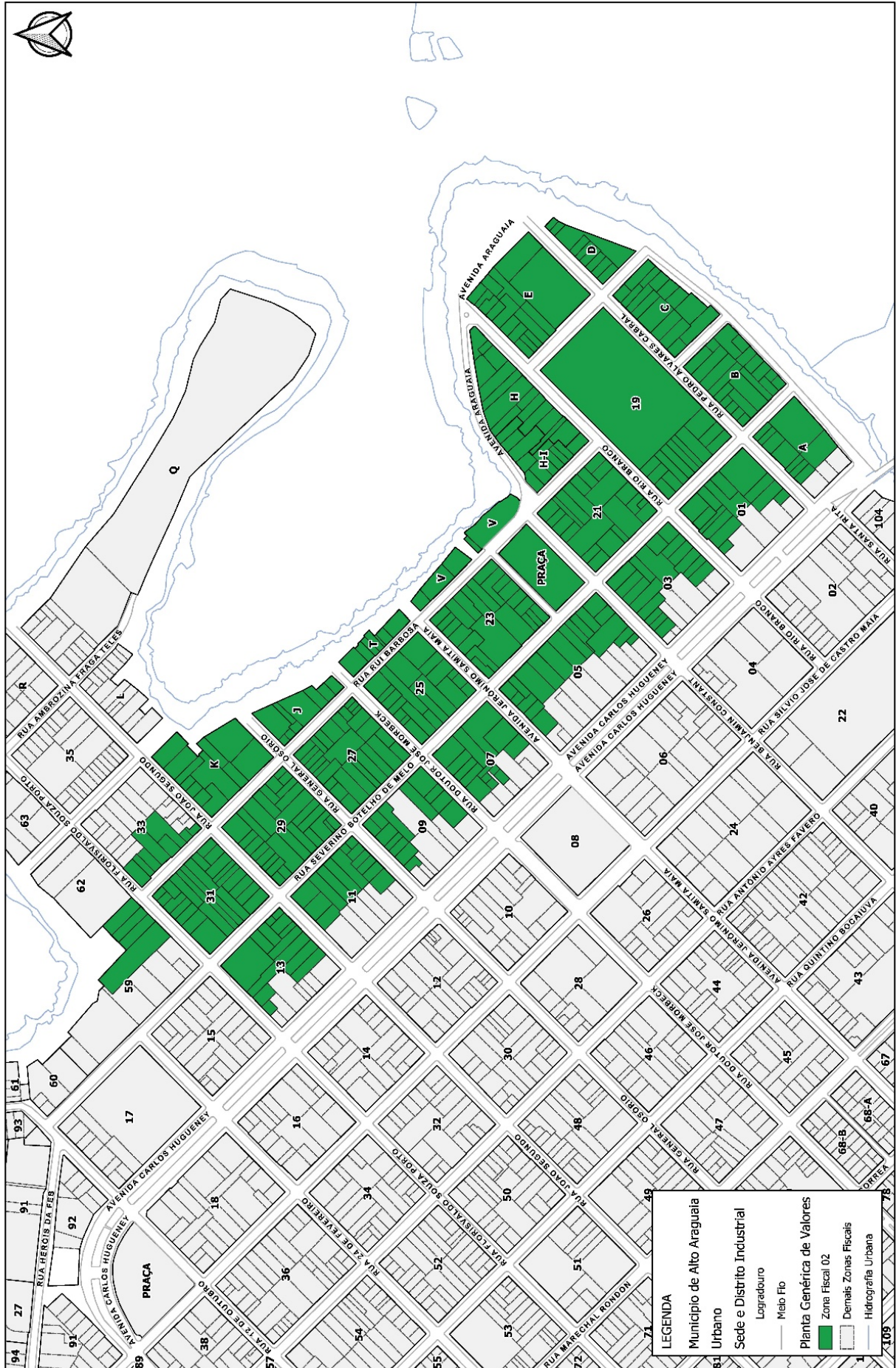
## Anexo I MAPAS DAS ZONAS FISCAIS



ESCALA: 1 / 4.700	RESERVAÇÃO E ALDO MORO DA SILVA E SILVA Engenheiro Civil: 137730288 / IPT02328	FOLHA 01/20	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2028	AUTOR DO PROJ.: EPFG:31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S	ART 1220250247340	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 01
DESENHO: RUDINELI D SILVA	DATA DE CRIAÇÃO: 15/04/2016-17 Avenida Municipal Desceao nº 383, Jardim "Salaes", Bairro Assaés   Cuiabá / MT - CEP: 78.005-505 E-mail: contato@dataurb.com.br		



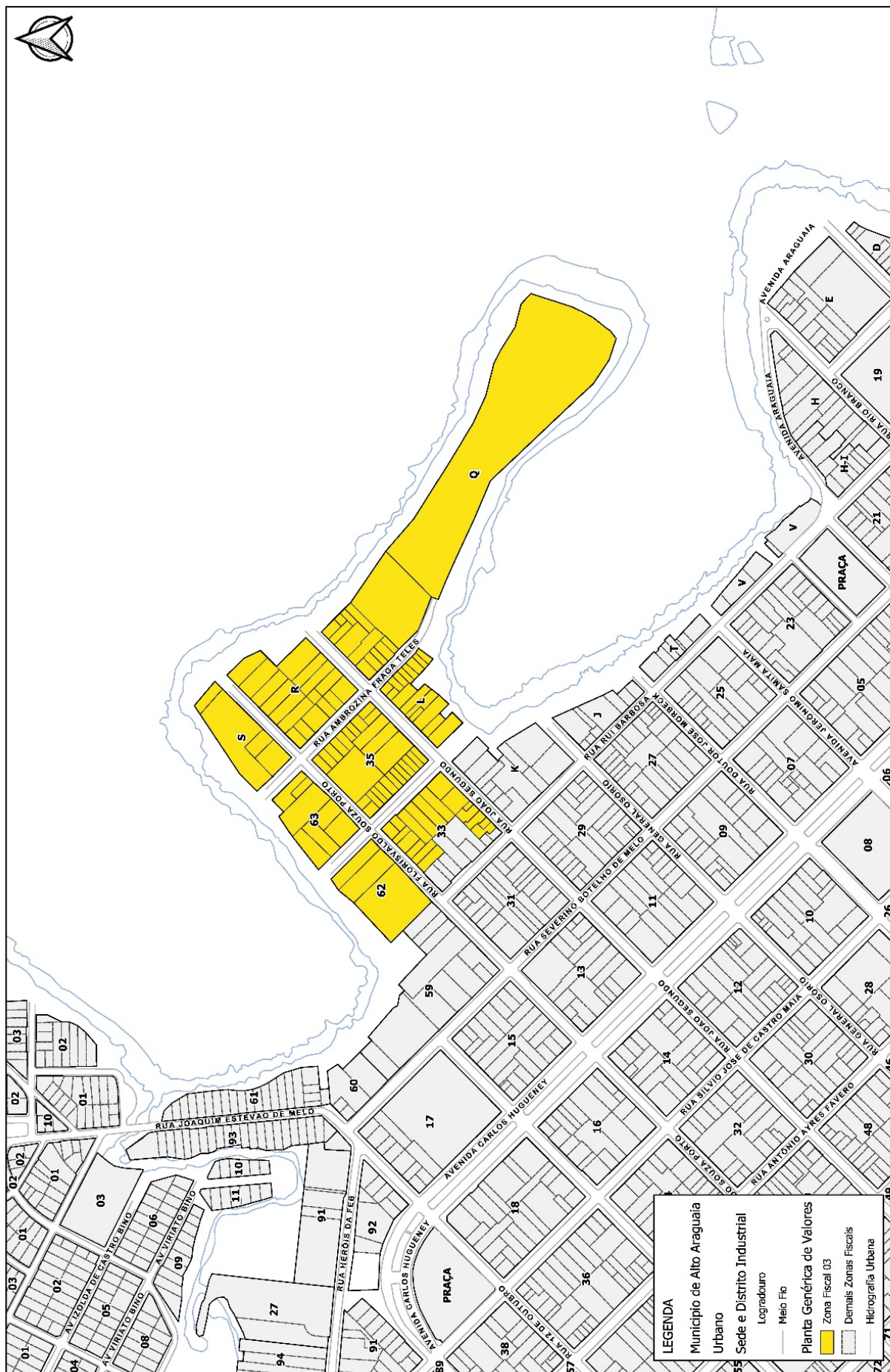
# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



ESCALA: 1 / 4.000	RESF. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: <b>ALDO MORO DA SILVA E SILVA</b> Engenheiro Civil - 133700088 / 1918288	FOLHA <b>02/20</b>	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ : 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2026	DESENHO: RUDINELLI D SILVA	ART <b>1220260247340</b>	Assunção: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 02
DATAURB: GESTÃO DE CIDADES, LTA, 153.664.057/0001-37 Avenida Maracá, 1000, 13º Andar, 1.º Subst. Bairro Aracás   Cuiabá / MT - CEP: 78.905-905 E-mail: contato@dataurb.com.br	EPSCG-31982 - SIRGAS 2000 / UTM zona 22S		



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT  
CNPJ : 03.579.836/0001-80  
Assunto: PLANTA GENÉRICA DE VALORES URBANA | ZONA FISCAL 03

FOLHA 03/20  
ART 1220260247340

RESP. TÉCNICO E ALO MORO DA SILVA E SILVA  
Engenheiro Civil - 217280088 | 117052288  
AUTOR DO PROJ.:  
EPSCG-31982 - SIRCAS 2000 / UTM zona 22S

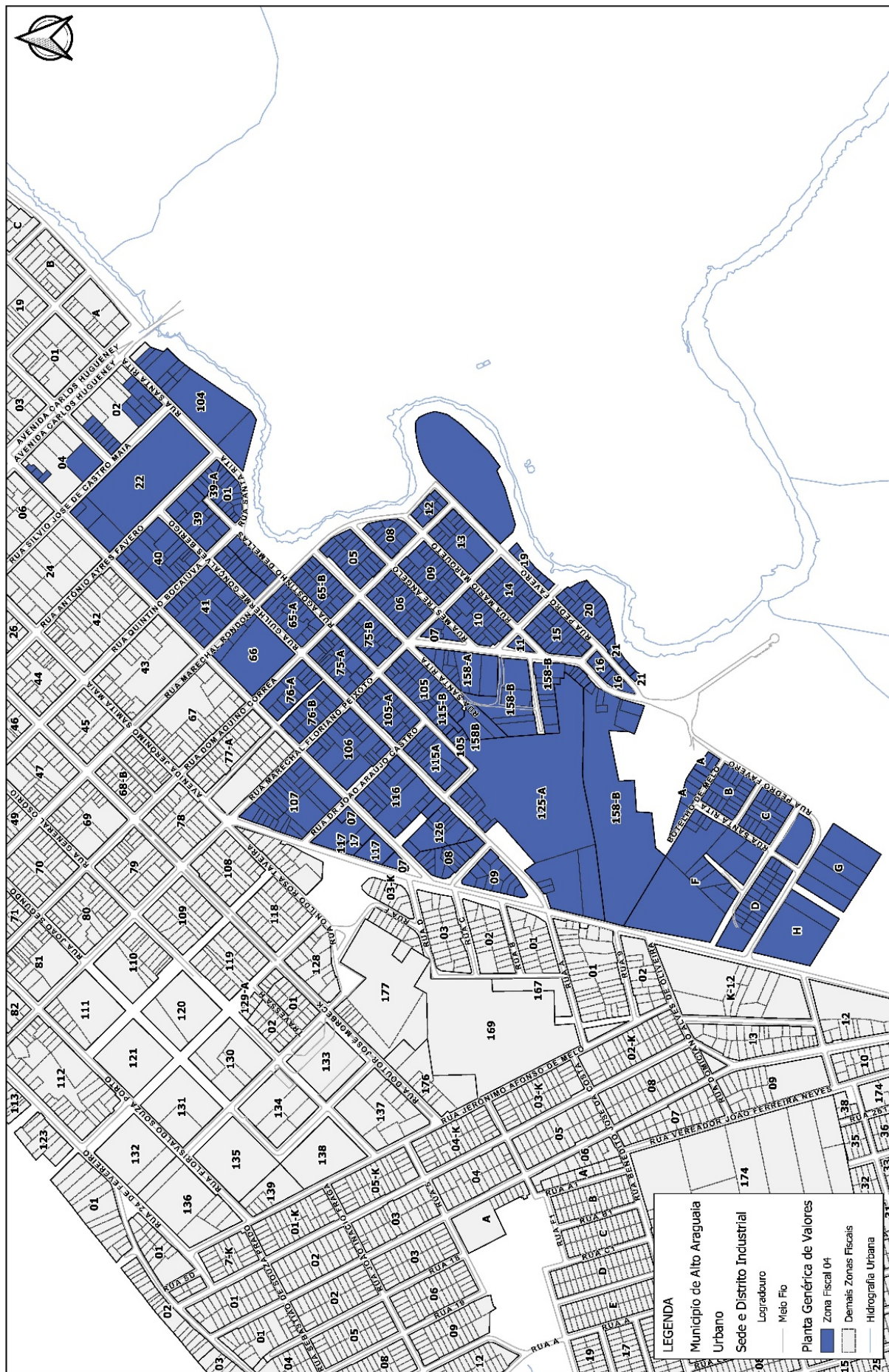
ESCALA: 1 / 4.000  
DATA: MARÇO / 2026  
DESENHO: RUFINELLI D SILVA

DATAURB GESTÃO DE CIDADES LDA | 52.664.927/0001-37  
Avenida Marechal Deodoro, nº 383 Andar 1 Sala 303  
Bairro Anelã | Cuiabá / MT - CEP: 78.005-505  
E-mail: contato@dataurb.com.br





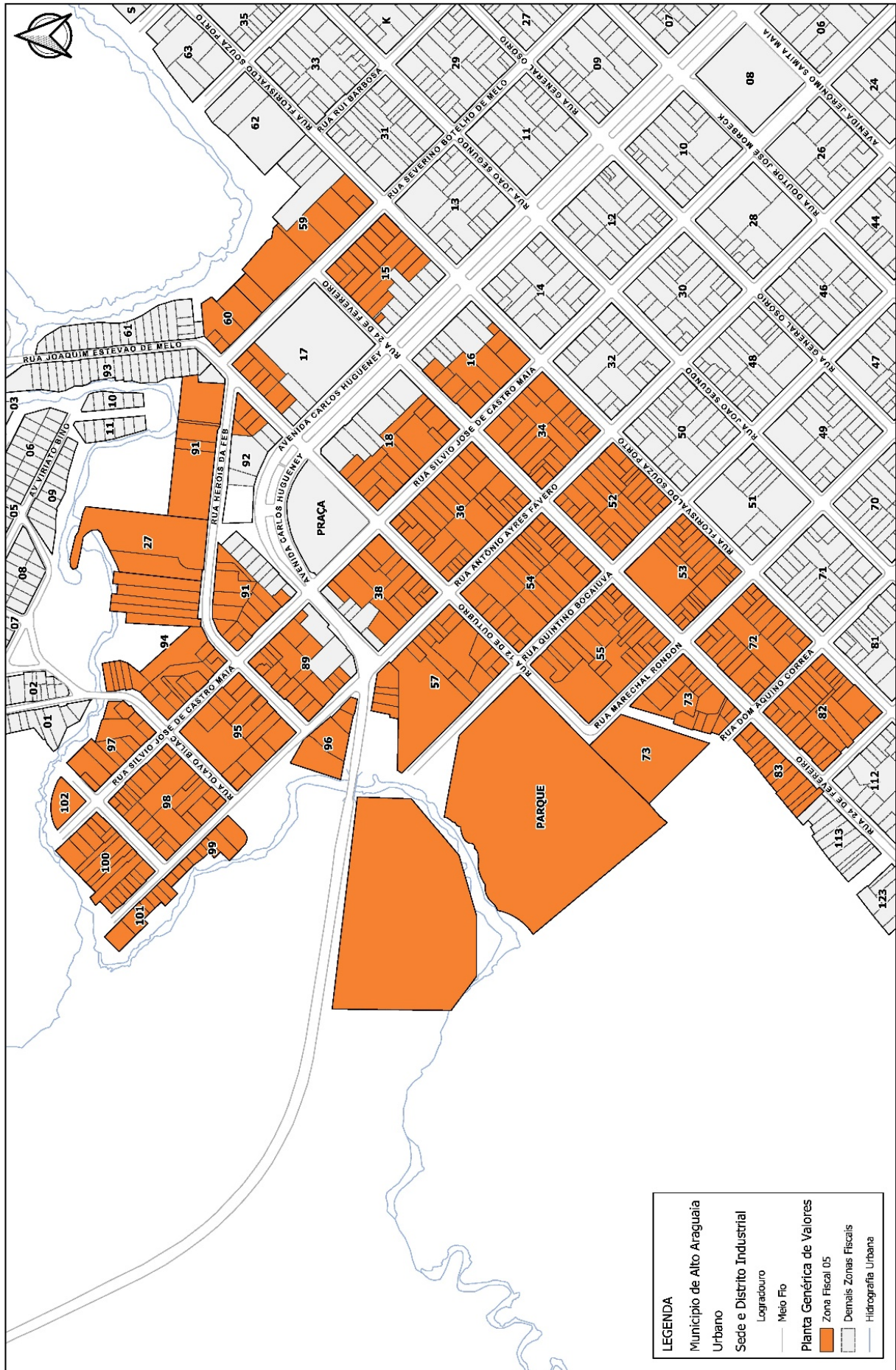
# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



ESCALA: 1 / 5.900	RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: <b>ALDO MORO DA SILVA E SILVA</b> Engenheiro Civil - 1972/00981 - IPTD/2388	FOLHA <b>04/20</b>	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2026	DESENHO: RUDINELLI D SILVA	ART <b>1220250247340</b>	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 04
DATA/UB GESTÃO DE CIDADANIA: 152.664.057/0001-37 Cidade: Alto Araguaia - MT - CEP: 78.005-900 E-mail: contato@dataurb.com.br	EPSPG-91982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S		



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



**LEGENDA**

- Município de Alto Araguaia
- Urbano
- Sede e Distrito Industrial
- Logradouro
- Melo Fio
- Planta Genérica de Valores
- Zona Fiscal 05
- Demais Zonas Fiscais
- Hidrografia Urbana

ESCALA: 1 / 4.000	RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: ALDO MORE DA SILVA E SILVA Engenharia Civil - 1517283081 / 11704238	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2026	EPSC: 31982 - SIRCAS 2000 / UTM zone 22S	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 05
DESENHO: RUDINELI D SILVA	FOLHA 05/20	ART 1220250247340

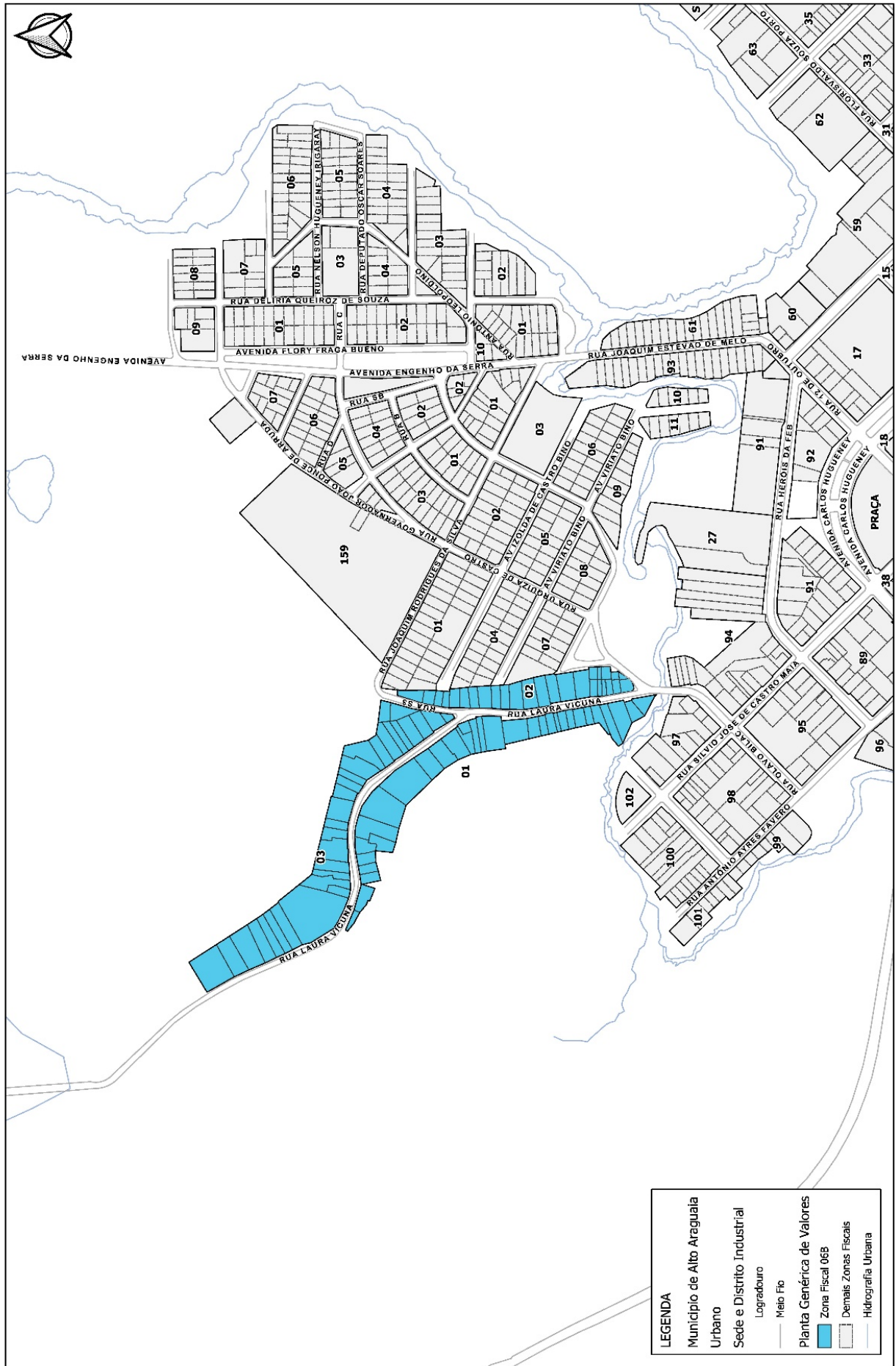
DATARB GESTÃO DE CIDADES LTDA | 32.664.397/0001-37  
Avenida Marechal Deodoro, 100 - 3º ANDAR - J. Saldic  
CEP: 78.095-267  
E-mail: contato@dataurb.com.br

**DATARB**  
GESTÃO DE CIDADES





# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



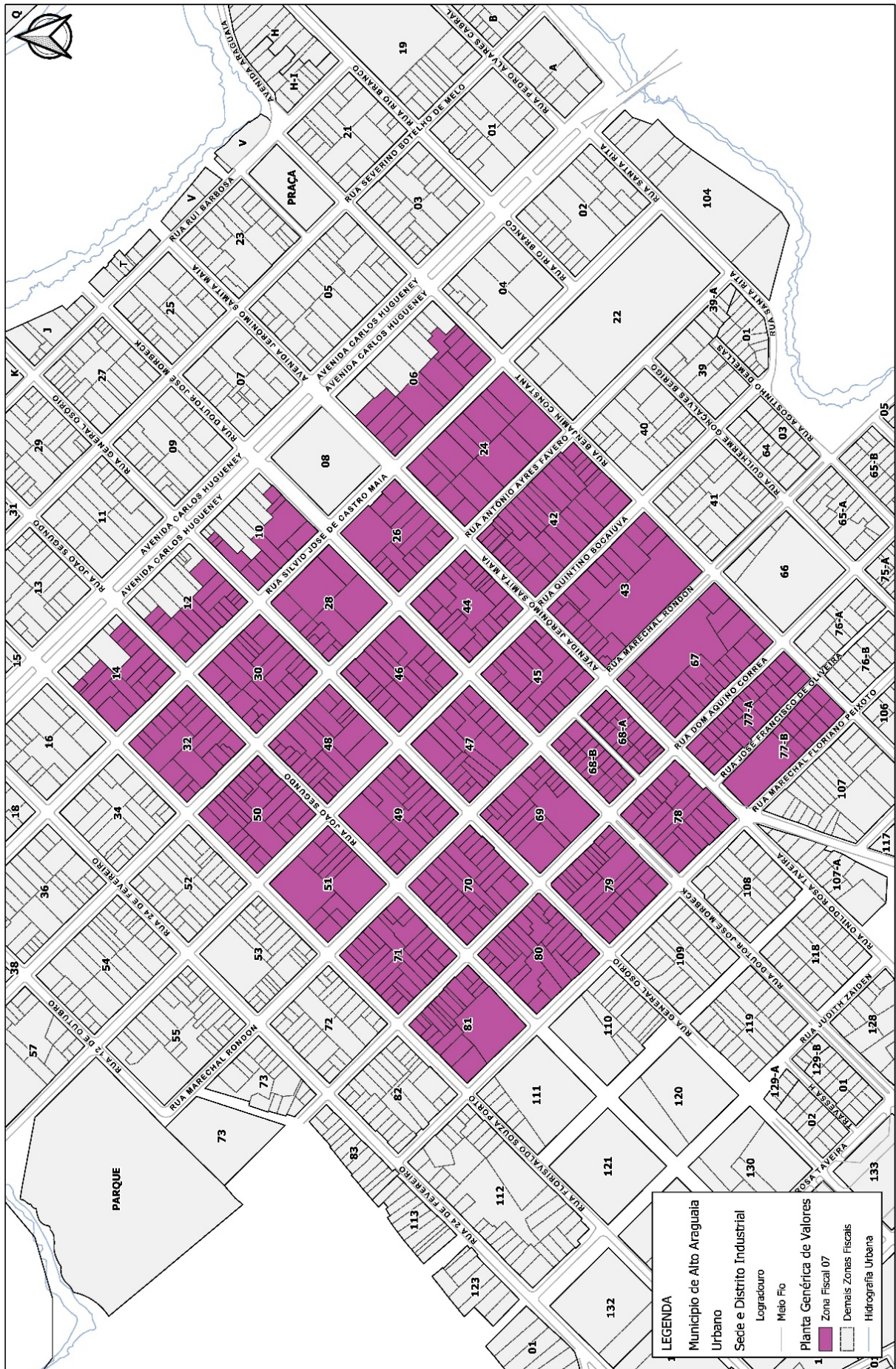
**LEGENDA**

- Município de Alto Araguaia
- Urbano
- Sede e Distrito Industrial
- Logradouro
- Meio Fio
- Planta Genérica de Valores
- Zona Fiscal 06B
- Demais Zonas Fiscais
- Hidrografia Urbana

DATAURB GESTÃO DE CIDADANIA LTDA   52.664.587/0001-37 Avenida Marechal Deodoro, nº 383 Andar 1, Sala 3c Bairro Realidade / JF: JF - CEP: 78.005-315 E-mail: contato@dataurb.com.br	
ESCALA: 1 / 4.000	FECHA: 07/20
DATA: MARÇO / 2026	ART: 1220250247340
DESENHO: RUDINEI D SILVA	ASSUNTO: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 06B
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80	



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



REBR TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: EPSCG-31982 - SIRGAS 2000 / UTM zona 22S	REBR TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: Engenheiro Civil - 137280098 - IPT02586	REBR TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: Engenheiro Civil - 137280098 - IPT02586	REBR TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: Engenheiro Civil - 137280098 - IPT02586
ESCALA: 1 / 4.000	ESCALA: 1 / 4.000	ESCALA: 1 / 4.000	ESCALA: 1 / 4.000
DATA: MARÇO / 2026	DATA: MARÇO / 2026	DATA: MARÇO / 2026	DATA: MARÇO / 2026
DESENHO: RUDNELI D SILVA	DESENHO: RUDNELI D SILVA	DESENHO: RUDNELI D SILVA	DESENHO: RUDNELI D SILVA
DATAURB GESTÃO DE CIDADES LTDA, LSN 664 9870001-37 Avenida Marechal Deodoro, nº 383 Andar, L Sul:32, Bairro Anápolis   Curitiba / MT - CEP: 78.005-505 E-mail: contato@dataurb.com.br	DATAURB GESTÃO DE CIDADES GESTÃO DE CIDADES	DATAURB GESTÃO DE CIDADES GESTÃO DE CIDADES	DATAURB GESTÃO DE CIDADES GESTÃO DE CIDADES
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 07	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 07	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 07	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 07
FOLHA 08/20	FOLHA 08/20	FOLHA 08/20	FOLHA 08/20
ART 1220250247340	ART 1220250247340	ART 1220250247340	ART 1220250247340



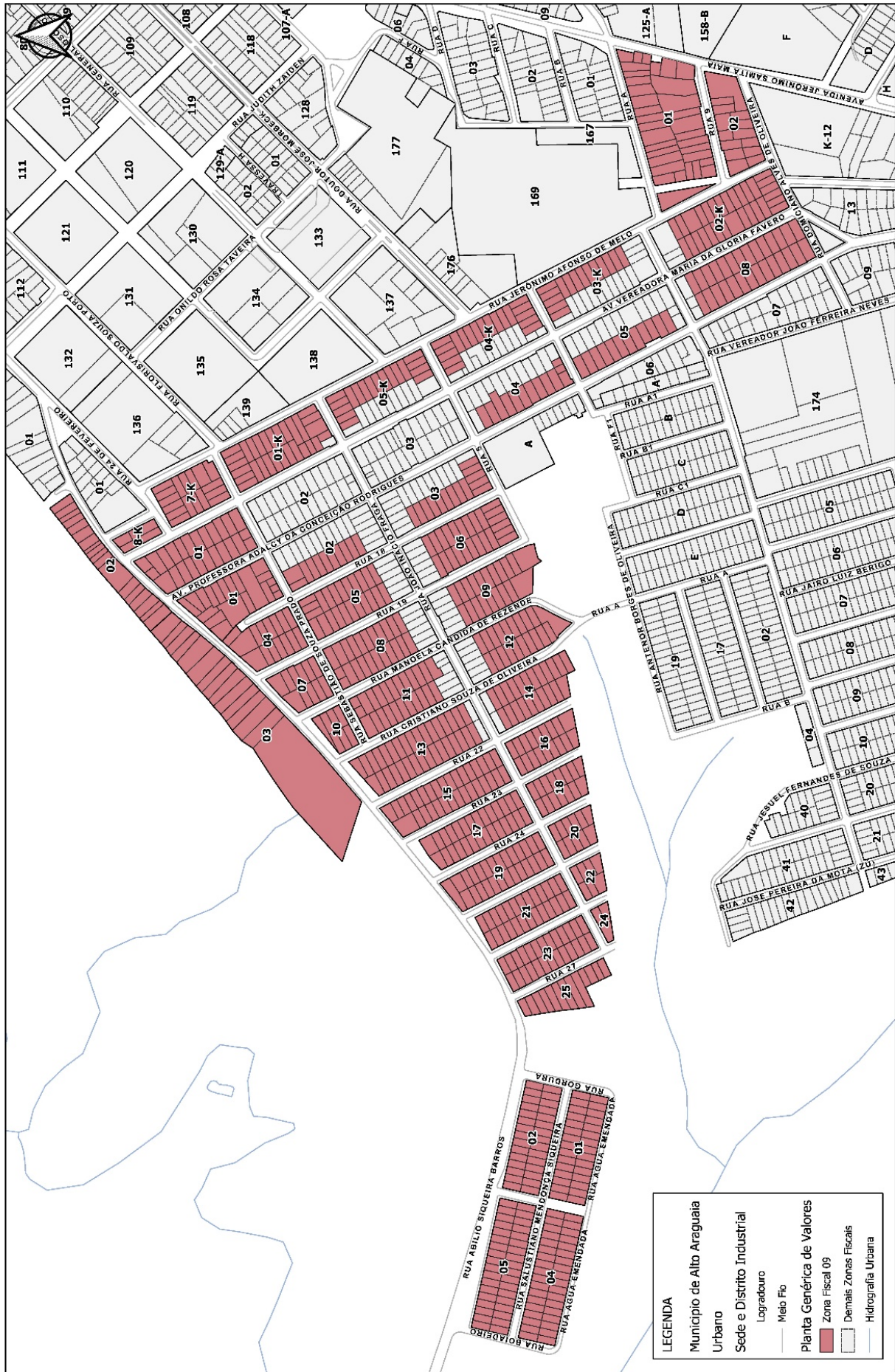
# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



REPR TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: <b>ALDO MORO DA SILVA E SILVA</b> Engenheiro Civil - 227200185 / 11709288	FOLHA <b>09/20</b>	Assunção: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 08
ESCALA: 1 / 4.000	ART <b>1220250247340</b>	
DATA: MARÇO / 2026	EPISG-31982 - SIRGAS 2000 / UTM zona 22S	
DESENHO: RUDNELI D SILVA		
DATAURB GESTÃO DE CIDADES LTDA   53.664.987/0001-37 Avenida Marechal Deodoro, nº 383 Andar 1 Sala33 Bairro Aralés   Cuiabá / MT - CEP: 78.005-505 E-mail: contato@dataurb.com.br		
 <b>DATAURB</b> GESTÃO DE CIDADES		



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



**LEGENDA**

- Município de Alto Araguaia
- Urbano
- Sede e Distrito Industrial
- Logradouro
- Melo Flo
- Planta Genérica de Valores
- Zona Fiscal 09
- Demais Zonas Fiscais
- Hidrografia Urbana

ESCALA: 1 / 4.500	RESPOSTA TÉCNICO F. ALDO MORO DA SILVA E SILVA AUTOR DO PROJ.: Departamento C.A. - 151720288 - MT/2028	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2026	EPSC: 31982 - SIGGAS 2000 / UTM zone 22S	Assunto: PLANTA GENEÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 09
DESENHO: RUDINELLI D SILVA	FOLHA 10/20	ART 1220250247340
DATAURB GESTÃO DE CIDADES LTDA   132.664.430/0001-37 CNPJ: 132.664.430/0001-37 Bairro Anísio (Cuiabá) / MT - CEP: 78.005-909 E-mail: contato@dataurb.com.br		





# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: <b>ALDO HORA DA SILVA E SILVA</b> <small>Engenheiro Civil - 131704/06   RIBD/2016</small>	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ : 03.579.836/0001-80
ESCALA: 1 / 4.000	Assunto: PLANTA GENÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 10
DATA: MARÇO / 2026	FOLHA 12/20
DESENHO: RODRIGUELO SILVA	APT 1220250247340
DATAURS GESTÃO DE CIDADANIA LTDA   17.664.987/0001-37 Avenida Marechal Deodoro, nº. 383 Andar 1 Sala 303 Bairro Anápolis   Caladão / MT - CEP: 78.005-505 E-mail: contato@gestaours.com.br	EPSCG-31982 - SIRGAS 2000 / UTM zona 22S



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



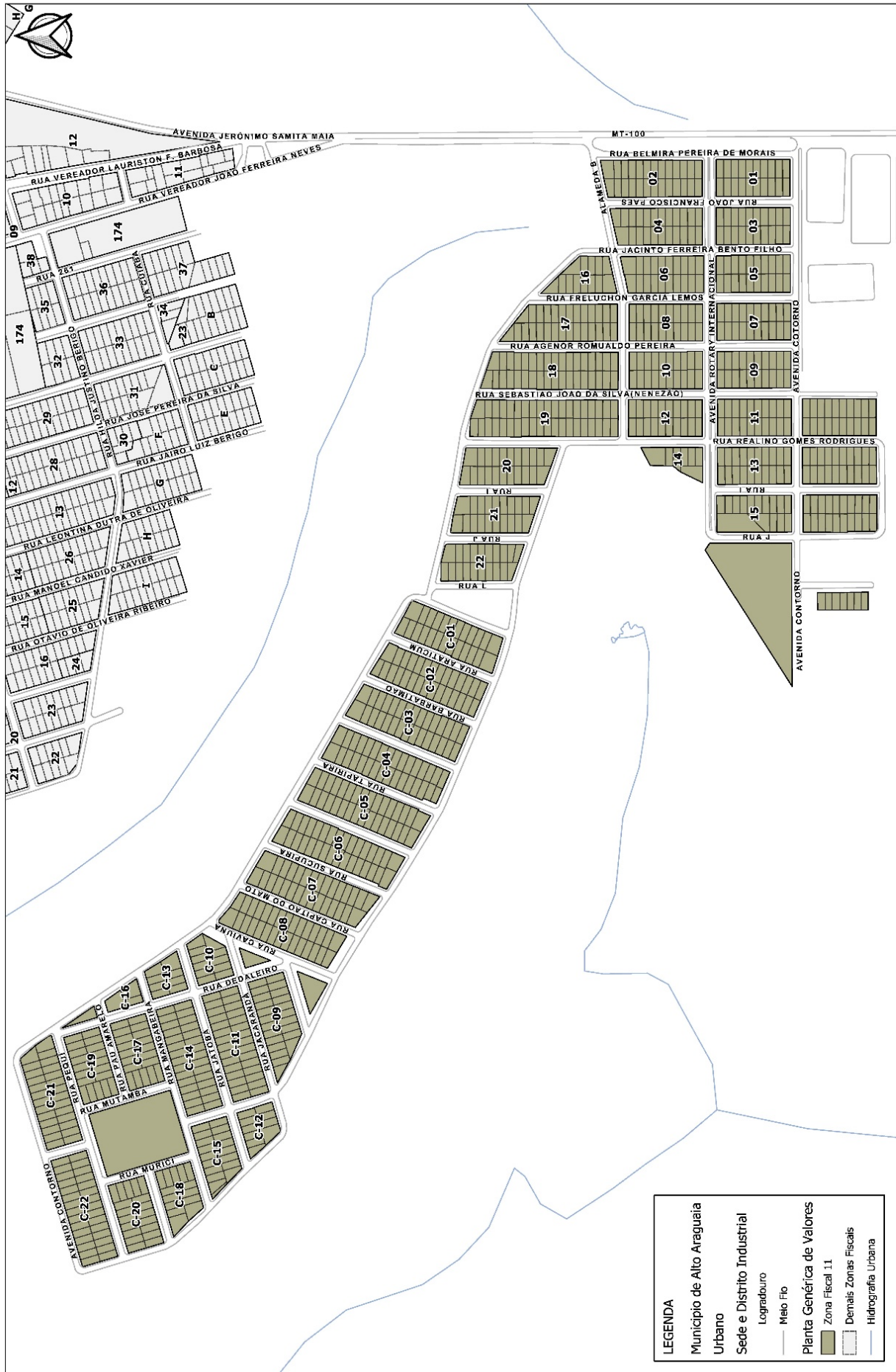
**LEGENDA**

- Município de Alto Araguaia
- Urbano
- Sede e Distrito Industrial
- Logradouro
- Melo Flo
- Planta Genérica de Valores
- Zona Fiscal 10A
- Demais Zonas Fiscais
- hidrografia Urbana

DATAURB (SEÇÃO DE CIDADANIA) S/A - 132.664.137/0001-37 RUA CARLOS HUGUENEY, 572 - CENTRO - ALTO ARAGUAIA - MS Bairro Anísio I. Culloli / MT - CEP: 78.005-500 E-mail: contato@dataurb.com.br	ESCALA: 1 / 4.000	RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: <b>ALDO MORO DA SILVA E SILVA</b> Empenho: CH - 117200981 - IPTM/2009	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
DESENHO: RUDINELLI D SILVA	DATA: MARÇO / 2026	EPSC: 31987 - SINGAS 2000 / UTM zona 22S	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 10A
		FOLHA 13/20	
		ART 1220250247340	



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



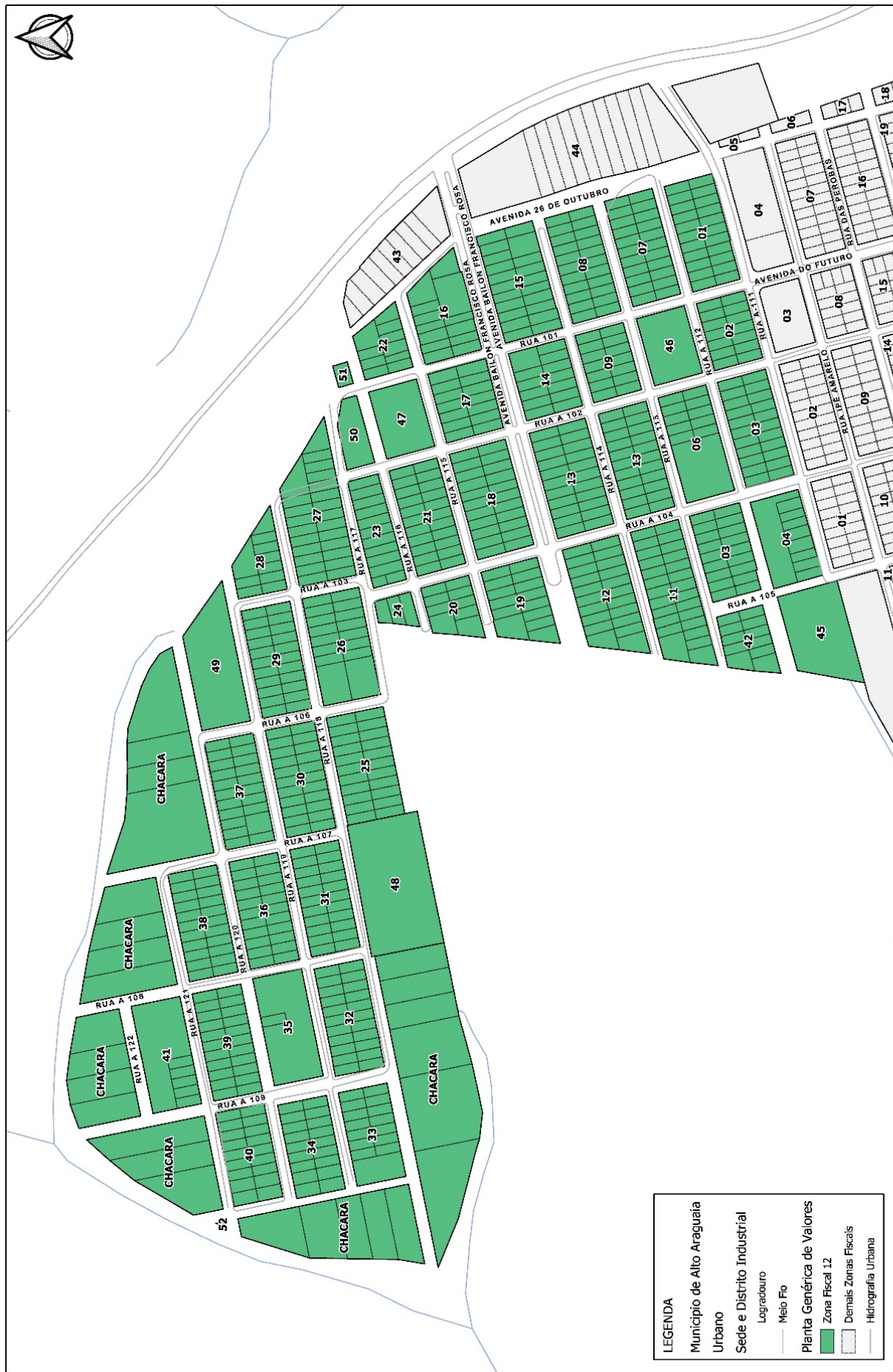
**LEGENDA**

- Município de Alto Araguaia
- Urbano
- Sede e Distrito Industrial
- Logradouro
- Melo Fio
- Planta Genérica de Valores
- Zona Fiscal 11
- Demais Zonas Fiscais
- Hidrografia Urbana

ESCALA: 1 / 4.800	REDA TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: ALDO MORA DA SILVA E SILVA Engenharia Civil - 022.020.001/1104-22	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2026	EPSC: 31982 - SIRSAS 2000 / UTM zone 22S	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 11
DESENHO: RUDINEI D SILVA	FOLHA 14/20	ART 1220250247340
DATAURB GESTÃO DE CIDADES LTDA   52.664.587/0001-37 Avenida Marechal Deodoro, nº 383 Andar 1, Sala 3c Fone: (66) 3481-1111 / 3481-1112   CEP: 78.700-505 E-mail: contato@dataurb.com.br		



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



ESCALA: 1 / 4.000	RESO TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: ALDO MORA DA SILVA E SILVA Engenheiros Civis - CRIB/000511/1998	FOLHA 15/20	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2026	EPSC: 31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S	ART 1220250247340	Assumo: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 12
DATAURB GESTÃO DE CIDADES LTDA   52.664.587/0001-37 Avenida Marechal Deodoro, nº 383 Andar 1, Setor 3 Sítio: Anelis, Londrina / PR - CEP: 76.005-305 E-mail: contato@dataurb.com.br	DESENHOC: RUDINELI D SILVA		



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



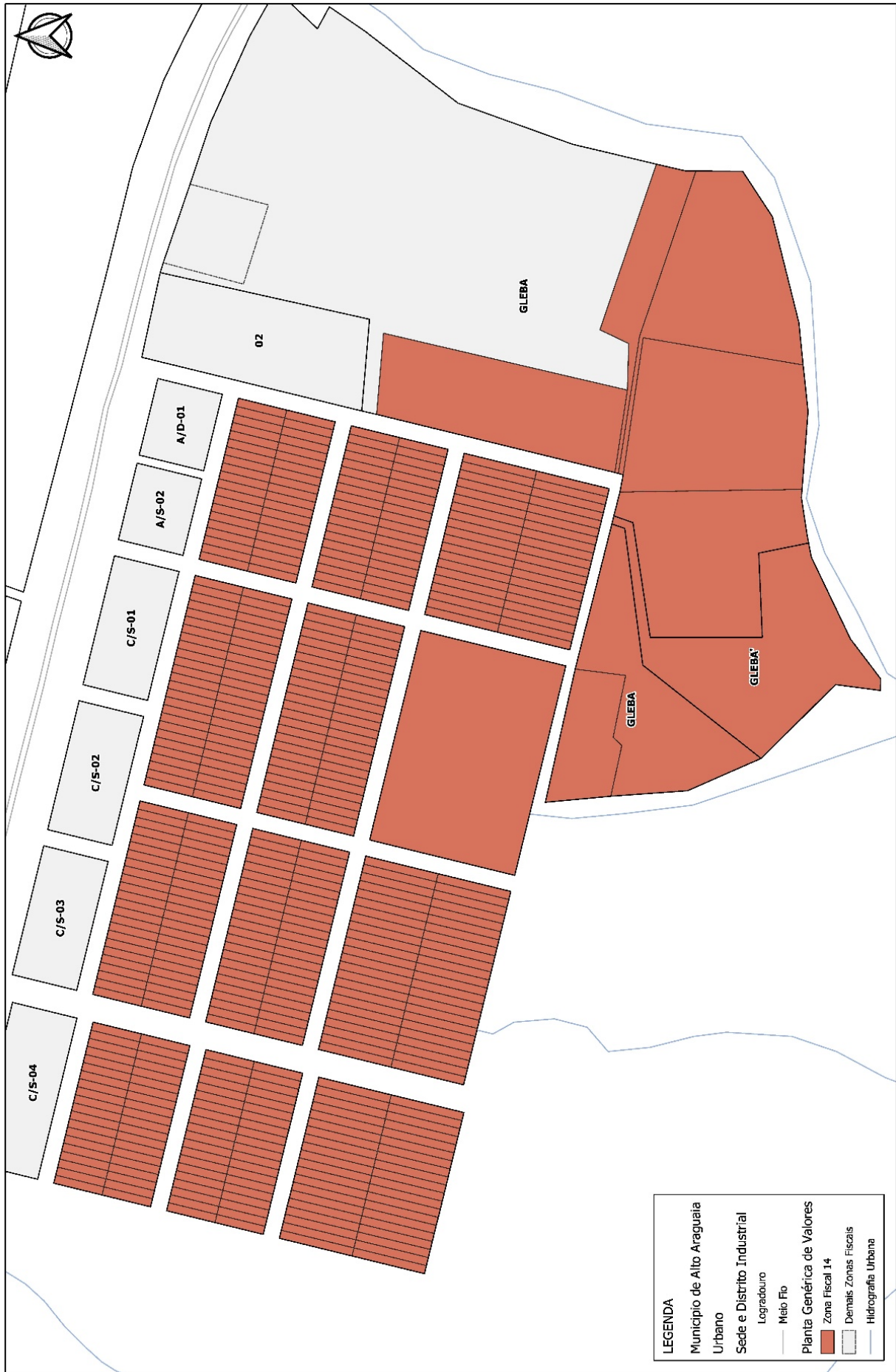
LEGENDA	
	Município de Alto Araguaia
	Urbano
	Sede e Distrito Industrial
	Logradouro
	Meio Fio
Planta Genérica de Valores	
	Zona Fiscal 12A
	Demais Zonas Fiscais
	Hidrografia Urbana

ESCALA: 1 / 4.000	FOLHA 16/20	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ : 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2026	ART: 1220250247340	Assunto: PLANTA GENÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 12A
DESENHO: RUDINEI D SILVA	REER TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: ALDO MORO DA SILVA E SILVA Projeto: Dtdi - 137292088   11002788	
DAT/ARB GESTÃO DE CIDADES LTDA   53.664.592/0001-37 Avenida Itaipava Decoboro, nº 383 Andar 1 Sala:3 Bairro Anais   Curitiba / MT - CEP: 78.805-505 E-mail: contato@dataurb.com.br		





# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



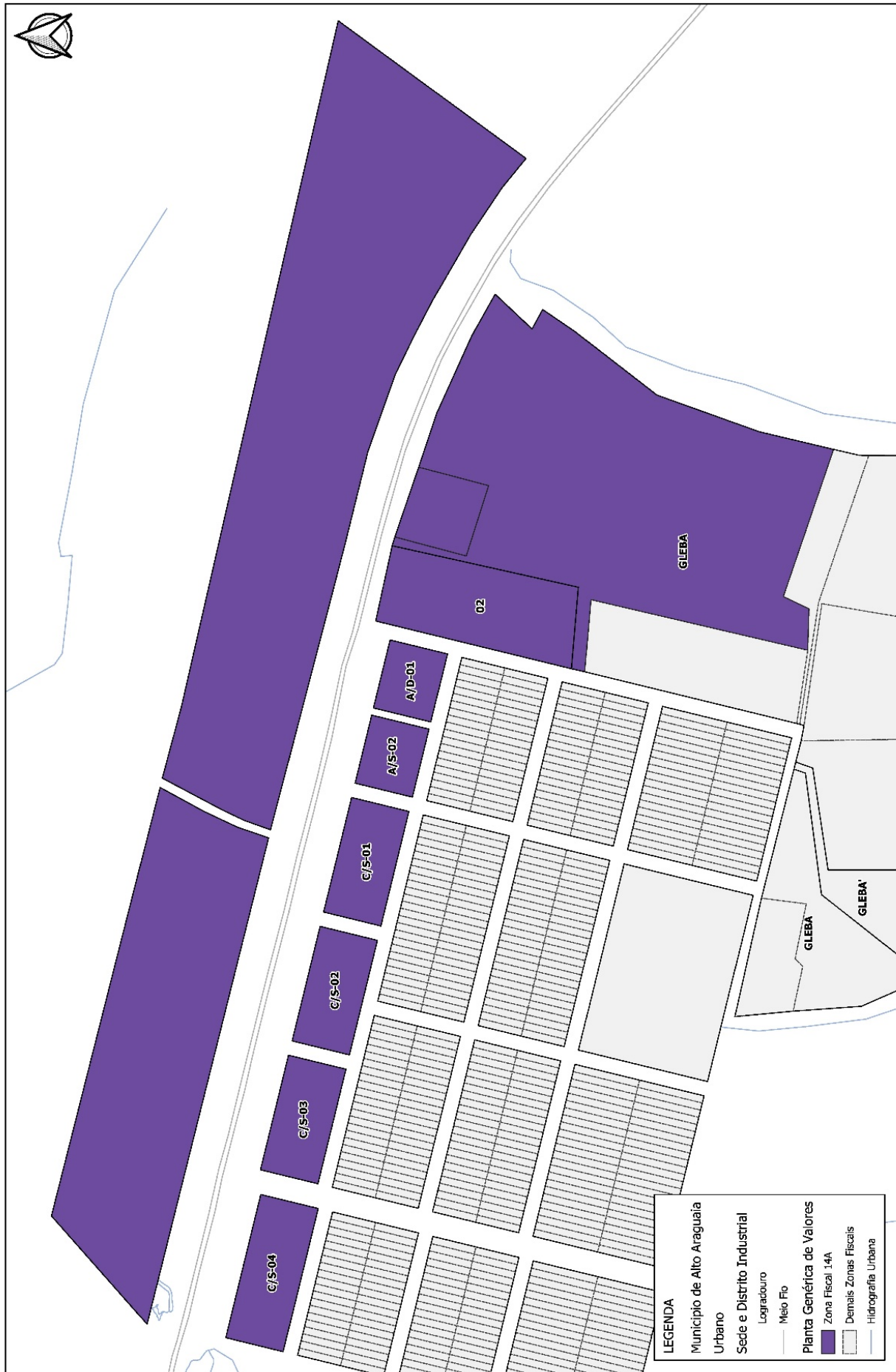
**LEGENDA**

- Município de Alto Araguaia
- Urbano
- Sede e Distrito Industrial
- Logradouro
- Melo Flo
- Planta Genérica de Valores
- Zona Fiscal 14
- Demais Zonas Fiscais
- Hidrografia Urbana

DATAURB - GESTÃO DE CIDADES LTDA   132.664.030/0001-37 Rua: Santa Helena, nº 140 - Jd. Santa Helena - Barro Preto - Barro Alegre (Cuiabá) / MT - CEP: 78.095-905 E-mail: contato@dataurb.com.br	ESCALA: 1 / 4.000	RESP. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: <b>ALDO MORA DA SILVA E SILVA</b> Engenheiro Civil - 131720/0581 / 11/94288	FOLHA <b>18/20</b>	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ: 03.579.836/0001-80
	DATA: MARÇO / 2026	EPSPG-31082 - SIRGAS 2000 / UTM zona 22S	ART <b>1220250247340</b>	Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 14
	DESENHO: RUDINELI D SILVA			



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



<b>DATAURB</b> GESTÃO DE CIDADES	<b>DATAURB</b> GESTÃO DE CIDADES LTDA   13.664.917/0001-37 Rua Antônio Carlos, 100 - 3º andar - Vila São Sebastião Bairro Jardim Colonial - Alto Araguaia - MT - CEP: 78.095-265 E-mail: contato@dataurb.com.br	<b>ESCALA:</b> 1 / 4.500 <b>DATA:</b> MARÇO / 2026 <b>DESENHO:</b> RUDINEI D SILVA	<b>RESP TÉCNICO E</b> ALDO MORA DA SILVA E SILVA Inscrição Profissional: 1117203/08   MT/0228 <b>AUTOR DO PROJ:</b>	<b>FOLHA</b> 19/20 <b>ART</b> 1220250247340	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT</b> CNPJ: 03.579.836/0001-80 <b>Assunto:</b> PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 1.4A
-------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA



**LEGENDA**  
Município de Alto Araguaia  
Urbano  
Sede e Distrito Industrial  
Planta Genérica de Valores  
Zona Fiscal 15  
Demais Zonas Fiscais

<b>ESCALA:</b> 1 / 4.000 <b>DATA:</b> MARÇO / 2026 <b>DESENHO:</b> RUDINEI D SILVA	<b>RESP TÉCNICO F:</b> ALDO MORO DA SILVA E SILVA <b>AUTOR DO PROJ.:</b> Engenheiro CIVIL 1217263991 MT/042828 <b>EPISG:</b> 31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S	<b>FOLHA:</b> 20/20 <b>ART:</b> 1220250247340	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT</b> CNPJ : 03.579.836/0001-80 <b>Assunto:</b> PLANTA GENÉRICA DE VALORES URBANA   ZONA FISCAL 15
------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DATAURB** GESTÃO DE CIDADES LTDA | 152.664.187/0001-37  
Rua São José, 100 - Jardim São José - 78.000-000 - Alto Araguaia - MT - CEP: 78.005-505  
E-mail: contato@dataurb.com.br





# MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA

## Anexo II

### PAUTA DE VALORES DAS ZONAS FISCAIS

(valores indexados na Unidade Padrão Fiscal do Município)

setor	PGV terreno 2027	PGV edificação 2027	PGV terreno 2028	PGV edificação 2028	PGV terreno 2029	PGV edificação 2029	PGV terreno 2030	PGV edificação 2030	PGV terreno 2031	PGV edificação 2031
01	0,827	7,618	1,149	9,243	1,597	11,214	2,219	13,606	3,083	16,509
02	0,594	6,535	0,742	7,869	0,926	9,474	1,155	11,406	1,442	13,733
03	0,559	6,532	0,693	7,848	0,859	9,429	1,064	11,328	1,319	13,609
04	0,572	6,685	0,709	7,949	0,877	9,451	1,086	11,237	1,345	13,361
05	0,627	6,158	0,772	7,389	0,952	8,867	1,172	10,641	1,444	12,769
06	0,355	4,778	0,451	5,733	0,574	6,880	0,730	8,256	0,928	9,907
06B	0,337	4,778	0,414	5,534	0,508	6,409	0,624	7,423	0,766	8,597
07	0,491	5,888	0,648	6,892	0,855	8,067	1,127	9,442	1,487	11,052
08	0,288	4,176	0,383	5,012	0,508	6,014	0,675	7,217	0,897	8,660
09	0,238	4,173	0,329	5,008	0,454	6,009	0,627	7,211	0,866	8,653
09A	0,239	4,173	0,334	5,083	0,466	6,192	0,650	7,542	0,906	9,187
10	0,250	4,067	0,311	4,881	0,386	5,857	0,480	7,028	0,597	8,434
10A	0,250	4,067	0,314	4,969	0,395	6,071	0,497	7,416	0,625	9,061
11	0,201	3,473	0,254	4,167	0,321	5,001	0,405	6,001	0,510	7,201
12A	0,100	4,197	0,145	5,156	0,211	6,334	0,306	7,782	0,443	9,560
12	0,100	4,197	0,135	5,030	0,183	6,029	0,247	7,225	0,333	8,660
13	0,100	4,197	0,135	5,033	0,181	6,036	0,243	7,238	0,327	8,680
14	0,103	4,929	0,135	5,690	0,176	6,567	0,230	7,579	0,300	8,748
14A	0,103	4,929	0,139	5,890	0,187	7,037	0,251	8,408	0,337	10,046
15	0,100	4,197	0,131	4,932	0,171	5,795	0,223	6,809	0,291	8,000
16	0,100	4,197	0,128	4,932	0,162	5,795	0,206	6,809	0,262	8,000
setor	PGV terreno 2032	PGV edificação 2032	PGV terreno 2033	PGV edificação 2033	PGV terreno 2034	PGV edificação 2034	PGV terreno 2035	PGV edificação 2035	PGV terreno 2036	PGV edificação 2036
01	4,284	20,030	5,953	24,302	8,272	29,486	11,493	35,775	15,997	43,420
02	1,799	16,535	2,245	19,908	2,802	23,969	3,497	28,859	4,369	34,783
03	1,636	16,350	2,028	19,643	2,514	23,599	3,116	28,351	3,864	34,080
04	1,665	15,886	2,061	18,889	2,551	22,459	3,158	26,704	3,916	31,780
05	1,779	15,323	2,192	18,387	2,700	22,065	3,326	26,478	4,100	31,780
06	1,181	11,889	1,502	14,266	1,910	17,120	2,430	20,543	3,094	24,676
06B	0,941	9,957	1,155	11,533	1,418	13,357	1,742	15,470	2,142	17,923
07	1,961	12,936	2,586	15,142	3,410	17,724	4,498	20,746	5,935	24,676
08	1,191	10,392	1,583	12,470	2,102	14,965	2,793	17,958	3,708	24,676
09	1,195	10,384	1,651	12,461	2,280	14,953	3,149	17,944	4,353	21,537
09A	1,264	11,191	1,763	13,632	2,460	16,605	3,431	20,227	4,792	24,676
10	0,742	10,121	0,923	12,145	1,148	14,574	1,427	17,488	1,774	21,537
10A	0,786	11,069	0,988	13,524	1,242	16,522	1,563	20,185	1,966	24,676
11	0,644	8,642	0,813	10,370	1,025	12,444	1,294	14,933	1,633	17,923
12A	0,643	11,744	0,932	14,428	1,351	17,724	1,959	21,774	2,841	26,764
12	0,450	10,378	0,607	12,439	0,819	14,908	1,106	17,867	1,503	21,537
13	0,439	10,409	0,590	12,482	0,792	14,969	1,064	17,951	1,434	21,537
14	0,392	10,097	0,511	11,654	0,667	13,451	0,870	15,525	1,136	17,923
14A	0,453	12,003	0,609	14,341	0,819	17,134	1,100	20,472	1,469	24,476
15	0,379	9,400	0,495	11,045	0,646	12,978	0,843	15,249	1,136	17,923
16	0,334	9,400	0,425	11,045	0,540	12,978	0,687	15,249	0,874	17,923