



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

DECRETO N ° 5573/2024

***"DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DA PLANTA
GENÉRICA DE VALORES DE ITAQUIRAÍ-MS
PARA O EXERCÍCIO DE 2025 PARA FINS DE
IPTU E ITBI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."***

Thalles Henrique Tomazelli, Prefeito Municipal de Itaquirai, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais e com fulcro no artigo 49, inciso VI, da Lei Orgânica do Município,

Considerando que dispõe a Lei Complementar n. 051/2011 de 24 de novembro de 2011 em determinação aos reajustes financeiros constituintes a Planta Genérica de Valores.

Considerando o disposto no artigo 10 da LC n. 051/2011, o qual dispõe que o Prefeito Municipal aprovará a Planta Genérica de Valores revisada pela Comissão Especial.

Considerando a ata das reuniões da Comissão Especial de Avaliação da Planta Genérica de Valores do Município de Itaquirai-MS, para o exercício de 2025.

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovada a **PLANTA GENÉRICA DE VALORES** dos imóveis urbanos, constantes neste decreto, para lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - **IPTU**, e Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos a Qualquer Título de Bens Imóveis - **ITBI**, que servirá de base de cálculo para o exercício de 2025.

Art. 2º - O valor venal dos imóveis compõe-se do valor do Lote ou Gleba mais o valor da área construída e benfeitorias nela existentes.

Parágrafo Único - Os impostos serão lançados obedecendo aos dispositivos do Código Tributário Municipal - Lei Complementar nº 036/2009 e

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro - CEP 79965-000 - Itaquirai-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

dos constantes nesta Lei.

Art. 3º - Os imóveis serão avaliados em moeda Oficial do País (Real).

Art. 4º - Para efeito de apuração dos valores dos lotes urbanos, a zona urbana da cidade de Itaquirai foi dividida em bairros, e estes em setores, elaborados considerando o zoneamento e a homogeneidade das características de cada região.

§ 1º - O zoneamento poderá ser alterado pelo Chefe do Executivo Municipal para os exercícios seguintes, desde que haja fatores supervenientes, como a criação de novos loteamentos e/ou bairros.

§ 2º - O zoneamento atual é o constante do mapa da cidade - ANEXO I.

Art. 5º - Para se apurar o valor venal do lote urbano, a sua área expressa em metros quadrados, será multiplicada pelo valor descrito no ANEXO II - TABELA DE VALOR METRO QUADRADO LOTE URBANO, considerando a seguinte fórmula:

$$VT = AT \times Vm^2 \times P \times S \times Pa \times T \times M \times Da \times De \times Dg \times Dt \times G \times DI$$

Sendo:

VT: Valor do terreno

AT: Área do terreno

Vm²: Valor por metro quadrado (m²)

P: Pedologia

Da: Disponibilidade de rede de água

Dg: Disponibilidade de rede de esgoto

G: Galerias fluviais

S: Situação do imóvel

T: Topografia

Pa: Pavimentação

M: Meio-fio

De: Disp. Energia elétrica

Dt: Disp. de rede telefônica

DI: Dimensão do Lote

Parágrafo Único - Para atender as particularidades de cada lote, serão considerados na fórmula do valor venal os seguintes fatores de correção:

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro - CEP 79965-000 - Itaquirai-MS

CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /

gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br

Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

a) **Quanto a Pedologia (P):**

Terreno Plano/normal	1.00
Terreno Arenoso	0.90
Terreno Rochoso	0.80
Terreno Alagado ou erodível	0.60

b) **Quanto a Topografia (T):**

Terreno Plano	1.00
Terreno Aclive	0.90
Terreno Declive	0.90
Terreno Irregular	0.80

c) **Quanto a Situação do Imóvel (S):**

De Esquina (2 frentes)	1.20
Uma Frente	1.00
Encravado	0.90

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro – CEP 79965-000 – Itaquirai-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Vila ou Chácara	0.80
-----------------	------

d) **Quanto a Pavimentação (Pa):**

Logradouro Pavimentado	1.00
Logradouro Meio Pavimentado	0.90
Logradouro Não Pavimentado	0.80

e) **Quanto a Meio-fio (M):**

Logradouro com meio-fio	1.00
Logradouro sem meio-fio	0.90

f) **Quanto à Disponibilidade de rede de água (Da):**

Logradouro com rede de água	1.00
Logradouro sem rede de água	0.80

g) **Quanto à Disponibilidade de energia elétrica (De):**

Logradouro com rede de luz	1.00
----------------------------	------





MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Logradouro sem rede de luz	0.70
----------------------------	------

h) Quanto à Disponibilidade de rede de esgoto (Dg):

Logradouro com rede de esgoto	1.00
Logradouro sem rede de esgoto	0.80

i) Quanto à Disponibilidade de rede telefônica (Dt):

Logradouro com rede telefônica	1.00
Logradouro sem rede telefônica	0.90

j) Quanto à Disponibilidade de galerias de águas pluviais (G):

Logradouro com galerias de águas pluviais	1.00
Logradouro sem galerias de águas pluviais	0.90

k) Quanto às Dimensões do lote (Dl):

Área igual ou inferior a 10.000m ²	1.00
Área superior a 10.001m ² e igual ou inferior a 15.000m ²	0.90

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro – CEP 79965-000 – Itaquirai-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Área superior a 15.001m ² e igual ou inferior a 20.000m ²	0.80
Área superior a 20.001m ² e igual ou inferior a 25.000m ²	0.70
Área superior a 25.001m ² e igual ou inferior a 30.000m ²	0.60
Área superior a 30.001m ²	0.50

Art. 6º - Para se apurar o valor venal da construção, multiplica-se a sua área construída, expressa em metros quadrados, pelo valor do metro quadrado da construção padrão e pelo fator típico, considerando os fatores de correção expressos no parágrafo terceiro deste artigo, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$VE = AE \times Vm^2E \times F \times E \times C \times P \times Fo \times R \times A/P \times B \times Ec \times T$$

Sendo:

VE: valor da edificação	Vm²E: valor por m ² da edificação
AE: área da edificação	
F: Fracionamento do Lote	E: Estrutura
C: Cobertura	P: Piso
Fo: Forro	R: Revestimento
A/P: Acabamento/Pintura	B: Banheiro Sanitário
Ec: Estado de Conservação	T: Tipologia

§ 1º - O valor do metro quadrado da construção padrão será de conformidade com os valores abaixo e pelo valor descrito no ANEXO II:

I - Valor Metro Quadrado Construção Padrão Baixo:

II - Valor Metro Quadrado Construção Padrão Normal:

III - Valor Metro Quadrado Construção Padrão Alto:

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro - CEP 79965-000 - Itaquiraí-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /





MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

§ 2º - Enquadra-se no conceito de **CONSTRUÇÃO PADRÃO NORMAL** aquela com as seguintes características:

- a) Estrutura de alvenaria;
- b) Cobertura de telha de cerâmica industrial;
- c) Piso de cerâmica;
- d) Forro de laje;
- e) Revestimento total de reboco;
- f) Pintura de tinta látex;
- g) Contendo apenas 01 (um) banheiro interno; e
- h) Em bom estado de conservação.

§ 3º - Para atender as particularidades de cada construção, o valor do metro quadrado da **CONSTRUÇÃO PADRÃO** será multiplicado pelos seguintes fatores de correção:

a) Quanto o Fracionamento do lote (F):

Sem fração	1.00
Condomínio simples	1.10
Condomínio padrão	1.20
Condomínio luxo	1.50

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro - CEP 79965-000 - Itaquirai-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Condomínio alto luxo	2.00
----------------------	------

b) Quanto a Estrutura (E):

Concreto mais alvenaria	1.00
Só alvenaria	0.90
Pré-moldada	0.90
Metálica	0.80
Adobe ou madeira	0.70
Construção rústica	0.60

c) Quanto a Cobertura (C):

Telha de cerâmica industrial	1.00
Telha de barro	0.90
Telha de amianto ou zinco	0.80
Cobertura rústica	0.60

d) Quanto ao Piso (P):

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro - CEP 79965-000 - Itaquirai-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Piso de cerâmica ou granito	1.00
Piso de cimento queimado	0.90
Piso de cimento grosso	0.80
Piso de lajota, madeira, carpete	0.80
Piso de chão batido	0.50

e) Quanto ao Forro (Fo):

Forro de laje	1.10
Forro de madeira, gesso ou PVC	0.90
Forro de estuque ou fibra	0.90
Forro laminado	0.80
Sem forro	0.60

f) Quanto ao Revestimento (R):

Revestimento de lajota ou pedra	1.20
---------------------------------	------



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Toda rebocada ou concreta aparente	1.00
Tijolo à vista	1.00
Meio rebocada	0.90
Chapisco	0.80
Sem reboco/Madeira	0.60

g) Quanto ao Acabamento/Pintura (AP):

Acabamento fino/pintura fina/grafiato	1.10
Acabamento padrão/pintura de látex (pva)	1.00
Acabamento simples/pintura a base de cal	0.90
Acabamento rústico/sem pintura	0.80

h) Quanto ao Banheiro Sanitário (B):

Mais de 02 (dois) banheiros	1.20
Dois banheiros	1.10





MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Um banheiro interno	1.00
Um banheiro externo	0.60
Sem banheiro	0.50

i) Quanto ao Estado de Conservação (Ec):

Em bom estado	1.00
Em regular estado	0.90
Em ruim estado	0.80
Em péssimo estado	0.60

j) Quanto a Tipologia (T):

Residencial - Programa de Interesse Social	0.95
Residencial	1.00
Comercial	1.20
Industrial	1.40

§ 4º - Havendo fatores mistos, para fins de cálculo, aplicará o índice do item predominante.

Art. 7º Este Decreto entrará em vigor em 1º de janeiro de 2025, revogadas as disposições em contrário, em especial a matéria em questão da Lei

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro - CEP 79965-000 - Itaquiraí-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Complementar 051/2011.

Edifício da Prefeitura de Itaquirai-MS, 22 de novembro de 2024.

Thalles Henrique Tomazelli
Prefeito Municipal

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro – CEP 79965-000 – Itaquirai-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

ANEXO I

TABELA DE VALOR VENAL LOTE URBANO

BAIRRO	VALOR R\$/M²
Centro – Setor 01 (roxo)	308,95
Centro – Setor 02 (azul)	164,79
Centro – Setor 03 (marrom)	123,57
Centro – Setor 04 (marrom claro)	135,94
Centro – Setor 05 (verde claro)	123,57
Centro – Setor 06 (cinza)	102,97
Centro – Setor 07 (azul claro)	94,73
Centro – Setor 08 (verde limão)	90,62
Centro – Setor 09 (azul turquesa)	82,38
Centro – Setor 10 (verde)	74,15
Centro – Setor 11 (marrom escuro)	82,38
Bairro Seac – Setor 01 (verde acinzentado)	78,28
Bairro Boa Vista – Setor 01 (rosa claro)	65,90
Bairro Ipê – Setor 01 (laranja)	90,62
Jardim Primavera – Setor 01 (verde claro)	115,33
Jardim Primavera – Setor 02 (cinza escuro)	74,15
Jardim Primavera – Setor 03 (creme)	61,78
Jardim Primavera – Setor 04 (cinza claro)	41,18
Distrito Industrial – Setor 01 (amarelo)	74,15
Distrito Industrial – Setor 02 (verde)	61,78
Distrito Industrial – Setor 03 (marrom)	49,45
Jardim Nova Era – Setor 01 (azul)	74,15
Bairro Nova Esperança – Setor 01 (Rosa)	61,78
Bairro Nova Esperança – Setor 02 (lilás)	49,45
Chácara – Setor Leste (caramelo)	28,84
Chácara – Setor Oeste (bordo)	28,84
Residencial jardim Ipanema – Setor 01 (ouro)	90,62
Residencial Jardim Copa Ville - Setor 01 (papaya)	90,62
Residencial Cidade Jardim – Setor 01 (violeta)	169,64
Residencial Cidade Jardim – Setor 02 (bege)	138,61
Residencial Cidade Jardim – Setor 03 (marrom))	121,44
Residencial Cidade Jardim – Setor 04 (cinza claro)	107,81
Residencial Cidade Jardim – Setor 05 (verde abacate)	92,00

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro – CEP 79965-000 – Itaquirai-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br/



MUNICÍPIO DE ITAQUIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CNPJ 15.403.041/0001-04

Jardim São José – Setor 01 (azul turquesa)	82,38
Jardim Betel – setor 01 (caqui)	41,18
Jardim Alvorada- setor 02 (cinza escuro)	74,15

TABELA DE VALOR METRO QUADRADO CONSTRUÇÃO

PADRÃO CONSTRUÇÃO	VALOR R\$/M² CONSTRUÇÃO
Construção Padrão Baixo	296,60
Construção Padrão Normal	444,88
Construção Padrão Alto	593,18

PREFEITURA DE ITAQUIRAÍ – ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Rua Campo Grande 1585, Fone 67 3476 3500 Centro – CEP 79965-000 – Itaquiraí-MS
CNPJ 15.403.041/0001-04 - e-mail: itaquirai@itaquirai.ms.gov.br /
gabinete@itaquirai.ms.gov.br / comunicacao@itaquirai.ms.gov.br
Site oficial: www.itaquirai.ms.gov.br /

