



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



DECRETO N.º 174/2025

ALTERA O DECRETO N.º 055/2020, DE 12/03/2020 QUE REGULAMENTA A AVALIAÇÃO DE METRO QUADRADO DE IMÓVEL URBANO ATRAVÉS DA TABELA DE CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, PARA FINS DE COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS E IMÓVEIS - ITBI.

O Prefeito do Município de Moema/MG, no uso de suas atribuições legais, e de acordo com o Artigo 89, Inciso IX, da Lei Orgânica do Município de Moema,

DECRETA:

Art. 1º - A zona urbana de que trata o Artigo 1º, prevista para efeito de lançamento e cobrança de ITBI tem seu limite definido na Lei de perímetro Urbano 1773/2023 neste Município de Moema.

Art. 2º - O valor dos imóveis terreno e edificação para a base de cálculo do ITBI, previsto neste Decreto, será apurado e avaliado de acordo com os critérios a seguir definidos.

Art. 3º - A apuração do valor estipulado do imóvel para fins de lançamento de ITBI far-se-á com base no regulamento aplicados os fatores de análise e índices das tabelas de avaliação por valor a chegar a cada metro quadrado.

Art. 4º - O valor do ITBI previsto nestes Artigos, resulta na multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário do metro quadrado da edificação e ou terreno, observando os fatores de avaliação e análise de correção nas Tabelas: para Terreno I, II, III, IV, V, VI, e para Edificações VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII. Aplicáveis conforme as características individuais do terreno e ou edificação. Para aplicação do fator de situação (FS) que encontra cada imóvel nas Tabelas, a considerar-se:

- I. De esquina - Terreno e ou edificação na confluência de dois ou mais logradouros públicos.
- II. De fundo - Terreno e ou edificação que situado no interior da quadra e ou lote, comunicando com a via pública por corredor de acesso, de largura igual ou inferior a 4,00 metros, e por edificação no interior do lote confrontante e limitando com fundo.
- III. Encravado - Terreno que não se comunica diretamente com a via pública. Exceto por servidão de passagem;
- IV. Vila - Terreno localizado em passagem, travessa ou local semelhante, acessório de malha viária do Município, ou de propriedade particulares.
- V. Toda quadra - Terreno delimitado por todos os logradouros públicos;
- VI. Gleba - Terreno com área igual ou superior a 5.000,00 (cinco mil metros quadrados).

Art. 5º - Para efeito de aplicação do fator mencionado no Item I do parágrafo anterior, considera-se o imóvel, no logradouro correspondente de sua frente principal.



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



I. O fator Gleba (FG) previsto na Tabela VI, é aplicável a todo terreno com área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) até 100.000,00m² (cem mil metros quadrados) independentemente de sua localização ou característica; e para efeito de edificação adota-se o previsto nas Tabelas VII, VIII, IX, X, XII, e XIII.

Art. 6º - O índice depreciatório referente a de situação correspondente se aplica as glebas de situação no perímetro urbano quando aprovadas ou caracterizadas como sítios de recreação ou dependem de obras de urbanização para serem melhor aproveitados.

Art. 7º - No caso de imóvel não construído com frente para logradouro público distintos, considera-se a frente indicada no título de propriedade ou na falta deste, o logradouro que confira imóvel maior valorização.

Art. 8º - No caso de imóvel de fundo ou localizado em vila ou local semelhante, será considerado logradouro que lhe der acesso ou havendo mais logradouro de acesso, aquele que confere o imóvel maior valor.

Art. 9º - No caso de imóvel encravado, será considerado o logradouro correspondente a servidão de passagem.

Para efeito de fatores de aplicação previsto nas Tabelas descritas considera-se:

I. Fator de Dimensão, Tabela II: Considera-se terreno irregular aquele que seus lados e ângulos não obedecem a uma certa simetria.

II. O Fator Topográfico, Tabela IV: Considera-se terreno acline ou declive de gradativa ao nível do logradouro.

III. O Fator pedologia, Tabela V: é aplicável em terreno em sua predominância suas superfícies alagadas, inundáveis ou rochosas.

Art. 10º - Na determinação do valor do imóvel cujo aproveitamento seja prejudicado em razão de suas dimensões, situação, pedologia, topografia ou que sejam atingidos por passagem de córregos ou dependem de realização de melhorias urbanas, será aplicado o produto dos fatores incidentes sobre o mesmo.

Art. 11º - As Tabelas serão aplicadas observando a divisão dos setores que definidos de acordo com verificação "in loco" de cada imóvel e observando as características individuais dos imóveis associados aos índices relacionados as Tabelas de Fatores de avaliação.

Art. 12º - Para aplicação do valor do metro quadrado de construção, as edificações deverão ser enquadradas segundo suas características e categorias constantes da Tabela X, deste regulamento.

Art. 13º - O valor da edificação, será obtido mediante a multiplicação da área edificada pelo preço do metro quadrado de construção correspondente segundo a característica da edificação constante neste Regulamento, aplicando-se os fatores de correção incidentes, previsto nas Tabelas VII, VIII e IX, bem como respectiva fração ideal.

Art. 14º - A área total edificada será obtida através da mediação dos contornos das paredes externas, ou projeção constante no projeto, ou no caso de pilotis, a projeção do andar



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



superior ou da cobertura, computando-se também a superfície das sacadas cobertas de cada pavimento.

Art. 15º - No cálculo da área total edificada das unidades autônomas de prédios em condomínio, será acrescentada, a área privativa de cada unidade, a parte correspondente das áreas comuns em função de sua quota-parte.

Art. 16º - Em imóveis utilizados para depósito de materiais de construção, sucata, estacionamento e garagem, não será considerada a construção quando a mesma não apresentar características adequadas a sua utilização comercial e/ou serviço como também o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Moema.

Art. 17º - O valor do imóvel construído, será apurado pela soma do valor do terreno, com o valor da edificação, calculados na forma estabelecida neste Regulamento.

Art. 18º - Para obtenção de um valor aplicável aos imóveis, será obedecido o disposto.

Art. 19º - Classificação das construções, segundo a natureza e padrão de acabamento:

- **PRECÁRIO:** Natureza da construção de alvenaria ou adobe, facilmente reconhecível por seu acabamento econômico e simples e sem especialidades. Suas características principais são:

- I. Revestimento/acabamento – sem revestimento ou reboco sem pintura;
- II. Instalação sanitária – simples;
- III. Piso – sem, cimento ou material cerâmico de qualidade inferior;
- IV. Forro – sem ou madeira
- V. Cobertura – telha de amianto ou cerâmica comum;
- VI. Instalação elétrica – sem ou aparente
- VII. Estrutura – adobe ou alvenaria
- VIII. Esquadria – madeira simples ou ferro

- **POPULAR:** Natureza da construção – de alvenaria, madeira ou metálica, normalmente com um pavimento, número de cômodos reduzidos e sem especialidades. Suas principais características são:

- I. Revestimento/acabamento – reboco com ou sem pintura;
- II. Instalação sanitária – simples
- III. Piso – cimento, taco ou material cerâmico de qualidade inferior;
- IV. Forro – sem ou madeira simples;
- V. Cobertura – amianto ou cerâmica;
- VI. Instalação elétrica – aparente, semi-embutida ou embutida;
- VII. Esquadria – madeira comum, ferro ou alumínio;
- VIII. Estrutura – alvenaria ou madeira.

- **MÉDIO:** Natureza da construção – de alvenaria, madeira ou metálica, reconhecíveis por seu acabamento simples, porém bom. Sem especialidades. Suas principais características são:

- I. Revestimento/acabamento – reboco com pintura ou material cerâmico;
- II. Instalação sanitária – simples ou completa (número reduzido)



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



- III. Piso – cimento, taco ou material cerâmico;
- IV. Forro – madeira, laje ou gesso;
- V. Cobertura – amianto, cerâmica, laje ou alumínio
- VI. Instalação elétrica – semi –embutida ou embutida
- VII. Estrutura – alvenaria, madeira ou metálica
- VIII. Esquadria – madeira comum, ferro ou alumínio

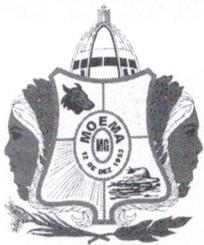
- FINO: Natureza da construção – de alvenaria e/ou concreto, com fachadas revestidas em material cerâmico ou especial, com acabamento fino e contendo especialidades. Suas principais características são:

- I. Revestimento/acabamento – reboco com pintura, material cerâmico e/ou especial;
- II. Instalação sanitária – mínimo de duas completas, com acabamento fino;
- III. Piso – taco, material cerâmico ou especial;
- IV. Forro – laje ou especial;
- V. Cobertura – cerâmica, laje ou especial;
- VI. Instalação elétrica – embutida
- VII. Esquadria – ferro, alumínio ou especial;
- VIII. Estrutura – alvenaria ou concreto;
- IX. Especialidades – interfone, sauna e/ou hidromassagem e/ou aquecedor solar e/ou piscina e/ou quadra esportiva.

- LUXO: Natureza da construção – de alvenaria e/ou concreto, projetada da arquitetonicamente, com acabamento especial, contendo especialidades. Suas principais características são:

- I. Revestimento/acabamento – tijolo a vista ou pedras especiais;
- II. Instalação sanitária – mínimo de duas completas, com acabamento especial;
- III. Piso – madeira especial, material cerâmico de qualidade superior, ardósia ou similar;
- IV. Forro – laje com ou sem revestimento decorativo ou madeira especial;
- V. Cobertura – cerâmica, laje ou especial;
- VI. Instalação elétrica – embutida
- VII. Estrutura – alvenaria ou concreto;
- VIII. Esquadria – ferro, alumínio ou madeira especial;
- IX. Especialidades – interfone e/ou sauna e/ou hidromassagem e/ou aquecedor solar e/ou piscina e/ou quadra esportiva.

Art. 20º – O quadro de Classificação e Valores de Imóveis Urbanos por m² e as Tabelas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII e XIII, em anexo, passam a fazer parte integrante deste Decreto.



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



Art. 21 ° - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 22° – Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Moema, 29 de julho de 2025.



José Geraldo Andalécio Costa
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



ANEXO ÚNICO – TABELAS DE REFERÊNCIAS

CLASSIFICAÇÃO E VALORES DE IMÓVEIS URBANOS POR M²

Classificação	Valores por M²	
Centro	P- 584,24	T- 262,91
B. Rosário	P- 584,24	T- 160,66
B. São João	P- 437,31	T- 99,32
B. São José	P- 511,21	T- 99,32
B. São Vicente	P- 365,15	T- 87,64
B. São Francisco	P- 365,15	T- 87,64
B. Brejinho	P- 365,15	T- 87,64
B. Palmeiras	P- 438,18	T- 84,71
B. Prolongamento Palmeiras	P- 438,18	T- 84,71
B. Alvorada	P- 365,15	T- 84,71
B. Gleba do Doce	P- 365,15	T- 80,33
B. Ipiranga	P- 365,15	T- 80,33
B. Padre Jonas	P- 292,12	T- 65,72
B. Progresso	P- 438,18	T- 87,64
B. Antônio de Pádua	P- 511,21	T- 94,94
B. Chapada	P- 365,15	T- 73,03
B. Novo Horizonte	P- 292,12	T- 58,42
B. Vale dos Ipês	P- 438,18	T- 90,56
B. Recanto dos Sabiás	P- 438,18	T- 94,94
B. Residencial Buritis	P- 438,18	T- 90,56
B. Cidade Nova	P- 292,12	T- 58,42
Chacreamentos	P- 209,74	T- 20,97
B. São Pedro	P- 335,58	T- 84,65
B. Terra Doce	P- 372,29	T- 85,44

TABELA I

FATORES DE SITUAÇÃO DO TERRENO (FST)

Situação	Fator
I - Terreno de esquina	1,1
II - Terreno de fundo	0,9
III - Terreno de escravado	0,8
IV - Terreno de vila / similar	0,9
V - Toda quadra	1,1



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



VI - Gleba	0,8
VII - Meio de quadra	1,0

TABELA II
FATOR DIMENSÃO (FD)

Dimensões	Fator
I - Terreno regular	1,0
II - Terreno irregular	0,8

TABELA III
FATOR FRENTES (FF)

Nº de Frentes	Fator
I - Uma frente	1,00
II - Duas frentes	1,10
III - Três frentes	1,25
IV - Quatro frentes	1,30
V - Cinco frentes	1,40

TABELA IV
FATOR TOPOGRAFIA (FT)

Topografia	Fator
I - Terreno plano	1,0
II - Terreno em aclave	0,8
III - Terreno em declive	0,8

TABELA V
FATOR PEDOLOGIA (FP)

Características da Superfície	Fator
I - Superfície normal	1,0
II - Superfície alagada/brejo	0,8
III - Superfície inundável	0,9
IV - Superfície rochosa	0,9

TABELA VI
FATOR GLEBA (FG)

Área do terreno	Fator
I - 5.000 m2	0,787
II - 10.000 m2	0,733
III - 15.000 m2	0,685
IV - 20.000 m2	0,643
V - 25.000 m2	0,607
VI - 30.000 m2	0,577
VII - 35.000 m2	0,553



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



VIII - 40.000 m2	0,535
IX - 45.000 m2	0,523
X - 50.000 m2	0,517
XI - 100.000 m2	0,481

TABELA VII
FATOR LOCALIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (FLE)

Localização	Fator
I - Frente	1,0
II - Fundo	0,9
III - Subsolo	0,9
IV - Sobreloja	0,9
V - Galeria	1,0
VI - Cobertura	1,0

TABELA VIII
FATOR SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (FSE)

Situação	Fator
I - Recuada	1,0
II - Alinhada	0,9
III - Isolada	1,0
IV - Superposta	0,9
V - Geminada	0,9
VI - Conjugada	0,9

TABELA IX
FATOR CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (FCE)

Conservação	Fator
I - Nova	1,0
II - Boa	0,9
III - Regular	0,8
IV - Péssima	0,6

TABELA X
CLASSIFICAÇÃO E CATEGORIA DA EDIFICAÇÃO (CCE)

Classificação	Categoria
I - Precário	0,6
II - Popular	0,7
III - Médio	0,8
IV - Fino	0,9
V - Luxo	10



MUNICÍPIO DE MOEMA

CNPJ: 18.301.044/0001-17

Rua dos Caetés, n.º 444 - Centro - Fone: (037) 3525-1355

CEP: 35.604-000 - MOEMA - MG

E-mail: moema@moema.mg.gov.br



TABELA XI

PONTUAÇÃO SEGUNDO AS CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

I- Revest/Acab	Sem	0	Reb. S/Pin	5	Reb. C/Pin	7	Mat. Cer.	9	Especial	12
II- Inst. Sanit.	Sem	0	Ex. Simpl.	1	Ex. Compl.	3	Int. Simp.	7	Int. Compl	10
III- Piso	Sem	0	Cimento	2	Taco	4	Mat. Cer.	7	Especial	12
IV- Forro	Sem	0	Madeira	2	Gesso	5	Laje	8	Especial	10
V- Cobertura	Amianto	5	Cerâmica	7	Laje	10	Alumínio	12	Especial	16
VI- Inst. Elet.	Sem	0	Aparente	2	Semi-emb.	3	Embutida	5	-	
VII- Estrutura	Abode	1	Madeira	5	Alvenaria	15	Concreto	20	Metálica	25
VIII- Esquadria	Ferro	5	Madeira	7	Alumínio	9	Especial	10	-	
IX- Especialid.	Qd. Esp.	1	Piscina	2	Interfone	1	Sauna	2	Hidormas.	2
					Aquecedor	2	Elev. Até 4 pavtos			5

TABELA XII

INTERVALOS E CATEGORIAS – RESIDÊNCIA

Intervalo de Pontos	Categorias
I - 0 – 39	Precário
II - 40 – 50	Popular
III - 51 – 68	Médio
IV - 69 – 88	Fino
V - 89 acima	Luxo

TABELA XIII

INTERVALOS E CATEGORIAS – SERV/COM – IND

Intervalo de Pontos	Categoria
I - 0 – 29	Precário
II - 30 – 45	Popular
III - 46 – 55	Médio
IV - 56 – 65	Fino
V - 66 acima	Luxo