

Terça-Feira, 20 de Janeiro de 2026

Cuiabá tem a segunda menor alíquota fixa de IPTU entre as capitais e figura entre as mais competitivas do país

Ranking

Secom Cuiabá

Cuiabá ocupa a segunda posição entre as capitais brasileiras que adotam a menor alíquota fixa predial de IPTU, com percentual de 0,40%, ficando atrás apenas de Rio Branco (0,25%). O modelo garante previsibilidade ao contribuinte, evita escaladas automáticas do imposto e mantém a cidade também entre as dez menores alíquotas iniciais do país, considerando todas as 27 capitais.

Além da alíquota reduzida, o município adota mecanismos de proteção e programas de desconto que ampliam o alívio tributário, mesmo diante da atualização da base de cálculo.

Ranking das capitais com alíquota fixa

Apenas seis das 27 capitais brasileiras adotam alíquota única, que não varia conforme a utilização ou valor venal do imóvel. Nesse grupo, Cuiabá aparece em segundo lugar no ranking nacional.

Ranking das capitais com alíquota predial fixa:

1. Rio Branco – 0,25%
2. Cuiabá – 0,40%
3. Porto Velho – 0,50%
4. Maceió – 1,00%
5. Manaus – 1,00%

6. Campo Grande – 1,00%

Nesse modelo, reformas, melhorias no imóvel ou valorização do bairro não alteram o percentual cobrado. O contribuinte paga a mesma alíquota, independentemente da faixa de valor do imóvel, o que protege principalmente famílias que investem na própria residência.

Comparação com todas as capitais coloca cuiabá no top 10

Ao ampliar a comparação para as 27 capitais brasileiras, considerando apenas a alíquota mínima praticada, Cuiabá figura na décima posição entre as menores taxas iniciais do país.

Essa comparação, no entanto, exige cautela. A maioria das capitais adota alíquotas progressivas, que começam em percentuais menores, mas aumentam significativamente conforme o valor venal do imóvel. Na prática, imóveis de médio e alto padrão nessas cidades acabam pagando alíquotas muito superiores às de Cuiabá.

Em Salvador, por exemplo, a alíquota varia de 0,10% a 1,5%, uma multiplicação de 15 vezes. Curitiba vai de 0,20% a 1,80%. Palmas varia de 0,30% a 2,0%. Teresina e Goiânia também apresentam variações superiores a seis vezes.

Nos grandes centros urbanos, a carga tributária inicial já parte de patamares mais elevados. O Rio de Janeiro cobra de 1,0% a 2,5%, São Paulo de 1,0% a 1,5% e Belo Horizonte de 0,6% a 1,6%.

Mesmo quando consideradas apenas as alíquotas mínimas, Cuiabá permanece no Top 10 nacional, com a vantagem de não aplicar progressividade, o que evita aumentos automáticos ao longo do tempo e previsibilidade.

Teto de reajuste amplia a proteção ao contribuinte

O Decreto nº 11.665/2025 estabelece que nenhum imóvel terá aumento superior a 20% no IPTU de 2026, em relação ao valor pago em 2025. Quando o cálculo técnico indicar reajuste maior, o sistema aplica automaticamente desconto para adequar o valor ao teto.

Parte dos imóveis terá reajustes inferiores ao limite, outros permanecerão estáveis e alguns poderão registrar redução, conforme características e localização.

Para manter o desconto do teto, o imposto deve ser quitado integralmente até 31 de dezembro de 2026. Em caso de inadimplência, o benefício é perdido. Os boletos serão emitidos exclusivamente em formato digital, com liberação prevista a partir de março.

Descontos adicionais podem reduzir significativamente o imposto

Além do teto, o contribuinte pode acumular outros benefícios.

No programa de incentivo à emissão de Nota Fiscal de Serviços (Nota Cuiabana), os créditos são calculados sobre o ISS efetivamente recolhido.

Os créditos podem abater até 30% do valor do IPTU, inclusive em imóvel que não esteja no nome do titular do CPF.

Já o IPTU Sustentável concede desconto direto no imposto para imóveis que adotam práticas ambientais. Cada medida comprovada garante redução de 2,5%, podendo chegar a até 25% de abatimento.

Atualização da base corrige defasagem histórica

A atualização da Planta Genérica de Valores encerra defasagem acumulada desde 2010, período em que Cuiabá passou por forte valorização imobiliária, expansão urbana e investimentos em infraestrutura, especialmente após a Copa do Mundo de 2014.

A revisão atende determinação do Tribunal de Contas do Estado, conforme a Resolução Normativa nº 31/2012, e foi construída por comissão técnica com participação da Procuradoria-Geral do Município, secretarias municipais e entidades representativas.