

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
Secretaria Municipal de Economia – SMEconomia



CARTILHA DO IPTU 2026
Guia Completo para Contribuintes

Março de 2026

sumário

1.	APRESENTAÇÃO	3
1.1.	O que mudou para 2026?	3
1.2.	Por que mudou?	3
1.3.	Comparativo: Como era? Como Ficou? Impactos da Mudança	4
2.	INSTRUÇÕES GERAIS – COMO O IPTU 2026 É CALCULADO.....	5
2.1.	Cálculo do Valor Venal do Imóvel (VVI)	5
2.2.	Cálculo do Valor Venal do Terreno (VVT)	5
2.3.	Cálculo do Valor Venal da Edificação (VVE).....	6
2.4.	Alíquotas Aplicáveis (Art. 212 da LC 043/97)	6
2.5.	O Teto de 20% - Regra Geral	6
2.6.	Exceções ao Teto de 20%	7
2.6.1.	Casos de Revisão Cadastral.....	7
2.6.2.	Não Aplicação do Teto.....	7
3.	CARNÊ DIGITAL DO IPTU 2026.....	7
3.1.	Como entender o seu Carnê Digital do IPTU 2026	7
3.2.	Notificação de Lançamento do Carnê de IPTU Digital 2026.....	8
3.3.	Locais para Emissão do Carnê Digital do IPTU 2026.....	9
3.4.	Sequência Oficial de Apuração da Cota Única (Art. 11)	9
3.5.	Exemplo Prático de Cálculo	10
4.	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	10
4.1.	Pagamento à Vista - Cota Única	11
4.2.	Parcelamento	11
4.3.	Onde Pagar	12
4.4.	Calendário do IPTU 2026	12
4.5.	Revisão de Lançamento.....	12
5.	PROGRAMAS DE DESCONTO	12
5.1.	Nota Cuiabana Premiada	12
5.2.	IPTU Sustentável (LC nº 515/2022)	13
6.	ISENÇÕES DO IPTU 2026.....	13
6.1.	Isenção por Valor Venal.....	14
6.2.	Isenção para Vias não pavimentadas (Novidade para 2026)	14
6.3.	Demais Isenções (Art. 362 da LC 043/97).....	14
7.	PERGUNTAS FREQUENTES (FAQ).....	15
8.	CANAIS DE ATENDIMENTO – INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	16
9.	LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA.....	17

1. APRESENTAÇÃO

Esta Cartilha tem o propósito de aproximar a administração pública do cidadão cuiabano, trazendo transparência e clareza às regras do IPTU para o Exercício de 2026.

A motivação é simples: o contribuinte bem informado exerce melhor sua cidadania. Por isso, este documento serve como um guia oficial para que o cidadão-contribuinte entenda não apenas o "quanto" pagar, mas "o porquê" de cada valor, além de conhecer todos os seus direitos a descontos e benefícios fiscais previstos na legislação tributária municipal em lei.

Neste material, o contribuinte do IPTU encontrará auxílio para:

- Compreender a base de cálculo do IPTU e as alíquotas aplicadas;
- Identificar prazos e formas de pagamento que geram economia tributária para o contribuinte;
- Conhecer os procedimentos para pedidos de revisão de lançamento ou isenção.

1.1. O que mudou para 2026?

O IPTU, instituído pela Lei o Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 043/1997), é um tributo fundamental para o desenvolvimento da nossa cidade. Para que essa cobrança seja justa e equilibrada, a metodologia de cálculo foi atualizada em 2026.

O valor dos imóveis era corrigido linearmente pela inflação (IPCA), sem passar por uma revisão técnica completa desde 2010. Esse modelo, aplicado por 15 anos, tornou-se defasado, pois não acompanhava o crescimento real da nossa capital.

O que mudou na prática? Com a Lei Complementar nº 591/2025, foram adotados novos parâmetros para a atualização da base de cálculo. O método antigo de correção linear não reconhecia o crescimento e o desenvolvimento importantes ocorridos na cidade, como:

- O surgimento de novos empreendimentos;
- A valorização específica de determinados bairros;
- O impacto positivo de novas obras públicas em diversas regiões.

Essa atualização corrige distorções do passado. Agora, o valor venal do imóvel está mais próximo do seu valor real de mercado. Com isso, é garantido ao contribuinte justiça fiscal: o imposto passa a refletir, com maior precisão, o desenvolvimento e a infraestrutura de cada região de Cuiabá, garantindo uma distribuição mais justa da carga tributária.

1.2. Por que mudou?

Para que o imposto seja justo, ele precisa refletir a realidade atual da cidade. Veja por que essa mudança foi necessária:

- Defasagem: Não era realizada uma revisão técnica desde 2010;
- Limitação do modelo antigo: Aplicar apenas a inflação (correção linear) não considerava o crescimento real de cada região;
- Dinâmica da Cidade: Cuiabá mudou muito. Obras públicas, novos condomínios e melhorias em infraestrutura valorizam os imóveis de formas diferentes. O cálculo precisa acompanhar essas mudanças;
- Justiça Fiscal: Nosso objetivo é garantir que o imposto seja proporcional à valorização real de cada propriedade, corrigindo distorções históricas na distribuição da carga tributária.
-

1.3. Comparativo: Como era? Como Ficou? Impactos da Mudança

Parâmetro	Cenário Anterior (Até 2025)	Novo Cenário (IPTU 2026)	Impacto na Gestão e Arrecadação
Metodologia de Avaliação	Valores definidos pela Lei 5.355/2010, corrigidos monetariamente pelo IPCA, sem atualização há 15 anos.	Atualização técnica contínua, por Decreto, refletindo o valor real do mercado imobiliário.	A atualização por Ato do Poder Executivo Municipal para adequar os valores aos de mercado, permite uma gestão fiscal mais ágil e alinhada com a realidade urbana.
Limitador de Aumento (Teto)	Não havia "teto" legal. A atualização poderia gerar aumento de 100% ou mais no IPTU 2026 a recolher.	Criação de Teto de 20%: O IPTU 2026 a Recolher não pode ser maior que 20% do valor do IPTU lançado em 2025.	Segurança jurídica. Mesmo que o imóvel tenha valorização acima do teto, o aumento do imposto está limitado a 20% de aumento neste ano.
Isenção Automática (Por Valor Venal)	Imóveis residenciais com valor venal de R\$ 43.890,51, independentemente de possuir um único imóvel.	Imóveis residenciais com valor venal de até R\$ 52.500,00, desde que possua um único imóvel.	Renúncia fiscal para garantir justiça tributária
Isenção para Aposentados, Viúvos, Idosos, Cegos e Inválidos	Critérios para isenção: Imóvel residencial, utilizado para moradia própria, possuir um único imóvel e ter renda familiar de até 3 salários mínimos.	Manteve os critérios para isenção de 2025 e acrescentou o limitador no valor venal do imóvel igual ou menor que R\$ 1.000.000,00.	Renúncia fiscal para garantir justiça tributária
Isenção por Via não pavimentada	Não havia isenção específica baseada apenas na falta de pavimentação.	Nova Isenção (LC 603/2026): Isenção para imóveis residenciais em ruas sem pavimentação.	Renúncia fiscal para garantir justiça tributária: o contribuinte que possui imóvel em Via não pavimentada, recebe isenção de IPTU, que é cadastrada automaticamente.
Forma de Pagamento do IPTU	Pagamento à vista ou em até 8 parcelas.	Pagamento à vista ou em até 10 parcelas.	Aumento do número de parcelas para facilitar o pagamento pelo contribuinte.

2. INSTRUÇÕES GERAIS – COMO O IPTU 2026 É CALCULADO

INSTRUÇÕES PARA O CONTRIBUINTE **IPTU 2026**

1 - INSTRUÇÕES GERAIS

Base de Cálculo do IPTU 2026

A base de cálculo para o Lançamento IPTU 2026 é o Valor Venal do Imóvel - VVI, calculado conforme Decreto nº 11.665 de 2025.

Alíquotas Aplicáveis - Art. 212 da LC 043/97

Imóveis Prediais - 0,4% (quatro décimos percentuais).

Imóveis Territoriais - 2,0% (dois por cento).

Teto Aplicado ao Lançamento do IPTU 2026

O IPTU 2026 não excederá mais que 20% em relação ao IPTU 2025, exceto para novas inscrições e imóveis submetidos à revisão cadastral. Este teto assegura a previsibilidade do seu imposto.

ATENÇÃO! Para garantir esse teto, o pagamento deve ser feito até 31 de dezembro. Se não ocorrer a quitação até essa data, o contribuinte perderá o benefício e o imposto será cobrado pelo valor integral.

2.1. Cálculo do Valor Venal do Imóvel (VVI)

A base de cálculo do IPTU é o Valor Venal do Imóvel (VVI), apurado conforme o Decreto nº 11.665/2025. O IPTU 2026 utiliza 100% do VVI.

O VVI é determinado pela soma do Valor Venal do Terreno (VVT) e do Valor Venal da Edificação (VVE).

$$\text{Fórmula: VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

2.2. Cálculo do Valor Venal do Terreno (VVT)

O VVT é apurado mediante a fórmula prevista no Art. 214 da LC 043/1997 e art. 5º do Decreto 11.665/2025.

$$\text{Fórmula: VVT} = \text{At} \times \text{Vm}^2 \times \text{Fst} \times \text{Fet} \times \text{Fct} \times \text{Fge} \times \text{Fgl} \times \text{Fmp} \times \text{Fdat}$$

Fator	Descrição
At	Área total do terreno ou fração ideal.
Vm²	Valor unitário do m ² do terreno, conforme segmento do logradouro (Tabela I e subtabelas por região, do Decreto 11.665/2025).
Fst	Fator de Influência da situação do terreno, lote em vila, encravado etc. - Tabela II do Decreto 11.665/2025.
Fet	Fator de Influência de esquina ou número de testadas - Tabela III do Decreto 11.665/2025.
Fct	Fator de Influência de características do terreno (topografia, alagamento etc.) - Tabela IV do Decreto 11.665/2025.
Fge	Fator geométrico (aplica-se a terrenos ≤ 5.000 m ² , exceto terrenos com duas ou mais testadas, de esquinas e em condomínios) - Tabela V do Decreto 11.665/2025.
Fgl	Fator gleba (terrenos > 5.000 m ² não parcelados, conforme zona fiscal, exceto condomínios, chácaras de recreio e afins) - Tabela VI do Decreto 11.665/2025.
Fmp	Fator de melhorias públicas (infraestrutura: asfalto, esgoto, água, iluminação) - Tabela VII do Decreto 11.665/2025.

Fdat	Fator de depreciação de área de tombamento - Tabela VIII do Decreto 11.665/2025.
-------------	--

2.3. Cálculo do Valor Venal da Edificação (VVE)

O VVE é apurado mediante a fórmula prevista no Art. 215 da LC 043/1997 e art. 8º do Decreto 11.665/2025.

$$\text{Fórmula: VVE} = \text{Ae} \times \text{Vu} \times \text{Fob} \times \text{Floc} \times \text{Fdat}$$

Fator	Descrição
Ae	Área construída da Edificação.
Vu	Valor Unitário do metro quadrado (m ²) da Construção, conforme tipologia construtiva (horizontal residencial, horizontal não residencial, vertical residencial, vertical não residencial, galpão/telheiro/afins - Tabela IX e Subtabelas IX-A a IX-E do Decreto 11.665/2025.
Fob	Fator de Correção de Obsolescência - Tabela X do Decreto 11.665/2025.
Floc	Fator de Localização da Edificação - Tabela XI do Decreto 11.665/2025.
Fdat	Fator de depreciação em função da área tombada - Tabela VIII do Decreto 11.665/2025.

2.4. Alíquotas Aplicáveis (Art. 212 da LC 043/97)

A alíquota do IPTU está prevista no art. 212 da LC 043/1997.

As alíquotas são definidas pelo tipo de imóvel:

- Imóvel Predial: 0,4%
- Imóvel Territorial: 2,00%

Tributação Especial: Os imóveis edificados que não atingem os critérios mínimos de ocupação são tributados como **territoriais (2,0% sobre o valor venal do terreno)**. Essa regra aplica-se quando, cumulativamente:

1. O valor venal da construção é igual ou inferior a **20%** do valor venal do terreno; e
2. A área construída é igual ou inferior a **5%** da área total do terreno ou sua fração ideal.

2.5. O Teto de 20% - Regra Geral

Conforme Art. 9º do Decreto nº 11.763/2026, com previsão legal no Art. 216-B, §1º, da LC 043/1997, o IPTU 2026 a Recolher não poderá exceder em 20% o valor nominal lançado em 2025. Esse limite de aumento afeta o pagamento do imposto. Se o cálculo ultrapassar esse percentual, o Sistema aplica automaticamente um Desconto Monetário sobre o valor total do Lançamento do IPTU 2026 Nominal.

$$\text{Fórmula do TETO: Teto} = \text{IPTU 2025 Nominal} \times 1,2$$

IPTU 2025 Nominal é o valor do IPTU lançado em 2025 e o índice 1,2 é o acréscimo de 20% sobre o valor do IPTU 2025 Nominal. O resultado será o Teto, que é o máximo que o contribuinte vai pagar de IPTU em 2026.

ATENÇÃO: O Teto é condicionado!

O contribuinte só mantém o benefício se quitar integralmente o IPTU 2026 até **31 de dezembro de 2026**.

Se não quitar até essa data, o contribuinte perderá o Desconto Monetário e o **Teto** e o imposto volta a ser exigido pelo valor integral lançado.

2.6. Exceções ao Teto de 20%

2.6.1. Casos de Revisão Cadastral

A regra geral do Teto sobre o valor lançado em 2025 não se aplica aos casos em que a variação do valor do IPTU decorra de revisão cadastral ou alteração das características físicas, tais como reforma, ampliação, modificação de uso ou de tipologia construtiva.

Nesses casos, o limite de 20% incidirá sobre um **Valor de Referência**, apurado mediante o seguinte procedimento:

- Utilizam-se as características físicas e cadastrais do imóvel constatadas na data do lançamento de 2026;
- Aplicam-se às características físicas e cadastrais do imóvel a Planta de Valores Genéricos e a legislação tributária vigentes no Exercício de 2025 para calcular o valor venal do imóvel e o valor do IPTU, que será o valor de referência;
- Sobre o resultado obtido na forma do item anterior, aplica-se o acréscimo de 20%, que servirá como o Teto do valor do imposto a recolher.

$$\text{Fórmula do TETO: TETO} = \text{Valor de Referência} * 1,2$$

Valor de Referência é o valor nominal, SEM correção pelo IPCA, que é calculado simulando o lançamento do IPTU 2025 nos imóveis que tiveram atualização cadastral ou alterações das características do imóvel com as características cadastrais atuais, conforme a Lei 5.355/2010 e o Decreto do Lançamento IPTU 2025, sobre esse valor encontrado aplica-se o índice 1,2 que é o acréscimo de 20% sobre o Valor de Referência. O resultado será o Teto, para se chegar ao Teto, o máximo que o contribuinte vai pagar de IPTU em 2026.

Para os imóveis beneficiados com a aplicação do teto e do desconto monetário, o valor do teto servirá como base para a aplicação dos benefícios tributários incidentes sobre o imóvel.

2.6.2. Não Aplicação do Teto

As inscrições cadastradas a partir de 01/01/2025 e que não tiveram lançamento de IPTU em 2025, cuja primeira inscrição, desdobro, desmembramento, remembramento ou individualização cadastral ocorra com efeitos no fato gerador do exercício de 2026, são consideradas como imóveis novos não se enquadram na trava, não terão desconto no pagamento do IPTU 2026 e, portanto, seguem terão a exigência de efetuar o pagamento do IPTU pelo valor integral do lançamento do IPTU 2026.

3. CARNÊ DIGITAL DO IPTU 2026

3.1. Como entender o seu Carnê Digital do IPTU 2026

O seu Carnê Digital do IPTU 2026 foi preparado para ser simples e de fácil compreensão. Abaixo, é apresentado significado de cada campo da “Apuração do Imposto” e Pagamento em Cota Única, para que você saiba exatamente como o seu imposto foi calculado:

Item	Campo	O que ele significa
1	IPTU 2026 Nominal	É o valor bruto do imposto calculado para o seu imóvel, antes de qualquer desconto. Aplica-se a alíquota correspondente sobre 100% do VVI.
2	Desconto Monetário	Diferença entre o IPTU 2026 Nominal e o Teto IPTU 2026. É a dedução automática aplicada caso o IPTU 2026 Nominal ultrapasse o limite de proteção (o Teto de 20%)

3	Teto IPTU 2026	O Decreto do Lançamento do IPTU 2026 limitou o pagamento do IPTU 2026 a no máximo 20% sobre o que foi pago em 2025, se o imóvel não estiver enquadrado nas exceções.
4	IPTU 2025/Valor de Referência	Valor do IPTU lançado no Exercício de 2025 ou a Simulação do lançamento nos casos de imóveis que tiveram atualizações cadastrais.
5	IPTU 2026 a Recolher	Valor calculado após o lançamento e a aplicação da proteção do teto.
6	Descontos Gerais	Abatimento de descontos legais, incluindo o desconto do IPTU Sustentável.
7	Crédito Nota Cuiabana	Benefício do Programa Nota Cuiabana, que concede desconto do IPTU em até 30% sobre o valor do IPTU 2026 a Recolher. Para obter o desconto e o aproveitamento do crédito, imóvel não pode ter débitos tributários e ter sido indicado para o recebimento até o dia 30/11/2025.
8	IPTU 2026 a Recolher Líquido	Este é o valor total a pagar do IPTU 2026, após a aplicação de todos os seus créditos e descontos. É a base para o parcelamento e o desconto de 10% para o pagamento do IPTU à vista (Cota Única).
9	Desconto 10% Cota Única	Se a opção for pelo pagamento à vista (cota única), até o dia 25/03/2026, a Prefeitura oferece um desconto de 10% sobre o valor do IPTU 2026 a Recolher Líquido.
10	Total a Recolher Cota Única	Menor valor a recolher do IPTU 2026, se pagar até 25/03, com direito a ganhar 10% a mais de desconto.

3.2. Notificação de Lançamento do Carnê de IPTU Digital 2026

INFORMAÇÃO DO IMÓVEL		PAGAMENTO EM COTA ÚNICA		PAGAMENTO PARCELADO		
Área do Terreno ou Fração Ideal	77,95 m²	Vencimento	25/Março/2026	Parcela	Vencimento	Valor
Área Construída	319,06 m²	IPTU 2026 Nominal	R\$ 5.276,84	1	25/Março/2026	R\$ 426,49
APURAÇÃO DO IMPOSTO		IPTU 2026 a Recolher	R\$ 4.817,77	2	30/Abril/2026	R\$ 426,49
		Descontos Gerais	R\$ 0,00	3	29/Maio/2026	R\$ 426,49
Valor Venal do Imóvel/Base de Cálculo	R\$ 1.319.209,22	Crédito Nota Cuiabana	R\$ 552,89	4	30/Junho/2026	R\$ 426,49
Aliquota	0,40%	IPTU 2026 a Recolher Líquido	R\$ 4.264,88	5	31/Julho/2026	R\$ 426,49
IPTU 2026 Nominal	R\$ 5.276,84	Desconto 10% Cota Única	R\$ 426,49	6	31/Agosto/2026	R\$ 426,49
Desconto Monetário	R\$ 459,07	Total a Recolher Cota Única	R\$ 3.838,39	7	30/Setembro/2026	R\$ 426,49
Teto IPTU 2026	R\$ 4.817,77			8	29/Octubro/2026	R\$ 426,49
IPTU 2025/Valor de Referência	R\$ 4.014,81			9	30/Novembro/2026	R\$ 426,49
				10	30/Dezembro/2026	R\$ 426,49

A Notificação de Lançamento, documento oficial localizado dentro do Carnê Digital do IPTU 2026, informa o valor do seu IPTU para o Exercício de 2026. É através da Notificação de Lançamento que a Prefeitura comunica a base de cálculo, os descontos aplicados e a data de vencimento da sua obrigação tributária.

O que você deve conferir na Notificação de Lançamento:

- **Identificação do Imóvel:** Verifique se os dados do imóvel (endereço e número da inscrição imobiliária) estão corretos.
- **Valor Venal:** É o valor de referência do seu imóvel, utilizado como base para o cálculo.

- **Descontos:** Confira se os benefícios a que você tem direito (como Nota Cuiabana, IPTU Sustentável ou descontos de Cota Única) já foram deduzidos do valor final.
- **Teto Protetor:** Caso seu imóvel tenha sofrido atualização de valor venal, observe se o desconto do "Teto Protetor" (limitador de 20% de reajuste) foi aplicado corretamente.
- **Datas de Vencimento:** Fique atento aos prazos para o pagamento à vista (Cota Única) e para o pagamento parcelado.

3.3. Locais para Emissão do Carnê Digital do IPTU 2026

Os carnês são 100% digitais e estão disponíveis no Portal do Contribuinte portalfazenda.cuiaba.mt.gov.br. Não haverá envio de carnês impressos pelos Correios para a sua residência.

Atenção: Se você contribuinte é pessoa física pode retirar o seu Carnê Digital do IPTU 2026 na versão impressa. Basta dirigir-se nos postos de atendimento presencial.

Fique atento: a responsabilidade de acessar e emitir a guia de pagamento é do contribuinte. O fato de não acessar o documento digital não implica isenção, dispensa ou adiamento do pagamento do imposto.

Canal	Emissão de Guias
Portal do Contribuinte	portalfazenda.cuiaba.mt.gov.br – emissão de guias 24h
Presencial	<p>CIAC – Centro Integrado de Atendimento ao Contribuinte End.: END.: Rua Barão de Melgaço, 3814, Centro Norte - Cuiabá MT - CEP: 78005-300 Funcionamento - segunda a sexta, das 08h às 17h.</p> <p>LAC Norte End.: Rua Alenquer - CPA 1 - Cuiabá MT - Ganha Tempo. Funcionamento - Segunda a sexta, das 08h às 17h.</p>
Whats app – Emissão de Guia	(65) 99206-3609

3.4. Sequência Oficial de Apuração da Cota Única (Art. 11)

1º	Cálculo do IPTU 2026 Nominal: alíquota sobre a base de cálculo atualizada, antes de deduções.
2º	Se o IPTU 2026 Nominal for MAIOR que o Teto (IPTU 2025/valor de Referência + 20%), concede-se Desconto Monetário.
3º	Se o IPTU 2026 Nominal for MENOR ou IGUAL ao Teto, o IPTU 2026 a Recolher será o próprio IPTU 2026 Nominal, encontrando o IPTU 2026 a Recolher.
4º	Sobre o IPTU 2026 a Recolher, aplicam-se (para aqueles que fazem jus ao benefício) Nota Cuiabana e IPTU Sustentável.
5º	Deduzem-se os benefícios = IPTU 2026 a Recolher Líquido.
6º	Cota Única até 25/03/2026: desconto adicional de 10% sobre IPTU 2026 a Recolher Líquido.

3.5. Exemplo Prático de Cálculo

Imóvel residencial cujo IPTU 2025 foi R\$ 500,00 e o cálculo nominal 2026 resultou em R\$ 800,00:

Etapa	Produto	Valor
A – Apuração do valor nominal do IPTU 2026 (sem descontos)	IPTU 2026 Nominal	R\$ 800,00
B – Apuração do Valor de Referência	IPTU 2025/Valor de Referência	R\$ 500,00
C – Cálculo do valor máximo permitido – Limite/Teto (R\$ 500 + 20% x R\$500)	Teto IPTU 2026	R\$ 600,00
D – Ajuste/Desconto para o imposto não estourar o teto (A - C)	Desconto Monetário	– R\$ 200,00
E – Aplicação do Teto no IPTU 2026 Nominal (A – D)	IPTU 2026 a Recolher	R\$ 600,00
F – Apuração de Benefício IPTU Sustentável	Descontos Gerais	– R\$ 15,00
G – Apuração de Benefício Nota Cuiabana	Crédito Nota Cuiabana	– R\$ 30,00
H – Apuração do valor líquido a recolher do IPTU 2026 (E – F – G)	IPTU 2026 a Recolher Líquido	R\$ 555,00
I – Aplicação do desconto da Cota Única	Desconto 10% Cota Única	– R\$ 55,50
J – Valor Final a Recolher – Cota Única (H – I)	Total a Recolher Cota Única	R\$ 499,50

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Vencimento do IPTU 2026 e Desconto no Pagamento Cota Única

Vencimento da Cota Única e da 1ª Parcela – Dia 25/03/2026.

Desconto de 10% (dez por cento) para o pagamento da Cota Única até o vencimento.

Pagamento Parcelado do IPTU 2026

Poderá ser efetuado em até 10 (dez) vezes.

O valor mínimo do IPTU 2026, ou de sua parcela, será de R\$77,56.

Revisão de Lançamento do IPTU 2026

Poderá ser requerida até o dia 24/04/2026, exclusivamente pelo Sistema GESCON.NET.

Perderá o desconto de 10% na Cota Única se o pedido de Revisão for indeferido.



4.1. Pagamento à Vista - Cota Única

Pagamento à vista até 25 de março de 2026: desconto de 10% sobre o IPTU 2026 a Recolher Líquido.

O valor mínimo do lançamento do IPTU 2026 será de R\$ 77,56.

4.2. Parcelamento

O IPTU 2026 poderá ser parcelado em até 10 vezes sem juros, com o vencimento em 25 de março. O parcelamento é realizado sobre o valor do IPTU 2026 a Recolher Líquido.

Lembrando que o valor mínimo de cada parcela será de R\$ 77,56. Esse valor mínimo da parcela já vem calculado automaticamente.

DATA DE VENCIMENTO	
PARCELA	VENCIMENTO
Cota única e 01	25-03-2026
02	30-04-2026
03	29-05-2026
04	30-06-2026
05	31-07-2026
06	31-08-2026
07	30-09-2026
08	29-10-2026
09	30-11-2026
10	30-12-2026

4.3. Onde Pagar

Tipo	Canal	Detalhes
CÓDIGOS DE BARRAS	Banco do Brasil	Internet banking, terminais de autoatendimento e caixas.
	Caixa Econômica Federal	Internet banking, autoatendimento, Caixa Aqui e Lotéricas.
QR-CODE	Pagável em qualquer banco.	

4.4. Calendário do IPTU 2026

Data	Evento
01/03/2026	Lançamento do IPTU 2026.
02/03/2026	Disponibilização dos carnês digitais no Portal.
25/03/2026	Vencimento da Cota Única (10% desconto) e da 1ª parcela.
24/04/2026	Prazo final para REQUERER revisão de lançamento (GESCON.NET) e IPTU Sustentável.
ABR–DEZ/2026	Vencimento da 2ª à 10ª parcela.
30/10/2026	Prazo final para abertura de processos de isenção de IPTU.
31/12/2026	Prazo final para quitação integral do IPTU 2026 com o desconto/teto.

4.5. Revisão de Lançamento

Se for identificado erro nos cálculos do lançamento ou do valor a ser pago do IPTU 2026, o contribuinte poderá protocolar pedido de revisão de lançamento do IPTU 2026 até 24/04/2026, exclusivamente pelo Sistema GESCON.NET (cuiaba.gesconet.com.br).

O pedido deverá estar fundamentado, conforme Decreto nº 11.665/2025 e Decreto nº 11.763/2026.

IMPORTANTE

Revisão protocolada dentro do prazo:

- Se Deferida: 30 dias para pagar com desconto de 10%, sem juros e multa.
- Se Indeferida: 30 dias para pagar, sem desconto, sem juros e multa

Revisão protocolada Fora do prazo: 30 dias para pagar, sem desconto, com juros e multa.

5. PROGRAMAS DE DESCONTO

5.1. Nota Cuiabana Premiada

Ao exigir Nota Fiscal (NFS-e) com seu CPF ao contratar serviços, o cidadão acumula créditos sobre o ISSQN efetivamente recolhido. Os créditos podem abater até 30% do IPTU.

O cadastro do imóvel é feito no Portal Nota Cuiabana: <https://www.notacuiabana.com.br/>

DICA: O imóvel não precisa estar no nome do titular do CPF. Os créditos podem ser direcionados a qualquer imóvel.

Não tem direito a aproveitamento dos créditos da Nota Cuiabana os imóveis com débitos de IPTU.

Prazo para indicar: Para os créditos serem aproveitados no ano subsequente imóvel deve ser indicado até o dia 30/11 do exercício anterior ao ano do lançamento.

5.2. IPTU Sustentável (LC nº 515/2022)

Desconto direto de 2,5% por medida ambiental sustentável, acumulando até 25% (10 medidas). Aplica-se a imóveis residenciais, comerciais e industriais, incluindo condomínios horizontais e que não possui débitos tributários com o município de Cuiabá.

Nº	Medida Sustentável (2,5% cada)
1	Captação e reuso de águas pluviais
2	Reuso de água de outras fontes além de pluvial
3	Aquecimento elétrico solar
4	Geração de energia fotovoltaica
5	Aquecimento hidráulico solar
6	Utilização de energia eólica
7	Instalação de telhado verde
8	Construção com materiais sustentáveis (com selo/certificado)
9	Calçadas verdes com espécies nativas (≥2m) e 30% de área permeável

Onde e até quando solicitar:

- Presencialmente na SMADES, 3º andar do Palácio Alencastro ou Online via Sistema GESCON: <https://cuiaba.gesconet.com.br>
- Em até 30 dias após o vencimento da cota única, para valer o desconto no ano da solicitação.

6. ISENÇÕES DO IPTU 2026

3 - ISENÇÕES DE IPTU 2026

Isenção com Base no Valor Venal

São isentos com base no valor venal os imóveis residenciais com Valor Venal igual ou inferior a R\$ 52.500,00, desde que seja o único imóvel do contribuinte.

Isenção para Imóvel em Via não Pavimentada

São isentos do IPTU os imóveis prediais de uso exclusivamente residencial, com área do terreno e área construída igual ou inferior a 600m², localizados na zona urbana, em logradouro público que não possui pavimentação.

6.1. Isenção por Valor Venal

Imóveis residenciais com valor venal igual ou menor que R\$ 52.500,00, desde que seja de uso exclusivamente residencial; único imóvel do contribuinte; com inscrição cadastral regular e não seja imóvel territorial, comercial, chácara de recreio, garagem de edifício ou unidade autônoma desdobrada.

6.2. Isenção para Vias não pavimentadas (Novidade para 2026)

Requisitos cumulativos: uso exclusivamente residencial; situação “construído”; área do terreno ou área construída igual ou menor que 600m²; fachada principal em via sem pavimentação (asfalto, paralelepípedo, bloquete ou concreto articulado).

Exclusões: imóveis com uso comercial/industrial (parcial ou total); chácaras e sítios de recreio e imóveis com tributação especial;

Se houver divergência cadastral, o contribuinte pode protocolar a qualquer tempo pedido de revisão de cadastro para fins de obter a isenção do IPTU, instruindo com imagens que comprove a ausência de pavimentação.

6.3. Demais Isenções (Art. 362 da LC 043/97)

ISENÇÃO	LC nº 043/97
Imóveis tombados	Art. 362, I, “a”
Estabelecimentos beneficentes e assistenciais de atendimento exclusivo a indigentes, à infância, à juventude e à velhice	Art. 362, II, “a”
Imóveis cedidos/locados a templos de qualquer culto	Art. 362, II, “b”
Imóveis pertencentes a cegos, inválidos, idosos, viúvos e aposentados	Art. 362, II, “d”
Imóveis pertencentes a ex-integrante da Força Expedicionária Brasileira - FEB, ou sua viúva	Art. 362, II, “e”
Imóveis pertencentes às associações de moradores de bairro, de idosos, de deficientes, clubes de mães e centros comunitários	Art. 362, II, “g”

Período de abertura de processos de isenções – 02/01/2026 a 30/10/2026;

Local de abertura dos processos – Exclusivamente, pelo Sistema GESCON.NET, disponível no Portal do Contribuinte:

<https://cuiaba.gesconet.com.br>

Hipótese de Isenção	Fundamento LC n. 043/1997
Imóveis tombados	Art. 362, I, “a”
Estabelecimentos beneficentes (atendimento a indigentes, infância, juventude, velhice)	Art. 362, II, “a”
Templos de qualquer culto (cedidos ou locados)	Art. 362, II, “b”
Imóveis de cegos, inválidos, idosos, viúvos e aposentados	Art. 362, II, “d”
Ex-integrantes da FEB ou sua viúva	Art. 362, II, “e”
Associações de moradores, idosos, deficientes, clubes de mães e centros comunitários	Art. 362, II, “g”

Período de abertura de processos de isenção: **02/01/2026 a 30/10/2026.**

Local: exclusivamente pelo Sistema GESCON.NET: <https://cuiaba.gesconet.com.br>

7. PERGUNTAS FREQUENTES (FAQ)

O carnê vai chegar impresso pelos Correios?

R: Não. O carnê é 100% digital. Acesse portalfazenda.cuiaba.mt.gov.br. Versão impressa pode ser retirada nos postos de atendimento.

Qual a alíquota do IPTU de Cuiabá?

R: Imóveis prediais: 0,40%; Imóveis Territoriais e Tributação Especial: 2%.

Meu Imóvel é Predial, mas está aplicando a alíquota de 2%?

R: Pode ser caso de Tributação Especial – ocorre quando os imóveis edificados são tributados como territoriais (2,0% sobre o valor venal do terreno). Essa regra aplica-se quando, cumulativamente:

1. O valor venal da construção é igual ou inferior a 20% do valor venal do terreno;
2. A área construída é igual ou inferior a 5% da área total do terreno ou sua fração ideal.

O que é o Valor Venal e por que mudou?

R: O Valor Venal é a estimativa do valor de mercado do imóvel para fins tributários, considerando localização, infraestrutura e padrão construtivo. A Planta de Valores Genéricos foi atualizada conforme exigência do TCE-MT após 15 anos de defasagem.

Por que meu IPTU subiu se não fiz obra?

R: A Base de Cálculo do IPTU é o Valor Venal do Imóvel. O Decreto nº 11.665/2025 atualizou o valor venal dos imóveis do Município de Cuiabá para adequar a avaliação ao valor do mercado imobiliário. A Planta de Valores estava sem revisão desde 2010. A atualização reflete 15 anos de valorização, mas o Teto de 20% garante gradualidade.

Até quando contesto o valor?

R: Até 24/04/2026, exclusivamente pelo GESCON.NET (<https://cuiaba.gesconet.com.br>).

Minha guia veio R\$ 77,80 sem parcelamento. É normal?

R: Sim. Valores próximos ao mínimo de R\$ 77,56 geram Cota Única Compulsória.

Se não pagar até 31/12, o que acontece?

R: O contribuinte perde o Desconto Monetário e o imposto volta a ser exigível pelo valor integral, acrescido de juros e multa.

Como sei se recebi isenção por Via não pavimentada?

R: A concessão é automática. Se houver divergência de informação do cadastro, protocole pedido de Revisão Cadastral ou Isenção de IPTU por Via Não Pavimentada, no Sistema GESCON (<https://cuiaba.gesconet.com.br>), comprovando com fotos, imagens aéreas (google maps, SIGCuiaba).

Se minha rua for asfaltada após a concessão do benefício, perco a isenção?

R: Sim. A isenção cessa no exercício fiscal seguinte à conclusão da pavimentação, sem cobrança retroativa.

Fiz reforma. O teto de 20% ainda vale?

R: Sim, mas incide sobre um Valor de Referência, simulação de lançamento do IPTU 2025 que é calculado com as novas características do imóvel com as regras da PVG de 2025.

Apartamento entregue em 2025 e 2026 tem teto?

R: Não. Imóveis novos com primeira inscrição em 2025, que não tiveram lançamento do IPTU 2025, terá o IPTU 2026 cobrado pelo valor lançado integralmente.

Posso usar Nota Cuiabana em imóvel que não está no meu nome?

R: Sim. Os créditos podem ser direcionados a qualquer imóvel sem débitos de IPTU vencidos indicado pelo titular do CPF.

Como solicito IPTU Sustentável?

R: Presencialmente na SMADES (3º andar do Palácio Alencastro), até 30 dias após o vencimento da cota única, com documentos e comprovação das medidas ou via Sistema GESCON (<https://cuiaba.gesconet.com.br>).

Tive isenção de IPTU até 2025. Preciso requerer novamente a isenção?

R: Verifique no Portal do Contribuinte se ocorreu a renovação. Caso exista lançamento do IPTU 2026, é necessário protocolar novo processo.

8. CANAIS DE ATENDIMENTO – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

4 - INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A atualização da base de cálculo do IPTU promove a justiça tributária, pois corrige distorções e garante que cada cidadão contribua de forma justa para o desenvolvimento da cidade.

O valor arrecadado fica 100% no município e é convertido em benefícios diretos para o cidadão, como saúde, educação e infraestrutura, que melhoram a qualidade de vida, atraem novos negócios e geram um ciclo de valorização contínua para a cidade.

Cuiabá tem uma das menores alíquotas de IPTU.

ALÍQUOTAS DE IPTU (%)

MUNICÍPIO	RESIDENCIAL		COMERCIAL E INDUSTRIAL		TERRITORIAL	
	MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMA
ARACAJU	0,80	0,80	1,00	2,40	2,50	4,00
BELO HORIZONTE	0,60	1,00	1,20	1,60	1,00	3,00
BRASÍLIA	0,30	0,30	1,00	1,00	3,00	3,00
CAMPO GRANDE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3,50
CUIABÁ	0,40	0,40	0,40	0,40	2,00	2,00
GOIÂNIA	0,20	0,55	0,50	1,00	1,00	4,00
CURITIBA	0,20	1,10	0,35	1,80	1,00	3,00
FORTALEZA	0,60	1,40	1,00	2,00	1,00	2,00
SÃO PAULO	1,00	1,00	1,50	1,50	1,50	15,00

Multicanais de Atendimento	Informação
Portal do Contribuinte	portalfazenda.cuiaba.mt.gov.br
Nota Cuiabana	www.notacuiabana.com.br
GESCON.NET	cuiaba.gesconet.com.br
WhatsApp CIAC (Emissão de Guias)	(65) 99206-3609
Coord. Técnica de IPTU	(65) 3324-5575
Plantão Fiscal do IPTU – E-mail	iptu@cuiaba.mt.gov.br
Atendimento Presencial – CIAC	Rua Barão de Melgaço, 3814, Centro Norte, CEP 78005-300 Funcionamento: segunda a sexta, das 08h às 17h
SMADES (IPTU Sustentável)	Palácio Alencastro, 3º andar, Centro

9. LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA

Norma	Objeto
LC nº 043/1997	Código Tributário Municipal (Arts. 208 ao 217-A e 362)
LC nº 515/2022	Programa IPTU Sustentável
LC nº 591/2025	Critérios técnicos p/ atualização da base de cálculo do IPTU
LC nº 603/2026	Isenção de IPTU p/ imóveis residenciais em vias não pavimentadas
Lei nº 5.806/2014	Processo Administrativo Municipal
Lei nº 5.506/2011	Institui a Nota Cuiabana
Decreto nº 5.350/2013	Regulamenta a Nota Cuiabana
Decreto 11.665/2025	nº Atualiza o Valor Venal do Imóveis
Decreto 11.763/2026	nº Regulamenta o Lançamento, cobrança e pagamento do IPTU 2026

EMITA SUA GUIA DE IPTU AQUI

Fale Conosco

Coordenadoria Técnica de IPTU: (65) 3324-5575

Plantão Fiscal do IPTU: iptu@cuiaba.mt.gov.br

Emissão de Guias

Whatsapp CIAC: (65) 99206-3609

Portal do Contribuinte: <https://portalfazenda.cuiaba.mt.gov.br>

Atendimento Presencial no Centro Integrado de Atendimento ao Contribuinte - CIAC:
Endereço: Rua Barão de Melgaço, 3184, Centro Norte - Cuiabá MT - CEP: 78005-400
Horário de segunda a sexta - das 08h às 17h



Prefeitura Municipal de Cuiabá | Secretaria Municipal de Economia
Secretaria Adjunta da Receita
Diretoria de Receitas Imobiliárias | Coordenadoria Técnica de IPTU

Exercício 2026

Praça Alencastro, nº 158, Centro, Cuiabá-MT, CEP: 78005-906