



## DECRETO Nº 46 DE 11 DE JUNHO DE 2026

Regulamenta o cadastramento inicial e alteração cadastral do possuidor como sujeito passivo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU no Município de Várzea Grande, nos termos dos arts. 12, 13 e 20 da Lei nº 1.178, de 27 de dezembro de 1991,

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE**, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 69, inciso VI, da Lei Orgânica do Município.

CONSIDERANDO que o art. 34 do Código Tributário Nacional – CTN define como contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título;

CONSIDERANDO que os arts. 12, 13 e 20 da Lei Municipal nº 1.178/1991 – Código Tributário Municipal de Várzea Grande – CTM autorizam o lançamento do IPTU em face do possuidor do imóvel, a critério da repartição competente, independentemente do registro no Cartório de Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO o entendimento consolidado no Tema Repetitivo nº 122 do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.111.202/SP) e na Súmula 399/STJ, que reconhecem a competência do Município para eleger o sujeito passivo do IPTU entre os contribuintes previstos no CTN;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar os procedimentos adotados pelos Auditores Fiscais Imobiliários da Secretaria Municipal de Gestão Fazendária – SEGEFAZ na instrução dos processos de alteração cadastral de possuidor e no lançamento do IPTU;

CONSIDERANDO a necessidade de conferir segurança jurídica aos servidores responsáveis pelo lançamento e de eliminar divergências no tratamento de documentos apresentados pelos contribuintes;

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





DECRETA:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Este Decreto regulamenta os procedimentos para o cadastramento inicial e alteração cadastral do possuidor como sujeito passivo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU no Município de Várzea Grande, nos termos dos arts. 12, 13 e 20 da Lei nº 1.178/1991.

**Art. 2º** Para os fins deste Decreto, considera-se possuidor aquele que exerça, de forma direta ou indireta, posse, ocupação ou utilização econômica de imóvel urbano localizado no Município de Várzea Grande, mediante demonstração de vínculo material com o bem, independentemente de registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.196 do Código Civil.

Parágrafo único. Enquadram-se na definição do caput, sem limitação, as seguintes situações:

- I – ocupação ou invasão de imóvel urbano, com exercício efetivo da posse;
- II – promessa ou compromisso de compra e venda, com ou sem registro, quando o promitente comprador estiver imitado na posse do imóvel;
- III – posse decorrente de herança, legado ou partilha, ainda que pendente o inventário ou o registro da transmissão;
- IV – cessão de posse a qualquer título, inclusive informal;
- V – titularidade de direito real sobre imóvel alheio, tais como usufruto, uso, habitação, superfície e concessão de uso especial para fins de moradia;
- VI – qualquer outra forma de exercício da posse a qualquer título, nos termos do art. 12, caput, da Lei nº 1.178/1991.

**Art. 3º** – A preferência pelo lançamento em nome do proprietário, prevista no Art. 12, § 1º, da Lei nº 1.178/1991, considera-se superada, autorizando o lançamento em face do possuidor, quando:

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700



I – O proprietário não mantiver seus dados cadastrais atualizados, resultando em "não localização" para fins de notificação, nos termos do Art. 12, § 3º, do CTM; ou

II – O possuidor, nos termos do art. 5º deste Decreto, requerer o cadastramento em seu nome, declarando-se o responsável tributário pelo imóvel.

Parágrafo único. A efetivação do cadastro em nome do possuidor não impede a eleição do proprietário registral ou de outro responsável tributário previsto na legislação municipal como sujeito passivo da obrigação tributária.

## CAPÍTULO II

### DO CADASTRAMENTO INICIAL DO POSSUIDOR NO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO

**Art. 4º** Configura-se cadastramento inicial aquele aplicado aos imóveis que figuram como contribuinte não cadastrado ou em caso de imóveis ainda não georreferenciados pelo município.

**Art. 5º** O cadastramento inicial do possuidor no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município será realizado mediante requerimento administrativo instruído com os documentos previstos neste Decreto, processado pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária – SEGEFAZ.

**Art. 6º** Constitui prova da posse, para fins de cadastramento inicial e lançamento do IPTU, a apresentação dos seguintes documentos:

I - Declaração de Posse de Imóvel assinada pelo requerente, contendo afirmação de que exerce a posse do imóvel e de que as informações prestadas são verdadeiras, sob pena de responsabilização civil, administrativa e penal, conforme modelo aprovado pela SEGEFAZ;

II - Requerimento de Alteração Cadastral (Possuidor) devidamente preenchido e assinado pelo requerente ou seu representante legal, conforme modelo aprovado pela SEGEFAZ;

III – Documento oficial com foto e CPF;



IV – Cartão CNPJ, caso pessoa jurídica, contrato social e última alteração contratual, além do socio administrador;

V – Procuração (documento pessoal do procurador);

**Art. 7º** O Auditor Fiscal responsável pela análise do processo de cadastramento inicial, após confirmado o cumprimento dos requisitos dos incisos I e II, do artigo 6º, deverá:

I – promover a atualização do Cadastro Fiscal Imobiliário para refletir a situação possessória real do imóvel;

II – em caso de indeferimento, indicar expressamente os documentos faltantes e o fundamento legal da exigência.

### CAPÍTULO III DA ALTERAÇÃO CADASTRAL

**Art. 8º.** A alteração cadastral poderá ocorrer:

I – mediante requerimento do interessado;

II – por meio de Pagamento de ITBI;

III – de ofício pela Administração Tributária;

IV – mediante informações encaminhadas por cartórios, loteadoras, condomínios, regularizações fundiárias ou órgãos públicos.

### DOS IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS TERRENOS

**Art. 9º** Será admitida alteração cadastral referentes a terrenos não edificados mediante demonstração da cadeia possessória, com a apresentação de contratos de compra e venda.

## DOS IMÓVEIS EDIFICADOS

**Art. 10.** A alteração cadastral relativa à posse ou compromissário comprador poderá ocorrer mediante apresentação obrigatória dos seguintes documentos:

I - declaração de Posse de Imóvel assinada pelo requerente, contendo afirmação de que exerce a posse do imóvel e de que as informações prestadas são verdadeiras, sob pena de responsabilização civil, administrativa e penal, conforme modelo aprovado pela SEGEFAZ;

II - requerimento de Alteração Cadastral (Possuidor) devidamente preenchido e assinado pelo requerente ou seu representante legal, conforme modelo aprovado pela SEGEFAZ;

III – matrícula Atualizada do imóvel, no caso de loteamento regular;

IV – Comprovantes de ocupação do imóvel (últimos três comprovantes de água ou energia em nome do possuidor).

V – documento oficial com foto e CPF;

VI – cartão CNPJ, caso pessoa jurídica, contrato social e última alteração contratual, além do socio administrador;

VII – procuração (documento pessoal do procurador).

**Art. 11.** Poderão ser usados como prova para a posse, não sendo obrigatórios:

I – termo de quitação;

II – declaração de condomínio;

III – fotos do imóvel;

IV – croqui ou localização;

V – formal de partilha;

VI – inventário;

VII – decisão judicial;

VIII – declaração de confrontantes;

IX – ata notarial;

X – outros documentos que auxiliem na comprovação da realidade possessória.



## DA ALTERAÇÃO DE OFÍCIO

**Art. 12.** A Administração Tributária poderá promover a alteração da titularidade cadastral dos imóveis urbanos, de ofício, mediante integração entre:

- I – sistema de ITBI;
- II – cadastro imobiliário municipal;
- III – sistemas de administração tributária;
- IV – informações provenientes de convênios com cartórios, ONR, centrais eletrônicas registrais, loteadoras ou órgãos públicos, entre outros.

**Art. 13.** A alteração de ofício ocorrerá preferencialmente após:

- I – quitação da guia de ITBI; ou
- II – validação sistêmica das informações cadastrais.

**Art. 14.** Nas transmissões integrais do imóvel, o adquirente principal constante da guia de ITBI será automaticamente incluído como contribuinte principal no cadastro imobiliário municipal.

§ 1º Os demais adquirentes poderão ser cadastrados como coproprietários ou corresponsáveis tributários.

§ 2º A alteração automática não impede posterior revisão administrativa.

**Art. 15.** A Coordenadoria de Cadastro Imobiliário realizará auditoria periódica, inclusive por amostragem, nas alterações promovidas por integração sistêmica.

**Art. 16.** A alteração cadastral poderá ser retificada, revisada ou revertida:

- I – mediante solicitação do interessado legal;
- II – por decisão administrativa;
- III – por determinação judicial;
- IV – de ofício quando constatado erro material;
- V – quando o negócio jurídico não se concretizar ou for desfeito.

§ 1º A revisão deverá ser instruída com documentação comprobatória.



§ 2º Poderão ser exigidos:

- I – distrato;
- II – certidão atualizada da matrícula;
- III – decisão judicial;
- IV – termo de rescisão;
- V – escritura pública;
- VI – outros documentos pertinentes.

**Art. 17.** A obrigação de promover a transferência registral perante o Cartório de Registro de Imóveis é do adquirente do imóvel, não impedindo que o Município reconheça administrativamente a posse consolidada ou a responsabilidade tributária do ocupante efetivo para fins exclusivamente fiscais e cadastrais.

Parágrafo único. A manutenção da matrícula em nome de terceiros não impede a atualização cadastral quando demonstrada, por elementos suficientes, a inexistência de vínculo material do titular registral com o imóvel.

**Art. 18.** Os pedidos de alteração cadastral serão realizados de forma presencial.

§ 1º será admitido o requerimento online para contribuintes com domicílio comprovado fora da região metropolitana de Cuiabá.

§ 2º A Secretaria Municipal de Gestão Fazendária deverá adotar as providências necessárias para viabilizar o requerimento online para todos os contribuintes, de modo a adequar a demanda à capacidade operacional

#### DA REVISÃO DE ÁREA EDIFICADA

**Art. 19.** Nos imóveis que já possuam habite-se e que tenham sido ou venham a ser retificados de ofício pela Prefeitura Municipal de Várzea Grande/MT, eventual discordância do contribuinte quanto à metragem revisada dependerá da apresentação obrigatória de:

- I – planta baixa atualizada do imóvel;



II – memorial descritivo, quando exigido;

III – anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

IV – documento técnico emitido e assinado por engenheiro civil e/ou arquiteto regularmente habilitado.

§ 1º A exigência prevista neste artigo decorre da presunção de legitimidade e veracidade das revisões realizadas de ofício pela Administração Tributária Municipal.

§ 2º Considera-se válida a revisão de ofício realizada por empresa especializada contratada mediante regular procedimento licitatório para levantamento, georreferenciamento, aerofotogrametria, recadastramento imobiliário ou atualização de áreas edificadas.

§ 3º Verificada divergência relacionada à retificação de área edificada realizada por empresa especializada contratada mediante regular procedimento licitatório, o pedido de revisão deverá ser encaminhado pela coordenadoria de cadastro à empresa responsável, para que esta, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresente os esclarecimentos técnicos sobre a medição realizada, a fim de subsidiar a análise e decisão da autoridade fiscal competente.

§ 4º O ônus da prova da divergência entre a área cadastrada e a área efetivamente edificada será do requerente.

§ 5º Os procedimentos previstos neste artigo observarão os critérios urbanísticos, edifícios e tributários vigentes no Município.

**Art. 20.** Somente poderão requerer revisão cadastral de área edificada:

I – o proprietário cadastrado;

II – o possuidor cadastrado;

III – o compromissário comprador constante do cadastro imobiliário.

Parágrafo único. Não serão admitidos requerimentos formulados por terceiros sem vínculo cadastral ou sem procuração específica com firma reconhecida.



**Art. 21.** A Administração Tributária poderá realizar vistoria, diligência fiscal, levantamento fotográfico, georreferenciamento ou medição técnica para validação das informações apresentadas pelo requerente.

## CAPÍTULO V DO LANÇAMENTO DO IPTU EM FACE DO POSSUIDOR

**Art. 22.** Concluído o cadastramento do possuidor no Cadastro Fiscal Imobiliário, o lançamento do IPTU será feito em nome do possuidor cadastrado, nos termos do art. 20 da Lei nº 1.178/1991, independentemente de o imóvel estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis em nome de terceiro.

**Art. 23.** O lançamento em nome do possuidor não impede que o Município eleja o proprietário registral ou outro responsável tributário previsto em lei como sujeito passivo da obrigação tributária, observado o caso concreto e a legislação aplicável.

Parágrafo único. O Fisco municipal poderá promover a cobrança do IPTU tanto em face do possuidor cadastrado quanto do proprietário registrado, ou de ambos simultaneamente, sem que a execução fiscal contra um exclua a responsabilidade do outro.

**Art. 24.** O lançamento do IPTU em face exclusivamente do possuidor, sem que o proprietário figure no cadastro, aplica-se especialmente às seguintes situações:

- I – imóveis em situação de invasão ou ocupação irregular;
- II – imóveis cujo proprietário registrado transferiu a posse mediante instrumento não levado a registro, nas hipóteses do art. 5º, incisos IV a VI, deste Decreto;
- III – imóveis adquiridos por herança, com posse exercida pelos herdeiros, ainda pendente o inventário.

## CAPÍTULO VI DO PROCESSO ADMINISTRATIVO



**Art. 25.** O cadastramento do possuidor e o lançamento do IPTU nos termos deste Decreto serão precedidos de processo administrativo fiscal, autuado pela SEGEFAZ, no qual deverão constar:

I – o requerimento do possuidor ou, na hipótese de lançamento de ofício, a manifestação da autoridade fiscal que identifica a situação possessória;

II – os documentos comprobatórios da posse, nos termos do art. 5º deste Decreto;

III – a decisão fundamentada da autoridade fiscal competente, com indicação dos dispositivos legais aplicáveis;

IV – a comprovação da notificação do sujeito passivo eleito, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal.

§ 1º O processo administrativo de que trata este artigo poderá ser instaurado de ofício pela SEGEFAZ, inclusive por iniciativa do Auditor Fiscal Imobiliário, quando identificada situação de posse não refletida no Cadastro Fiscal Imobiliário.

§ 2º A instrução dos processos administrativos observará, no que couber, as disposições da Lei Municipal de Processo Administrativo e as normas gerais da Lei Federal nº 9.784/1999.

§ 3º Na hipótese de inscrição em Dívida Ativa de débitos de IPTU relativos a contribuinte cuja sujeição passiva decorra de alteração cadastral para possuidor, a respectiva Certidão de Dívida Ativa – CDA deverá, obrigatoriamente, informar o número do processo administrativo que fundamentou o ato.

**Art. 26.** O possuidor cadastrado como sujeito passivo do IPTU na forma deste Decreto poderá, a qualquer tempo, apresentar documentação comprobatória da transferência definitiva da propriedade ou da posse a terceiro, para fins de atualização cadastral.

Parágrafo único. A alteração cadastral produzirá efeitos para os exercícios subsequentes, observadas as regras legais relativas à ocorrência do fato gerador e à identificação do sujeito passivo.







### PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

**Flávia Petersen Moretti de Araújo**  
PREFEITA

VICE-PREFEITO

**Elizangela Batista de Oliveira**  
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**Ana Helena Paroli**  
GABINETE DA PREFEITA

**Maurício Magalhães Faria Neto**  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**Jaqueline Favetti**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

**Cristina SetsuCo Siqueira Saito**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

**Inaciray Ramos de Brito Taveira**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS ESTRATÉGICOS

**Ana Paola Carlini**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE COMUNICAÇÃO SOCIAL

**Louriney Santos Silva**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DEFESA SOCIAL

**Fabyane Akemi Nagazawa**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO,  
TECNOLOGIA E TURISMO

**Manoela Rondon Ourives Bastos**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO,  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO

**Maria Fernanda Figueiredo**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA ESPORTE E LAZER

**Marcos José da Silva**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA

**Silvio Aparecido Fidelis**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

**Ricardo Costa Amorim**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO  
RURAL SUSTENTÁVEL

**Lucinéia dos Santos Ribeiro**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

**Valeria Aparecida Nogueira**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

**Gerson Ronel Scarton Junior**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS PÚBLICOS E MOBILIDADE URBANA

**Celso Luiz Pereira**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE VIAÇÃO, OBRAS E URBANISMO

**Rogério França Martins**  
DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO - DAE

**Sumaia Leite de Almeida**  
INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE  
VÁRZEA GRANDE - PREVIVAG

### ÍNDICE

Atos da Prefeita.....	01
Lei.....	01
Decreto.....	01
Ato.....	03
Portaria de Pessoal.....	06
Secretarias.....	07
Procuradoria Geral do Município.....	07
Superintendência de Contratos e Convênios.....	07
Secretaria Municipal de Administração.....	07
Superintendência de Gestão de Pessoas.....	07
Superintendência de Licitação.....	08
Avisos de Licitação.....	08
Contratações Diretas.....	08
Secretaria Municipal de Assistência Social.....	10
Portaria.....	10
Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer.....	11
Portaria.....	11
Procedimento Administrativo.....	12
Conselhos.....	13
Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente de Várzea Grande - CMDCA.....	13
Procedimento Administrativo.....	13
Administração Indireta.....	13
Departamento de Água e Esgoto de Várzea Grande - DAE.....	13
Instituto Municipal de Previdência Social dos Servidores de Várzea Grande.....	13

### Atos da Prefeita

#### Lei

#### LEI Nº 5.542/2026

Institui no Calendário das Festividades do Município de Várzea Grande, o aniversário do Distrito de Praia Grande e dá outras providências.

**FLÁVIA PETERSEN MORETTI DE ARAÚJO**, Prefeita de Várzea Grande, Estado de Mato Grosso, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Municipal:

**Art. 1º** Fica instituído no Calendário das Festividades do Município de Várzea Grande, o aniversário do Distrito de Praia Grande, a ser comemorado anualmente no dia vinte e um de abril.

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal "Couto Magalhães", Várzea Grande - MT, 1 de junho de 2026.

**FLÁVIA PETERSEN MORETTI DE ARAÚJO**

Prefeita Municipal

Autoria: Ver. Miguel Angel Claros Paz Junior

#### Decreto

#### DECRETO Nº 46 DE 11 DE JUNHO DE 2026

Regulamenta o cadastramento inicial e alteração cadastral do possuidor como sujeito passivo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU no Município de Várzea Grande, nos termos dos arts. 12, 13 e 20 da Lei nº 1.178, de 27 de dezembro de 1991,

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE**, Estado de Mato Grosso, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 69, inciso VI, da Lei Orgânica do Município.

CONSIDERANDO que o art. 34 do Código Tributário Nacional – CTN define como contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título;

CONSIDERANDO que os arts. 12, 13 e 20 da Lei Municipal nº 1.178/1991 – Código Tributário Municipal de Várzea Grande – CTM autorizam o lançamento do IPTU em face do possuidor do imóvel, a critério da repartição competente, independentemente do registro no Cartório de Registro de Imóveis;

CONSIDERANDO o entendimento consolidado no Tema Repetitivo nº 122 do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.111.202/SP) e na Súmula 399/STJ, que reconhecem a competência do Município para eleger o sujeito passivo do IPTU entre os contribuintes previstos no CTN;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar os procedimentos adotados pelos Auditores Fiscais Imobiliários da Secretaria Municipal de Gestão Fazendária – SEGEFAZ na instrução dos processos de alteração cadastral de possuidor e no lançamento do IPTU;

CONSIDERANDO a necessidade de conferir segurança jurídica aos servidores responsáveis pelo lançamento e de eliminar divergências no tratamento de documentos apresentados pelos contribuintes;

DECRETA:

#### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Este Decreto regulamenta os procedimentos para o cadastramento inicial e alteração cadastral do possuidor como sujeito passivo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU no Município de Várzea Grande, nos termos dos arts. 12, 13 e 20 da Lei nº 1.178/1991.

**Art. 2º** Para os fins deste Decreto, considera-se possuidor aquele que exerça, de forma direta ou indireta, posse, ocupação ou utilização econômica de imóvel urbano localizado no Município de Várzea Grande, mediante demonstração de vínculo material com o bem, independentemente de registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.196 do Código Civil.

Parágrafo único. Enquadram-se na definição do caput, sem limitação, as seguintes situações:

- I – ocupação ou invasão de imóvel urbano, com exercício efetivo da posse;
- II – promessa ou compromisso de compra e venda, com ou sem registro, quando o promitente comprador estiver imitado na posse do imóvel;
- III – posse decorrente de herança, legado ou partilha, ainda que pendente o inventário ou o registro da transmissão;
- IV – cessão de posse a qualquer título, inclusive informal;
- V – titularidade de direito real sobre imóvel alheio, tais como usufruto, uso, habitação, superfície e concessão de uso especial para fins de moradia;
- VI – qualquer outra forma de exercício da posse a qualquer título, nos termos do art. 12, caput, da Lei nº 1.178/1991.

**Art. 3º** – A preferência pelo lançamento em nome do proprietário, prevista no Art. 12, § 1º, da Lei nº 1.178/1991, considera-se superada, autorizando o lançamento em face do possuidor, quando:

- I – O proprietário não mantiver seus dados cadastrais atualizados, resultando em “não localização” para fins de notificação, nos termos do Art. 12, § 3º, do CTM; ou
- II – O possuidor, nos termos do art. 5º deste Decreto, requerer o cadastramento em seu nome, declarando-se o responsável tributário pelo imóvel.

Parágrafo único. A efetivação do cadastro em nome do possuidor não impede a eleição do proprietário registral ou de outro responsável tributário previsto na legislação municipal como sujeito passivo da obrigação tributária.

#### CAPÍTULO II

##### DO CADASTRAMENTO INICIAL DO POSSUIDOR NO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO

**Art. 4º** Configura-se cadastramento inicial aquele aplicado aos imóveis que figuram como contribuinte não cadastrado ou em caso de imóveis ainda não georreferenciados pelo município.

**Art. 5º** O cadastramento inicial do possuidor no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município será realizado mediante requerimento administrativo instruído com os documentos previstos neste Decreto, processado pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária – SEGEFAZ.

**Art. 6º** Constitui prova da posse, para fins de cadastramento inicial e lançamento do IPTU, a apresentação dos seguintes documentos:

- I - Declaração de Posse de Imóvel assinada pelo requerente, contendo afirmação de que exerce a posse do imóvel e de que as informações prestadas são verdadeiras, sob pena de responsabilização civil, administrativa e penal, conforme modelo aprovado pela SEGEFAZ;
- II - Requerimento de Alteração Cadastral (Possuidor) devidamente preenchido e assinado pelo requerente ou seu representante legal, conforme modelo aprovado pela SEGEFAZ;
- III - Documento oficial com foto e CPF;
- IV - Cartão CNPJ, caso pessoa jurídica, contrato social e última alteração contratual, além do socio administrador;

V – Procuração (documento pessoal do procurador);

**Art. 7º** O Auditor Fiscal responsável pela análise do processo de cadastramento inicial, após confirmado o cumprimento dos requisitos dos incisos I e II, do artigo 6º, deverá:

- I – promover a atualização do Cadastro Fiscal Imobiliário para refletir a situação possessória real do imóvel;
- II – em caso de indeferimento, indicar expressamente os documentos faltantes e o fundamento legal da exigência.

#### CAPÍTULO III

##### DA ALTERAÇÃO CADASTRAL

**Art. 8º.** A alteração cadastral poderá ocorrer:

- I – mediante requerimento do interessado;
- II – por meio de Pagamento de ITBI;
- III – de ofício pela Administração Tributária;
- IV – mediante informações encaminhadas por cartórios, loteadoras, condomínios, regularizações fundiárias ou órgãos públicos.

##### DOS IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS

###### TERRENOS

**Art. 9º** Será admitida alteração cadastral referentes a terrenos não edificados mediante demonstração da cadeia possessória, com a apresentação de contratos de compra e venda.

###### DOS IMÓVEIS EDIFICADOS

**Art. 10.** A alteração cadastral relativa à posse ou compromissário comprador poderá ocorrer mediante apresentação obrigatória dos seguintes documentos:

- I - declaração de Posse de Imóvel assinada pelo requerente, contendo afirmação de que exerce a posse do imóvel e de que as informações prestadas são verdadeiras, sob pena de responsabilização civil, administrativa e penal, conforme modelo aprovado pela SEGEFAZ;
- II - requerimento de Alteração Cadastral (Possuidor) devidamente preenchido e assinado pelo requerente ou seu representante legal, conforme modelo aprovado pela SEGEFAZ;
- III - matrícula Atualizada do imóvel, no caso de loteamento regular;
- IV - Comprovantes de ocupação do imóvel (últimos três comprovantes de água ou energia em nome do possuidor).
- V - documento oficial com foto e CPF;
- VI - cartão CNPJ, caso pessoa jurídica, contrato social e última alteração contratual, além do socio administrador;
- VII - procuração (documento pessoal do procurador).

**Art. 11.** Poderão ser usados como prova para a posse, não sendo obrigatórios:

- I - termo de quitação;
- II - declaração de condomínio;
- III - fotos do imóvel;
- IV - croqui ou localização;
- V - formal de partilha;
- VI - inventário;
- VII - decisão judicial;
- VIII - declaração de confrontantes;
- IX - ata notarial;
- X - outros documentos que auxiliem na comprovação da realidade possessória.

##### DA ALTERAÇÃO DE OFÍCIO

**Art. 12.** A Administração Tributária poderá promover a alteração da titularidade cadastral dos imóveis urbanos, de ofício, mediante integração entre:

- I - sistema de ITBI;
- II - cadastro imobiliário municipal;
- III - sistemas de administração tributária;
- IV - informações provenientes de convênios com cartórios, ONR, centrais eletrônicas registras, loteadoras ou órgãos públicos, entre outros.

**Art. 13.** A alteração de ofício ocorrerá preferencialmente após:

- I - quitação da guia de ITBI; ou
- II - validação sistêmica das informações cadastrais.

**Art. 14.** Nas transmissões integrais do imóvel, o adquirente principal constante da guia de ITBI será automaticamente incluído como contribuinte principal no cadastro imobiliário municipal.

§ 1º Os demais adquirentes poderão ser cadastrados como coproprietários ou corresponsáveis tributários.

§ 2º A alteração automática não impede posterior revisão administrativa.

**Art. 15.** A Coordenadoria de Cadastro Imobiliário realizará auditoria periódica, inclusive por amostragem, nas alterações promovidas por integração sistêmica.

**Art. 16.** A alteração cadastral poderá ser retificada, revisada ou revertida:

- mediante solicitação do interessado legal;
  - I - por decisão administrativa;
  - II - por determinação judicial;
  - V - de ofício quando constatado erro material;
  - / - quando o negócio jurídico não se concretizar ou for desfeito.
- § 1º A revisão deverá ser instruída com documentação comprobatória.
- § 2º Poderão ser exigidos:

- distrato;
- I - certidão atualizada da matrícula;
- II - decisão judicial;
- V - termo de rescisão;
- / - escritura pública;
- /I - outros documentos pertinentes.

**Art. 17.** A obrigação de promover a transferência registral perante o Cartório de Registro de Imóveis é do adquirente do imóvel, não impedindo que o Município reconheça administrativamente a posse consolidada ou a responsabilidade tributária do ocupante efetivo para fins exclusivamente fiscais e cadastrais.

Parágrafo único. A manutenção da matrícula em nome de terceiros não impede a atualização cadastral quando demonstrada, por elementos suficientes, a inexistência de vínculo material do titular registral com o imóvel.

**Art. 18.** Os pedidos de alteração cadastral serão realizados de forma presencial.

- § 1º será admitido o requerimento online para contribuintes com domicílio comprovado ora da cidade metropolitana de Cuiabá.
- § 2º A Secretaria Municipal de Gestão Fazendária deverá adotar as providências necessárias para viabilizar o requerimento online para todos os contribuintes, de modo a adequar a demanda à capacidade operacional

#### DA REVISÃO DE ÁREA EDIFICADA

**Art. 19.** Nos imóveis que já possuam habite-se e que tenham sido ou venham a ser retificados de ofício pela Prefeitura Municipal de Várzea Grande/MT, eventual discordância do contribuinte quanto à metragem revisada dependerá da apresentação obrigatória de:

- planta baixa atualizada do imóvel;
- I - memorial descritivo, quando exigido;
- II - anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;
- V - documento técnico emitido e assinado por engenheiro civil e/ou arquiteto regularmente habilitado.

§ 1º A exigência prevista neste artigo decorre da presunção de legitimidade e veracidade das revisões realizadas de ofício pela Administração Tributária Municipal.

§ 2º Considera-se válida a revisão de ofício realizada por empresa especializada contratada mediante regular procedimento licitatório para levantamento, georreferenciamento, aerofotogrametria, recadastramento imobiliário ou atualização de áreas edificadas.

§ 3º Verificada divergência relacionada à retificação de área edificada realizada por empresa especializada contratada mediante regular procedimento licitatório, o pedido de revisão deverá ser encaminhado pela coordenadoria de cadastro à empresa responsável, para que esta, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresente os esclarecimentos técnicos sobre a medição realizada, a fim de subsidiar a análise e decisão da autoridade fiscal competente.

§ 4º O ônus da prova da divergência entre a área cadastrada e a área efetivamente edificada será do requerente.

§ 5º Os procedimentos previstos neste artigo observarão os critérios urbanísticos, edilícios e tributários vigentes no Município.

**Art. 20.** Somente poderão requerer revisão cadastral de área edificada:

- o proprietário cadastrado;
- o possuidor cadastrado;
- I - o compromissário comprador constante do cadastro imobiliário.

Parágrafo único. Não serão admitidos requerimentos formulados por terceiros sem vínculo cadastral ou sem procuração específica com firma reconhecida.

**Art. 21.** A Administração Tributária poderá realizar vistoria, diligência fiscal, levantamento fotográfico, georreferenciamento ou medição técnica para validação das informações apresentadas pelo requerente.

#### CAPÍTULO V

##### DO LANÇAMENTO DO IPTU EM FACE DO POSSUIDOR

**Art. 22.** Concluído o cadastramento do possuidor no Cadastro Fiscal Imobiliário, o lançamento do IPTU será feito em nome do possuidor cadastrado, nos termos do art. 10 da Lei nº 1.178/1991, independentemente de o imóvel estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis em nome de terceiro.

**Art. 23.** O lançamento em nome do possuidor não impede que o Município eleja o proprietário registral ou outro responsável tributário previsto em lei como sujeito passivo da obrigação tributária, observado o caso concreto e a legislação aplicável.

Parágrafo único. O Fisco municipal poderá promover a cobrança do IPTU tanto

em face do possuidor cadastrado quanto do proprietário registrado, ou de ambos simultaneamente, sem que a execução fiscal contra um exclua a responsabilidade do outro.

**Art. 24.** O lançamento do IPTU em face exclusivamente do possuidor, sem que o proprietário figure no cadastro, aplica-se especialmente às seguintes situações:

- I - imóveis em situação de invasão ou ocupação irregular;
- II - imóveis cujo proprietário registrado transferiu a posse mediante instrumento não levado a registro, nas hipóteses do art. 5º, incisos IV a VI, deste Decreto;
- III - imóveis adquiridos por herança, com posse exercida pelos herdeiros, ainda pendente o inventário.

#### CAPÍTULO VI

##### DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

**Art. 25.** O cadastramento do possuidor e o lançamento do IPTU nos termos deste Decreto serão precedidos de processo administrativo fiscal, autuado pela SEGEFAZ, no qual deverão constar:

- I - o requerimento do possuidor ou, na hipótese de lançamento de ofício, a manifestação da autoridade fiscal que identifica a situação possessória;
- II - os documentos comprobatórios da posse, nos termos do art. 5º deste Decreto;
- III - a decisão fundamentada da autoridade fiscal competente, com indicação dos dispositivos legais aplicáveis;
- IV - a comprovação da notificação do sujeito passivo eleito, assegurados o contraditório e a ampla defesa, nos termos do art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal.

§ 1º O processo administrativo de que trata este artigo poderá ser instaurado de ofício pela SEGEFAZ, inclusive por iniciativa do Auditor Fiscal Imobiliário, quando identificada situação de posse não refletida no Cadastro Fiscal Imobiliário.

§ 2º A instrução dos processos administrativos observará, no que couber, as disposições da Lei Municipal de Processo Administrativo e as normas gerais da Lei Federal nº 9.784/1999.

§ 3º Na hipótese de inscrição em Dívida Ativa de débitos de IPTU relativos a contribuinte cuja sujeição passiva decorra de alteração cadastral para possuidor, a respectiva Certidão de Dívida Ativa - CDA deverá, obrigatoriamente, informar o número do processo administrativo que fundamentou o ato.

**Art. 26.** O possuidor cadastrado como sujeito passivo do IPTU na forma deste Decreto poderá, a qualquer tempo, apresentar documentação comprobatória da transferência definitiva da propriedade ou da posse a terceiro, para fins de atualização cadastral.

Parágrafo único. A alteração cadastral produzirá efeitos para os exercícios subsequentes, observadas as regras legais relativas à ocorrência do fato gerador e à identificação do sujeito passivo.

#### CAPÍTULO VII

##### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 27.** A Secretaria Municipal de Gestão Fazendária expedirá as instruções normativas e portarias complementares necessárias à execução deste Decreto, podendo estabelecer modelos padronizados de formulários, fluxos de trabalho e critérios operacionais para a instrução dos processos de alteração cadastral.

**Art. 28.** Os processos de alteração cadastral de possuidor em tramitação na SEGEFAZ na data de publicação deste Decreto serão reanalisados à luz das disposições aqui estabelecidas, devendo os eventuais indeferimentos fundados exclusivamente na ausência de registro cartorial de instrumento de compra e venda ser revistos de ofício.

**Art. 29.** Os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Gestão Fazendária, observando-se:

- I - legislação tributária aplicável;
- II - legislação registral;
- III - realidade fática do imóvel;
- IV - princípios da eficiência, razoabilidade e verdade material;
- V - interesse público.

**Art. 30.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal Couto Magalhães, Várzea Grande - MT, 11 de junho de 2026.

**FLÁVIA PETERSEN MORETTI DE ARAÚJO**

Prefeita Municipal

### Ato

**ATO N° 634/2026**

**Flávia Petersen Moretti de Araújo**, Prefeita Municipal de Várzea Grande, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, resolve **NOMEAR** com efeitos financeiros a partir 17 de junho de 2026, nos respectivos cargos em comissão, os servidores abaixo relacionados, na Secretaria Municipal de Saúde:

NOME	CARGO
YANNA BARALLE SILVA WAKIINAGUNI	GERENTE DE PLANEJAMENTO - DNS 06

