



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA
CNPJ: 37.464.948/0001-08

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 688, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2021.

“Dispõe sobre Planta Genéricas de Valores município de São Pedro da Cipa - MT e dá outras providências.”

EDUARDO JOSÉ DA SILVA ABREU, Prefeito Municipal de São Pedro da Cipa, Estado do Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, especialmente pelo que dispõe o artigo 48, alínea “d”, da Lei Orgânica do Município, propõe o seguinte Projeto de Lei Complementar:

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

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 geral dos imóveis localizados no município de São Pedro da Cipa – MT para fins de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Parágrafo único. 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 São Pedro da Cipa – MT.

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 São Pedro da Cipa-MT:

- I – Mapa e tabela contendo as zonas fiscais do município de São Pedro da Cipa – Anexo I;
- II – Tabela com os valores genéricos, por m² (metro quadrado) dos terrenos e edificações - Anexo II;

Email: gabineteeduardojoseabreu@gmail.com

Rua Rui Barbosa, 335 - Centro - 78.835-000 - Fone: (66) 3418-1500 - São Pedro da Cipa - Mato Grosso



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA
CNPJ: 37.464.948/0001-08

Parágrafo único. Para a unidade imobiliária em que o valor da edificação não agregue valor ao terreno ou que estejam em estágio de demolição, deverá ser considerado para a base de cálculo apenas o valor do terreno nos termos do Código Tributário Municipal.

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

Art. 3º. O valor venal do terreno urbano ou urbanizável não edificado localizado no município de São Pedro da Cipa – 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.

VVT = IRF x ATT
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)
ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL (IRF)
ÁREA TOTAL DO TERRENO (ATT)

Art. 4º. 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. 5º. Os imóveis em situação de ruína serão considerados como Terrenos não edificados para fins aplicação da alíquota do IPTU.

Art. 6º. 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)

Art. 7º. 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 às características da edificação e dos equipamentos urbanísticos.

VE = (IRF x ATE) x CE x EU
VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)
ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL (IRF)

Email: gabineteeduardojooseabreu@gmail.com

Rua Rui Barbosa, 335 - Centro - 78.835-000 - Fone: (66) 3418-1500 - São Pedro da Cipa - Mato Grosso



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA
CNPJ: 37.464.948/0001-08

ÁREA TOTAL EDIFICADA (ATE)

CAPÍTULO II
DO VALOR VENAL DAS CHÁCARAS DE LAZER E LOTEAMENTOS NO NA ÁREA DE EXPANÇÃO
URBANA

Art. 8º Para a identificação do valor venal dos terrenos de chácaras de lazer localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável e que possuam menos de 12.000 m², será o mesmo descritos nos artigos anteriores.

VVT = IRF x ATT
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)
ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL (IRF)
ÁREA TOTAL DO TERRENO (ATT)

Art. 9º. Nos casos em que as chácaras de lazer localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável ou que possuam mais de 12.000 m², estes terão seu valor venal calculado a partir na análise da Zona Fiscal 13, utilizando-se para tanto da mesma metodologia empregada anteriormente.

CAPÍTULO III
DO VALOR VENAL DAS PROPRIEDADES PARA FINS DE ITBI

Art. 10. Em se tratando de propriedades localizadas na zona urbana, para fins de base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos o valor da transação não poderá ser inferior ao valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano.

Parágrafo Único. A base de cálculo do ITBI é o valor de mercado dos bens transmitidos devendo apenas servir como referência mínima para definição da base deste imposto.

CAPÍTULO IV
DA REVISÃO DO VALOR DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU
SEÇÃO I
DO RECURSO SÚMARIO

Art. 11. Para as propriedades localizadas no perímetro urbano ou urbanizável com metragem do terreno inferior a 1.000 m² (mil) metros quadrados, bem como as chácaras o recurso para avaliação do valor da propriedade poderá ser proposto junto ao

Email: gabineteeduardojozeabreu@gmail.com



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA
CNPJ: 37.464.948/0001-08

atendimento ao contribuinte 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 seguintes documentos:

- I – Projeto da área edificada;
- II – Fotos da edificação;
- III – Análise descritiva da propriedade.

§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. 12. Do parecer contrário ao pedido do contribuinte caberá recuso no prazo de 10 (dez) dias ao secretário de finanças para que a decisão seja reavaliada.

§1º. Permanecendo a decisão tomada pelo primeiro julgador fica mantida a decisão, devendo ser dada ciência ao contribuinte do 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 RECUSO ORDINÁRIO

Art. 13. Para as demais propriedades não enquadradas no artigo 13, o recurso para avaliação do valor da propriedade poderá ser proposto junto ao Conselho de Avaliação Imobiliária.

§1º. O prazo para a apreciação do recurso será de 30 (trinta) dias corridos podendo ser estendido em igual período desde que de forma fundamentada.

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

§3º. 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.

Art. 14. Do parecer contrário ao pedido do contribuinte caberá recuso no prazo de 10 (dez) dias ao secretário de finanças para que a decisão seja reavaliada.

Email: gabineteeduardojoabreu@gmail.com



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA
CNPJ: 37.464.948/0001-08

§1º. Permanecendo a decisão tomada pelo primeiro julgador fica mantida a decisão, devendo ser dada ciência ao contribuinte do 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 III
DEMAIS ASPECTOS DOS RECURSOS

Art. 15. 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. 16. No ato da interposição do recurso o contribuinte deverá cadastrar na central de atendimento ao contribuinte:

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;

Art. 17. A notificação do contribuinte sobre qualquer ato praticado pela Administração Tributária Municipal, será realizada, preferencialmente por meio de correio eletrônico ou DTE.

Art. 18. Diante da impossibilidade de realizar a notificação por meio do correio eletrônico a Administração Pública Municipal poderá promover a notificação por meio de agente da Fazenda Pública, pelo Correio, por quem legalmente esteja autorizado a fazê-lo ou por meio de publicação de edital quando todas as alternativas se frustrarem.

Parágrafo Único. Considerará a notificação entregue:

I – No 1º dia útil após a postagem;

II – No ato da entrega quando realizada por agente da Administração Pública Municipal;

III – no ato do comparecimento pessoal do contribuinte junto a administração Pública Municipal;

IV – 05 (cinco) dias após a postagem dos correios;

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

Art. 19. Fica suspensa a cobrança do imposto enquanto o valor venal estiver sendo objeto de recurso, desde que protocolado antes do surgimento do fato gerador.

Art. 20. 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;

Email: gabineteeduardojoseabreu@gmail.com



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA
CNPJ: 37.464.948/0001-08

IV – Não forem fornecidas a documentação mínima.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Os valores descritos na presente Planta Genérica de Valores estão expressos em UPF, sendo os reajustes seguidos de acordo com a mera correção monetária promovida pela administração municipal.

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

Art. 22. Os valores expressos no anexo II refletem a Unidade Padrão Fiscal definida no Código Tributário Municipal.

Art. 23. A distribuição das zonas fiscais ficará distribuídas geograficamente nos termos do anexo I e após a adequação das denominações das ruas do município e a Após a atualização da base de dados municipal cartográfica o poder executivo terá 90 dias para publicar um decreto regulamentar definindo o valor de cada faixa de testada dos imóveis municipais.

Parágrafo único. A faixa fiscal de número 13 o refere-se a expansão urbana e as chácaras e sítios de lazer.

Art. 24. 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 50% de desconto sobre a base de cálculo do valor arbitrado ao terreno.

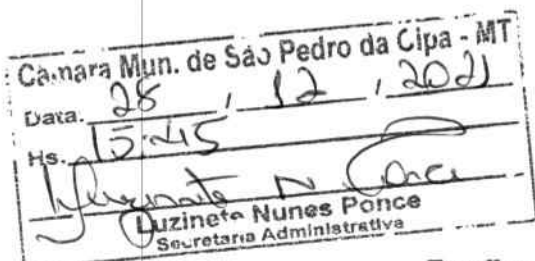
Art. 25. Presume-se para fins de fixação da base de cálculo do IPTU como sendo área de expansão urbana continuada a faixa de terra de 2.000 metros que se inicia do limite das Zonas Fiscais mais afastadas no sentido oposto ao centro da cidade circundando todo o perímetro urbano.

Art. 26. Esta lei entrará em vigor no dia 1º de janeiro de 2022, revogadas todas as disposições em contrário.

São Pedro da Cipa - MT, 28 de dezembro de 2021.

EDUARDO JOSÉ DA SILVA ABREU

PREFEITO MUNICIPAL



Email: gabineteeduardojoseabreu@gmail.com

Rua Rui Barbosa, 335 - Centro - 78.835-000 - Fone: (66) 3418-1500 - São Pedro da Cipa - Mato Grosso



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA
CNPJ: 37.464.948/0001-08

ANEXO I

ANEXO I



Email: gabineteeduardojoseabreu@gmail.com

Rua Rui Barbosa, 335 - Centro - 78.835-000 - Fone: (66) 3418-1500 - São Pedro da Cipa - Mato Grosso

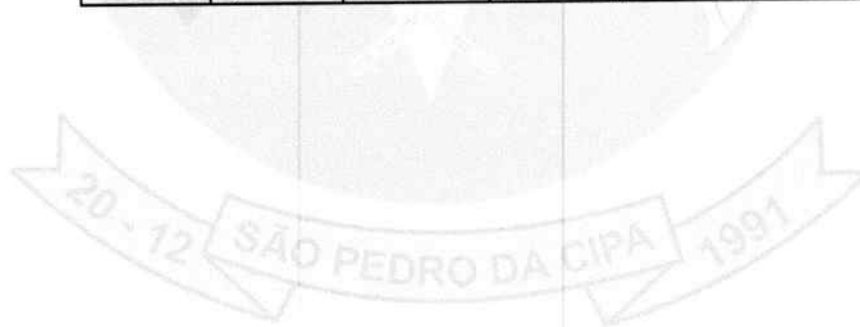


ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA CIPA
CNPJ: 37.464.948/0001-08

ANEXO II

Valores expresso em UPF

FAIXA FISCAL	TERRENO (M2)	EDIFICAÇÃO (M ²)			
		Ótimo	Bom	Regular	Ruim
1	0,841584	5,4307578	4,887682	4,073068	3,258455
2	0,740558	5,1839052	4,665515	3,887929	3,110343
3	0,641817	4,8383115	4,35448	3,628734	2,902987
4	0,577635	4,5667736	4,110096	3,42508	2,740064
5	0,518391	4,319921	3,887929	3,239941	2,591953
6	0,464083	4,0977536	3,687978	3,073315	2,458652
7	0,419649	3,9002715	3,510244	2,925204	2,340163
8	0,365342	3,6781042	3,310294	2,758578	2,206863
9	0,33572	3,4559368	3,110343	2,591953	2,073562
10	0,306097	3,2337694	2,910392	2,425327	1,940262
11	0,286349	3,0116021	2,710442	2,258702	1,806961
12	0,246853	2,81412	2,532708	2,11059	1,688472
13	0,207356	2,2216737	1,999506	1,666255	1,333004



Email: gabineteeduardojoseabreu@gmail.com

Rua Rui Barbosa, 335 - Centro - 78.835-000 - Fone: (66) 3418-1500 - São Pedro da Cipa - Mato Grosso