



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

ANEXO AO DECRETO Nº 111/86

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

1. FÓRMULAS PARA O CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

1.1 - Fórmula I

$IPTU = VVI \times \text{Alíquota}$, onde

VVI = Valor venal do imóvel, obtido pela soma do valor venal do terreno VVT (Fórmula II) mais o valor venal da edificação VVE (Fórmula III). Quando se tratar de terreno sem edificação o Imposto será calculado somente com base no valor venal do terreno.

ALÍQUOTA = percentual incidente sobre o Valor Venal do imóvel, de acordo com o Art.147 da Lei nº542/73, com as modificações introduzidas pela Lei nº775/83, como abaixo:

I- 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel edificado;

II- 3% (três por cento) sobre o valor venal do imóvel não edificado

III- 0,7% (sete décimos por cento) quando o proprietário residir no imóvel e não possua outro imóvel no Município.

OBSERVAÇÃO: - O valor mínimo do IPTU será igual a 01 (uma) UPFVG (Unidade Padrão Fiscal do Município de Várzea Grande)

1.2 - Fórmula II

$VVT = At (Vb \times Il) \times Fst \times Fet \times Fct$, onde

VVT = Valor Venal do Terreno

At = Área do terreno

Vb = Valor Base (Tabela I)

Il = Índice de correção de localização (Tabela I)

Fst = Fator de influência da situação do terreno (Tabela II)

Fet = Fator de influência de esquina ou número de testadas (Tabela III)

Fct = Fator de Influência das características do terreno (Tabela IV)



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

TABELA I

(VB X Il) = Valor Base

Tabela de Índices e Valores por metro quadrado

Valor Base Cz\$ 340,00 (Trezentos e quarenta cruzados)

Padrão de Rua	Índice %	Valores VB X Il
01	10,0	34,00
02	7,5	25,50
03	6,25	21,25
04	3,75	12,75
05	2,50	8,50
06	2,25	7,65
07	2,00	6,80
08	1,875	6,38
09	1,75	5,95

Observação: Esta tabela, na medida das necessidades de equalização de valores, poderá ser ampliada até 99 (noventa e nove) padrões.

TABELA II

Fst = Fator de Influência da situação do terreno

Nº DE Ordem	Discriminação	Índice
0	Uma ou duas frentes	1,00
1	Encravado	0,80
2	Vila	0,90

TABELA III

Fet = Fator de Influência de esquina ou número de testadas

Nº de Ordem	Discriminação	Índice
0	Fora da esquina, com uma testada	1,00



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Nº de Ordem	Discriminação	Índice
0	Fora de esquina, com uma testada	1,00
1	Fora de esquina, com duas testadas	1,10
2	Na esquina, com duas testadas	1,20
3	Com duas ou mais esquinas e três ou mais testadas	1,30

2.4 - TABELA IV

Fct = Fator de influência das Características do terreno

Nº de Ordem	Discriminação	Índice
0	Terreno normal	1,00
1	Terreno alagado	0,60
2	Terreno inundável	0,70
3	Terreno Rochoso	0,90
4	Terreno em aclave	0,95
5	Terreno em declive	0,95
6	Terreno em desnível alto	0,95
7	Terreno em desnível baixo	0,95

OBSERVAÇÃO: - No caso de ocorrência de mais de uma característica, optar-se-á pela de menor índice.

3. FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO

3.1 - Fórmula III

$VVE = Ae \times Vm \times Fm \times Fc$, onde

VVE = Valor Venal da Edificação

Ae = Área da Edificação

Vm = Valor por metro quadrado de edificação, segundo o tipo e enquadramento nas Tabelas e Sub-Tabelas V a XI.

Fm = Fator de influência do Material de Construção (Tab. XII)

Fc = Fator de Influência do estado de conservação em função do



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

em função do uso e da idade (Tabela XIII)

3.1 - TABELA V

Tabela de Padrões e valores de edificação, em função dos pontos

1. TIPO CASA ISOLADA -(TBVR 1)

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - CZ\$
1	De 81 a 120	255,00
2	De 75 a 80	204,00
3	De 67 a 74	153,00
4	De 51 a 66	102,00
5	De 41 a 50	66,00
6	De 36 a 40	46,00
7	Até 36 pontos	26,00

3.1.1 - SUB-TABELA V

1. Pontuação para casa ISOLADA

3.1.1.1 - SUB-TABELA V

1. PONTUAÇÃO PARA CASA ISOLADA

Nº DE ORDEN	E PISO	PON TOS	FORRO	PON TOS	ACAB. EXTERNO	PON TOS	ACAB. INTERNO	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOTAL
1	Especial Mármore Granito Parquete Carpete	20	Especial Madeira Trabalh. Gesso	20	Especial, Mármore Ornamental, Alumínio, Aço Inox	20	Especial, Lambri de ma deira de lei Az. Decorado Alumínio Aço Inox	20	Especial, Bronze, Aço Inox, Ferro Trab. Mad. de lei Acrílico Ray Ban	20	100
2	Taco 1ª	17	Laje	17	Azulejo Decorado	18	Massa fina	15	Alumínio	18	85
3	Taco 2ª	12	Madeira de 1ª de 1ª	15	Massa Fina	17	Tecido Papel	14	Mad. de 1ª	16	74
4	Cerâmica	10	Madeira de 2ª	12	Pastilha Azul. liso	14	Cerâmica Azulejo	13	Per. Batido	12	61
5	Cimento- do	5	Tecido, plástico	5	Reboco	12	Reboco	12	Mad. de 2ª	10	44
6	Tijolado	3	Sem	4	Emboço	10	Emboço	10	Tábua	3	30
7	Terra	1	Sem	4	Sem	3	Sem	3	Sem	2	13
R											



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VARZEA GRANDE



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.2 - TABELA VI

Tabela de Padrões e valores de edificação em função dos pontos

1. TIPO DE CASA GEMINADA (TBVR 2)

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - Cz\$.
1	De 70 a 100	125,00
2	De 60 a 69	115,00
3	De 50 a 59	100,00
4	De 36 a 49	70,00
5	De 25 a 35	35,00
6	Até 24 pontos iii	20,00

3.2.1. - SUB-TABELA VI

1. Pontuação para CASA GEMINADA

3.2 - SUB-TABELA VI

1. Pontuação para CASA GEMINADA

Nº DE ORDEM	PISO	PON TOS	FORRO	PON TOS	ACAB. EXTERNO	PON TOS	ACAB. INTERNO	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOT
1	Especial		Especial				Especial				
	Mármore	20	Madeira	20	Especial		Azulejo		Especial		
	Parquete		Trabalh.		Mármore	20	Decorado,	20	Bronze	20	100
	Carpete		Gesso				Alumínio		Madeira de lei traba-		
2	Taco 1ª	15	Madeira 1ª	15	Massa fina	14	Lambri de madeira de lei		lhada		
			Laje								
3	Taco 2ª	12	Mad. 2ª	12	Pastilha	13					
	Cerâmica				Cerâmica						
4	Cimenta-	7	Tecido,	10	Reboco	9					
	do		Plástico								
5	Tijolado	4	Sem	7	Emboço	7					
6	Terra	2	Sem	7	Sem	4					



ESTADO DE MATO GROSSO PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.3 - TABELA VII

Tabela de padrões e valores de edificação em função dos pontos

1. TIPO DE LOJA COM OU SEM RESIDÊNCIA (TBVR 56)

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - CZ\$
1	De 70 a 100	204,00
2	De 55 a 69	155,00
3	De 45 a 54	100,00
4	De 25 a 44	46,00
5	Até 24 pontos	20,00

3.3.1 - SUB-TABELA VII

1. Pontuação para LOJA COM OU SEM RESIDÊNCIA

3.3.1 - SUB-TABELA VII

1. Pontuação para LOJA, COM OU SEM RESIDÊNCIA

Nº DE ORDEN	PISO	PON TOS	FORRO	PON TOS	ACAB. EXTERNO	PON TOS	ACAB. INTERNO	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOT
1	Especial Mármore Parquete Carpete	20	Especial Madeira Trabalh. Gesso	20	Especial, Mármore, Alumínio, Aço Inox	20	Especial, Lambri de Madeira de Lei Traba- lhada, Azul. Decor. Aço Inox	20	Especial, Bronze, Aço Inox, Fº Trab., Mad. de Lei Trabalh.	20	100
2	Taco 1ª	15	Mad. 1ª	18	Azulejo Decorado, Massa fina	15	Papel, Tecido, Plástico.	14	Alumínio Madeira 1ª	16	78
3	Taco 2ª Cerâmica	12	Mad. 2ª	15	Pastilha, Cerâmica, Reboco	13	Cerâmica, Reboco, Az. liso, Pastilha	12	Fº Batido Mad. de 2ª	9	61
4	Cimenta- do	5	Sem	7	Rmboço	10	Emboço	10	Tábua	3	35
5	Tijolado Terra	2	Sem	3	Sem	7	Sem	3	Sem	2	17



ESTADO DE MATO GROSSO PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.4 - TABELA VIII

Tabela de padrões e valores de edificação em
função de pontos

1. TIPO EDIFÍCIO DE APARTAMENTO OU SALAS (TBVR 34)

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - CZ\$.
1	De 80 a 100	280,00
2	De 70 a 79	190,00
3	De 61 a 69	125,00
4	Até 60 pontos	70,00

3.4.1 - SUB-TABELA VIII

1. Pontuação para EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS
OU SALAS

3.4.1 - SUB-TABELA VIII

1. Pontuação para EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS OU SALAS

Nº DE ORDEM	PISO	PON TOS	FORRO	PON TOS	ACAB. EXTERNO	PON TOS	ACAB. INTERNO	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOT
1	Especial				Especial, lambrí de madeira de lei,		Especial				
	Mármore	25	Especial		Mármore,		Bronze				
	Parquete		Laje	0	Alumínio, Pedras Ornamentais	20	Aço inox	30	Mad. de lei	25	100
	Carpete						Trabalh.com vidros railing ou acrílicos				
2	Taco 1ª	22	Laje	0	Azulejo Decorado	20	Massa fina	25	Alumínio	20	187
									Mad. de lei		
3	Taco 2ª	18	Laje	0	Pastilha Cerâmica	20	Azul. liso	17	Fa Batido	17	72
							Tecido Papel				
4	Cerâmica	10	Laje	0	Reboco	15	Reboco	15	Mad. de 2ª	15	55



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.5 - TABELA IX

Tabela de padrões e valores de edificação em
função de pontos

1. TIPO GAIPÃO (TBVR 7)

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - CZ\$.
1	De 80 a 100	175,00
2	De 45 a 79	90,00
3	Até 44 pontos	40,00

3.5.1 - SUB-TABELA IX

1. Pontuação para GAIPÃO

3.5.1 - SUB-TABELA IX

Pontuação para GALPÃO

Nº DE ORDEM	PISO	PON TOS	ACAB. EXTERNO	PON TOS	ACAB. INTERNO	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOTAL
1	Especial Cerâmica Tacos	25	Especial Pastilha Massa fina Cerâmica Azulejo	25	Especial Cerâmica Massa fina Azulejo	25	Especial Alumínio Mad.de lei	25	100
2	Cimentado	15	Reboco Embogo	20	Reboco Embogo	18	Fer.Batido Madeira	15	68
3	Tijolo Terra	10	Sem	8	Sem	10	Sem	10	38



ESTADO DE MATO GROSSO PREFEITURA MUNICIPAL DE VARZEA GRANDE



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.6 - TABELA X

Tabela de padrões e valores de edificação em
função dos pontos

1. Tipo TELHEIRO (TBVR 8)

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - CZ\$.
1	De 80 a 100	70,00
2	De 60 a 79	50,00
3	De 30 a 59	25,00
4	Até 29 pontos	10,00

3.6.1 - SUB-TABELA X

1. Pontuação para TELHEIRO



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.6.1 - SUB-TABELA X

1. Pontuação para TEIHEIRO

Nº DE ORDEM	PISO	PONTOS	COBERTURA	PONTOS	TOTAL
1	Cerâmica	50	Cerâmica	50	100
2	Cimentado	30	Cimento- Amianto	40	70
3	Tijolo	20	Alumínio	20	40
4	Terra	15	Palha Zinco	10	25



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.7 - TABELA XI

Tabela de padrões e valores de edificação
em função dos pontos

1. Tipo CASEBRE/BARRACO

Foi levado em consideração e estabelecido preço fixo por metro quadrado, para qualquer imóvel enquadrado dentro do tipo.

Cz\$ 3,00/m²

(três cruzados por metro quadrado)



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

4. TABELA XII

Fm = Fator de influência do Material de Construção
(TAB - FC 3)

Nº de Ordem	Discriminação	Índice
1	Adobe	0,80
2	Alvenaria	1,00
3	Concreto	1,20
4	Taipa	0,60
5	Madeira	0,40
6	Tabique/Pau-a-pique/ Barrote	0,30

5. TABELA XIII

Fc = Fator de influência do Estado de conservação
decorrente do uso e/ou idade
(TAB - FC 4)

Nº de Ordem	Discriminação	Índice
1	Bom	1,00
2	Regular	0,80
3	Mau	0,60

6. CASOS ESPECIAIS



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

6. CASOS ESPECIAIS

6.1 - Cálculo da fração ideal do terreno para casos de edificações com mais de uma unidade independente: Edifícios de Apartamentos, Edifícios comerciais, Condomínios, etc.)

$$\text{Fórmula : } At = \frac{S}{Ate} \cdot Ae, \text{ onde}$$

At = Fração ideal do terreno

S = Área total do terreno

Ate = Área total construída da edificação

Ae = Área construída da unidade em cálculo

Esta fórmula possibilitará o cálculo do valor venal da fração ideal do terreno correspondente à unidade, para cálculo do IPTU.

6.2 - Para terrenos edificadas ou não, que possuam área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) (1,0 ha), para cálculo do valor venal do terreno será utilizado o limite de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

7. FÓRMULA PARA CÁLCULO DAS TAXAS DE SERVIÇOS URBANOS

7.1 - Fórmula IV

$$TSU = VTIP \times VTCC, \text{ onde}$$

TSU = Taxa de Serviços Urbanos

VTIP = Valor da Taxa de Limpeza Pública

VTCC = Valor da Taxa de Conservação de Calçamento

7.2 - Fórmula V

Cálculo da Taxa de Limpeza Pública

$$TIP = \text{Porcentagem} \times TR, \text{ onde}$$

TIP = Taxa de Limpeza Pública



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Porcentagem = Percentual da Unidade Padrão Fiscal
de Várzea Grande, fixada em 0,06 %
(seis centésimos por cento)

TR = Testada Real do imóvel

7.3 - Formula VI

Fórmula para cálculo da Taxa de Conservação de Calçamento

VECC = Porcentagem X TR, onde

VECC = Valor da Taxa de Conservação de Calçamento

Porcentagem = Percentual da Unidade Padrão Fiscal
de Várzea Grande, fixada em 0,03 %
(três centésimos por cento) a ser aplicada por metro linear de testada do imóvel, de acordo com o Art.226, da Lei nº542/73, modificada pela Lei nº775/83.

TR = Testada Real do imóvel

7.4 - TSU PARA APARTAMENTOS (Edifícios)

Em se tratando de edifício de apartamentos ou edifícios comerciais, as taxas serão calculadas para cada unidade, utilizando-se o seguinte procedimento:

7.4.1 - Considerar-se-á um metro de testada para cada 10 m² (dez metros quadrados) de construção, com um mínimo de 10 m (dez metros) de testada para cada unidade autônoma.

7.4.2 - VALOR DAS TAXAS EM CRUZADOS

a) Limpeza Pública - Cz\$4,08 (quatro cruzados e oito centavos) por metro de testada real, correspondentes a 0,06 da UPFVG para 1987.

b) Conservação de Calçamento - Cz\$2,04 (dois cruzados e quatro centavos), por metro linear de testada, que correspondem a 0,03 da UPFVG para 1987.