



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 Nº 188/2025

DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO, CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO E COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI – INCIDENTES SOBRE IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE MOEMA-MG E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Moema-MG, no uso das atribuições legais que lhe confere o art. 78, inciso VI, da Lei Orgânica Municipal e,

CONSIDERANDO o disposto no art. 156, inciso II, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO os artigos 35 a 42 do Código Tributário Nacional (Lei Federal nº 5.172/1966);

CONSIDERANDO a jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo nº 1.113, que define o valor de mercado como base de cálculo do ITBI;

CONSIDERANDO os dispositivos constantes na Lei Municipal nº 446/1989 – que institui o imposto sobre transmissão de bens imóveis por ato oneroso “inter-vivos”.

DECRETA:

Art. 1º - Este Decreto regulamenta os critérios de avaliação da base de cálculo, a apuração, a cobrança e o recolhimento do ITBI incidente sobre imóveis rurais localizados no território do Município de Moema-MG.

Art. 2º - Para fins deste Decreto, considera-se valor venal de mercado o montante estimado para a alienação do imóvel rural em condições normais de comercialização.

§ 1º A apuração do valor venal de mercado seguirá a seguinte fórmula padrão:

$$VVM = AH \times VH + VB$$

Onde:

- VVM = Valor Venal de Mercado do Imóvel Rural (R\$);
- AH = Área do imóvel em hectares (ha);
- VH = Valor por hectare (R\$), conforme região constante no Anexo Único;



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



- VB = Valor das benfeitorias permanentes e edificações existentes (R\$), conforme laudo técnico.

§ 2º Para fins de padronização, o valor de VH será extraído diretamente da Tabela Oficial.

§ 3º A avaliação de benfeitorias será realizada por Comissão Técnica nomeada por ato do Executivo.

§ 4º A Comissão Técnica poderá utilizar, para subsidiar suas análises, dados secundários obtidos em cadastros públicos, registros administrativos ou fontes oficiais, tais como:

I – cadastro imobiliário e tributário municipal (IPTU, ITBI, ITR);

II – imagens aéreas, de satélite ou fotografias georreferenciadas;

III – informações constantes de declarações do interessado, acompanhadas de documentação comprobatória;

IV – tabelas e índices oficiais de custo de construção e benfeitorias (SINAPI, CUB/m², IBGE, Caixa Econômica Federal, entre outros).

§ 5º Na hipótese de inexistência de profissional técnico habilitado nos quadros municipais, ou quando não houver possibilidade de contratação, a Comissão poderá adotar critérios de proporcionalidade para estimar o valor das benfeitorias, tomando por base parâmetros de mercado e tabelas simplificadas aprovadas em ato do Executivo.

§ 6º As avaliações realizadas com base em dados secundários ou critérios de proporcionalidade deverão ser devidamente fundamentadas, de modo a garantir a razoabilidade, a transparência e a publicidade dos cálculos adotados.

§ 7º Sempre que possível, será facultada ao interessado a apresentação de laudo técnico subscrito por profissional habilitado, que poderá ser homologado pela Comissão, servindo como meio complementar ou substitutivo da avaliação indireta.

Art. 3º - O valor declarado pelas partes será aceito como base de cálculo desde que:

I – não seja inferior ao valor apurado na forma do art. 2º;

II – seja compatível com os valores médios praticados no mercado local ou regional.

Parágrafo único: A aprovação do valor declarado depende de homologação pela Secretaria Municipal de Tributos e Arrecadação.

Art. 4º - A alíquota aplicável ao ITBI rural será de 2% (dois por cento), conforme disposto no art. 7º da Lei Municipal nº 446/1989, que institui o imposto sobre transmissão de bens imóveis por ato oneroso “inter-vivos”.



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. 5º - Recolhimento:

§ 1º O imposto será recolhido até 30 (trinta) dias após a emissão da guia.

§ 2º O não pagamento no prazo acarretará:

I – multa de mora de 10%;

II – juros de 1% ao mês, calculados proporcional ao dia;

III – atualização monetária conforme índice oficial.

Art. 6º - Lançamento e Impugnação:

§ 1º O lançamento será efetuado de ofício, com base no valor venal de mercado apurado.

§ 2º O contribuinte poderá apresentar impugnação fundamentada no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Art. 7º - O ITBI não incide ou será isento nas hipóteses previstas em Lei Complementar Municipal, incluindo:

I – incorporação de capital social (exceto empresas imobiliárias);

II – sucessão hereditária ou doações (sujeitas ao ITCMD);

III – transmissões entre entes públicos.

Art. 8º - Fica aprovado o Anexo Único deste Decreto, contendo a Tabela Oficial de Classificação de Regiões Rurais do Município e os respectivos valores por hectare, para subsidiar o cálculo da base de cálculo do ITBI.

Art. 9º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Moema, 04 de setembro de 2025.


José Geraldo Andalécio Costa
Prefeito Municipal

ANEXO ÚNICO – CLASSIFICAÇÃO E VALORES DE IMÓVEIS RURAIS POR HECTARE

Nº	REGIÃO	VALOR POR HECTARE
1	Pirulito	R\$ 5.243,50
2	Chapada	R\$ 10.487,00
3	Paineiras	R\$ 10.487,00
4	Vargem Grande	R\$ 10.487,00
5	Gonçalo	R\$ 10.487,00
6	Forquilhão (João Amaral)	R\$ 10.487,00
7	Pacheca	R\$ 15.730,50
8	Espinho	R\$ 15.730,50
9	Aroeira	R\$ 18.876,60
10	Roncador	R\$ 18.876,60
11	Espraiado	R\$ 15.730,50
12	Caiçara	R\$ 20.974,00
13	Estirão	R\$ 15.730,50
14	Pântano	R\$ 15.730,50
15	Capão Safado	R\$ 15.730,50
16	Matinha	R\$ 17.827,90
17	Brocotó	R\$ 17.827,90
18	Beira do Rio	R\$ 20.974,00
19	Lagoa das Piranhas	R\$ 20.974,00
20	Pedra da Mata	R\$ 20.974,00
21	Lagoa Grande	R\$ 20.974,00
22	Santa Barbara	R\$ 20.974,00
23	Buritizinho	R\$ 15.730,50
24	Retiro	R\$ 15.730,50
25	Corrego Fundo	R\$ 15.730,50
26	Ribeirão	R\$ 15.730,50
27	Doce	R\$ 20.974,00
28	Brejinho	R\$ 36.704,50
29	Empoeiras	R\$ 15.730,50
30	Marinheiro	R\$ 17.827,90
31	Doce e Estirão	R\$ 18.352,25
32	Capão das Cotias	R\$ 15.730,50
33	Carrapato	R\$ 10.487,00
34	Mendonças	R\$ 17.827,90
35	Mocambo	R\$ 15.730,50
36	Boa Esperança	R\$ 15.206,15
37	Pedra Caída	R\$ 14.681,80
38	WR	R\$ 18.876,60