



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

LEI MUNICIPAL Nº 4.728, DE 10 DE SETEMBRO DE 2026

[DOC. TCE/MT nº 3950 de 11/09/2026](#)

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 de mercado 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 m² (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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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.

$$\text{VVI} = \text{VVT}$$

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) alicie - 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;



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

- e) cerca - 0,95;
- f) não declarado / nenhum - 1,20.
- IV - passeio (Ps):
 - a) total - 0,80;
 - 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 de 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)



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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;
- VII - 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 Características da Edificação (CE) e Benfeitorias (BF).

CAPÍTULO II

DO VALOR VENAL DAS CHÁCARAS DE LAZER E GLEBAS NA ÁREA URBANA 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 à 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 m²

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 m², e que não possuam edificações ou benfeitorias será o mesmo descrito nos artigos anteriores.

VVI = VVT

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

Parágrafo único. 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 m², 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.

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

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 m² aplicado a seu VALOR VENAL DO TERRENO o seguinte índice regressivo:

Índice de Fator de Gleba

ÁREA M ²	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.

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VE}$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

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.

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

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL DA EDIFICAÇÃO (IRFt)

ÁREA TOTAL EDIFICADA (ATE)

CARACTERÍSTICA DA EDIFICAÇÃO (CE)

BENFEITORIAS (BF)



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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

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.



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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:

- 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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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 – no primeiro dia útil seguinte ao da chegada do aviso de recebimento (AR) ao setor de tributos, quanto a notificação for remetida via postal (correios);

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

IV – na data da abertura da notificação eletrônica ou décimo dia após o envio, o que ocorrer primeiro; 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 A impugnação administrativa tempestivamente apresentada contra o valor venal atribuído ao imóvel suspenderá a exigibilidade do crédito tributário controvertido, nos termos do art. 151, inciso III, do Código Tributário Nacional, observado o procedimento estabelecido no Código Tributário Municipal.

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 documentação 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.

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 aplicados os valores descritos no Setor Fiscal 15.

§ 2º Os parcelamentos de solo localizados fora do espaço urbano ou de expansão urbana que sejam descaracterizados como áreas rurais, quando não discriminados nos anexos deverão ser enquadrados na Zona Fiscal 16, ressalvada a hipótese descrita no artigo 43 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,



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

por face dos terrenos, as respectivas zonas fiscais, considerando o nome dos logradouros e os números das quadras.

Art. 38 Para fins de incidência e determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, considera-se zona urbana do Município aquela definida e delimitada pela legislação municipal específica, compreendidas as alterações e ampliações posteriormente promovidas por lei.

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 função social, fica o poder executivo municipal responsável pela aplicação da presente 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, 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



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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, 10 de setembro de 2026.

JACSON MARLON NIEDERMEIER
Prefeito Municipal



LEGENDA

- Município de Alto Araguaia
- Urbano
- Sede e Distrito Industrial
- Logradouro
- Mão Fio
- Planta Genérica de Valores
- Zona Fiscal 01
- Demais Zonas Fiscais
- Hidrografia Urbana

ESCALA: 1:4.700

DATA: MARÇO / 2028

DESENHO: BERNINI / O SUVA

DATAURB - GESTÃO DE CIDADES LTDA | Fone: 644.187.0000-37
 Basso André | Cuiabá / MT - CEP: 78.905-505
 E-mail: contato@dataurb.com.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT
 CNPJ: 03.579.876/0001-40

Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA | ZONA FISCAL 01

FOLHA 01/20

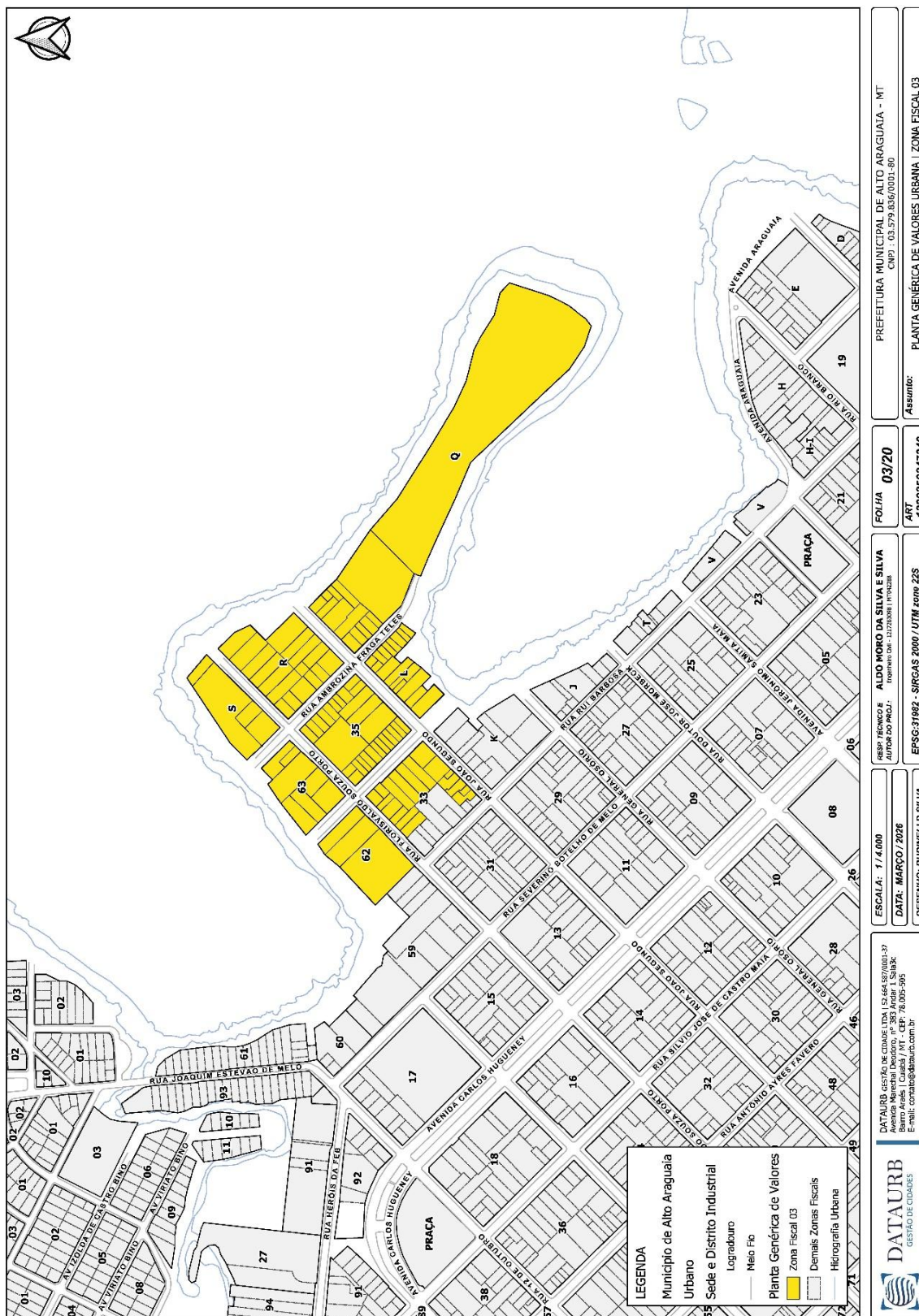
ART 20200302/27340

EPISG-31862 - SIRSAS 2000 / UTM zone 22S
 Referência CNR: 1.0242800.0000000

PROJ. GEOMÉTRICO ALDO MOREO DA SILVA E SILVA
 AUTOM DO PROJ. Engenharia Civil - 1.0242800.0000000



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT
CNPJ : 03.579.836/0001-80

FOLHA 03/20
ART 1220250247340

RESP. TÉCNICO E
AUTOR DO PROJ.:
ALDO MORE DA SILVA E SILVA
Inscrição de: 122020081 / FPF/2008

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

DATAURB GESTÃO DE CIDADANIA LTDA | 12.484.987/0001-37
Avenida Marechal Deodoro, nº 382 Andar 1 Sala: 301
Bairro: Anália | Cuiabá / MT - CEP: 78.005-905
E-mail: contato@dataurb.com.br

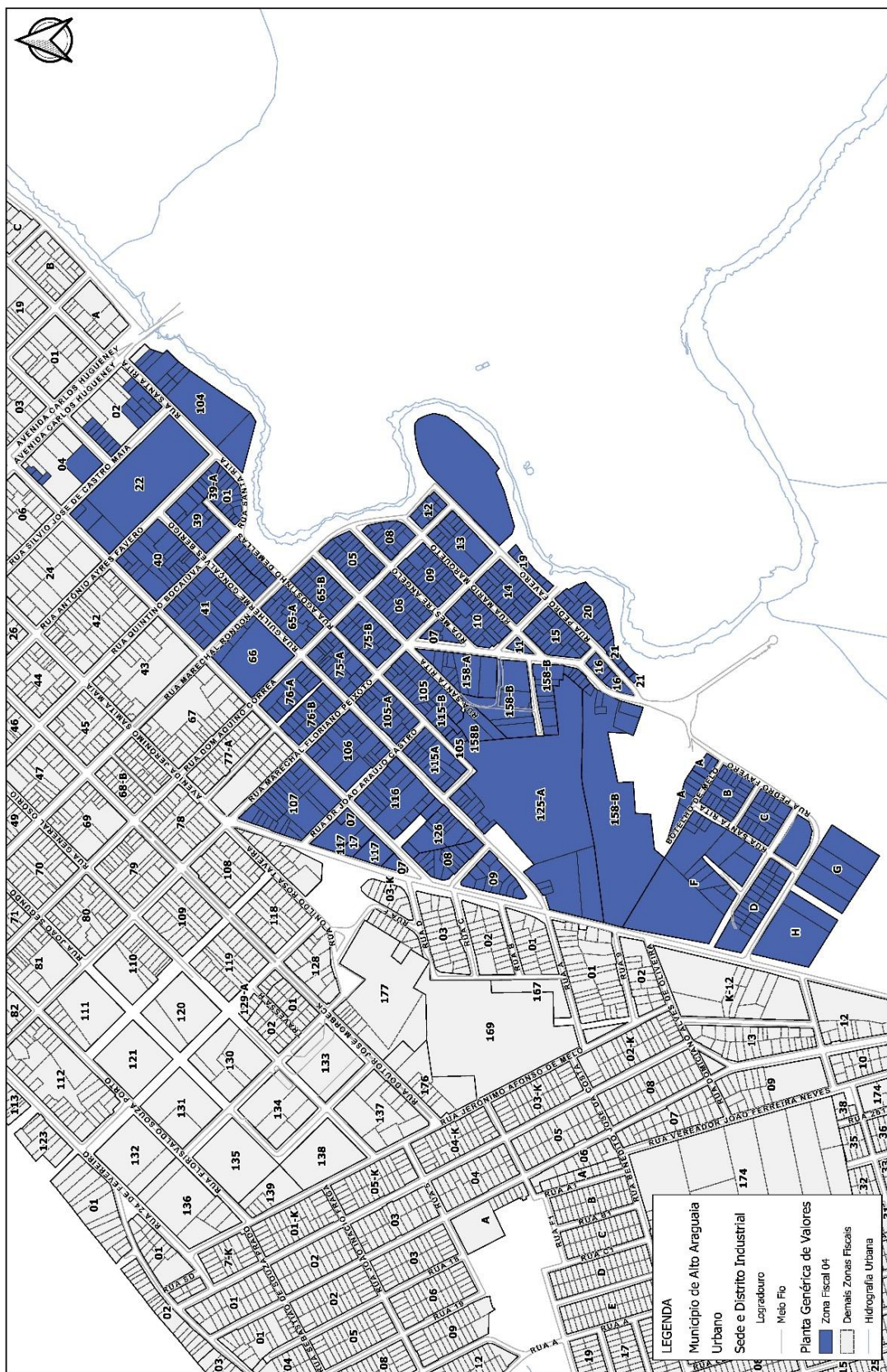


Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA | ZONA FISCAL 03

LEGENDA
Município de Alto Araguaia
Urbano
Sede e Distrito Industrial
Logradouro
— Meio Fio
Planta Genérica de Valores
Zona Fiscal 03
Demais Zonas Fiscais
Hidrografia Urbana



MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



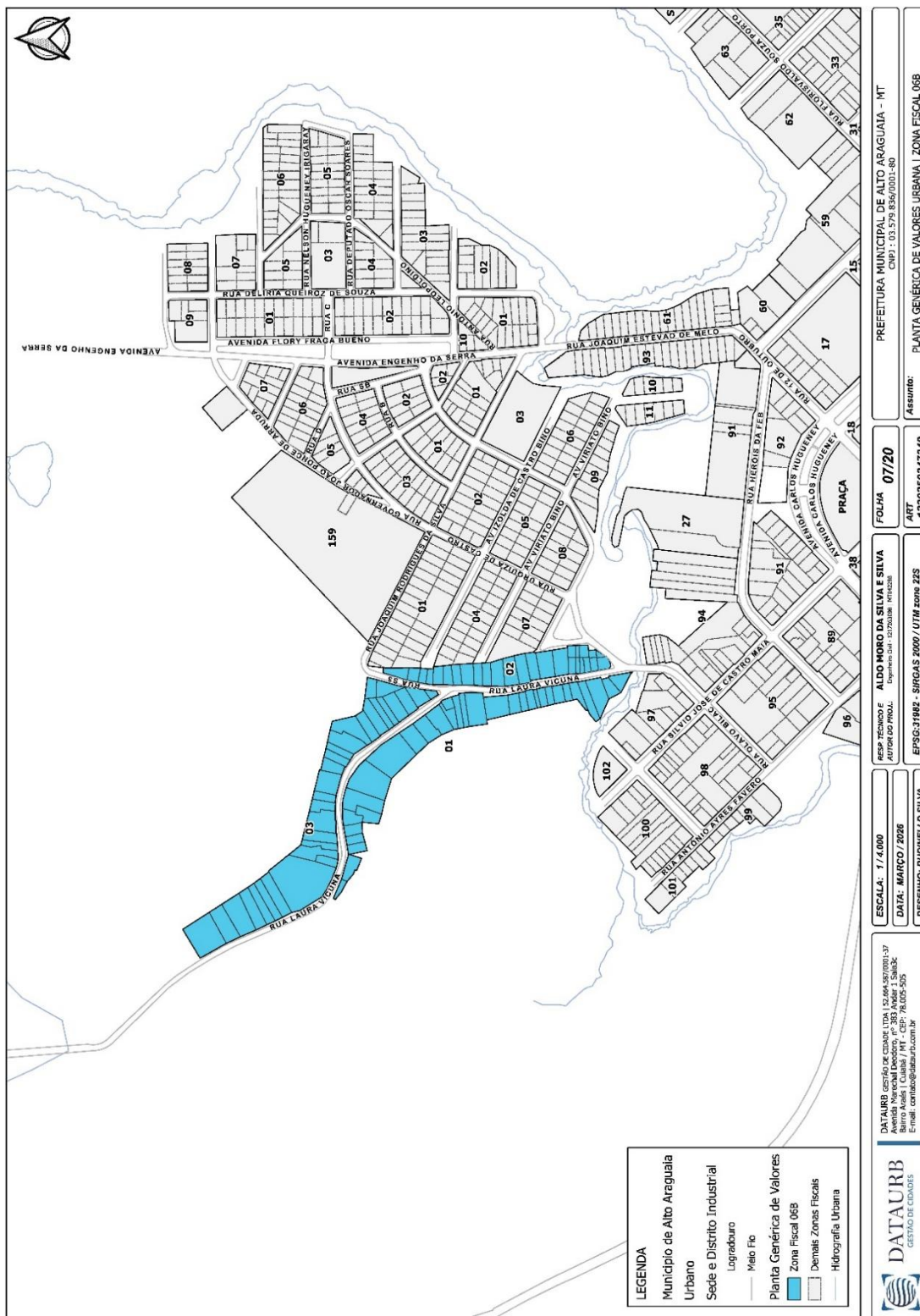
ESCALA: 1 / 5.900	RES. TÉCNICO E AUTOR DO PROJ.: EPSC/31982 - SIRGAS 2000 / UTM zone 22S	FOLHA 04/20 ART 1220250247340	PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT CNPJ : 03.579.836/0001-80
DATA: MARÇO / 2026	DESENHO: RUDINEID SILVA		Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA ZONA FISCAL 04
DATAURB GESTÃO DE CIDADES LTDA 12.694.987/0001-37 Avenida Minechêl Dondoro, nº 383 Andar 1 Sala 3c Barro Alegre Cuiabá / MT - CEP: 78.035-905 E-mail: contato@dataurb.com.br			







MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT





MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



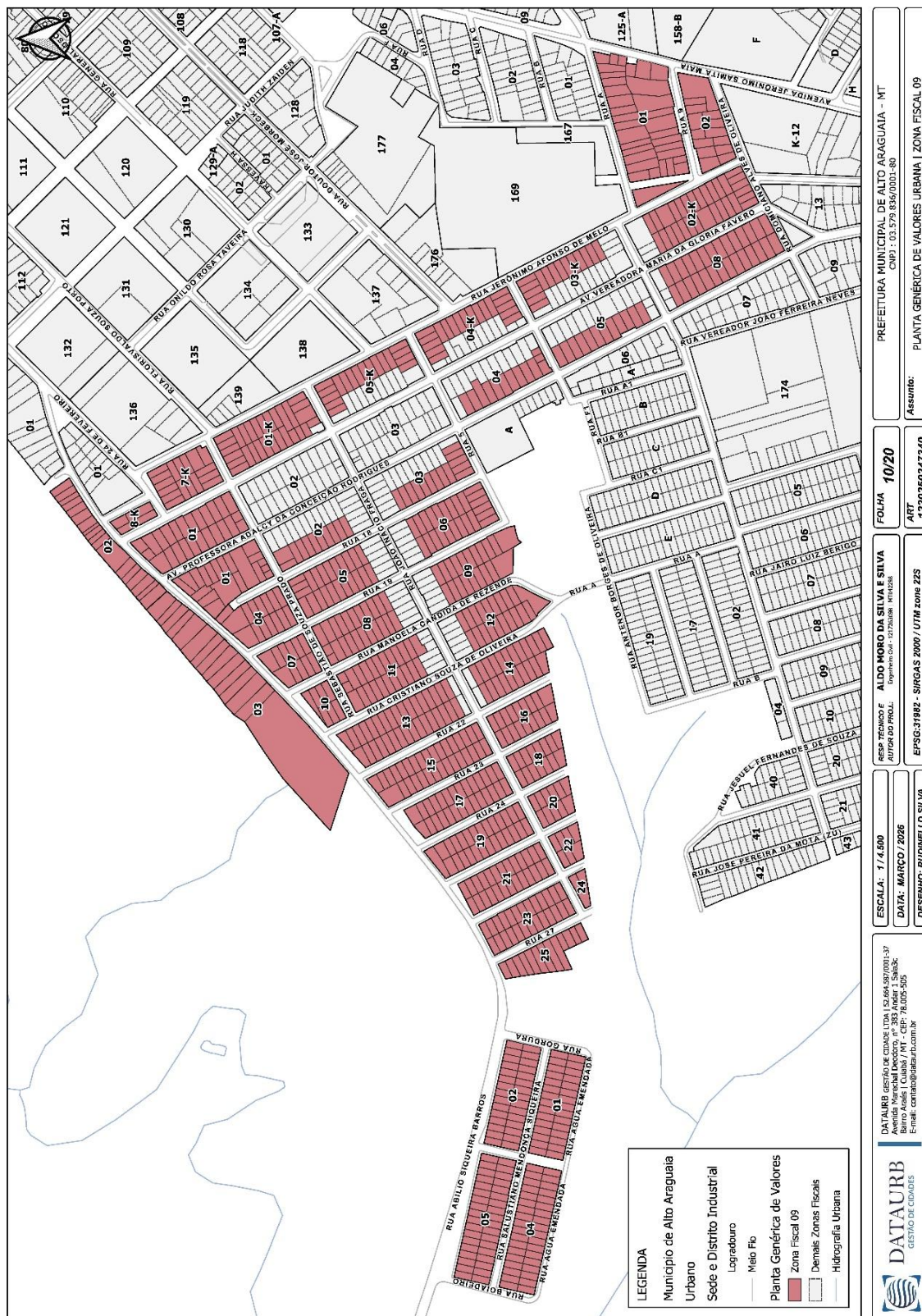


MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



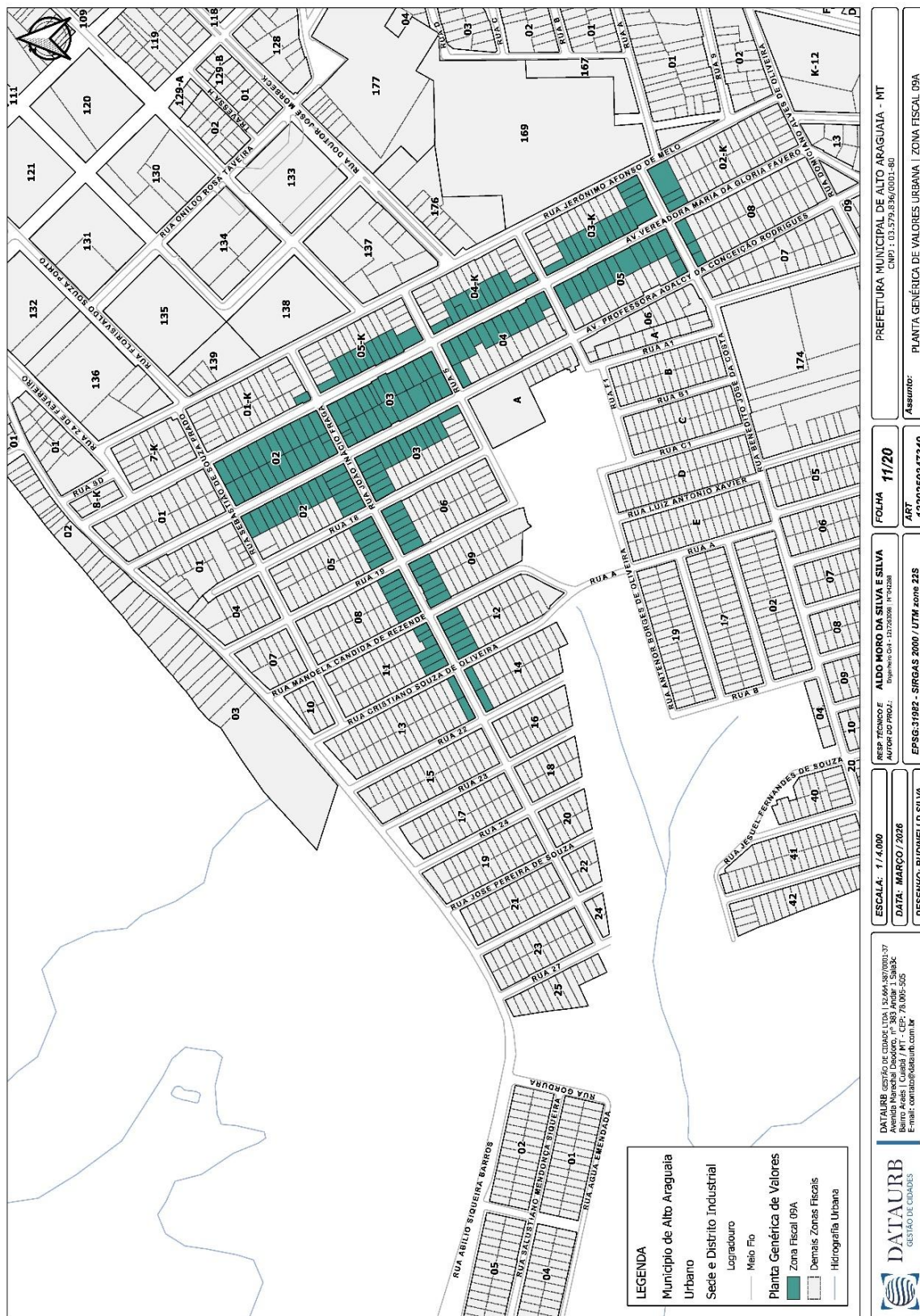


MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



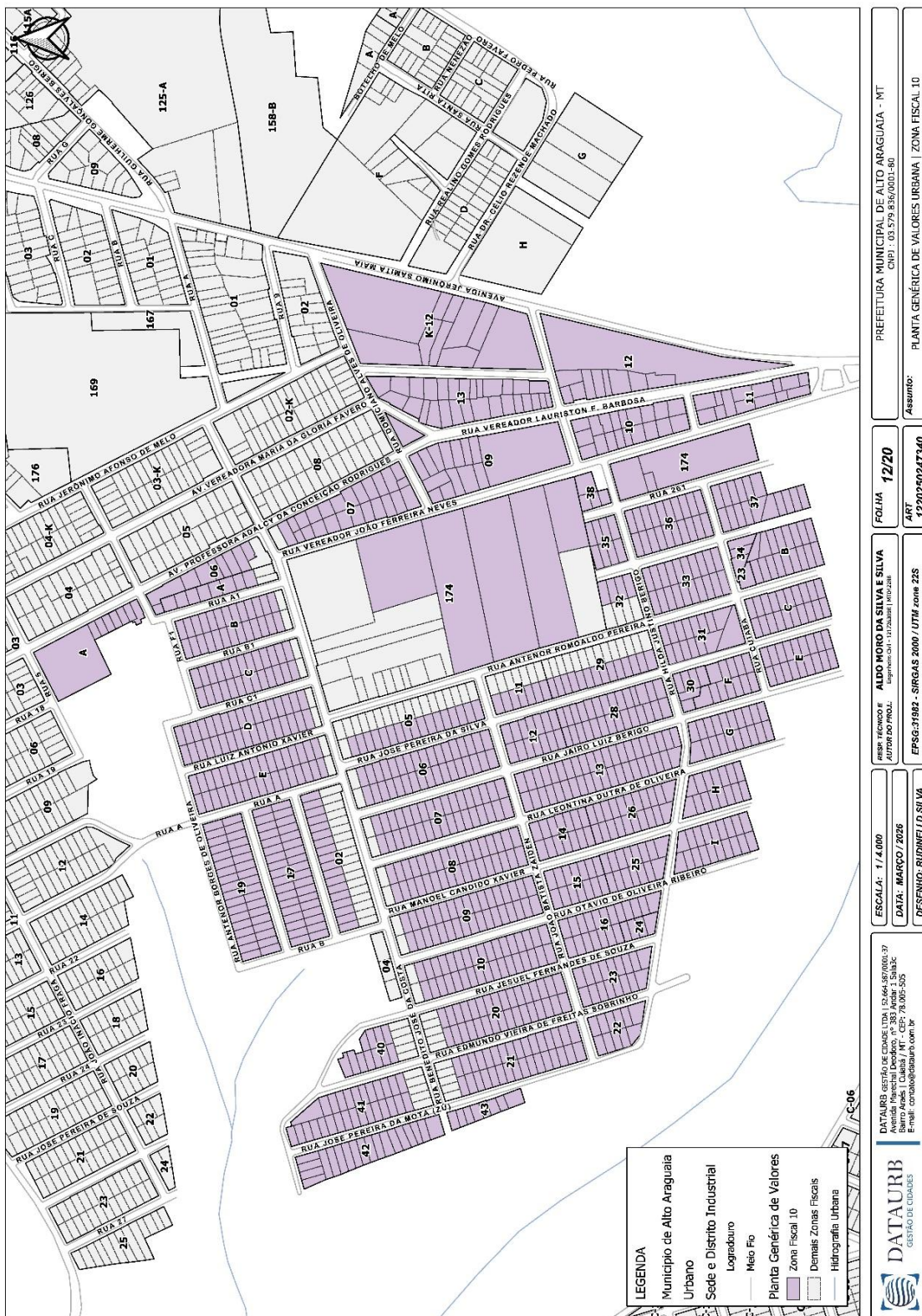


MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT





MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT





MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA - MT
CNPJ: 03.579.836/0001-80
Assunto: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES URBANA | ZONA FISCAL 10A

FOLHA 13/20
ART 1220250247340

RESP. TÉCNICO E ALDO MORA DA SILVA E SILVA
AUTOR DO PROJ.:
Escala: 1/4.000
DATA: MARÇO/2028
DESENHO: RUDINEI D SILVA

ESCALA: 1/4.000
DATA: MARÇO/2028
DESENHO: RUDINEI D SILVA

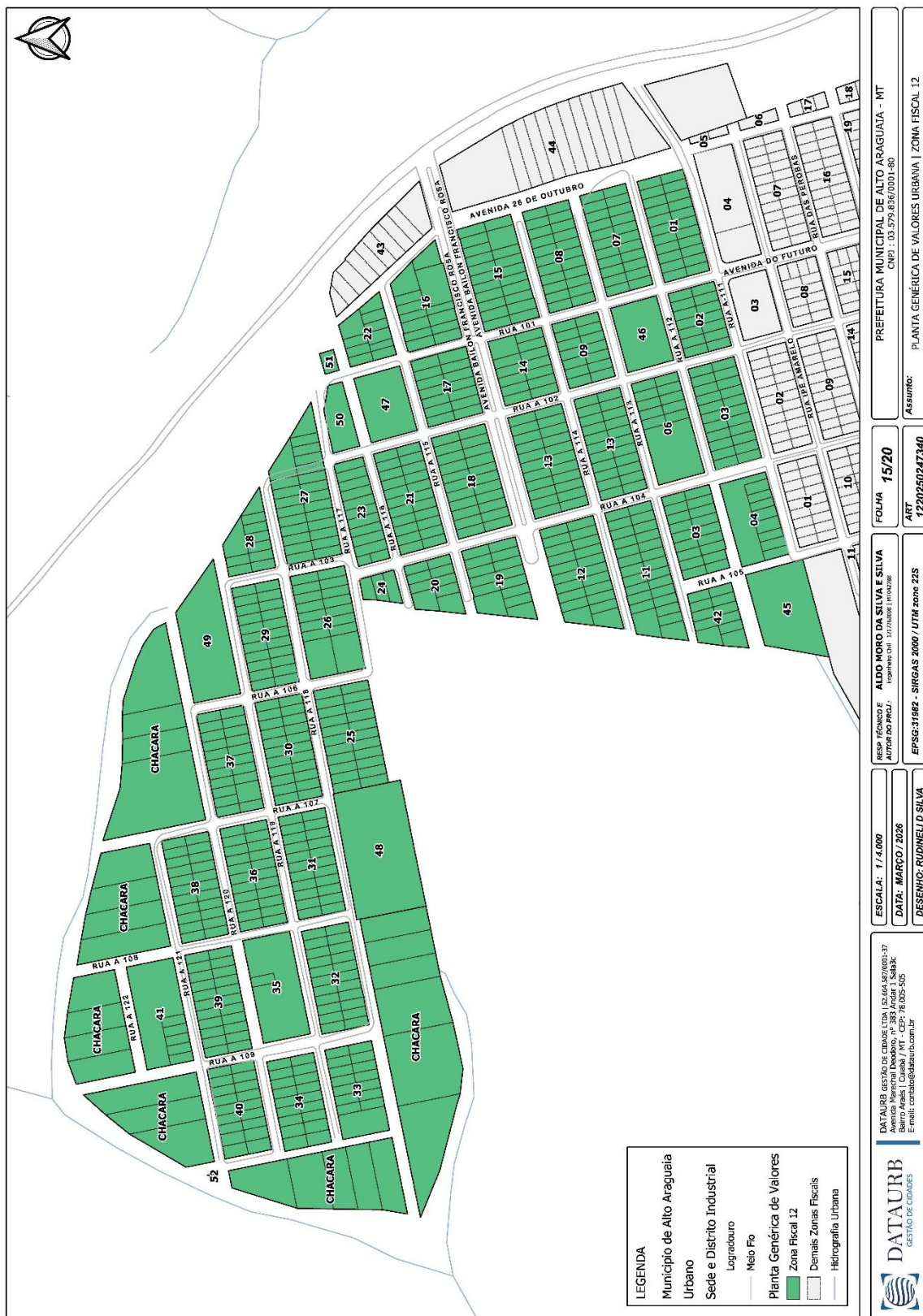
DATAURB GESTÃO DE CIDADES LTDA | CNPJ 09.987.000/0001-37
Avenida Nacional Deodoro, nº 383 Andar 1 Sala 303
Bairro Anália | Cuiabá / MT - CEP: 78.005-505
E-mail: contato@dataurb.com.br







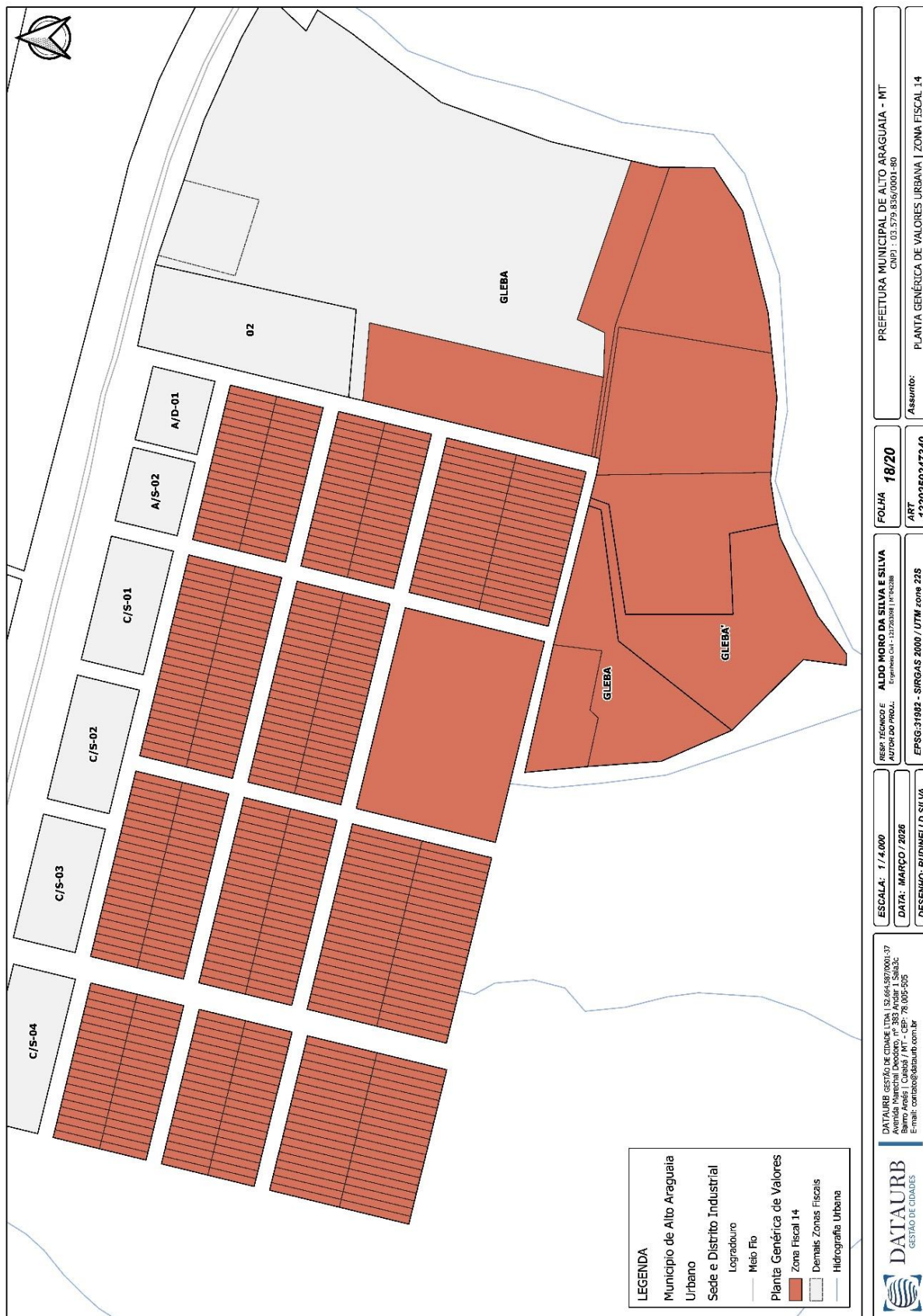
MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT





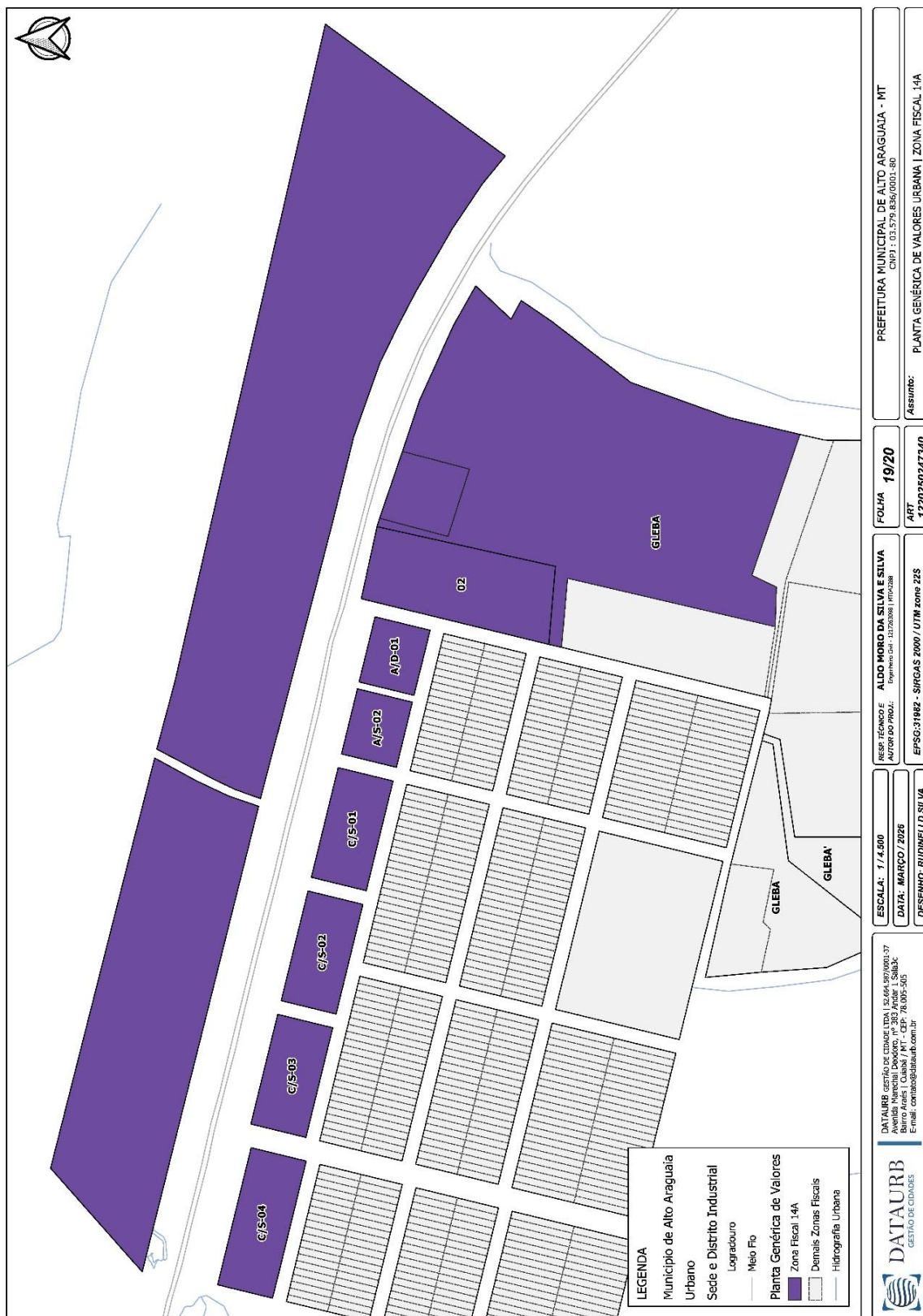


MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT





MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT





MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT





MUNICÍPIO DE ALTO ARAGUAIA - MT

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