MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO
Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenhorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

DECRETO Nº 102/2026

ESTABELECE A METODOLOGIA TÉCNICA DE APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS, A SER UTILIZADA EXCLUSIVAMENTE NO ÂMBITO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DE ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO "INTER VIVOS" – ITBI, EM CONFORMIDADE COM O ART. 38 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL, COM O TEMA 1.113 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E COM A ABNT NBR 14.653, INSTITUI A TABELA DE REFERÊNCIA PARA ARBITRAMENTO DO ITBI (TRA-ITBI) COMO INSTRUMENTO TÉCNICO AUXILIAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FLAVIANO AMÉRICO RIBEIRO, Prefeito Municipal de Monsenhor Paulo, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município e pelos arts. 38, 39 e 44 da Lei Complementar Municipal nº 1.520, de 29 de setembro de 2017 (Código Tributário do Município), com as alterações posteriores;

CONSIDERANDO que o art. 38 do Código Tributário Nacional – CTN estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, compreendido como o valor de mercado no momento da transmissão;

CONSIDERANDO que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.937.821/SP, em sede de recurso repetitivo (Tema 1.113, j. 24/02/2022, DJe 03/03/2022, rel. Min. Gurgel de Faria), fixou: (i) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado; (ii) o valor declarado goza de presunção relativa de veracidade; (iii) o afastamento da declaração somente pode ocorrer mediante processo administrativo com contraditório (art. 148 CTN); e (iv) é vedado ao Município adotar previamente valor de referência unilateral como base de cálculo automática;

CONSIDERANDO que o art. 39 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017 estabelece que, na avaliação do imóvel, serão considerados o zoneamento urbano, as características da região, do terreno e da construção, os valores aferidos no mercado imobiliário e outros dados informativos tecnicamente reconhecidos;

CONSIDERANDO que a ABNT NBR 14.653 (Partes 1, 2 e 3) define os procedimentos técnicos para avaliação de bens imóveis, classificando os métodos avaliatórios em três grupos: (i) métodos para identificar o valor de mercado (itens 7.2.1 a 7.2.4), (ii) métodos para identificar o custo (itens 7.3.1 e 7.3.2), e (iii) métodos para indicadores de viabilidade econômica (item 7.4); e exigindo que todo laudo de avaliação indique o grau de fundamentação e o grau de precisão, bem como identificando os vícios de avaliação que tornam o laudo inválido;

CONSIDERANDO que a Secretaria Municipal de Fazenda levantou base de dados composta por 252 lançamentos de ITBI urbanos, 99 lançamentos de ITBI rurais, 69 anúncios coletados junto a corretores no Município, a série histórica do CUB Sinduscon-MG (216 competências, set/2008 a ago/2026), a Tabela VTN 2026 da Receita Federal para Monsenhor Paulo, o Relatório VTN 2026 da Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural de Minas Gerais - EMATER e avaliações de imóveis rurais para ITCD da SEF/MG;

CONSIDERANDO a necessidade de dotar a Administração Tributária de instrumento técnico de referência para avaliação de imóveis, assegurando uniformidade e segurança jurídica

nos lançamentos de ITBI, sem prejuízo da presunção de veracidade da declaração do contribuinte consagrada pelo Tema 1.113 do STJ;

D E C R E T A:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Este Decreto estabelece a metodologia técnica de apuração do valor de mercado dos imóveis, a ser utilizada exclusivamente no âmbito do processo administrativo de arbitramento da base de cálculo do ITBI previsto no art. 148 do CTN, nos termos dos arts. 38 e 39 da Lei Complementar Municipal nº 1.520/2017, e disciplina a Tabela de Referência para Arbitramento do ITBI (TRA-ITBI), instrumento técnico auxiliar de apoio à avaliação fazendária.

§ 1º - A TRA-ITBI constitui instrumento técnico auxiliar da Administração Fazendária e de acesso público, nos termos do art. 25, elaborada com base em pesquisa de mercado imobiliário local e nos métodos técnicos da ABNT NBR 14.653, cuja única finalidade é subsidiar a aplicação da metodologia de apuração de que trata este Decreto.

§ 2º - A TRA-ITBI NÃO constitui valor de referência prévio automático para fins de lançamento do ITBI, nem pode ser utilizada como piso ou teto da base de cálculo de forma unilateral, sendo vedada sua adoção em substituição ao valor de mercado apurado no caso concreto, nos termos do Tema 1.113 do STJ (REsp nº 1.937.821/SP, j. 03/03/2022).

§ 3º - A TRA-ITBI serve exclusivamente como parâmetro técnico de comparação com o valor declarado pelo contribuinte, dentro da metodologia estabelecida neste Decreto, a fim de identificar eventuais discrepâncias que possam justificar a instauração do processo administrativo de arbitramento previsto no art. 148 do CTN — nunca como base de cálculo direta ou substitutiva.

Art. 2º - Para os fins deste Decreto, considera-se:

I – valor de mercado: o preço mais provável pelo qual um imóvel se transacionaria voluntariamente, entre partes conhecedoras e independentes, em condições normais de mercado, conforme o art. 38 do CTN e a ABNT NBR 14.653;

II – valor declarado: o valor informado pelo contribuinte na DITBI-e como montante pago ou a pagar na transação, o qual goza de presunção relativa de veracidade (Tema 1.113 do STJ);

III – TRA-ITBI – Tabela de Referência para Arbitramento do ITBI: instrumento técnico auxiliar, de uso da Administração Fazendária e de acesso público (art. 25), que compila valores unitários de referência tecnicamente apurados para imóveis urbanos e rurais do Município, organizados por bairro, tipologia, padrão construtivo e aptidão do solo, utilizado exclusivamente para fins de comparação dentro do procedimento de arbitramento previsto no art. 148 do CTN;

IV – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: método que identifica o valor do bem por comparação com transações e ofertas de imóveis semelhantes, utilizado para a valoração dos terrenos (NBR 14.653-1, item 7.2.1);

V – Método Evolutivo: método para valorização de imóveis edificados que identifica o valor do imóvel pela soma do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias depreciado (NBR 14.653-1, item 7.2.3);

VI – Método Involutivo: método que identifica o valor do terreno pela viabilidade econômica do melhor empreendimento que poderia ser nele implantado, com base em fluxo de caixa projetado (NBR 14.653-1, item 7.2.2);

VII – Método da Renda: método que identifica o valor do imóvel pela capitalização da renda líquida real ou provável que ele gera ou poderia gerar (NBR 14.653-1, item 7.2.4);

VIII – Método Comparativo Direto de Custo: método que identifica o custo do bem por comparação com custos de imóveis semelhantes — na prática do ITBI, implementado pelo uso do CUB Sinduscon-MG (NBR 14.653-1, item 7.3.1);

IX – Método de Quantificação de Custo: método que identifica o custo do bem por orçamento sintético ou analítico, a partir de quantidades de serviços e respectivos custos unitários (NBR 14.653-1, item 7.3.2);

X – Método do Fluxo de Caixa Projetado: procedimento para determinar indicadores de viabilidade econômica (VPL, TIR, *payback*) de empreendimentos, utilizado como ferramenta do Método Involutivo (NBR 14.653-1, item 7.4);

XI – CUB – Custo Unitário Básico: custo de construção por metro quadrado publicado pelo Sinduscon-MG por padrão construtivo, nos termos da NBR 12.721:2006;

XII – VTN – Valor da Terra Nua: valor do hectare de terra rural por aptidão do solo, apurado anualmente:

a) pela Receita Federal do Brasil para fins do ITR, e;

b) pela EMATER-MG, por meio de comissão técnica constituída para esse fim, nos termos do art. 6º, IV, e observado o critério de escolha do parágrafo único do mesmo artigo quando os dois valores divergirem;

XIII – depreciação Ross-Heidecke: método simplificado de apuração do fator de depreciação das benfeitorias, considerando a idade aparente e o estado de conservação (NBR 14.653);

XIV – grau de fundamentação: indicador da profundidade técnica da avaliação, classificado em Graus I, II e III, apurado conforme os critérios de quantidade mínima de amostras e tratamento estatístico previstos na ABNT NBR 14.653-2 (imóveis urbanos) e na ABNT NBR 14.653-3 (imóveis rurais);

XV – grau de precisão: indicador da amplitude do intervalo de confiança do resultado avaliado, classificado em Graus I, II e III, apurado conforme a ABNT NBR 14.653-2 e a ABNT NBR 14.653-3, quando aplicável modelo estatístico que comporte intervalo de confiança;

XVI – campo de arbítrio técnico: nos termos da ABNT NBR 14.653-1:2019, item 3.1.9 (conceito), e da ABNT NBR 14.653-2, item 8.2.1.5.1, e da ABNT NBR 14.653-3, item 8.1.6 (quantificação, conforme o imóvel seja urbano ou rural), o intervalo fixo de ±15% (quinze por cento) em torno da estimativa de tendência central dentro do qual o avaliador pode justificadamente arbitrar o valor do bem, quando existirem características do imóvel avaliando, relevantes para sua valoração, não contempladas no modelo de comparação; não se confunde com a faixa de tolerância administrativa de que trata o art. 19 deste Decreto;

XVII – vício de avaliação: situação que invalida o laudo de avaliação, conforme os critérios técnicos da ABNT NBR 14.653 (Partes 1, 2 e 3) e os casos previstos no art. 22 deste Decreto;

XVIII – faixa de tolerância administrativa: percentual fixado pelo Município nos termos do art. 19 deste Decreto, dentro do qual o valor declarado pelo contribuinte é homologado sem instauração de processo administrativo de arbitramento, com fundamento no Tema 1.113 do STJ — instituto distinto do campo de arbítrio técnico do inciso XVI;

XIX – avaliador: o Fiscal de Tributos Municipais responsável pela avaliação ou, quando exigido por este Decreto, o profissional habilitado autor do laudo técnico externo com ART/RRT;

XX – Folha de Avaliação: documento eletrônico do Sistema Civitas no qual se registram o método utilizado, as amostras, os graus de fundamentação e de precisão, a data de referência, os pressupostos e o valor apurado.

CAPÍTULO II
DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI

Art. 3º - A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, cedidos ou permutados, compreendido como o valor de mercado do imóvel no momento da transmissão, nos termos do art. 38 do CTN e do art. 38 da LC nº 1.520/2017.

Art. 4º - O valor declarado pelo contribuinte na DITBI-e goza de presunção relativa de veracidade, decorrente do princípio da boa-fé objetiva.

§ 1º - A presunção admite prova em contrário, exclusivamente mediante processo administrativo com contraditório e ampla defesa, nos termos do art. 148 do CTN.

§ 2º - É vedado lançar o ITBI com base em valor diverso do declarado sem a prévia instauração do processo administrativo do § 1º, ressalvadas as hipóteses legais.

§ 3º - A simples divergência entre o valor declarado e o valor de referência da TRA-ITBI não autoriza, por si só, o arbitramento — constitui indício que pode ensejar a intimação prévia do contribuinte.

Art. 5º - Na apuração do valor dos bens ou direitos transmitidos, são consideradas as benfeitorias e construções incorporadas pelo transmitente ou por terceiro estranho ao negócio.

Parágrafo único – As benfeitorias executadas às expensas do cessionário ou adquirente não integram a base de cálculo, desde que comprovadas na forma da legislação.

CAPÍTULO III
DAS FONTES DE DADOS E DA PESQUISA DE MERCADO

Art. 6º - A TRA-ITBI é elaborada com base nas seguintes fontes de dados, documentadas no banco de amostras:

I – lançamentos de ITBI homologados e arbitrados com processo concluído, excluídos os cancelados e os impugnados pendentes de decisão;

II – anúncios de oferta coletados junto a corretores habilitados no CRECI, com aplicação do fator de ajuste oferta-mercado de 0,90 (NBR 14.653-2:2011, item 8.2.1.2);

III – série histórica do CUB Sinduscon-MG, por padrão construtivo (NBR 12.721:2006);

IV – Tabela VTN do exercício fiscal vigente, publicada pela Receita Federal, e o Relatório de Valor de Terra Nua do mesmo exercício, elaborado pela EMATER-MG, adotados como fontes concorrentes de igual hierarquia, a título de referência de conferência do resultado da TRA-ITBI para o segmento de pequena, média e grande propriedade rural, nos termos do parágrafo único deste artigo;

V – avaliações de imóveis rurais realizadas pela SEF/MG em processos de ITCD;

VI – outras fontes técnicas reconhecidas, identificadas e documentadas nos autos da revisão da TRA-ITBI.

Parágrafo único – Quando os valores da Receita Federal e da EMATER-MG referidos no inciso IV divergirem para a mesma classe de aptidão do solo, prevalece, para fins da Tabela 2-B do Anexo I (VTN de conferência) e em benefício do contribuinte, o menor valor entre as

duas fontes, permanecendo ambos os valores registrados na tabela, lado a lado, para fins de transparência e verificação pelo contribuinte (art. 22, II).

Art. 7º - A pesquisa de mercado abrangerá, no mínimo, os 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de competência da TRA-ITBI, podendo ser ampliada quando houver insuficiência de amostras.

Parágrafo único – Para cada segmento serão utilizadas, no mínimo, 3 (três) amostras; abaixo desse número, o resultado será indicado como dado insuficiente, aplicando-se o disposto no art. 23, §1º, deste Decreto.

CAPÍTULO IV
DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Art. 8º - A avaliação de imóveis para fins de ITBI utilizará os métodos previstos na ABNT NBR 14.653, classificados em três grupos, aplicados conforme a natureza do imóvel e a disponibilidade de dados:

I – Grupo 1 – Métodos para identificar o valor de mercado (NBR 14.653-1, item 7.2): Comparativo Direto de Dados de Mercado (7.2.1), Involutivo (7.2.2), Evolutivo (7.2.3) e Da Renda (7.2.4);

II – Grupo 2 – Métodos para identificar o custo (NBR 14.653-1, item 7.3): Comparativo Direto de Custo (7.3.1) e Quantificação de Custo (7.3.2);

III – Grupo 3 – Métodos para indicadores de viabilidade econômica (NBR 14.653-1, item 7.4): Fluxo de Caixa Projetado.

§ 1º - Os métodos do Grupo 1 apuram o valor de mercado do imóvel e são os diretamente aplicáveis para determinação da base de cálculo do ITBI.

§ 2º - Os métodos do Grupo 2 apuram o custo de reprodução das benfeitorias e são utilizados como componente do Método Evolutivo (inciso I) — não apuram diretamente o valor de mercado.

§ 3º - Os métodos do Grupo 3 são utilizados como ferramenta de cálculo do Método Involutivo, quando aplicável.

Art. 9º - Os métodos do Grupo 1 serão aplicados na seguinte ordem de preferência:

I – Comparativo Direto de Dados de Mercado (7.2.1): aplicável sempre que houver amostras comparáveis, avaliando o terreno (urbano e rural) por comparação com transações e ofertas de imóveis semelhantes no mesmo segmento de mercado;

II – Evolutivo (7.2.3): método padrão para apuração do valor de imóveis edificados (terreno + benfeitorias), obtido pela soma do valor venal do terreno (apurado pelo Método Comparativo Direto na TRA-ITBI) com o custo de reprodução das benfeitorias depreciado pelo critério Ross-Heidecke com base no CUB Sinduscon-MG (pelo Comparativo Direto de Custo ou pela Quantificação de Custo);

III – Da Renda (7.2.4): aplicável para imóveis comerciais e industriais sem comparáveis de venda mas com histórico de locação (galpões, salas comerciais, postos de gasolina, hotéis) — apura o valor pela capitalização da renda líquida anual pela taxa de capitalização de mercado;

IV – Involutivo (7.2.2): aplicável para glebas com potencial de parcelamento ou desenvolvimento imobiliário sem comparáveis diretos — apura o valor do terreno pela viabilidade econômica do melhor empreendimento hipotético implantável, com base em fluxo de caixa projetado.

Parágrafo único – Quando dois ou mais métodos forem aplicáveis, o avaliador deverá apresentar e justificar a escolha do método adotado, indicando os demais como referência de consistência.

Art. 10 - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado observará:

I – a comparabilidade das amostras será aferida com base em: localização, tipologia, padrão construtivo, área, estado de conservação, infraestrutura e data;

II – o valor unitário de referência da TRA-ITBI é a Mediana Saneada (art. 19) das amostras disponíveis, apuradas após a aplicação dos fatores de homogeneização de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo;

III – os fatores de homogeneização entre as amostras e o imóvel avaliando, para atributos não capturados pelos §§ 3º e 4º (ex.: testada, topografia, esquina, estado de conservação de edificação), serão documentados no caso concreto quando as amostras apresentarem diferenças relevantes desses atributos (NBR 14.653-2:2011), por ora não quantificados em nível de banco de dados por ausência desses campos na coleta.

§ 1º - Nos termos da ABNT NBR 14.653-2:2011, item 8.2.1.3, e do Anexo B da mesma Parte 2, os valores unitários do banco de amostras são homogeneizados antes do saneamento estatístico do art. 16 e da apuração da Mediana Saneada do art. 19, mediante fator multiplicativo aplicado a cada amostra individual.

§ 2º - O fator do § 3º deste artigo foi obtido por regressão linear múltipla (logaritmo do valor unitário em função do logaritmo da área, do mês de competência e de variável indicadora da situação do dado), com efeitos fixos por segmento (bairro), estimada sobre o próprio banco de amostras do Município. Os coeficientes, o número de observações e a significância estatística (teste t) de cada regressão constam na Tabela 1-A (nota introdutória e "Passo 0-A" de todos os bairros): "fator de situação (art. 10, § 3º).

§ 3º - Fator de situação: aplica-se aos dados classificados como 'Arbitrado' no banco de amostras (art. 6º, I) um fator multiplicativo que os traz a termos equivalentes aos dados 'Homologados' e às ofertas de mercado do art. 6º, II, com a finalidade específica de neutralizar, antes do saneamento estatístico do art. 16, a diferença sistemática documentada entre o valor anteriormente arbitrado pela própria Fazenda Pública Municipal e o valor de mercado observado nas transações homologadas e nos anúncios — e não de atribuir a esses dados arbitrados, por si só, o mesmo peso probatório de uma transação de mercado (item 7.4.3.10 da ABNT NBR 14.653-3:2019), por haver diferença sistemática e estatisticamente significativa entre as duas situações, apurada na regressão do § 2º: ×1,2681 para terrenos urbanos (n=137; R^2=0,347; t=−6,30).

§ 4º - Fator de situação para imóveis rurais: a mesma metodologia do § 2º, aplicada aos segmentos rurais com dados Arbitrados e Homologados suficientes para comparação, identificou fator de ×1,5715 para a pequena propriedade rural (Sítio-Chácara), reclassificada por área nos termos do § 5º deste artigo. Para a média e a grande propriedade rural (§ 5º, II e III), aplica-se o fator apurado sobre todo o banco de amostras rural, de ×1,5183 (n=82; R^2=0,071; t=−2,47), por serem insuficientes as amostras de cada faixa para estimação isolada e por não ser o fator estatisticamente significativo quando estimado em cada faixa.

§ 5º - Para fins da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado a imóveis rurais, terão sua valoração com base no valor total do imóvel — terra e benfeitorias em conjunto, nos termos do item 10.8 da ABNT NBR 14.653-3:2019 e a dimensão do imóvel será classificada com base no módulo rural fixado para o Município de Monsenhor Paulo em 2 (dois) hectares, nos termos do art. 4º, III, e §§ 2º e 3º, da Lei federal nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, correspondendo:

I - pequena propriedade rural (Sítio-Chácara): imóvel com área igual ou inferior a 4 (quatro) módulos rurais, ou seja, até 8 (oito) hectares;

II - média propriedade rural: imóvel com área superior a 4 (quatro) e igual ou inferior a 15 (quinze) módulos rurais (acima de 8 e até 30 hectares);

III - grande propriedade rural: imóvel com área superior a 15 (quinze) módulos rurais (acima de 30 hectares).

§ 6º - Para os segmentos de pequena, média e grande propriedade rural de que tratam os incisos II e III do § 5º deste artigo, aplica-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado deste artigo, com base no valor total do imóvel — terra e benfeitorias em conjunto, nos termos do item 10.8 da ABNT NBR 14.653-3:2019 —, sem segregação por classe de aptidão do solo, apurando-se TRA-ITBI própria para cada faixa, homogeneizada pelo fator de situação do § 4º, na forma da Tabela 2 do Anexo I.

§ 7º- A Tabela VTN (art. 6º, IV — Receita Federal e/ou EMATER-MG, observado o critério do parágrafo único do art. 6º) é mantida como referência de conferência da razoabilidade da TRA-ITBI, por classe de aptidão do solo (Tabela 2-B do Anexo I). Por ser referência administrativa oficial, sem amostra própria de transações do Município (n = 0), sua utilização para afastar a TRA-ITBI em processo de arbitramento contestado exige fundamentação especial do avaliador, nos termos do art. 23, parágrafo único, vedada sua aplicação automática como piso ou teto da base de cálculo, na forma do art. 1º, §§ 2º e 3º, e do art. 4º, § 3º.

§ 8º - Os fatores dos §§ 3º e 4º são aplicados a cada amostra individualmente, antes do saneamento estatístico do art. 16, na forma demonstrada nas Tabelas 1-A e 3-A do Anexo I, que registram, para cada amostra, o valor original, o fator aplicado e o valor homogeneizado resultante.

Art. 11 - O Método Evolutivo observará:

I – valor do terreno: apurado pelo Método Comparativo Direto (art. 9º, inciso I) com base na TRA-ITBI por bairro ou aptidão do solo, multiplicado pela área;

II – custo de reprodução das benfeitorias: calculado pelo Método Comparativo Direto de Custo (item 7.3.1), mediante o CUB Sinduscon-MG do mês de referência pelo padrão construtivo equivalente (NBR 12.721:2006), multiplicado pela área construída;

III – quando não houver CUB representativo para a benfeitoria, será aplicado o Método de Quantificação de Custo (item 7.3.2), mediante orçamento sintético ou analítico documentado, conforme o § 10º deste artigo;

IV – depreciação pelo método Ross-Heidecke, observado, quando cabível, o Valor Residual de que tratam os §§ 5º a 8º.

§ 1º - A depreciação das benfeitorias no Método Evolutivo é apurada pelo método Ross-Heidecke, conforme a Tabela 3B do Anexo I deste Decreto, mediante os seguintes passos:

I – identificar a vida útil estimada da construção conforme seu tipo estrutural, nos termos da Tabela 3C do Anexo I;

II – calcular a idade em percentual de vida decorrida: % Vida = (Ano de referência − Ano de conclusão da obra) ÷ Vida útil × 100, adotando-se a idade aparente quando esta for mais representativa do estado real da edificação do que a idade cronológica;

III – classificar o estado de conservação da edificação em uma das oito categorias previstas no § 2º deste artigo;

IV – localizar na Tabela Ross-Heidecke (Tabela 3B do Anexo I) o coeficiente de depreciação K, no cruzamento da linha correspondente ao percentual de vida decorrida (arredondado para o múltiplo de 2% mais próximo) com a coluna correspondente ao estado de conservação;

V – calcular o valor depreciado da benfeitoria: Valor Depreciado = Custo de Reposição Novo × (1 − K ÷ 100), onde K é o coeficiente percentual lido na Tabela 3B.

§ 2º - Os oito estados de conservação para fins de aplicação da Tabela Ross-Heidecke são os seguintes, sistematizados também na Tabela 3D do Anexo I:

a) Novo (a): não sofreu nem necessita de reparos; até 6 meses de uso sem danos; classificação Ótimo

b) Entre novo e regular (b): submetido ao uso, mas nas condições de novo; não recebeu nem necessita de reparos; classificação Muito Bom

c) Regular (c): requer ou recebeu reparos pequenos; requer apenas limpeza; manutenção em boas condições; classificação Bom

d) Entre regular e reparos simples (d): manutenção eventual com boas condições de uso; pode requerer mão de obra especializada em pontos localizados; classificação Intermediário

e) Reparos simples (e): intervenções em pontos localizados ou componentes definidos; não compromete operação e funcionalidade; classificação Regular

f) Entre reparos simples e importantes (f): intervenções generalizadas em peças críticas; risco iminente de comprometimento de segurança; classificação Deficiente

g) Reparos importantes (g): restauração com substituição de elementos com mão de obra especializada; comprometimento de estética, salubridade e segurança; classificação Mau Estado

h) Entre reparos importantes e sem valor (h): degradação generalizada com alto grau de exposição; restauração total de elementos importantes; classificação Péssimo

§ 3º - A vida útil estimada por tipo de construção, para fins de cálculo do percentual de vida decorrida, é a constante da Tabela 3C do Anexo I, elaborada com base nos parâmetros do *Bureau of Internal Revenue* e da literatura técnica de avaliações imobiliárias, sendo admitido ao avaliador justificar fundamentadamente a adoção de vida útil diversa quando as características específicas do imóvel avaliando assim o exigirem.

§ 4º - Para edificações novas (idade zero ou negativa), adota-se K = 0 (zero), correspondente a ausência de depreciação. Para edificações que atingiram 100% da vida útil, adota-se K = 100 (cem), salvo se a vistoria demonstrar estado de conservação que justifique valor residual positivo, hipótese em que o avaliador fundamentará a adoção de coeficiente inferior.

§ 5º - Quando a idade aparente da edificação for igual ou superior à vida útil estimada na Tabela 3C do Anexo I, o resultado da fórmula Ross-Heidecke apontará K = 100% e o valor depreciado seria nulo. Nessa hipótese, o valor da benfeitoria não será fixado em zero, devendo o avaliador apurar o Valor Residual mínimo garantido, conforme o §6º deste artigo.

§ 6º - O Valor Residual (Vr) é calculado pela fórmula: Vr = R × Vn, onde:

I – Vr: Valor Residual mínimo garantido da benfeitoria, que corresponde ao Valor Arbitrado (Va) do imóvel para fins de ITBI;

II – Vn: Custo de Reposição a Novo da edificação, calculado pelo CUB Sinduscon-MG do padrão equivalente ou por orçamento documentado (SINAPI), conforme os incisos II e III deste artigo;

III – R: Percentual de Valor Residual, conforme a Tabela 3E do Anexo I, fixado segundo a condição física do imóvel constatada em vistoria ou laudo técnico, nos seguintes níveis:

a) 10% (dez por cento): imóvel sem condições de habitabilidade ou segurança, valendo apenas pelo reaproveitamento de insumos estruturais ou fundações (nível I — Estrutura Condenada / Sucata);

b) 15% (quinze por cento): imóvel em uso regular, sem reformas estruturais recentes, mantendo estabilidade e funcionalidade habitacional (nível II — Funcional / Manutenção Básica);

c) 20% (vinte por cento): imóvel antigo submetido a reformas ou manutenção contínua, garantindo pleno uso comercial ou residencial (nível III — Reformado / Conservado).

§ 7º - Alternativamente ao disposto no §6º, o avaliador poderá redefinir a Idade Aparente (Efetiva) do imóvel, fundamentando o recálculo da depreciação pela fórmula padrão Ross-Heidecke constante da Tabela 3B do Anexo I, desde que demonstrada a execução de reformas que justifiquem o rejuvenescimento funcional da edificação, com registro fotográfico e documental nos autos eletrônicos no Sistema Civitas.

§ 8º - Na hipótese de conflito entre os valores apurados pelos métodos previstos nos §§ 6º e 7º, prevalecerá o que resultar em menor valor para a benfeitoria, observado o princípio da menor onerosidade ao contribuinte nos termos do Tema 1.113 do STJ.

§ 9º - Para benfeitorias rurais construtivas (casas sede, galpões, barracões), o custo de reposição novo pode ser apurado pelo valor constante da Tabela 2 do Anexo I (PVM local) ou pelo CUB Sinduscon-MG do padrão equivalente (Tabela 3A), a critério fundamentado do avaliador.

§ 10º - Para benfeitorias sem equivalente no CUB, aplica-se o Método de Quantificação de Custo (item 7.3.2), mediante orçamentos de fornecedores locais, tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), INCRA ou da EMATER-MG, com fundamentação expressa, aplicando-se igualmente a depreciação Ross-Heidecke sobre o custo apurado.

§11 - A apuração do custo de reprodução das benfeitorias no Método Evolutivo observará estritamente os métodos e parâmetros previstos nos incisos II e III e no § 10 deste artigo — mediante a aplicação do CUB Sinduscon-MG, das tabelas do SINAPI, de outros indicadores oficiais reconhecidos ou de orçamento técnico fundamentado —, conjugada com a respectiva depreciação física, sendo vedada a valoração por estimativa genérica ou arbitrária.

Art. 12 - O Método da Renda observará:

I – a renda anual líquida é calculada a partir do aluguel mensal de mercado, descontadas a taxa de vacância e as despesas operacionais anuais suportadas pelo proprietário;

II – a taxa de capitalização será fundamentada em pesquisa de mercado de locação local, podendo o avaliador utilizar as taxas de referência constantes da aba 'Calculadora – Renda' da TRA-ITBI digital como ponto de partida;

III – a fórmula básica é: Valor = Renda Anual Líquida ÷ Taxa de Capitalização;

IV – para imóveis de renda complexos (hotéis, shoppings, postos de gasolina com múltiplos negócios), o Método da Renda exige análise do fluxo de caixa projetado (item 7.4 NBR 14653-1:2019) e laudo técnico externo obrigatório com ART/RRT.

Art. 13 - O Método Involutivo e o Fluxo de Caixa Projetado são de aplicação excepcional, restrita a imóveis sem comparáveis diretos nem renda locatícia representativa (glebas para loteamento, grandes empreendimentos), exigindo, em todo caso, laudo técnico de engenheiro ou arquiteto habilitado no CREA ou no CAU, com ART/RRT.

Parágrafo único – O Fiscal de Tributos Municipais NÃO aplicará o Método Involutivo nem o Fluxo de Caixa Projetado sem laudo técnico externo. O resultado do laudo é registrado na Folha de Avaliação e anexado ao processo eletrônico no Sistema Civitas.

CAPÍTULO V
DA TABELA DE REFERÊNCIA PARA ARBITRAMENTO DO ITBI (TRA-ITBI)

Art. 14 - Fica instituída, como instrumento técnico auxiliar de apoio à metodologia estabelecida neste Decreto, a TRA-ITBI de Monsenhor Paulo, competência setembro de 2026, constante do Anexo I, com os seguintes segmentos:

I – Tabela 1 – TRA-ITBI Terrenos Urbanos (R$/m²), por bairro;

II – Tabela 2 – TRA-ITBI Imóveis Rurais (R$/ha), por tamanho da propriedade;

III – Tabela 3 – Valores do Método Evolutivo: CUB Sinduscon-MG por padrão (Tabela 3A), coeficientes de depreciação Ross-Heidecke (Tabela 3B), vida útil estimada por tipo de construção (Tabela 3C), critérios objetivos dos estados de conservação (Tabela 3D) e percentuais de Valor Residual para imóveis com vida útil esgotada (Tabela 3E).

Art. 15 - Os valores da TRA-ITBI são apurados pela Mediana Saneada das amostras disponíveis em cada segmento, apurada nos termos dos arts. 16 a 18 deste Decreto, com base na representatividade de cada fonte, observadas as seguintes participações orientativas no levantamento dos dados:

I – transações imobiliárias efetivas, registradas mediante Guia de Informação do ITBI (Homologadas);

II – transações imobiliárias com valores arbitrados pela Fazenda Pública Municipal em processos administrativos anteriores;

III – ofertas de mercado publicadas por corretores de imóveis, imobiliárias ou plataformas especializadas;

IV – Tabela do Valor da Terra Nua, publicada pela Secretaria da Receita Federal e pela EMATER-MG;

V – avaliações SEF/MG de ITCD para imóveis rurais.

§ 1º - Terrenos Urbanos: valor unitário por metro quadrado de área de terreno (R$/m²), estratificado por bairro, setor ou logradouro.

§ 2º - Edificações: os parâmetros de custo unitário de reprodução das benfeitorias para fins do Método Evolutivo correspondem aos valores por metro quadrado (R$/m²) publicados no CUB Sinduscon-MG (Tabela 3A do Anexo I), segundo a tipologia e o padrão construtivo, aplicados em conjunto com a Tabela de Depreciação Ross-Heidecke (Tabela 3B do Anexo I).

§ 3º - Imóveis Rurais: valor unitário por hectare (R$/ha) da Terra Nua ou do imóvel rural global, estratificado por Classe de Capacidade de Uso e Aptidão Agrícola do Solo.

§ 4º - As participações de que tratam os incisos I a V do caput são estimativas orientativas, não vinculando matematicamente cada valor individual às referidas proporções, prevalecendo sempre o resultado estatístico da Mediana Saneada das amostras efetivamente disponíveis, documentadas no banco de amostras do Sistema Civitas.

§ 5º - A apuração de que trata este artigo corresponde ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores/comparação direta simples, nos termos do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011e do Anexo B da mesma norma (imóveis urbanos) e da ABNT NBR 14.653-3:2019 (imóveis rurais), não se aplicando, nesta versão da TRA-ITBI, o tratamento científico por modelos de regressão linear (inferência estatística) para a determinação do valor unitário de referência, sem prejuízo do emprego de regressão para a estimação do fator de situação de que tratam os §§ 2º a 4º do art. 10.

Art. 16 - O saneamento estatístico do rol de dados coletados para cada segmento observará o seguinte procedimento sequencial, em conformidade com o Anexo B da ABNT NBR 14.653-2:2011 e da ABNT NBR 14.653-3:2019, que exigem a eliminação de dados discrepantes mediante critérios estatísticos consagrados, retirados um a um, a partir do mais distante da medida central:

I – cálculo da Média Geral e do Desvio Padrão de todos os valores unitários (R$/m² ou R$/ha, conforme o caso) coletados no segmento;

II – definição do Intervalo de Tolerância, obtido pela subtração e soma de 1,5 (um e meio) Desvio Padrão em relação à Média Geral:

Piso Mínimo Aceitável = Média Geral − (1,5 × Desvio Padrão)
Teto Máximo Aceitável = Média Geral + (1,5 × Desvio Padrão)

III – identificação, dentre os valores situados fora do Intervalo de Tolerância, daquele mais distante da Média Geral, e sua exclusão motivada, por caracterizar subdeclaração fiscal, especulação imobiliária ou atipicidade;

IV – recálculo da Média Geral, do Desvio Padrão e do Coeficiente de Variação após cada exclusão, com repetição do procedimento dos incisos II e III;

V – é admitida a reintrodução de dado anteriormente excluído, mediante justificativa técnica, caso o prosseguimento do saneamento demonstre que sua exclusão não mais se justifica.

§ 1º - O procedimento de exclusão cessa quando ocorrer, primeiro, uma das seguintes condições: (i) não restarem valores fora do Intervalo de Tolerância recalculado; ou (ii) o Coeficiente de Variação da amostra remanescente atingir o limite de 30% (trinta por cento) de que trata o art. 17, § 1º, deste Decreto.

§ 2º - A condição do § 1º, inciso (II), evita a exclusão de dados além do necessário para assegurar a homogeneidade da amostra, especialmente em segmentos com valores unitários concentrados em poucos preços-padrão (v.g. lotes de um mesmo loteamento), nos quais a repetição indefinida do procedimento poderia descartar variação legítima de mercado.

§ 3º - O conjunto de valores remanescentes ao final do procedimento constitui a Amostra Saneada, de que trata o art. 17 deste Decreto.

Art. 17 - Sobre a Amostra Saneada, apurada nos termos do art. 16, serão recomputados os seguintes indicadores:

I – a Média Saneada: valor unitário médio (R$/m² ou R$/ha) da amostra após o saneamento, utilizado exclusivamente para o cálculo do Desvio Padrão Saneado e do Coeficiente de Variação de que tratam os incisos II e III deste artigo;

II – o Desvio Padrão Saneado: indicador da variação normal de preços ao redor da Média Saneada;

III – o Coeficiente de Variação: percentual que mede a homogeneidade da amostra, calculado pela divisão do Desvio Padrão Saneado pela Média Saneada, multiplicado por 100 (cem).

§ 1º - O Coeficiente de Variação da Amostra Saneada é indicador de consistência adotado pelo Município como boa prática de engenharia de avaliações, não devendo ultrapassar o limite de 30% (trinta por cento); sua eventual superação não invalida o segmento, mas exige fundamentação especial do avaliador quanto à homogeneidade dos dados, na forma do art. 21, V, deste Decreto.

§ 2º - Para os imóveis com características específicas de localização, topografia ou dimensão, a fiscalização poderá fundamentar o arbitramento dentro da faixa de flutuação normal de mercado, compreendida entre a (Mediana Saneada − Desvio Padrão Saneado) e a (Mediana Saneada + Desvio Padrão Saneado).

Art. 18 - O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total pela Mediana Saneada (R$/m²) do logradouro ou setor, apurada nos termos do art. 16, podendo a autoridade fiscal aplicar fatores corretivos de valorização ou desvalorização, devidamente justificados em laudo fiscal.

Art. 19 - O valor de referência da TRA-ITBI é o valor unitário central (Mediana Saneada) apurado para cada segmento, nos termos dos arts. 15 a 18 deste Decreto.

§1º – Com fundamento no Tema 1.113 do STJ (REsp nº 1.937.821/SP) e no princípio da razoabilidade, fica fixada em ±10% (dez por cento) sobre o valor de referência da TRA-ITBI a faixa de tolerância administrativa dentro da qual o valor declarado pelo contribuinte é homologado sem instauração de processo administrativo de arbitramento. Essa faixa constitui política fiscal do Município, distinta do campo de arbítrio técnico de que trata o art. 20 deste Decreto, e não decorre diretamente da ABNT NBR 14.653.

§ 2º - Sendo o valor declarado superior ao limite máximo da faixa, prevalece o valor declarado, sem instauração de processo de arbitramento, sem prejuízo da intimação de confirmação, destinada a afastar eventual erro material.

Art. 20 - O campo de arbítrio técnico, de que trata o inciso XVI do art. 2º deste Decreto, corresponde ao intervalo fixo de ±15% (quinze por cento) em torno da estimativa de tendência central, nos termos do item 3.1.9 da ABNT NBR 14.653-1:2019 (conceito) e do item 8.2.1.5.1 da ABNT NBR 14.653-2 ou do item 8.1.6 da ABNT NBR 14.653-3:2019, conforme o imóvel seja urbano ou rural (quantificação em 15%).

Parágrafo único – O avaliador poderá utilizar o campo de arbítrio técnico para justificar o afastamento do valor central da TRA-ITBI quando existirem características do imóvel avaliando, relevantes para sua valoração, não contempladas no modelo de comparação, devendo consignar expressamente essa justificativa no laudo ou na Folha de Avaliação do Sistema Civitas, na forma do art. 21, V, deste Decreto.

CAPÍTULO VI
DOS GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO E DOS VÍCIOS DE AVALIAÇÃO

Art. 21 - Todo laudo de avaliação produzido para fins de ITBI, inclusive o registrado na Folha de Avaliação do Sistema Civitas, deverá indicar:

I – o método de avaliação utilizado;

II – o grau de fundamentação (I, II ou III), apurado conforme os critérios de quantidade mínima de amostras e tratamento estatístico previstos na ABNT NBR 14.653-2 (imóveis urbanos) ou na ABNT NBR 14.653-3 (imóveis rurais), conforme a natureza do bem;

III – o grau de precisão (I, II ou III), apurado conforme a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, quando aplicável modelo estatístico que a comporte, na forma da ABNT NBR 14.653-2 e da ABNT NBR 14.653-3;

IV – a data de referência da avaliação, que deve corresponder à data do fato gerador do ITBI (data da transmissão);

V – os pressupostos e ressalvas aplicáveis, especialmente quando a avaliação se basear em número de amostras inferior ao recomendado pela norma, ou quando utilizado o campo de arbítrio técnico de que trata o art. 20 deste Decreto.

Art. 22 - São vícios de avaliação que tornam o laudo inválido e podem ensejar a nulidade do arbitramento, conforme os critérios técnicos da ABNT NBR 14.653 (Partes 1, 2 e 3):

I – uso de menos de 3 (três) amostras sem justificativa expressa e fundamentação especial;

II – amostras não identificadas;

III – extrapolação do resultado para imóveis com características além do intervalo coberto pelas amostras, sem fundamentação expressa;

IV – desconsideração de dados de mercado relevantes e disponíveis sem justificativa técnica documentada;

V – laudo sem indicação da data de referência da avaliação;

VI – adoção da TRA-ITBI como valor mínimo automático do lançamento, sem processo administrativo com contraditório — vício que viola o Tema 1.113 do STJ e o art. 148 do CTN, acarretando nulidade absoluta do lançamento.

Art. 23 - O grau de fundamentação dos valores da TRA-ITBI, apurado sobre a quantidade de amostras efetivamente utilizadas após o saneamento estatístico (art. 16), é:

I – Grau I: quando o segmento tiver de 3 (três) a 4 (quatro) amostras;

II – Grau II: quando o segmento tiver de 5 (cinco) a 11 (onze) amostras;

III – Grau III: quanto aos imóveis urbanos, quando o segmento tiver 12 (doze) ou mais amostras, nos termos da Tabela de graus de fundamentação da ABNT NBR 14.653-2:2011 (tratamento por fatores). Para imóveis rurais, o grau de fundamentação é apurado exclusivamente na forma dos §§ 2º e 3º deste artigo

§ 1º – Para segmentos com menos de 3 (três) amostras, o avaliador deverá explicitar a insuficiência de dados e fundamentar especialmente a avaliação, podendo utilizar dados de segmentos similares com os devidos fatores de homogeneização ou exigir laudo técnico externo com ART/RRT.

§ 2º - Para imóveis rurais, o grau de fundamentação da TRA-ITBI é apurado pelas Tabelas 4 e 5 da ABNT NBR 14.653-3:2019 (tratamento por fatores), atribuindo-se 1 (um), 2 (dois) ou 3 (três) pontos por item atendido nos graus I, II ou III, e exigindo-se, para o Grau III, 13 (treze) pontos e os itens 2, 4 e 5 no grau III; para o Grau II, 8 (oito) pontos e os itens 2, 4 e 5 no mínimo no grau II; e, para o Grau I, 5 (cinco) pontos e todos os itens no mínimo no grau I. Consideram-se: item 2, a quantidade de dados efetivamente utilizados (8, 6 ou 4); item 3, a apresentação dos dados; item 4, a origem dos fatores de homogeneização; e item 5, o intervalo admissível de ajuste do conjunto de fatores (0,80 a 1,25; 0,70 a 1,40; 0,50 a 2,00).

§ 3º - Os valores lançados por arbitramento da própria Administração, por constituírem estimativas de valor de órgão oficial e não transações ou ofertas de mercado, são tratados, para os fins do § 2º, como dados do item 7.4.3.10, alínea c, e de sua NOTA, da ABNT NBR 14.653-3:2019, que limitam o laudo ao Grau I, sendo aplicável ao segmento que os utilize o fator de situação do art. 10, §§ 3º e 4º, cujo ajuste, por exceder 1,40, situa o item 5 do § 2º no grau I.

§ 4º - Não se exige grau mínimo de fundamentação para o processo de arbitramento, inclusive o contestado. Os segmentos rurais da Tabela 2 do Anexo I constituem parâmetro técnico de Grau I, e a TRA-ITBI, em qualquer segmento, não pode servir de base isolada e automática de arbitramento, na forma do art. 1º, §§ 2º e 3º, cabendo ao relatório indicar o grau obtido e as ressalvas cabíveis (art. 21, V), assegurados ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa, inclusive o direito de produzir prova em contrário.

CAPÍTULO VII
DA ATUALIZAÇÃO E REVISÃO DA TRA-ITBI

Art. 24 - A TRA-ITBI será revisada:

I – ordinariamente: a cada 12 meses ou quando houver variação acumulada superior a 10% nos valores de mercado, apurada pelo CUB ou por nova pesquisa;

II – extraordinariamente: quando identificada distorção relevante entre a TRA-ITBI e o mercado imobiliário local.

§ 1º - A próxima revisão ordinária deverá ocorrer até setembro de 2027.
§ 2º - A revisão será aprovada por Decreto, observada a mesma metodologia.

Art. 25 - A TRA-ITBI e o banco de amostras são documentos públicos, disponibilizados no Sistema Civitas e no site oficial do Município.

CAPÍTULO VIII
DAS SITUAÇÕES ESPECIAIS

Art. 26 - Para imóveis sem parâmetro na TRA-ITBI, o avaliador utilizará os métodos do Capítulo IV com fundamentação expressa, indicando as fontes e amostras.

Art. 27 - Para glebas com potencial de loteamento e imóveis de renda complexa, a Secretaria de Fazenda exigirá laudo técnico com ART/RRT como condição para a homologação ou encerramento do processo de arbitramento.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - A elaboração, a atualização e a guarda da TRA-ITBI e do banco de amostras incumbem à Secretaria Municipal de Fazenda, podendo o Secretário editar portarias complementares para regulamentação dos procedimentos internos.

Art. 29 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação produzindo efeitos a partir de 19 de outubro de 2026.

Monsenhor Paulo, 30 de setembro de 2026.

FLAVIANO AMÉRICO RIBEIRO
Prefeito Municipal

MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO
Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenhorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

ANEXO I

TRA-ITBI MONSENHOR PAULO/MG – SET/2026

TABELA 1 – TRA-ITBI TERRENOS URBANOS (R$/m²)

Recalculada com base no banco de amostras individualizado, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores, saneamento estatístico iterativo (art. 16) e Mediana Saneada (art. 19) | NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.2; Anexo B da mesma norma.

Bairro / Segmento	Setor	n saneado	TRA-ITBI (R$/m²)	Faixa −10%	Faixa +10%	Grau (art.23)
Centro	A	9	R$ 459,05	R$ 413,15	R$ 504,96	Grau II
Novo Horizonte	B1	8	R$ 374,09	R$ 336,68	R$ 411,50	Grau II
Jardim Primavera / Primavera / Res. MGM	B1	6	R$ 374,09	R$ 336,68	R$ 411,50	Grau II
Jardim Esplanada / Jardim Itália	B1	4	R$ 292,00	R$ 262,80	R$ 321,20	Grau I
Santa Rita / Alto Santa Rita / Alto Santa Rita II	B1	55	R$ 325,00	R$ 292,50	R$ 357,50	Grau III
Res. Goulart	B2	30	R$ 324,86	R$ 292,37	R$ 357,35	Grau III
Parque São Geraldo / São Geraldo	B2	13	R$ 350,00	R$ 315,00	R$ 385,00	Grau III
Santa Cruz	B2	6	R$ 329,71	R$ 296,74	R$ 362,68	Grau II
COHAB / N. Sra. Aparecida / Bela Vista	C	8	R$ 287,59	R$ 258,83	R$ 316,35	Grau II

TABELA 1-A – BANCO DE AMOSTRAS: TERRENOS URBANOS (demonstração da coleta, homogeneização e saneamento, por segmento)

Linhas em cinza/tachado foram excluídas no saneamento estatístico do art. 16, aplicado sobre os valores já homogeneizados pelo fator de situação (art. 10, § 3º). As demais compõem a Amostra Saneada de que trata o art. 17. Logo abaixo de cada tabela consta a memória de cálculo completa, incluindo a homogeneização e o saneamento, rodada a rodada.

Centro

ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Rua Manoel Vicente Esquina Com A Italo Totti	—	247,27	R$ 46.539	**R$ 188**	Arbitrado	08/2026	ITBI
Rua Manoel Vicente	—	231,87	R$ 87.281	**R$ 376**	Arbitrado	08/2026	ITBI
Avenida Adamo Caovila	—	324,00	R$ 81.000	**R$ 250**	Arbitrado	02/2025	ITBI
Avenida Conego Fernando	—	250,00	R$ 90.408	**R$ 362**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Avenida Prefeito Jose Martins Dos Santos	—	555,08	R$ 200.734	**R$ 362**	Arbitrado	12/2025	ITBI
Avenida Conego Fernando	—	250,00	R$ 150.000	**R$ 600**	Homologado	10/2024	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis

Fonte: Corretor Maicon Silva CRECI-MG 58009 — 04 anúncios, agosto/2026. Fator 0,90 aplicado (NBR 14.653, item 8.2.1.2).

End. / Localização	Bairro	Área (m²)	Val. Anunciado	R$/m² corrig.	Fator	Data	Fonte
R. Maria Batista, Centro	Centro	313	R$ 100.000	**R$ 288**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Maria Batista, Centro	Centro	300	R$ 130.000	**R$ 390**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Manoel Vicente, Cento	Centro	360	R$ 220.000	**R$ 550**	0,9	ago/26	Anúncio

(n bruto = 9; excluídos = 0; n saneado = 9; TRA-ITBI = R$ 459,05/m²; CV = 28.9%)

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Rua Manoel Vicente Esquina Com A Italo Totti	R$ 188	Arbitrado	×1.268	R$ 238,40	08/2026	Mantido
Rua Manoel Vicente	R$ 376	Arbitrado	×1.268	R$ 476,81	08/2026	Mantido
Avenida Adamo Caovila	R$ 250	Arbitrado	×1.268	R$ 317,02	02/2025	Mantido
Avenida Conego Fernando	R$ 362	Arbitrado	×1.268	R$ 459,05	07/2025	Mantido
Avenida Prefeito Jose Martins Dos Santos	R$ 362	Arbitrado	×1.268	R$ 459,05	12/2025	Mantido
Avenida Conego Fernando	R$ 600	Homologado	×1.000	R$ 600,00	10/2024	Mantido
R. Maria Batista, Centro	R$ 288	Anúncio	×1.000	R$ 288,00	08/2026	Mantido
R. Maria Batista, Centro	R$ 390	Anúncio	×1.000	R$ 390,00	08/2026	Mantido
R. Manoel Vicente, Cento	R$ 550	Anúncio	×1.000	R$ 550,00	08/2026	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 6 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados) + 3 anúncio(s) de corretor = 9 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 5 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 419,81 | Desvio Padrão = R$ 121,18 → CV = 28.9% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (9 valores homogeneizados, ordenados): 238, 288, 317, 390, 459, 459, 477, 550, 600.

Mediana: quantidade de valores ímpar (n=9) → valor da posição 5 = R$ 459,05 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau II (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 413,15 a R$ 504,96	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 390,19 a R$ 527,91	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 337,87 a R$ 580,23	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Novo Horizonte
ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Avenida Prefeito Luiz Tavares	—	450,00	R$ 135.509	**R$ 301**	Arbitrado	08/2026	ITBI
Avenida Prefeito Luiz Tavares	—	204,00	R$ 61.641	**R$ 302**	Arbitrado	08/2026	ITBI
Rua Projetada E	—	250,00	R$ 50.000	**R$ 200**	Arbitrado	01/2025	ITBI
Rua Jose Baldim	—	200,00	R$ 40.000	**R$ 200**	Arbitrado	01/2025	ITBI
Avenida Prefeito Luiz Tavares	—	250,00	R$ 75.283	**R$ 301**	Arbitrado	03/2026	ITBI
Rua Projetada E	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	09/2025	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis
Fonte: Corretor Maicon Silva CRECI-MG 58009 — 02 anúncio, agosto/2026. Fator 0,90 aplicado (NBR 14.653, item 8.2.1.2).

End. / Localização	Bairro	Área (m²)	Val. Anunciado	R$/m² corrig.	Fator	Data	Fonte
R. Sérgio Lenzi, L01 Qd 02	Novo Horizonte	297	R$ 120.000	**R$ 364**	0,9	ago/26	Anúncio
Rua São João	Novo Horizonte	400	R$ 240.000	**R$540**	0,9	Ago/26	Anúncio

(n bruto = 8; excluídos = 0; n saneado = 8; TRA-ITBI = R$ 374,09/m²; CV = 24.54%)

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Avenida Prefeito Luiz Tavares	R$ 301	Arbitrado	×1.268	R$ 381,70	08/2026	Mantido
Avenida Prefeito Luiz Tavares	R$ 302	Arbitrado	×1.268	R$ 382,97	08/2026	Mantido
Rua Projetada E	R$ 200	Arbitrado	×1.268	R$ 253,62	01/2025	Mantido
Rua Jose Baldim	R$ 200	Arbitrado	×1.268	R$ 253,62	01/2025	Mantido
Avenida Prefeito Luiz Tavares	R$ 301	Arbitrado	×1.268	R$ 381,70	03/2026	Mantido
Rua Projetada E	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	09/2025	Mantido
R. Sérgio Lenzi, L01 Qd 02	R$ 364	Anúncio	×1.000	R$ 364,00	08/2026	Mantido
Rua São João	R$ 540	Anúncio	×1.000	R$ 540,00	08/2026	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 6 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados) + 2 anúncio(s) de corretor = 8 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 6 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 365,51 | Desvio Padrão = R$ 89,70 → CV = 24.54% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (8 valores homogeneizados, ordenados): 254, 254, 364, 366, 382, 382, 383, 540.

Mediana: quantidade de valores par (n=8) → média dos valores das posições 4 e 5= R$ 374,09 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau II (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 336,68 a R$ 411,50	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 317,98 a R$ 430,20	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 284,39 a R$ 463,79	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Jardim Primavera / Primavera / Res. MGM

ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Rua Monsenhor Silveira	—	277,00	R$ 83.413	**R$ 301**	Arbitrado	04/2026	ITBI
Rua Monsenhor Silveira	—	302,50	R$ 91.092	**R$ 301**	Arbitrado	04/2026	ITBI
Rua Antonio Firmino De Moura	—	154,23	R$ 35.006	**R$ 227**	Arbitrado	02/2025	ITBI
Rua Antonio Andrade Mendes	—	200,00	R$ 57.860	**R$ 289**	Arbitrado	10/2025	ITBI
Rua Manoel Nilo De Carvalho	—	147,30	R$ 60.000	**R$ 407**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Manoel Nilo De Carvalho	—	160,00	R$ 46.288	**R$ 289**	Arbitrado	10/2025	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis
Total de Anúncios: 0

(n bruto = 6; excluídos = 0; n saneado = 6; TRA-ITBI = R$ 374,09/m²; CV = 11.1%)

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Rua Monsenhor Silveira	R$ 301	Arbitrado	×1.268	R$ 381,70	04/2026	Mantido
Rua Monsenhor Silveira	R$ 301	Arbitrado	×1.268	R$ 381,70	04/2026	Mantido
Rua Antonio Firmino De Moura	R$ 227	Arbitrado	×1.268	R$ 287,86	02/2025	Mantido
Rua Antonio Andrade Mendes	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	10/2025	Mantido
Rua Manoel Nilo De Carvalho	R$ 407	Homologado	×1.000	R$ 407,00	12/2025	Mantido
Rua Manoel Nilo De Carvalho	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	10/2025	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 6 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados), sem anúncios de corretor coletados para este segmento = 6 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 5 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 365,20 | Desvio Padrão = R$ 40,69 → CV = 11.1% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (6 valores homogeneizados, ordenados): 288, 366, 366, 382, 382, 407.

Mediana: quantidade de valores par (n=6) → média dos valores das posições 3 e 4 = R$ 374,09 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau II (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 336,68 a R$ 411,50	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 317,98 a R$ 430,20	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 333,40 a R$ 414,78	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Jardim Esplanada / Jardim Itália

ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Rua Angelo Baldim	—	248,00	R$ 49.600	**R$ 200**	Arbitrado	01/2025	ITBI
Rua Akcides Baldim	Q04 L24	248,00	R$ 70.000	**R$ 282**	Homologado	08/2024	ITBI
Rua Santos Baldim	—	468,50	R$ 143.000	**R$ 305**	Homologado	10/2025	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis

Fonte: Corretor Maicon Silva CRECI-MG 58009 — 01 anúncio, agosto/2026. Fator 0,90 aplicado (NBR 14.653, item 8.2.1.2).

End. / Localização	Bairro	Área (m²)	Val. Anunciado	R$/m² corrig.	Fator	Data	Fonte
R. Ernesto Baldim	Jardim Itália	358	R$ 120.000	**R$ 302**	0,9	ago/26	Anúncio

(n bruto = 4; excluídos = 0; n saneado = 4; TRA-ITBI = R$ 292,00/m²; CV = 8.3%)

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Rua Angelo Baldim	R$ 200	Arbitrado	×1.268	R$ 253,62	01/2025	Mantido
Rua Akcides Baldim	R$ 282	Homologado	×1.000	R$ 282,00	08/2024	Mantido
Rua Santos Baldim	R$ 305	Homologado	×1.000	R$ 305,00	10/2025	Mantido
R. Ernesto Baldim	R$ 302	Anúncio	×1.000	R$ 302,00	ago/26	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 3 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados) + 1 anúncio(s) de corretor = 4 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 1 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 285,65 | Desvio Padrão = R$ 23,67 → CV = 8.3% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (4 valores homogeneizados, ordenados): 254, 282, 302, 305.

Mediana: quantidade de valores par (n=4) → média dos valores das posições 2 e 3 = R$ 292,00 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau I (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO
Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenhorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 262,80 a R$ 321,20	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 248,20 a R$ 335,80	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 268,33 a R$ 315,67	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Santa Rita / Alto Santa Rita / Alto Santa Rita II

ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Rua Marina Ciscon	150	187,00	R$ 56.522	**R$ 302**	Arbitrado	08/2026	ITBI
Rua Joaquim Geraldo Ferreira	—	347,60	R$ 69.520	**R$ 200**	Arbitrado	01/2025	ITBI
Rua Anna Tronchin	—	407,45	R$ 81.490	**R$ 200**	Arbitrado	02/2025	ITBI
Rua Lucia Maria Mendes De Carvalho	—	253,00	R$ 76.186	**R$ 301**	Arbitrado	06/2026	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 75.283	**R$ 301**	Arbitrado	05/2026	ITBI
Rua Lucia Maria Mendes De Carvalho	—	275,00	R$ 55.000	**R$ 200**	Arbitrado	01/2025	ITBI
Rua Joaquim Pio Junqueira	—	143,42	R$ 55.000	**R$ 383**	Homologado	06/2025	ITBI
Rua Jose Hamilton Mendes	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Rua Maria Mendes De Carvalho	—	250,00	R$ 70.011	**R$ 280**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Rua Lucia Maria Mendes	174	275,00	R$ 87.500	**R$ 318**	Homologado	08/2024	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 50.000	**R$ 200**	Arbitrado	01/2025	ITBI
Rua Joquim Pio Junqueira	—	280,35	R$ 84.422	**R$ 301**	Arbitrado	04/2026	ITBI
Rua Rita Baldim	410	250,00	R$ 95.000	**R$ 380**	Homologado	03/2026	ITBI
Rua Jose Hamilton Mendes	—	208,50	R$ 65.000	**R$ 312**	Homologado	01/2025	ITBI
Rua Joaquim Pio Junqueira	—	299,99	R$ 59.998	**R$ 200**	Arbitrado	01/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 75.283	**R$ 301**	Arbitrado	03/2026	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 80.000	**R$ 320**	Homologado	04/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	04/2025	ITBI
Rua Joaquim Pio Junqueira	360	250,00	R$ 90.000	**R$ 360**	Homologado	04/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	06/2025	ITBI
Rua Maria Benedita Da Silveira	—	135,50	R$ 50.000	**R$ 369**	Homologado	06/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	12/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	12/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	12/2025	ITBI
Rua Joaquim Pio Junqueira	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	10/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 100.000	**R$ 400**	Homologado	10/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 75.000	**R$ 300**	Homologado	10/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	08/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	12/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	—	250,00	R$ 72.325	**R$ 289**	Arbitrado	12/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	211	250,00	R$ 93.000	**R$ 372**	Homologado	09/2025	ITBI
Rua Rita Baldim	221	250,00	R$ 87.500	**R$ 350**	Homologado	10/2025	ITBI
Rua Joaquim Pio Junqueira	—	250,00	R$ 70.000	**R$ 280**	Homologado	05/2024	ITBI
Rua Rita Baldim	270	250,00	R$ 81.250	**R$ 325**	Homologado	09/2024	ITBI
Rua Joaquim Pio Junqueira	—	250,00	R$ 64.950	**R$ 260**	Homologado	08/2024	ITBI
Rua Rita Baldim	260	250,00	R$ 70.000	**R$ 280**	Homologado	08/2024	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis

Fonte: Corretor Maicon Silva CRECI-MG 58009 — 16 anúncios, agosto/2026. Fator 0,90 aplicado (NBR 14.653, item 8.2.1.2).

End. / Localização	Bairro	Área (m²)	Val. Anunciado	R$/m² corrig.	Fator	Data	Fonte
R. Geraldo Pereira Guimarães, L03 Qd E	Alto Santa Rita II	244	R$ 105.000	**R$ 387**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Rita Baldim, L45 e L46 Qd F	Alto Santa Rita II	250	R$ 90.000	**R$ 324**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Monsenhor José Ribeiro, L11 e L12 Qd C	Alto Santa Rita	275	R$ 85.000	**R$ 278**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Maria Auxiliadora Mendes, Qd s/nº	Alto Santa Rita	250	R$ 90.000	**R$ 324**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Rita Baldim, L06 Qd K	Alto Santa Rita II	250	R$ 75.000	**R$ 270**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Joaquim Pio Junqueira, L03 Qd I	Alto Santa Rita II	250	R$ 75.000	**R$ 270**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Rita Baldim, L09 Qd M	Alto Santa Rita II	250	R$ 79.000	**R$ 284**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Joaquim Pio Junqueira, L03 Qd D	Alto Santa Rita	300	R$ 85.000	**R$ 255**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Lúcia Maria Mendes de Carvalho	Alto Santa Rita	250	R$ 80.000	**R$ 288**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Lúcia Maria Mendes de Carvalho	Alto Santa Rita	280	R$ 90.000	**R$ 289**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Joaquim Pio Junqueira, L10 Qd D	Alto Santa Rita II	300	R$ 85.000	**R$ 255**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Projetada 2, L09 Qd J	Alto Santa Rita II	245	R$ 60.000	**R$ 220**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Projetada 2, L05 Qd M	Alto Santa Rita II	250	R$ 75.000	**R$ 270**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Projetada 2, L09 Qd M	Alto Santa Rita II	250	R$ 79.000	**R$ 284**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Rita Baldim, L03 Qd K	Alto Santa Rita II	250	R$ 75.000	**R$ 270**	0,9	ago/26	Anúncio
R. Joaquim Pio Junqueira, L03 Qd J	Alto Santa Rita II	250	R$ 75.000	**R$ 270**	0,9	ago/26	Anúncio

(n bruto = 55; excluídos = 0; n saneado = 55; TRA-ITBI = R$ 325,00/m²; CV = 15.7%)

MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO
Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenhorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Rua Marina Ciscon	R$ 302	Arbitrado	×1.268	R$ 382,97	08/2026	Mantido
Rua Joaquim Geraldo Ferreira	R$ 200	Arbitrado	×1.268	R$ 253,62	01/2025	Mantido
Rua Anna Tronchin	R$ 200	Arbitrado	×1.268	R$ 253,62	02/2025	Mantido
Rua Lucia Maria Mendes De Carvalho	R$ 301	Arbitrado	×1.268	R$ 381,70	06/2026	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 301	Arbitrado	×1.268	R$ 381,70	05/2026	Mantido
Rua Lucia Maria Mendes De Carvalho	R$ 200	Arbitrado	×1.268	R$ 253,62	01/2025	Mantido
Rua Joaquim Pio Junqueira	R$ 383	Homologado	×1.000	R$ 383,00	06/2025	Mantido
Rua Jose Hamilton Mendes	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	07/2025	Mantido
Rua Maria Mendes De Carvalho	R$ 280	Arbitrado	×1.268	R$ 355,07	07/2025	Mantido
Rua Lucia Maria Mendes	R$ 318	Homologado	×1.000	R$ 318,00	08/2024	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 200	Arbitrado	×1.268	R$ 253,62	01/2025	Mantido
Rua Joquim Pio Junqueira	R$ 301	Arbitrado	×1.268	R$ 381,70	04/2026	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 380	Homologado	×1.000	R$ 380,00	03/2026	Mantido
Rua Jose Hamilton Mendes	R$ 312	Homologado	×1.000	R$ 312,00	01/2025	Mantido
Rua Joaquim Pio Junqueira	R$ 200	Arbitrado	×1.268	R$ 253,62	01/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 301	Arbitrado	×1.268	R$ 381,70	03/2026	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 320	Homologado	×1.000	R$ 320,00	04/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	04/2025	Mantido
Rua Joaquim Pio Junqueira	R$ 360	Homologado	×1.000	R$ 360,00	04/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	06/2025	Mantido
Rua Maria Benedita Da Silveira	R$ 369	Homologado	×1.000	R$ 369,00	06/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	12/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	12/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	12/2025	Mantido
Rua Joaquim Pio Junqueira	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	07/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	07/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	10/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 400	Homologado	×1.000	R$ 400,00	10/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	07/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 300	Homologado	×1.000	R$ 300,00	10/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	08/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	12/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	12/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 372	Homologado	×1.000	R$ 372,00	09/2025	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 350	Homologado	×1.000	R$ 350,00	10/2025	Mantido
Rua Joaquim Pio Junqueira	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	05/2024	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 325	Homologado	×1.000	R$ 325,00	09/2024	Mantido
Rua Joaquim Pio Junqueira	R$ 260	Homologado	×1.000	R$ 260,00	08/2024	Mantido
Rua Rita Baldim	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	08/2024	Mantido
R. Geraldo Pereira Guimarães, L03 Qd E	R$ 387	Anúncio	×1.000	R$ 387,00	ago/26	Mantido
R. Rita Baldim, L45 e L46 Qd F	R$ 324	Anúncio	×1.000	R$ 324,00	ago/26	Mantido
R. Monsenhor José Ribeiro, L11 e L12 Qd C	R$ 278	Anúncio	×1.000	R$ 278,00	ago/26	Mantido
R. Maria Auxiliadora Mendes, Qd s/nº	R$ 324	Anúncio	×1.000	R$ 324,00	ago/26	Mantido
R. Rita Baldim, L06 Qd K	R$ 270	Anúncio	×1.000	R$ 270,00	ago/26	Mantido
R. Joaquim Pio Junqueira, L03 Qd I	R$ 270	Anúncio	×1.000	R$ 270,00	ago/26	Mantido
R. Rita Baldim, L09 Qd M	R$ 284	Anúncio	×1.000	R$ 284,00	ago/26	Mantido
R. Joaquim Pio Junqueira, L03 Qd D	R$ 255	Anúncio	×1.000	R$ 255,00	ago/26	Mantido
R. Lúcia Maria Mendes de Carvalho	R$ 288	Anúncio	×1.000	R$ 288,00	ago/26	Mantido
R. Lúcia Maria Mendes de Carvalho	R$ 289	Anúncio	×1.000	R$ 289,00	ago/26	Mantido
R. Joaquim Pio Junqueira, L10 Qd D	R$ 255	Anúncio	×1.000	R$ 255,00	ago/26	Mantido
R. Projetada 2, L09 Qd J	R$ 220	Anúncio	×1.000	R$ 220,00	ago/26	Mantido
R. Projetada 2, L05 Qd M	R$ 270	Anúncio	×1.000	R$ 270,00	ago/26	Mantido
R. Projetada 2, L09 Qd M	R$ 284	Anúncio	×1.000	R$ 284,00	ago/26	Mantido
R. Rita Baldim, L03 Qd K	R$ 270	Anúncio	×1.000	R$ 270,00	ago/26	Mantido
R. Joaquim Pio Junqueira, L03 Qd J	R$ 270	Anúncio	×1.000	R$ 270,00	ago/26	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 39 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados) + 16 anúncio(s) de corretor = 55 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 24 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 324,44 | Desvio Padrão = R$ 50,94 → CV = 15.7% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (55 valores homogeneizados, ordenados): 220, 254, 254, 254, 254, 254, 255, 255, 260, 270, 270, 270, 270, 270, 278, 280, 280, 284, 284, 288, 289, 300, 312, 318, 320, 324, 324, 325, 350, 355, 360, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 366, 369, 372, 380, 382, 382, 382, 382, 383, 383, 387, 400.

Mediana: quantidade de valores ímpar (n=55) → valor da posição 28 = R$ 325,00 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau III (art. 23).

MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO
Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenhorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 292,50 a R$ 357,50	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 276,25 a R$ 373,75	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 274,06 a R$ 375,94	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Residencial Goulart

ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Rua Ana Mendes Grilo	—	274,61	R$ 115.144	**R$ 419**	Homologado	04/2025	ITBI
Ru Joaquim Goulart Mendes	—	217,97	R$ 50.000	**R$ 229**	Homologado	01/2025	ITBI
Rua Claudio Aparecido Domingueti	250	186,22	R$ 50.000	**R$ 269**	Homologado	01/2025	ITBI
Rua Joaquim Goulart Mendes	—	125,00	R$ 45.000	**R$ 360**	Homologado	01/2025	ITBI
Rua Jose Amador Xavier	115	125,00	R$ 33.000	**R$ 264**	Homologado	03/2025	ITBI
Rua Joaquim Goulart Mendes	—	125,00	R$ 50.000	**R$ 400**	Homologado	03/2025	ITBI
Rua Joaquim Goulart Mendes	38	125,00	R$ 45.000	**R$ 360**	Homologado	04/2025	ITBI
Rua Ana Mendes Grilo	124	125,00	R$ 40.000	**R$ 320**	Homologado	04/2025	ITBI
Rua Joaquim Goulart Mendes	—	125,00	R$ 45.000	**R$ 360**	Homologado	04/2025	ITBI
Rua Jose Amador Xavier	—	250,00	R$ 65.093	**R$ 260**	Arbitrado	05/2025	ITBI
Rua Joaquim Goulart Mendes	—	125,00	R$ 32.546	**R$ 260**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Rua Joaquim Goulart Mendes	—	125,00	R$ 32.546	**R$ 260**	Arbitrado	11/2025	ITBI
Rua Joaquim Goulart Mendes	—	125,00	R$ 32.546	**R$ 260**	Arbitrado	11/2025	ITBI
Rua Ana Mendes Grilo	—	149,61	R$ 44.863	**R$ 300**	Arbitrado	11/2025	ITBI
Rua Ana Mendes Grilo	—	125,00	R$ 32.546	**R$ 260**	Arbitrado	11/2025	ITBI
Rua Terezinha Mendes Da Silva	—	125,00	R$ 32.546	**R$ 260**	Arbitrado	08/2025	ITBI
Rua Ana Mendes Grilo	—	125,00	R$ 32.546	**R$ 260**	Arbitrado	08/2025	ITBI
Rua Claudio Aparecido Domingueti	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Claudio Aparecido Domingueti	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Claudio Aparecido Domingueti	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Claudio Aparecido Domingueti	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Claudio Aparecido Domingueti	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Claudio Aparecido Domingueti	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Claudio Aparecido Domingueti	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Terezinha Mendes Da Silva	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Terezinha Mendes Da Silva	—	125,00	R$ 35.000	**R$ 280**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Joaquim Goulart Mendes	127	125,00	R$ 40.000	**R$ 320**	Homologado	12/2024	ITBI
Rua Terezinha Mendes Da Silva	189	125,00	R$ 45.000	**R$ 360**	Homologado	12/2024	ITBI
Rua Terezinha Mendes Da Silva	40	125,00	R$ 45.000	**R$ 360**	Homologado	12/2024	ITBI
Rua Terezinha Mendes Da Silva	—	128,35	R$ 25.000	**R$ 195**	Homologado	09/2024	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis
Total de Anúncios: 0

(n bruto = 30; excluídos = 0; n saneado = 30; TRA-ITBI = R$ 324,86/m²; CV = 15.8%)

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Rua Ana Mendes Grilo	R$ 419	Homologado	×1.000	R$ 419,00	04/2025	Mantido
Ru Joaquim Goulart Mendes	R$ 229	Homologado	×1.000	R$ 229,00	01/2025	Mantido
Rua Claudio Aparecido Domingueti	R$ 269	Homologado	×1.000	R$ 269,00	01/2025	Mantido
Rua Joaquim Goulart Mendes	R$ 360	Homologado	×1.000	R$ 360,00	01/2025	Mantido
Rua Jose Amador Xavier	R$ 264	Homologado	×1.000	R$ 264,00	03/2025	Mantido
Rua Joaquim Goulart Mendes	R$ 400	Homologado	×1.000	R$ 400,00	03/2025	Mantido
Rua Joaquim Goulart Mendes	R$ 360	Homologado	×1.000	R$ 360,00	04/2025	Mantido
Rua Ana Mendes Grilo	R$ 320	Homologado	×1.000	R$ 320,00	04/2025	Mantido
Rua Joaquim Goulart Mendes	R$ 360	Homologado	×1.000	R$ 360,00	04/2025	Mantido
Rua Jose Amador Xavier	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	05/2025	Mantido
Rua Joaquim Goulart Mendes	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	07/2025	Mantido
Rua Joaquim Goulart Mendes	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	11/2025	Mantido
Rua Joaquim Goulart Mendes	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	11/2025	Mantido
Rua Ana Mendes Grilo	R$ 300	Arbitrado	×1.268	R$ 380,43	11/2025	Mantido
Rua Ana Mendes Grilo	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	11/2025	Mantido
Rua Terezinha Mendes Da Silva	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	08/2025	Mantido
Rua Ana Mendes Grilo	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	08/2025	Mantido
Rua Claudio Aparecido Domingueti	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido
Rua Claudio Aparecido Domingueti	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido
Rua Claudio Aparecido Domingueti	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido
Rua Claudio Aparecido Domingueti	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido
Rua Claudio Aparecido Domingueti	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido
Rua Claudio Aparecido Domingueti	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido
Rua Claudio Aparecido Domingueti	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Rua Terezinha Mendes Da Silva	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido
Rua Terezinha Mendes Da Silva	R$ 280	Homologado	×1.000	R$ 280,00	12/2025	Mantido
Rua Joaquim Goulart Mendes	R$ 320	Homologado	×1.000	R$ 320,00	12/2024	Mantido
Rua Terezinha Mendes Da Silva	R$ 360	Homologado	×1.000	R$ 360,00	12/2024	Mantido
Rua Terezinha Mendes Da Silva	R$ 360	Homologado	×1.000	R$ 360,00	12/2024	Mantido
Rua Terezinha Mendes Da Silva	R$ 195	Homologado	×1.000	R$ 195,00	09/2024	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 30 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados), sem anúncios de corretor coletados para este segmento = 30 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 8 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 314,15 | Desvio Padrão = R$ 49,66 → CV = 15.8% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (30 valores homogeneizados, ordenados): 195, 229, 264, 269, 280, 280, 280, 280, 280, 280, 280, 280, 280, 320, 320, 330, 330, 330, 330, 330, 330, 330, 360, 360, 360, 360, 360, 380, 400, 419.

Mediana: quantidade de valores par (n=30) → média dos valores das posições 15 e 16 = R$ 324,86 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau III (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 292,37 a R$ 357,35	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 276,13 a R$ 373,59	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 275,20 a R$ 374,52	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Parque São Geraldo / São Geraldo

ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Rua Benedito Servulo Da Cunha Sobrinho	211	210,82	R$ 90.561	**R$ 430**	Arbitrado	07/2026	ITBI
Rua Benedito Servulo Da Cunha Sobrinho	—	193,41	R$ 62.500	**R$ 323**	Homologado	04/2026	ITBI
Rua Inez Baldim Bento	—	185,68	R$ 65.000	**R$ 350**	Homologado	04/2026	ITBI
Rua Benedito Servulo Da Cunha Sobrinho	—	193,20	R$ 52.680	**R$ 273**	Homologado	05/2025	ITBI
Rua Inez Baldim Bento	—	180,00	R$ 55.000	**R$ 306**	Homologado	06/2025	ITBI
Rua Inez Baldim Bento	—	180,00	R$ 56.376	**R$ 313**	Homologado	12/2025	ITBI
Rua Três	—	193,28	R$ 55.916	**R$ 289**	Arbitrado	08/2025	ITBI
Rua Aloysio De Carvalho	—	192,50	R$ 55.690	**R$ 289**	Arbitrado	08/2025	ITBI
Rua Aloysio De Carvalho	—	192,50	R$ 55.690	**R$ 289**	Arbitrado	08/2025	ITBI
Rua Afonso Venancio	—	192,50	R$ 55.690	**R$ 289**	Arbitrado	08/2026	ITBI
Rua Benedito Servulo Da Cunha Sobrinho	—	192,50	R$ 55.690	**R$ 289**	Arbitrado	08/2026	ITBI
Rua Inez Baldim Bento	—	180,00	R$ 54.000	**R$ 300**	Homologado	12/2025	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis

Fonte: Corretor Maicon Silva CRECI-MG 58009 — 1 anúncio, agosto/2026. Fator 0,90 aplicado (NBR 14.653, item 8.2.1.2).

End. / Localização	Bairro	Área (m²)	Val. Anunciado	R$/m² corrig.	Fator	Data	Fonte
L23, Qd D	São Geraldo	200	R$ 64.000	**R$ 288**	0,9	ago/26	Anúncio

(n bruto = 13; excluídos = 0; n saneado = 13; TRA-ITBI = R$ 350,00/m²; CV = 19.6%)

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Rua Benedito Servulo Da Cunha Sobrinho	R$ 430	Arbitrado	×1.268	R$ 545,28	07/2026	Mantido
Rua Benedito Servulo Da Cunha Sobrinho	R$ 323	Homologado	×1.000	R$ 323,00	04/2026	Mantido
Rua Inez Baldim Bento	R$ 350	Homologado	×1.000	R$ 350,00	04/2026	Mantido
Rua Benedito Servulo Da Cunha Sobrinho	R$ 273	Homologado	×1.000	R$ 273,00	05/2025	Mantido
Rua Inez Baldim Bento	R$ 306	Homologado	×1.000	R$ 306,00	06/2025	Mantido
Rua Inez Baldim Bento	R$ 313	Homologado	×1.000	R$ 313,00	12/2025	Mantido
Rua Três	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	08/2025	Mantido
Rua Aloysio De Carvalho	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	08/2025	Mantido
Rua Aloysio De Carvalho	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	08/2025	Mantido
Rua Afonso Venancio	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	08/2026	Mantido
Rua Benedito Servulo Da Cunha Sobrinho	R$ 289	Arbitrado	×1.268	R$ 366,48	08/2026	Mantido
Rua Inez Baldim Bento	R$ 300	Homologado	×1.000	R$ 300,00	12/2025	Mantido
L23, Qd D	R$ 288	Anúncio	×1.000	R$ 288,00	ago/26	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 12 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados) + 1 anúncio(s) de corretor = 13 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 6 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 348,51 | Desvio Padrão = R$ 68,17 → CV = 19.6% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (13 valores homogeneizados, ordenados): 273, 288, 300, 306, 313, 323, 350, 366, 366, 366, 366, 366, 545.

Mediana: quantidade de valores ímpar (n=13) → valor da posição 7 = R$ 350,00 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau III (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 315,00 a R$ 385,00	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 297,50 a R$ 402,50	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 281,83 a R$ 418,17	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Santa Cruz

ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Avenida Atilio Belato	—	176,00	R$ 45.825	**R$ 260**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Avenida Atilio Belato	—	193,20	R$ 50.303	**R$ 260**	Arbitrado	07/2025	ITBI
Rua Antono Bernardino	—	196,00	R$ 51.033	**R$ 260**	Arbitrado	09/2025	ITBI
Avenida Atilio Belato	—	176,00	R$ 45.825	**R$ 260**	Arbitrado	10/2025	ITBI
Rua Jose Luciano	8	125,00	R$ 55.000	**R$ 440**	Homologado	11/2024	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis

Fonte: Corretor Maicon Silva CRECI-MG 58009 — 1 anúncio, agosto/2026. Fator 0,90 aplicado (NBR 14.653, item 8.2.1.2).

End. / Localização	Bairro	Área (m²)	Val. Anunciado	R$/m² corrig.	Fator	Data	Fonte
Rua José Luciano	Santa Cruz	1057	R$ 250.000	**R$ 212,86**	0,9	ago/26	Anúncio

(n bruto = 6; excluídos = 0; n saneado = 6; TRA-ITBI = R$ 329,71/m²; CV = 14%)

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Avenida Atilio Belato	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	07/2025	Mantido
Avenida Atilio Belato	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	07/2025	Mantido
Rua Antono Bernardino	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	09/2025	Mantido
Avenida Atilio Belato	R$ 260	Arbitrado	×1.268	R$ 329,71	10/2025	Mantido
Rua Jose Luciano	R$ 440	Homologado	×1.000	R$ 440,00	11/2024	Mantido
Rua Jose Luciano	R$ 212	Anúncio	×1.000	R$ 212,86	08/2026	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 6 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados), sem anúncios de corretor coletados para este segmento = 6 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 4 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 328,62 | Desvio Padrão = R$ 71,85 → CV = 21.9% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (6 valores homogeneizados, ordenados): 212, 330, 330, 330, 330, 440.

Mediana: quantidade de valores par (n=6) → média dos valores das posições 3 e 4 = R$ 329,71— valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau II (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 296,74 a R$ 362,68	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 280,25 a R$ 379,17	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 257,86 a R$ 401,56	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

COHAB / N. Sra. Aparecida / Bela Vista

ITBI(s)

Logradouro	Nº	Área (m²)	Valor	R$/m²	Situação	Data	Fonte
Rua Alice Leffon Martins	—	126,00	R$ 27.338	**R$ 217**	Arbitrado	11/2025	ITBI
Rua Eloi Ribeiro De Souza	8	140,00	R$ 45.000	**R$ 321**	Homologado	08/2025	ITBI
Rua Alice Leffon Martins	—	126,00	R$ 37.800	**R$ 300**	Homologado	01/2025	ITBI
Rua Odorico Ribeiro Da Silva	—	245,32	R$ 44.157	**R$ 180**	Homologado	01/2025	ITBI
Avenida Waldir Lisboa	—	220,80	R$ 47.907	**R$ 217**	Arbitrado	04/2025	ITBI
Avenida Waldir Lisboa	—	220,80	R$ 47.907	**R$ 217**	Arbitrado	05/2025	ITBI
Travessa Altair Lopes	31	148,77	R$ 55.000	**R$ 370**	Homologado	05/2026	ITBI

Anúncios por corretores de imóveis

Fonte: Corretor Maicon Silva CRECI-MG 58009 — 1 anúncio, agosto/2026. Fator 0,90 aplicado (NBR 14.653, item 8.2.1.2).

End. / Localização	Bairro	Área (m²)	Val. Anunciado	R$/m² corrig.	Fator	Data	Fonte
R. Adélia Baldim Caovila, L15 Qd C	Bela Vista	156	R$ 70.000	**R$ 404**	0,9	ago/26	Anúncio

(n bruto = 8; excluídos = 0; n saneado = 8; TRA-ITBI = R$ 287,59/m²; CV = 22.7%)

Logradouro	R$/m² original	Situação	Fator situação	Valor homog. (R$/m²)	Data	Saneamento
Rua Alice Leffon Martins	R$ 217	Arbitrado	×1.268	R$ 275,18	11/2025	Mantido
Rua Eloi Ribeiro De Souza	R$ 321	Homologado	×1.000	R$ 321,00	08/2025	Mantido
Rua Alice Leffon Martins	R$ 300	Homologado	×1.000	R$ 300,00	01/2025	Mantido
Rua Odorico Ribeiro Da Silva	R$ 180	Homologado	×1.000	R$ 180,00	01/2025	Mantido
Avenida Waldir Lisboa	R$ 217	Arbitrado	×1.268	R$ 275,18	04/2025	Mantido
Avenida Waldir Lisboa	R$ 217	Arbitrado	×1.268	R$ 275,18	05/2025	Mantido
Travessa Altair Lopes	R$ 370	Homologado	×1.000	R$ 370,00	05/2026	Mantido
R. Adélia Baldim Caovila, L15 Qd C	R$ 404	Anúncio	×1.000	R$ 404,00	ago/26	Mantido

Memória de cálculo (arts. 10, §§4º a 7º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 7 lançamento(s) de ITBI (homologados/arbitrados) + 1 anúncio(s) de corretor = 8 valores unitários (R$/m²), listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 3º) foi aplicado a 3 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1.2681. Ver colunas 'Fator situação' e 'Valor homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 300,07 | Desvio Padrão = R$ 68,04 → CV = 22.7% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (8 valores homogeneizados, ordenados): 180, 275, 275, 275, 300, 321, 370, 404.

Mediana: quantidade de valores par (n=8) → média dos valores das posições 4 e 5 = R$ 287,59 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), Grau de fundamentação: Grau II (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 258,83 a R$ 316,35	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 244,45 a R$ 330,73	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 219,55 a R$ 355,63	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

TABELA 2 – TRA-ITBI IMÓVEIS RURAIS (R$/ha)

Tipo / Aptidão do Solo	N	TRA-ITBI (R$/ha)	VTN EMATER 2026	−10%	+10%	Grau (art.23)
Pequena Propriedade Rural / Sítio-Chácara (c/ benfeitorias)	35	R$ 44.451,64	Conferência: Tabela 2-B	R$ 40.006,48	R$ 48.896,80	Grau I (NBR 14.653-3)
Média Propriedade Rural (8 a 30 ha) (c/ benfeitorias)	14	R$ 41.749,21	Conferência: Tabela 2-B	R$ 37.574,29	R$ 45.924,13	Grau I (NBR 14.653-3)
Grande Propriedade Rural (> 30 ha) (c/ benfeitorias)	7	R$ 36.890,44	Conferência: Tabela 2-B	R$ 33.201,40	R$ 40.579,49	Grau I (NBR 14.653-3)

Nota (art. 23, §§ 2º e 3º; ABNT NBR 14.653-3:2019): enquadramento dos três segmentos rurais pelas Tabelas 4 e 5. Item 2 (quantidade de dados saneados): pequena n=35 (grau III), média n=14 (grau III), grande n=7 (grau II). Item 3 (apresentação dos dados): todos os dados e variáveis, sem fotografia (grau II). Item 4 (origem dos fatores): estudo estatístico do banco de amostras (grau III). Item 5 (intervalo admissível de ajuste do conjunto de fatores): o fator de situação aplicado aos dados Arbitrados (×1,5715 na pequena; ×1,5183 na média e na grande) excede 1,40 e situa-se no intervalo 0,50 a 2,00 (grau I), sendo item obrigatório. Como os itens 2, 4 e 5 devem atingir o grau correspondente, o enquadramento global é Grau I nos três segmentos, o que também decorre do item 7.4.3.10 e da NOTA da norma (art. 23, § 2º).

Grau de precisão (Tabela 6, item 9.3.8; intervalo de confiança de 80% em torno da Amostra Saneada, amplitude relativa à Mediana): pequena 12,0% (grau III); média 19,3% (grau III); grande 35,3% (grau II).

Campo de aplicação (Anexo B, item B.1.4.3): a característica quantitativa do imóvel avaliando não pode ultrapassar o intervalo entre a metade do menor e o dobro do maior valor da Amostra Saneada. A área das amostras saneadas é de 0,1026 a 7,6835 ha na pequena (aplicável de 0,05 a 8 ha),

de 8,107 a 21,868 ha na média (aplicável de 8 a 30 ha) e de 31,173 a 148,1 ha na grande (aplicável de 30 a 296 ha); fora desses limites há extrapolação, que exige fundamentação expressa (art. 22, III).

TABELA 2-B – VTN – RFB / EMATER-MG (R$/ha)

Tipo / Aptidão do Solo	Definição	VTN RFB 2026	VTN EMATER 2026	Valor de Conferência (art. 6º, § único)	−10%	+10%	n / Grau (art. 23)
Lavoura – Aptidão Boa	Terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável	R$ 36.900,00	R$ 36.900,00	R$ 36.900,00	R$ 33.210,00	R$ 40.590,00	n = 0 / N/D — art. 23, § único
Lavoura – Aptidão Regular	Terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso.	R$ 26.400,00	R$ 26.400,00	R$ 26.400,00	R$ 23.760,00	R$ 29.040,00	n = 0 / N/D — art. 23, § único
Lavoura – Aptidão Restrita	Terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso, ou que exigem práticas especiais e complexas de conservação do solo e da água	R$ 18.000,00	R$ 18.000,00	R$ 18.000,00	R$ 16.200,00	R$ 19.800,00	n = 0 / N/D — art. 23, § único
Pastagem Plantada	Terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas	R$ 30.750,00	R$ 30.750,00	R$ 30.750,00	R$ 27.675,00	R$ 33.825,00	n = 0 / N/D — art. 23, § único
Pastagem Natural / Campo	Terra inapta aos usos de lavouras e pastagens plantadas, mas que é apta a usos menos intensivos, sob a forma de pastagem natural ou silvicultura.	R$ 23.300,00	R$ 23.300,00	R$ 23.300,00	R$ 20.970,00	R$ 25.630,00	n = 0 / N/D — art. 23, § único
Preservação / APP	Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. (Ex.: faixas marginais de rios, topo de morros, encostas com declividade > 45°, nascentes e veredas).	R$ 15.000,00	R$ 15.000,00	R$ 15.000,00	R$ 13.500,00	R$ 16.500,00	n = 0 / N/D — art. 23, § único

Nota (art. 10, § 7º): os valores acima são referência administrativa oficial de conferência, sem amostra própria de transações do Município (n = 0), e não substituem a TRA-ITBI de média e grande propriedade da Tabela 2 (Grau I pela ABNT NBR 14.653-3, apuradas por comparativo direto sobre o valor total do imóvel). A Receita Federal e a EMATER-MG (Tabela de Valor de Terra Nua 2026, por Comissão Municipal técnica) convergem exatamente para as seis classes de aptidão do Município de Monsenhor Paulo, o que reforça a idoneidade da referência de conferência, persistindo, por isso, a exigência de fundamentação especial de que trata o art. 23, parágrafo único, para afastar a TRA-ITBI em processo contestado.

TABELA 3-A – BANCO DE AMOSTRAS: IMÓVEIS RURAIS (demonstração da coleta, homogeneização e saneamento)

Pequena Propriedade Rural / Sítio-Chácara (art. 10, § 5, I — até 4 módulos rurais de 2 ha = até 8 ha, Lei federal nº 8.629/1993). Reclassificação por área: reúne todos os lançamentos de ITBI rural do Município com área total inferior a 8 ha, independentemente do campo 'Tipo' do cadastro original (n bruto = 56; excluídos por valor/área nulos = 3; n para homogeneização = 53, dos quais 16 reclassificados de outro 'Tipo' de cadastro, sinalizados com '†' na tabela; excluídos no saneamento estatístico = 18; n saneado = 35; TRA-ITBI = R$ 44.451,64/ha; CV = 27,85%)

Localidade / Propriedade	Área (ha)	Valor (R$)	R$/ha	Situação	Fator Situação	R$/ha Homog.	Saneamento
~~Sito Boa Vista~~	~~5,57~~	~~24.445,85~~	~~4.388,84~~	~~Arbitrado~~	~~1,5715~~	~~6.896,92~~	~~Excluído~~
~~Fazenda São Geraldo~~	~~4,08~~	~~20.000,00~~	~~4.901,96~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~4.901,96~~	~~Excluído~~
~~Sitio Dos Oleos~~	~~0,68~~	~~7.500,00~~	~~11.029,41~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~11.029,41~~	~~Excluído~~
Sitio Barreiro	6,4154	91.870,77	14.320,35	Arbitrado	1,5715	22.503,97	Mantido
Sitio São Judas Tadeu †	2,42	50.000,00	20.661,16	Homologado	1,0000	20.661,16	Mantido
Sitio Palmela Dos Coelhos	3	70.000,00	23.333,33	Homologado	1,0000	23.333,33	Mantido
Sitio Boa Vista	2,72	66.492,71	24.445,85	Arbitrado	1,5715	38.415,86	Mantido
Sitio Boa Vista	6,03	147.408,47	24.445,85	Arbitrado	1,5715	38.415,86	Mantido
Sitio Vilas Boas	0,6057	15.000,00	24.764,74	Homologado	1,0000	24.764,74	Mantido
Fazenda Das Içaras (Área A) †	2,2	55.422,65	25.192,11	Arbitrado	1,5715	39.588,59	Mantido

MUNICÍPIO DE MONSENHOR PAULO – GABINETE DO PREFEITO
Rua José Américo, nº 525 – Centro – CEP: 37405-000
CNPJ: 22.541.874/0001-99
E-mail: gabinete@monsenhorpaulo.mg.gov.br
Fone: (35) 3263 – 1320 / Fax: (35) 3263 - 1322

Localidade / Propriedade	Área (ha)	Valor (R$)	R$/ha	Situação	Fator Situação	R$/ha Homog.	Saneamento
Sito Engenho Da Serra	0,1514	3.852,47	25.445,64	Arbitrado	1,5715	39.987,00	Mantido
Sitio Boa Esperança	3,6969	94.070,14	25.445,68	Arbitrado	1,5715	39.987,06	Mantido
Sitio Tijuco Preto	4,0897	117.131,87	28.640,70	Arbitrado	1,5715	45.007,93	Mantido
Sitio Do Cafezal	4,84	138.620,98	28.640,70	Arbitrado	1,5715	45.007,93	Mantido
Sitio Santa Clara	4	115.373,16	28.843,29	Arbitrado	1,5715	45.326,30	Mantido
Sitio Tijuco Preto	4,84	140.580,21	29.045,50	Arbitrado	1,5715	45.644,06	Mantido
Sitio Galante	0,3545	10.316,13	29.100,51	Homologado	1,0000	29.100,51	Mantido
Sitio Galante	0,9003	26.199,20	29.100,52	Arbitrado	1,5715	45.730,53	Mantido
Fazenda Galante Ii †	4,2869	134.437,44	31.360,06	Arbitrado	1,5715	49.281,32	Mantido
Fazenda Galante Ii †	1,1604	36.390,21	31.360,06	Arbitrado	1,5715	49.281,31	Mantido
Sitio Serra - Gleba B	3	100.000,00	33.333,33	Homologado	1,0000	33.333,33	Mantido
Sitio Boa Vista †	4,4647	150.000,00	33.596,88	Homologado	1,0000	33.596,88	Mantido
Tres Corregos †	4,8316	176.000,00	36.426,86	Homologado	1,0000	36.426,86	Mantido
Sitio Pedro Paulo (Gleba 03)	4,8398	180.000,00	37.191,62	Homologado	1,0000	37.191,62	Mantido
Tanque Grande †	7,6835	300.000,00	39.044,71	Homologado	1,0000	39.044,71	Mantido
Tanque Grande †	7,68	300.000,00	39.062,50	Homologado	1,0000	39.062,50	Mantido
Fazenda São Geraldo	2,42	100.000,00	41.322,31	Homologado	1,0000	41.322,31	Mantido
Fazenda Capetinga †	1,1844	49.026,03	41.393,14	Arbitrado	1,5715	65.047,97	Mantido
Fazenda Capetinga †	0,1026	4.248,92	41.412,48	Arbitrado	1,5715	65.078,36	Mantido
Sitio Pinheirinho †	4,428	196.831,84	44.451,64	Homologado	1,0000	44.451,64	Mantido
Sitio Boa Vista	4,52	201.740,43	44.632,84	Arbitrado	1,5715	70.139,06	Mantido
Sitio Monte Verde	7,4237	332.020,00	44.724,33	Homologado	1,0000	44.724,33	Mantido
Sitio Das Bananeiras †	2,42	109.315,00	45.171,49	Homologado	1,0000	45.171,49	Mantido
Sitio Boa Esperança	3,9714	202.702,00	51.040,44	Homologado	1,0000	51.040,44	Mantido
Sitio Boa Esperança	6,0982	311.256,00	51.040,63	Homologado	1,0000	51.040,63	Mantido
Fazenda Cocal - Gleba 1 †	3,4003	187.500,00	55.142,19	Homologado	1,0000	55.142,19	Mantido
~~Sitio Veludo I~~	~~5,16~~	~~300.000,00~~	~~58.139,53~~	~~Arbitrado~~	~~1,5715~~	~~91.364,40~~	~~Excluído~~
Fazenda Barreirinho (Gleba B) †	2,33	138.500,00	59.442,06	Homologado	1,0000	59.442,06	Mantido
Sitio Rancho Do Lago	2	125.000,00	62.500,00	Homologado	1,0000	62.500,00	Mantido
~~Sítio Boa Vista~~	~~2,3422~~	~~164.026,55~~	~~70.030,98~~	~~Arbitrado~~	~~1,5715~~	~~110.051,41~~	~~Excluído~~
~~Sitio Tijuco Preto~~	~~4,84~~	~~351.205,53~~	~~72.563,13~~	~~Arbitrado~~	~~1,5715~~	~~114.030,60~~	~~Excluído~~
~~Sítio Boa Vista †~~	~~5,128~~	~~516.080,00~~	~~100.639,63~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.639,63~~	~~Excluído~~
~~Fazenda Do Cafezal~~	~~4,84~~	~~487.105,00~~	~~100.641,53~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.641,53~~	~~Excluído~~
~~Sitio Boa Vista~~	~~2,72~~	~~273.745,00~~	~~100.641,54~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.641,54~~	~~Excluído~~
~~Sítio Boa Vista †~~	~~5,0144~~	~~504.657,00~~	~~100.641,55~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.641,55~~	~~Excluído~~
~~Sitio Paraiso~~	~~6,03~~	~~606.999,00~~	~~100.663,18~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.663,18~~	~~Excluído~~
~~Sitio Pedro Paulo~~	~~6,2281~~	~~627.965,94~~	~~100.827,85~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.827,85~~	~~Excluído~~
~~Sitio Pedro Paulo~~	~~5,495~~	~~554.049,03~~	~~100.827,85~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.827,85~~	~~Excluído~~
~~Sitio Pedro Paulo~~	~~2,1519~~	~~216.971,45~~	~~100.827,85~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.827,85~~	~~Excluído~~
~~Fazenda Mundo Novo~~	~~2,1914~~	~~250.000,00~~	~~114.082,32~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~114.082,32~~	~~Excluído~~
~~Tres Corregos - Gleba B~~	~~4,8316~~	~~655.560,00~~	~~135.681,76~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~135.681,76~~	~~Excluído~~
~~Sitio Engenho Da Serra~~	~~2,7864~~	~~682.346,45~~	~~244.884,60~~	~~Arbitrado~~	~~1,5715~~	~~384.828,22~~	~~Excluído~~
~~Sitio Sao Domingos~~	~~0,3192~~	~~135.000,00~~	~~422.932,33~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~422.932,33~~	~~Excluído~~

† Registro originalmente cadastrado sob outro campo 'Tipo' (Fazenda ou Área Nua Rural) e reclassificado para este segmento em razão de sua área total ser inferior a 8 ha (4 módulos rurais), nos termos do art. 10, § 5º, I, deste Decreto

Memória de cálculo (arts. 10, §§ 4º, 5º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 56 lançamento(s) de ITBI rural com área total inferior a 8 ha, dos quais 3 excluídos por valor declarado/lançado nulo (Fazenda Limeira – Gleba 5, glebas de 0,011 ha, 0,03 ha e 0,0177 ha, sem conteúdo econômico) = 53 valores unitários (R$/ha) válidos, listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: o fator de situação (art. 10, § 4º) foi recalculado especificamente para este segmento reclassificado por área e aplicado a 21 amostra(s) Arbitrada(s), multiplicando cada valor por ×1,5715 (n=53; R^2=0,075; t=−2,04 — significância limítrofe, mesmo padrão observado nos demais segmentos rurais). Ver colunas 'Fator Situação' e 'R$/ha Homog.' na tabela acima — é sobre esses valores homogeneizados que incidem as rodadas de saneamento abaixo.

Rodada 1: Média = R$ 70.137,81 | Desvio Padrão = R$ 73.779,83 → CV = 105.2% (> 30%, prossegue). Piso = R$ -40.531,93 | Teto = R$ 180.807,56 → exclui R$ 422.932,33 (valor mais distante da média).

Rodada 2: Média = R$ 63.353,30 | Desvio Padrão = R$ 55.342,53 → CV = 87.4% (> 30%, prossegue). Piso = R$ -19.660,49 | Teto = R$ 146.367,10 → exclui R$ 384.828,22 (valor mais distante da média).

Rodada 3: Média = R$ 57.049,87 | Desvio Padrão = R$ 31.884,19 → CV = 55.9% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 9.223,60 | Teto = R$ 104.876,15 → exclui R$ 135.681,76 (valor mais distante da média).

Rodada 4: Média = R$ 55.477,24 | Desvio Padrão = R$ 30.143,68 → CV = 54.3% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 10.261,72 | Teto = R$ 100.692,76 → exclui R$ 114.082,32 (valor mais distante da média).

Rodada 5: Média = R$ 54.281,21 | Desvio Padrão = R$ 29.232,82 → CV = 53.9% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 10.431,98 | Teto = R$ 98.130,45 → exclui R$ 114.030,60 (valor mais distante da média).

Rodada 6: Média = R$ 53.036,44 | Desvio Padrão = R$ 28.199,30 → CV = 53.2% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 10.737,49 | Teto = R$ 95.335,38 → exclui R$ 110.051,41 (valor mais distante da média).

Rodada 7: Média = R$ 51.823,35 | Desvio Padrão = R$ 27.208,75 → CV = 52.5% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 11.010,22 | Teto = R$ 92.636,48 → exclui R$ 100.827,85 (valor mais distante da média).

Rodada 8: Média = R$ 50.758,04 | Desvio Padrão = R$ 26.499,85 → CV = 52.2% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 11.008,26 | Teto = R$ 90.507,82 → exclui R$ 100.827,85 (valor mais distante da média).

Rodada 9: Média = R$ 49.645,37 | Desvio Padrão = R$ 25.689,67 → CV = 51.7% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 11.110,87 | Teto = R$ 88.179,88 → exclui R$ 100.827,85 (valor mais distante da média).

Rodada 10: Média = R$ 48.482,14 | Desvio Padrão = R$ 24.758,85 → CV = 51.1% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 11.343,87 | Teto = R$ 85.620,40 → exclui R$ 100.663,18 (valor mais distante da média).

Rodada 11: Média = R$ 47.268,62 | Desvio Padrão = R$ 23.690,88 → CV = 50.1% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 11.732,30 | Teto = R$ 82.804,95 → exclui R$ 100.641,55 (valor mais distante da média).

Rodada 12: Média = R$ 45.997,84 | Desvio Padrão = R$ 22.445,78 → CV = 48.8% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 12.329,16 | Teto = R$ 79.666,51 → exclui R$ 100.641,54 (valor mais distante da média).

Rodada 13: Média = R$ 44.665,07 | Desvio Padrão = R$ 20.974,73 → CV = 47.0% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 13.202,96 | Teto = R$ 76.127,17 → exclui R$ 100.641,53 (valor mais distante da média).

Rodada 14: Média = R$ 43.265,65 | Desvio Padrão = R$ 19.205,95 → CV = 44.4% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 14.456,72 | Teto = R$ 72.074,59 → exclui R$ 100.639,63 (valor mais distante da média).

Rodada 15: Média = R$ 41.794,53 | Desvio Padrão = R$ 17.021,43 → CV = 40.7% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 16.262,38 | Teto = R$ 67.326,67 → exclui R$ 91.364,40 (valor mais distante da média).

Rodada 16: Média = R$ 40.490,06 | Desvio Padrão = R$ 15.146,02 → CV = 37.4% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 17.771,03 | Teto = R$ 63.209,08 → exclui R$ 4.901,96 (valor mais distante da média).

Rodada 17: Média = R$ 41.451,90 | Desvio Padrão = R$ 14.129,49 → CV = 34.1% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 20.257,67 | Teto = R$ 62.646,13 → exclui R$ 6.896,92 (valor mais distante da média).

Rodada 18: Média = R$ 42.411,76 | Desvio Padrão = R$ 13.049,26 → CV = 30.8% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 22.837,87 | Teto = R$ 61.985,65 → exclui R$ 11.029,41 (valor mais distante da média).

Rodada 19: Média = R$ 43.308,40 | Desvio Padrão = R$ 12.062,24 → CV = 27.9% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (35 valores homogeneizados, ordenados): 20.661,16, 22.503,97, 23.333,33, 24.764,74, 29.100,51, 33.333,33, 33.596,88, 36.426,86, 37.191,62, 38.415,86, 38.415,86, 39.044,71, 39.062,50, 39.588,59, 39.987,00, 39.987,06, 41.322,31, 44.451,64, 44.724,33, 45.007,93, 45.007,93, 45.171,49, 45.326,30, 45.644,06, 45.730,53, 49.281,31, 49.281,32, 51.040,44, 51.040,63, 55.142,19, 59.442,06, 62.500,00, 65.047,97, 65.078,36, 70.139,06.

Mediana: quantidade de valores ímpar (n=35) → valor da posição 18 = R$ 44.451,64 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19), correspondente à amostra nº 16 (Sitio Pinheirinho, 4,428 ha, Homologado, 01/2025). Grau de fundamentação: Grau III (art. 23).

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 40.006,48 a R$ 48.896,80	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 37.783,89 a R$ 51.119,39	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 32.389,40 a R$ 56.513,88	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Média Propriedade Rural (art. 10, § 5º, II — mais de 4 até 15 módulos rurais de 2 ha = mais de 8 até 30 ha). Comparativo direto sobre o valor total do imóvel (terra e benfeitorias), sem segregação por aptidão do solo (n bruto = 21; excluídos no saneamento estatístico = 7; n saneado = 14; TRA-ITBI = R$ 41.749,21/ha; CV = 29,55%)

Localidade / Propriedade	Área (ha)	Valor (R$)	R$/ha	Situação	Fator Situação	R$/ha Homog.	Saneamento
Sitio Da Codorna	8,1433	54.149,00	6.649,52	Arbitrado	1,5183	10.096,28	Mantido
~~Fazenda Da Lagoa~~	~~13,2465~~	~~100.000,00~~	~~7.549,16~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~7.549,16~~	~~Excluído~~
Sitio Tailandia	12,1981	310.388,94	25.445,68	Arbitrado	1,5183	38.635,40	Mantido
Laginha Ou Imbirussu	18,8859	491.010,00	25.998,76	Homologado	1,0000	25.998,76	Mantido
Sitio Boa Esperança	12,3055	352.438,13	28.640,70	Homologado	1,0000	28.640,70	Mantido
Sito Boa Vista	10,03	287.266,22	28.640,70	Arbitrado	1,5183	43.486,55	Mantido
Vendas	8,107	240.000,00	29.604,05	Homologado	1,0000	29.604,05	Mantido
Sitio Santa Luzia	11,076	330.198,82	29.812,10	Arbitrado	1,5183	45.265,15	Mantido
Fazenda Cocal - Gleba 1	21,8684	774.958,00	35.437,34	Homologado	1,0000	35.437,34	Mantido
Sitio Galante	13,5689	550.000,00	40.533,87	Homologado	1,0000	40.533,87	Mantido
Sitio Moinho	18,62	800.000,00	42.964,55	Homologado	1,0000	42.964,55	Mantido
Sao Domingos	13,92	600.000,00	43.103,45	Homologado	1,0000	43.103,45	Mantido
Sitio São Domingos	13,92	600.000,00	43.103,45	Homologado	1,0000	43.103,45	Mantido
Sitio Boa Esperança	12,8909	657.960,00	51.040,66	Homologado	1,0000	51.040,66	Mantido
Sitio Tijuco Preto	11,4682	600.000,00	52.318,59	Homologado	1,0000	52.318,59	Mantido
~~Sitio Boa Vista~~	~~17,4~~	~~1.219.444,25~~	~~70.083,00~~	~~Arbitrado~~	~~1,5183~~	~~106.410,40~~	~~Excluído~~
~~Fazenda Colibri~~	~~24,2~~	~~1.936.000,00~~	~~80.000,00~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~80.000,00~~	~~Excluído~~
~~Fazenda Vale Do Sol~~	~~18,3692~~	~~1.500.000,00~~	~~81.658,43~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~81.658,43~~	~~Excluído~~
~~Sitio Boa Vista~~	~~26,48~~	~~2.623.992,82~~	~~99.093,38~~	~~Arbitrado~~	~~1,5183~~	~~150.458,26~~	~~Excluído~~
~~Sitio Cauvile~~	~~9,68~~	~~976.013,58~~	~~100.827,85~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~100.827,85~~	~~Excluído~~
~~Sitio Boa Vista~~	~~10,03~~	~~1.036.880,00~~	~~103.377,87~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~103.377,87~~	~~Excluído~~

Memória de cálculo (arts. 10, §§ 4º, 5º e 6º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 21 valores unitários (R$/ha) válidos, listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: aplicado a 6 amostra(s) Arbitrada(s) o fator de situação apurado sobre o conjunto do banco rural (art. 10, § 4º), multiplicando cada valor por ×1,5183 (n=82; R^2=0,071; t=−2,47 — estatisticamente significativo). Ver colunas 'Fator Situação' e 'R$/ha Homog.' na tabela acima.

Rodada 1: Média = R$ 55.262,42 | Desvio Padrão = R$ 35.718,89 → CV = 64.6% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 1.684,09 | Teto = R$ 108.840,75 → exclui R$ 150.458,26 (valor mais distante da média).

Rodada 2: Média = R$ 50.502,62 | Desvio Padrão = R$ 29.020,33 → CV = 57.5% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 6.972,12 | Teto = R$ 94.033,13 → exclui R$ 106.410,40 (valor mais distante da média).

Rodada 3: Média = R$ 47.560,11 | Desvio Padrão = R$ 26.574,03 → CV = 55.9% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 7.699,06 | Teto = R$ 87.421,16 → exclui R$ 103.377,87 (valor mais distante da média).

Rodada 4: Média = R$ 44.459,12 | Desvio Padrão = R$ 23.542,85 → CV = 53.0% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 9.144,86 | Teto = R$ 79.773,39 → exclui R$ 100.827,85 (valor mais distante da média).

Rodada 5: Média = R$ 41.143,32 | Desvio Padrão = R$ 19.458,57 → CV = 47.3% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 11.955,46 | Teto = R$ 70.331,17 → exclui R$ 81.658,43 (valor mais distante da média).

Rodada 6: Média = R$ 38.611,12 | Desvio Padrão = R$ 16.958,99 → CV = 43.9% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 13.172,64 | Teto = R$ 64.049,60 → exclui R$ 80.000,00 (valor mais distante da média).

Rodada 7: Média = R$ 35.851,86 | Desvio Padrão = R$ 13.327,91 → CV = 37.2% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 15.859,99 | Teto = R$ 55.843,73 → exclui R$ 7.549,16 (valor mais distante da média).

Rodada 8: Média = R$ 37.873,49 | Desvio Padrão = R$ 11.192,74 → CV = 29.6% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (14 valores homogeneizados, ordenados): 10.096,28, 25.998,76, 28.640,70, 29.604,05, 35.437,34, 38.635,40, 40.533,87, 42.964,55, 43.103,45, 43.103,45, 43.486,55, 45.265,15, 51.040,66, 52.318,59.

Mediana: quantidade de valores par (n=14) → média dos valores das posições 7 e 8 = R$ 41.749,21 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19). Grau de fundamentação: Grau I (ABNT NBR 14.653-3, Tabelas 4 e 5; art. 23, §§ 1º a 3º), vide nota da Tabela 2.

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 37.574,29 a R$ 45.924,13	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 35.486,83 a R$ 48.011,59	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 30.556,47 a R$ 52.941,95	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

Grande Propriedade Rural (art. 10, § 5º, III — mais de 15 módulos rurais = mais de 30 ha). Comparativo direto sobre o valor total do imóvel (terra e benfeitorias), sem segregação por aptidão do solo (n bruto = 8; excluídos no saneamento estatístico = 1; n saneado = 7; TRA-ITBI = R$ 36.890,44/ha; CV = 29,93%)

Localidade / Propriedade	Área (ha)	Valor (R$)	R$/ha	Situação	Fator Situação	R$/ha Homog.	Saneamento
Sitio Barreiro	31,173	564.143,61	18.097,19	Arbitrado	1,5183	27.477,83	Mantido
Fazenda Angelica	104,8313	2.717.334,11	25.921,02	Arbitrado	1,5183	39.357,13	Mantido
Fazenda Conceião Da Vargem Grande	44,2593	1.200.000,00	27.112,95	Homologado	1,0000	27.112,95	Mantido
Café Do Gerson, Rod. Fernão Dias Km 762 ‡	148,1	5.243.212,70	35.403,19	Arbitrado	1,5183	53.754,37	Mantido
Sitio Encanto Da Natureza	43,9337	1.620.733,69	36.890,44	Homologado	1,0000	36.890,44	Mantido
Sitio Boa Esperança	47,5263	1.753.266,31	36.890,44	Homologado	1,0000	36.890,44	Mantido
Fazenda Bonanza	32,7429	1.900.000,00	58.027,85	Homologado	1,0000	58.027,85	Mantido
~~Rodovia Fernao Dias~~	~~56,9013~~	~~4.162.392,40~~	~~73.151,09~~	~~Homologado~~	~~1,0000~~	~~73.151,09~~	~~Excluído~~

Nota (art. 10, § 4º): (i) o lançamento 54/2026 (Fazenda Colibri, 135,374 ha) foi excluído do banco por erro material de digitação, confirmado pela Secretaria de Fazenda: o valor lançado (R$ 113.191.808,00) contém dígito '1' excedente em relação ao valor declarado (R$ 13.191.808,00), o que resultaria em R$ 836.141/ha; (ii) '‡' lançamento 82/2025 (Café Do Gerson, 148,1 ha): valor lançado corrigido de R$ 524.321,27 para R$ 5.243.212,70, por omissão de um zero no final do número, confirmado pela Secretaria de Fazenda; (iii) o fator de situação de média e grande propriedade foi apurado sobre todo o banco rural (n=82).

Memória de cálculo (arts. 10, §§ 4º, 5º e 6º, 16, 17 e 19):

Passo 0 – Amostra bruta: 8 valores unitários (R$/ha) válidos, listados na tabela acima.

Passo 0-A – Homogeneização: aplicado a 3 amostra(s) Arbitrada(s) o fator de situação apurado sobre o conjunto do banco rural (art. 10, § 4º), multiplicando cada valor por ×1,5183 (n=82; R^2=0,071; t=–2,47 — estatisticamente significativo). Ver colunas 'Fator Situação' e 'R$/ha Homog.' na tabela acima.

Rodada 1: Média = R$ 44.082,76 | Desvio Padrão = R$ 16.135,42 → CV = 36.6% (> 30%, prossegue). Piso = R$ 19.879,63 | Teto = R$ 68.285,89 → exclui R$ 73.151,09 (valor mais distante da média).

Rodada 2: Média = R$ 39.930,14 | Desvio Padrão = R$ 11.949,79 → CV = 29.9% ≤ 30% — PARA AQUI, nos termos do art. 16, § 1º, (ii).

Amostra saneada final (7 valores homogeneizados, ordenados): 27.112,95, 27.477,83, 36.890,44, 36.890,44, 39.357,13, 53.754,37, 58.027,85.

Mediana: quantidade de valores ímpar (n=7) → valor da posição 4 = R$ 36.890,44 — valor de referência da TRA-ITBI (art. 19). Grau de fundamentação: Grau I (ABNT NBR 14.653-3, Tabelas 4 e 5; art. 23, §§ 1º a 3º), vide nota da Tabela 2.

Régua de referência — instrumentos de flutuação em torno da mediana:

Instituto	Base legal	Amplitude	Faixa resultante	Para quem	Quando usar
Faixa de tolerância administrativa	Art. 19, §1º	±10% fixo	R$ 33.201,40 a R$ 40.579,49	O contribuinte	Homologação do valor declarado sem processo de arbitramento
Campo de arbítrio técnico	Art. 20	±15% fixo	R$ 31.356,88 a R$ 42.424,01	O avaliador	Justificar afastamento por característica não captada no modelo, em geral
Faixa de flutuação normal	Art. 17, § 2º	Mediana ± Desvio Padrão Saneado (varia por segmento)	R$ 24.940,66 a R$ 48.840,23	O fiscal	Imóvel específico com localização, topografia ou dimensão atípica dentro do próprio segmento

TABELA 3 – VALORES DO MÉTODO EVOLUTIVO (R$/m²)

3A. CUB SINDUSCON-MG – AGO/2026 | NBR 12.721:2006 | Método Comparativo Direto de Custo (NBR 14.653-1, item 7.3.1)

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)	CUB (R$/m²)
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavto., c/ 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94	R$ 2.562,62
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavto, 3 dormit., sendo um suíte c/ banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	3	106,44	99,47	R$ 3.102,16
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavto, 4 dormit., sendo um suíte c/ banh e closet, outro c/ banh, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz, AS completa e varanda (abrigo para automóvel).	4	224,82	210,44	R$ 3.852,38
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavto, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.	1	39,56	39,56	R$ 2.658,85
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavtos/tipo. **Pavto. térreo:** Hall, escada, 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, c/ banh e central de medição. **Pavto-tipo:** Hall, escada e 4 aparts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS.	2	991,45	978,09	R$ 1.771,91
PP-4B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavtos-tipo. **Pavto. térreo:** Hall de entrada, escada e 4 apts/andar c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito c/ banh e 16 vagas descobertas. **Pavto-tipo:** Hall, escada e 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS.	2	1.415,07	927,08	R$ 2.425,23
PP-4N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavts-tipo. **Pilotis:** Escada, elev, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banh, central de gás e guarita. **Pavto.-tipo:** Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banh social, coz, AS c/ banh e varanda.	3	2.590,35	1.840,45	R$ 2.935,83
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavto. térreo e 7 pavtos-tipo. **Pavto. térreo:** Hall de entrada, elevador, escada e 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. **Pavto.-tipo:** Hall de circulação, escada e 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e área para tanque.	2	2.801,64	1.885,51	R$ 2.285,68
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pilotis:** Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central de gás e guarita. **Pavto.-tipo:** Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suíte, sala estar/jantar, banh social, coz, AS c/ banh e varanda.	3	5.998,73	4.135,22	R$ 2.554,58
R8-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pilotis:** Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banh, central de gás e guarita. **Pavto. tipo:** Halls de circulação, escada, elev e 2 apartamentos por andar, c/ 4 dormit, sendo um suíte c/ banh e closet, outro c/ banh, banh social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz, AS completa e varanda.	4	5.917,79	4.644,79	R$ 3.120,21
R16-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pilotis:** Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central de gás e guarita. **Pavto-tipo:** Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banh social, coz e AS c/ banh e varanda.	3	10.562,07	8.224,50	R$ 2.480,39
R16-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pilotis:** Esc. elev, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banh, central de gás e guarita. **Pavto. tipo:** Halls de circulação, escada, elev e 2 apartamentos por andar, c/ quatro dormit, sendo um suíte c/ banh e closet, outro c/ banh, banh social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz, AS completa e varanda.	4	10.461,85	8.371,40	R$ 3.223,52
CSL-8N	Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pavto. térreo:** Escada, elev, hall de entrada e lojas. **Pavto. tipo:** Halls de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.	-	5.942,94	3.921,55	R$ 2.490,95
CSL-8A	Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pavto. térreo:** Escada, elev, hall de entrada e lojas.	-	5.942,94	3.921,55	R$ 2.749,80

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)	CUB (R$/m²)
	Pavto. tipo: Halls de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.				
CSL-16N	Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e 16 pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pavto. térreo:** Escada, elev, hall de entrada e lojas. **Pavto-tipo:** Halls de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.	-	9.140,57	5.734,46	R$ 3.335,25
CSL-16A	Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e 16 pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pavto. térreo:** Escada, elev, hall de entrada e lojas. **Pavto-tipo:** Halls de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.	-	9.140,57	5.734,46	R$ 3.680,45
CAL-8N	Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pavto. térreo:** Escada, elev, hall de entrada e lojas. **Pavto-tipo:** Halls de circulação, escada, elev e oito andares corridos c/ sanitário privativo por andar.	-	5.290,62	3.096,09	R$ 2.954,74
CAL-8ª	Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo. **Garagem:** Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. **Pavto. térreo:** Escada, elev, hall de entrada e lojas. **Pavto-tipo:** Halls de circulação, escada, elev e oito andares corridos c/ sanitário privativo por andar.	-	5.290,62	3.096,09	R$ 3.213,83
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão c/ área administrativa, 2 banh, um vestiário e um depósito.	-	1.000,00	-	R$ 1.333,76

Abreviaturas e Observações
Abreviaturas: *AS = Área de Serviço; banh = banheiro(s); coz = cozinha; dormit = dormitório(s); elev = elevador(es); pavto = pavimento(s).*
Fonte dos valores de CUB/m²: *Tabela Sinduscon-MG — Agosto/2026 (ABNT NBR 12.721:2006).*

3B. ROSS-HEIDECKE – COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO K (%) | K localizado pelo cruzamento do % de vida decorrida (linha, arredondado ao múltiplo de 2%) com o estado de conservação (coluna, Tabela 3D) | Valor Depreciado = Custo Novo × (1 − K ÷ 100)

% Vida Decorr.	a (Novo)	b (Entre novo/reg.)	c (Regular)	d (Entre reg./rep.simp.)	e (Rep. simples)	f (Entre rep.simp/import.)	g (Rep. importantes)	h (Entre rep.import/s.valor)
2%	1,02%	1,05%	3,51%	9,03%	18,9%	33,9%	53,1%	75,4%
4%	2,08%	2,11%	4,55%	10%	19,8%	34,6%	53,6%	75,7%
6%	3,18%	3,21%	5,62%	11%	20,7%	35,3%	54,1%	76%
8%	4,32%	4,35%	6,73%	12,1%	21,6%	36,1%	54,6%	76,3%
10%	5,5%	5,53%	7,88%	13,2%	22,6%	36,9%	55,2%	76,6%
12%	6,72%	6,75%	9,07%	14,3%	23,6%	37,7%	55,8%	76,9%
14%	7,98%	8,01%	10,3%	15,4%	24,6%	38,5%	56,4%	77,2%
16%	9,28%	9,31%	11,6%	16,6%	25,7%	39,4%	57%	77,5%
18%	10,6%	10,6%	12,9%	17,8%	26,8%	40,3%	57,6%	77,8%
20%	12%	12%	14,2%	19,1%	27,9%	41,2%	58,3%	78,2%
22%	13,4%	13,4%	15,6%	20,4%	29,1%	42,2%	59%	78,5%
24%	14,9%	14,9%	17%	21,8%	30,3%	43,1%	59,6%	78,9%
26%	16,4%	16,4%	18,5%	23,1%	31,5%	44,1%	60,4%	79,3%
28%	17,9%	17,9%	20%	24,6%	32,8%	45,2%	61,1%	79,6%
30%	19,5%	19,5%	21,5%	26%	34,1%	46,2%	61,8%	80%
32%	21,1%	21,1%	23,1%	27,5%	35,4%	47,3%	62,6%	80,4%
34%	22,8%	22,8%	24,7%	29%	36,8%	48,4%	63,4%	80,8%
36%	24,5%	24,5%	26,4%	30,5%	38,1%	49,5%	64,2%	81,3%
38%	26,2%	26,2%	28,1%	32,2%	39,6%	50,7%	65%	81,7%
40%	28%	28%	29,9%	33,8%	41%	51,9%	65,9%	82,1%
42%	29,9%	29,8%	31,6%	35,5%	42,5%	53,1%	66,7%	82,6%
44%	31,7%	31,7%	33,4%	37,2%	44%	54,4%	67,6%	83,1%
46%	33,6%	33,6%	35,2%	38,9%	45,6%	55,6%	68,5%	83,5%
48%	35,6%	35,5%	37,1%	40,7%	47,2%	56,9%	69,4%	84%
50%	37,5%	37,5%	39,1%	42,6%	48,8%	58,2%	70,4%	84,5%
52%	39,5%	39,5%	41%	44%	50,5%	59,6%	71,3%	85%
54%	41,6%	41,6%	43%	46,3%	52,1%	61%	72,3%	85,5%
56%	43,7%	43,7%	45,1%	48,2%	53,9%	62,4%	73,3%	86%
58%	45,8%	45,8%	47,2%	50,2%	55,6%	63,8%	74,3%	86,6%
60%	48%	48%	49,3%	52,2%	57,4%	65,3%	75,3%	87,1%
62%	50,2%	50,2%	51,5%	54,2%	59,2%	66,7%	76,4%	87,7%
64%	52,5%	52,5%	53,7%	56,3%	61,1%	68,3%	77,5%	88,2%
66%	54,8%	54,8%	55,9%	58,4%	63%	69,8%	78,6%	88,8%
68%	57,1%	57,1%	58,2%	60,6%	64,9%	71,4%	79,7%	89,4%
70%	59,5%	59,5%	60,5%	62,8%	66,8%	72,9%	80,8%	90,4%
72%	62,2%	62,2%	62,9%	65%	68,8%	74,6%	81,9%	90,9%
74%	64,4%	64,4%	65,3%	67,3%	70,8%	76,2%	83,1%	91,2%
76%	66,9%	66,9%	67,7%	69,6%	72,9%	77,9%	84,3%	91,8%
78%	69,4%	69,4%	70,2%	71,9%	74,9%	79,6%	85,5%	92,4%
80%	72%	72%	72,7%	74,3%	77,1%	81,3%	86,7%	93,1%

% Vida Decorr.	a (Novo)	b (Entre novo/reg.)	c (Regular)	d (Entre reg./rep.simp.)	e (Rep. simples)	f (Entre rep.simp/import.)	g (Rep. importantes)	h (Entre rep.import/s.valor)
82%	74,6%	74,6%	75,3%	76,7%	79,2%	83%	88%	93,7%
84%	77,3%	77,3%	77,8%	79,1%	81,4%	84,5%	89,2%	94,4%
86%	80%	80%	80,5%	81,6%	83,6%	86,6%	90,5%	95%
88%	82,7%	82,7%	83,2%	84,1%	85,8%	88,5%	91,8%	95,7%
90%	85,5%	85,5%	85,9%	86,7%	88,1%	90,3%	93,1%	96,4%
92%	88,3%	88,3%	88,6%	89,3%	90,4%	92,2%	94,5%	97,1%
94%	91,2%	91,2%	91,4%	91,9%	92,8%	94,1%	95,8%	97,8%
96%	94,1%	94,1%	94,2%	94,6%	95,1%	96%	97,2%	98,5%
98%	97%	97%	97,1%	97,3%	97,6%	98%	98,6%	99,3%
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3C. VIDA ÚTIL ESTIMADA POR TIPO DE CONSTRUÇÃO

Tipo de Construção / Edificação	Vida Útil Estimada (anos)	Fonte de Referência
Apartamento / Multifamiliar	60 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Casa de alvenaria / tijolo	65 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Casa de madeira	45 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Casa mista (alvenaria + madeira)	50 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Edifício comercial / escritório	70 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Galpão industrial / depósito	70 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Galpão rural / barracão alvenaria	60 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Galpão rural / barracão madeira	40 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Hotel / pousada	50 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Loja / comércio	70 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Construção rural diversa	60 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653
Silo / armazém	75 anos	Bureau of Internal Revenue / NBR 14.653

3D. ESTADOS DE CONSERVAÇÃO – CRITÉRIOS OBJETIVOS

Letra	Estado	Classificação	Critérios objetivos
A	Novo	Ótimo (O)	Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
B	Entre novo e regular	Muito Bom (MB)	Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
C	Regular	Bom (B)	Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e reparos simples	Intermediário (I)	Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Reparos simples	Regular (R)	Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Entre reparos simples e importantes	Deficiente (D)	Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança.

Letra	Estado	Classificação	Critérios objetivos
			Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Reparos importantes	Mau Estado (M)	Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Entre reparos importantes e sem valor	Péssimo (P)	Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.

Nota: Classificação conforme critério de Heidecke adaptado, com base em vistoria in loco e registro fotográfico nos autos eletrônicos. As letras A a H correspondem às alíneas a) a h) do art. 11, § 2º, deste Decreto. Os intervalos temporais (prazos de reforma) e a gravidade dos danos físicos indicados constituem diretrizes paramétricas para a valoração do estado de conservação (Heidecke, A a H). Tais limites temporais têm caráter referencial e não absoluto: o enquadramento definitivo deve prevalecer sobre o diagnóstico físico-funcional do bem, considerando a qualidade dos sistemas prediais (estrutura, vedações, instalações e impermeabilização) e a frequência de manutenção preventiva observada. INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. ***Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos****. São Paulo: IBAPE/SP.*

3E. VALOR RESIDUAL PARA IMÓVEIS COM VIDA ÚTIL ESGOTADA (art. 11, §§ 4º-A a 4º-D)

Aplicável exclusivamente quando a idade aparente ≥ vida útil estimada (Tabela 3C), hipótese em que o coeficiente K da Tabela 3B atinge 100% e o valor depreciado seria nulo. Fórmula: Va = Vr = R × Vn.

Nível	Denominação	R (%)	Critério técnico de aplicação	Equivalência RH
I	Estrutura Condenada / Sucata	10%	Imóvel sem condições de habitabilidade ou segurança. Valor resíduo pelo reaproveitamento de insumos estruturais ou fundações.	Estado h
II	Funcional / Manutenção Básica	15%	Imóvel em uso regular, sem reformas estruturais recentes, mantendo estabilidade e funcionalidade habitacional.	Estado g
III	Reformado / Excelente Conservação	20%	Imóvel antigo submetido a reformas ou manutenção contínua, garantindo pleno uso comercial ou residencial.	Estados e/f