



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

D E C R E T O Nº 115/87

APROVA a planta Genérica de Valores do Município de Várzea Grande, composta da Tabela de Preços de Construções e da Planta de Valores Unitários de terrenos, que será utilizada nos cálculos do IPTU-Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e Taxa de Serviços Urbanos e toma outras providências.

JAIME VERÍSSIMO DE CAMPOS, Prefeito Municipal de Várzea Grande, no uso das suas atribuições legais,

D E C R E T A

Art. 1º - Fica aprovada a PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE VÁRZEA GRANDE-PGVVG, COMPOSTA das Fórmulas e Tabelas que fazem parte integrante deste Decreto, e que será usada para os cálculos dos valores venais dos imóveis, constantes dos Artigos 147 e 148 da Lei nº542/73, modificada pela Lei nº775/83 (Código Tributário do Município).

Art. 2º - Este Decreto surtirá seus efeitos a partir do dia 1º de janeiro de 1.988, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE, ESTADO
de Mato Grosso, 28 de dezembro de 1.987

Jaime Veríssimo de Campos
Prefeito Municipal

Juarez Toledo Piza
Secretário de Fazenda



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\$ 2.720,00 (Dois Mil Setecentos e Vinte Cruzados)

Padrão de Rua	Índice %	Valores VB X IL
01	10,0	272,00
02	7,5	204,00
03	6,25	170,00
04	3,75	102,00
05	2,50	68,00
06	2,25	61,20
07	2,00	54,40
08	1,875	51,00
09	1,75	47,60

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

Fst = Fator de influência de esquina ou número de testadas

Nº DE ORDEM	Discriminação	Índice
0	Fora da esquina, com uma testada	1,00

**VÁRZEA
GRANDE** 1,00



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

ANEXO AO DECRETO Nº 115/87

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

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

I.1 - Fórmula I

$IPTU = VVI \times Alíquota$, 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 valor venal do imóvel, de acordo com o Art. 147 da Lei Nº 542/73, com as modificações introduzidas pela Lei nº 775/83, como abaixo:

- I- 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel edificado;
- II- 3% (três por cento) sobre 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)

I.2 - Fórmula II

$VVT = At$

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

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	V
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	
	Terreno em desnível baixo	0,95	

OBSERVAÇÃO: - No caso de ocorrência de mais de uma característica, optar-se-a 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 (Tabela XII)

Fc = Fator de influência do estado de conservação em função do uso e da idade (Tabela XIII)



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.1 - TABELA V

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

1. TIPO CASA ISOLADA - (TBVR I)

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - Cz\$
1	De 81 a 120	2.040,00
	De 75 a 80	1.632,00
3	De 67 a 74	1.224,00
4	De 51 a 66	816,00
5	De 41 a 50	528,00
6	De 36 a 40	368,00
7	Até 36 pontos	208,00

3.1.1 - SUB-TABELA V

1. Pontuação para casa isolada



ESTADO DE MATO GROSSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.1.1 - SUB-TABELA V

I. PONTUAÇÃO PARA CASA ISOLADA

Nº DE ORDEM	E PISO	PON TOS	FORRO	PON TOS	ACAB. EXTERNO	PON TOS	ACAB. INTERNO	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOTAL
1	Especial Marmore	20	Especial Madeira	20	Especial Marmore	20	Especial Lãmbri de ma	20	Especial Bronze	20	100
	Granito	20	Trabalh. Gesso	20	Ornamental Alumínio	20	deira de Lei Az. Decorado	20	Aço Inox	20	100
	Parquete				Aço Inox				Ferro Trab.		
	Carpete								Mad. de Lei		
									Acrílico		
									Ray Ban		
2	Taco	17	Laje	17	Azulejo Decorado	18	Massa Fina	15	Alumínio	18	85
3	Taco 2ª	12	Mad. de 1ª	15	Massa Fina	17	Plástico Tecido	14	Mad. 1ª	16	74
							Papel				
4	Cerâmica	10	Mad. 2ª	12	Past. Azul. liso	14	Cerâmica Azulejo	13	Fer. Batido	12	61
5	Cimentado	05	Tecido, Plástico	05	Reboco	12	Reboco	12	Mad. de 2ª	10	44
6	Tijolado	03	Sem	04	Emboço	10	Emboço	10	Tábua	03	30
7	Terra	01	Sem	04	Sem	03	Sem	03	Sem	02	13



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)

Ordem	Pontos	Valor por metro quadrado Cz\$
1	De 70 a 100	1.000,00
2	De 60 a 69	920,00
3	De 50 a 59	800,00
4	De 36 a 49	560,00
5	De 25 a 35	280,00
6	Até 24 pontos	160,00

3.2.1. - SUB-TABELA VI

1. Pontuação para CASA GEMINADA



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.2 - SUB-TABELA VI

1. Pontuação para CASA GEMINADA

Nº DE ORDEM	PISO	PON TOS	FORRO	PON TOS	ACAB.EXTER.	PON TOS	ACAB.INTER.	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOTAL
1	Especial Mármore	20	Especial Madeira Trabalh.	20	Mármore	20	Especial Azulejo Decorado, Alumínio Lambri de madeira de lei	20	Especial Bronze Madeira de lei traba- lhada	20	100
2	Taco 1ª	15	Madeira 1ª	15	Azul.Decor. Massa fina Laje	14	Massa fina Papel	15	Alumínio Mad. de 1ª	16	75
3	Taco 2ª Cerâmica	12	Mad. de 2ª	12	Pastilha Cerâmica	13	Cerâmica Azul.liso	13	Fer.Batido	11	61
4	Cimenta- do	7	Tecido, plástico	10	Reboco	9	Reboco	9	Mad. de 2ª	10	45
5	Tijolado	4	Sem	7	Emboço	7	Emboço	7	Tábua	3	28
6	Terra	2	Sem	7	Sem	4	Sem	4	Sem	2	19



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.3 - TABELA VII

Tabela de padrões e valores de edificação em função
dos pontos

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

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - Cz\$
1	De 70 a 100	1.632,00
2	De 55 a 69	1.240,00
3	De 45 a 54	800,00
4	De 25 a 44	368,00
5	Até 24 pontos	160,00

3.3.1 - SUB-TABELA VII

I. Pontuação para LOJA COM OU SEM RESIDÊNCIA

3.1 - SUB-TABELA VII

1. Pontuação para LOJA, COM OU SEM RESIDÊNCIA

Nº DE ORDEM	PISO	PON TOS	FORRO	PON TOS	ACAB.EXTER,TOS	ACAB.INTER. TOS	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOTAL
1	Especial	20	Especial	20	Especial	20	20	Especial	20	100
	Mármore		Mármore		Lambri de			Bronze		
	Parquete		Alumínio,		Madeira de			Aço inox,		
	Carpete		Aço inox		Lei Traba-			FºTrab.		
			Gesso		lhada,	Azul.Decor.		Mad.de Lei		
					Aço inox			Trabalh.		
2	Taco 1ª	15	Mad. 1ª	18	Azulejo	15	14	Alumínio	16	78
					Decorado,	Papel		Madeira 1ª		
					Massa fina	Tecido,				
						Plástico				
3	Taco 2ª	12	Mad. 2ª	15	Pastilha	13	12	Fª Batido	9	61
	Cerâmica				Cerâmica	Cerâmica		Mad. de 2ª		
					Reboco	Reboco				
						Az.liso				
						Pastilha				
4	Cimentado	5	Sem	7	Emboço	10	10	Tábua	3	35
5	Tijolado	2	Sem	3	Sem	7	3	Sem	2	17
	Terra									



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

3.4 - TABELA VIII

Tabela de padrões e valores de edificação em função de pontos

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

Padrão		Pontos	Valor por metro quadrado - Cz\$.
1	2	De 80 a 100	2.240,00
2		De 70 a 79	1.520,00
3		De 61 a 69	1.000,00
4		Até 60 pontos	560,00

3.4.1 - SUB-TABELA VIII

I. Pontuação para EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS
OU SALAS

4.1 - SUB-TABELA VIII

1. Pontuação para EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS OU SALAS

Nº DE ORDEM	PISO	PON TOS	FORRO	PON TOS	ACAB. EXTER.	PON TOS	ACAB. INTER.	PON TOS	ESQUADRIA	PON TOS	TOTAL
	Especial Mármore		Especial		Especial		Especial		Especial		
1	Parquete	25	Laje	0	Alumínio, Pedras Ornamentais	0	Lambri de madeira de lei, Azul.Decor. Alumínio Aço inox	30	Aço inox Mad.de lei Trabalh.com Vidros rai- ban ou acrí- licos	25	100
2	Taco 1ª	22	Laje	0	Azulejo Decorado	0	Massa fina	25	Alumínio Mad.de lei	20	87
3	Taco 2ª	18	Laje	0	Pastilha Cerâmica	0	Azul.liso Tecido Papel	17	Fª Batido	17	72
4	Cerâmica	10	Laje	0	Reboco	0	Reboco	15	Mad.de 2ª	15	55



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VARZEA 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 GALPÃO (TBVR 7)

Padrão	Pontos	Valor por metro quadrado - Cz\$
1	De 80 a 100	1.400,00
2	De 45 a 79	720,00
3	Até 44 pontos	320,00

3.5.1 - SUB-TABELA IX

1. Pontuação para GALPÃO

.5.1 - SUB-TABELA IX

Pontuação para GALPÃO



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

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 Emboço	20	Reboco Emboço	18	Eer.Batido Madeira	15	68
3	Tijolo Terra	10	Sem	8	Sem	10	Sem	10	38



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	560,00
2	De 60 a 79	400,00
3	De 30 a 59	200,00
4	Até 29 pontos	80,00

3.6.1 - SUB-TABELA X

1. Pontuação para TELHEIRO

1. Pontuação para TELHEIRO

ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA GRANDE

Nº DE ORDEM	PISO	PONTOS	COBERTURA	PONTOS	TOTAL
1	Cerâmica	50	Cerâmica	50	100
2	Cimento	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\$ 24,00

(Vinte e Quatro 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 de
corrente 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 do terreno para casos de edificações com mais de uma unidade independente:
Edifício de Apartamentos, Edifícios comerciais, condomínios, etc.**

Fórmula : $At = \frac{S}{Ate} \cdot Ae$, 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 edificados 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 10.000 m², (dez mil metros quadrados).

7. FÓRMULA PARA CÁLCULO DAS TAXAS DE SERVIÇOS URBANOS

7.1 - Fórmula IV

TSU = VTLP X VTCC, onde

TSU = Taxa de Serviços Urbanos

VTLP= Valor da Taxa de Limpeza Pública

VTCC= Valor da Taxa de Conservação de Calçamento

7.2 - Fórmula V

Cálculo da Taxa de Limpeza Pública

TLP = Porcentagem X TR, onde

TLP = 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 - Fórmula VI

Fórmula para cálculo da Taxa de Conservação de Calçamento

VTCC = Porcentagem XTR, onde

VTCC = Valor da Taxa de Conservação de Calçamento

Porcentagem = Percentual da Unidade Padrão Fiscal
de Várzea Grande, fixada em 0,03 %
(três centésimo 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-a 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\$ 32,64 (Trinta e Dois Cruzados e Sessenta e Quatro Centavos), por metro de testada real, correspondente a 0,06 da UPFVG para 1.988.

b) Conservação de Calçamento - Cz\$ 16,32 (Dezesseis Cruzados e Trinta e Dois Centavos), por metro linear de testada, que corresponde a 0,03 da UPFVG para 1.988.