



Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

LEI N° 4476

Dispõe sobre o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e estabelece critérios para a determinação da base de cálculo do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

O Prefeito Municipal de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono na forma do Art. 113, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Vitória, a seguinte Lei:

Capítulo I

Da Obrigação Principal

SEÇÃO I

Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 1° - O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel urbano.

§ 1° - Para os efeitos deste artigo, considera-se como urbano o imóvel localizado em região

beneficiada com pelo menos três dos seguintes serviços públicos:

- a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) abastecimento de água;
- c) sistema de esgoto sanitário;
- d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- e) escola de primeiro grau ou posto de saúde, a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º - Considera-se também, imóvel urbano, a área urbanizável ou de expansão urbana, constante de loteamento, destinada à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Art. 2º - Considera-se ocorrido o fato gerador no primeiro dia de janeiro de cada ano, ressalvados os casos de edificações construídas no decorrer do exercício cujo fato gerador ocorrerá, inicialmente, no primeiro dia do exercício seguinte ao da concessão do habite-se ou de sua ocupação.

Art. 3º - A incidência do imposto independe da situação de regularidade administrativa, legal ou regulamentar do imóvel perante o Município, sem prejuízo das penalidades cabíveis, por eventual irregularidade e do cumprimento das obrigações acessórias exigíveis, observado inclusive, o disposto no artigo 18, desta Lei.

SEÇÃO II

Da Imunidade e da Isenção



Art. 4º - São isentos do imposto:

I - as áreas ocupadas por florestas e demais formas de vegetação, declaradas como de preservação permanente e ou monumentos naturais identificados de acordo com a legislação pertinente;

II - os imóveis tombados ou sujeitos às restrições impostas pelo tombamento vizinho, bem como aqueles identificados como de interesse de preservação, na forma da legislação pertinente;

III - os imóveis edificadas e as áreas de terrenos localizados abaixo da cota altimétrica de 50,00 metros cedidos gratuitamente para uso da Municipalidade, através de contrato de comodato, enquanto durar a cessão;

IV - as áreas localizadas acima da cota altimétrica de 50,00 metros, declaradas pelo COMDEMA (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente) como de interesse à preservação ecológica, na forma da legislação pertinente;

V - os edifícios-garagem construídos na forma do disposto no Art. 31 da Lei 4.167 de 06 de dezembro de 1995 (P.D.U.);

VI - o prédio de propriedade do ex-combatente, integrante da Força Expedicionária Brasileira, desde que nele resida, ou nele esteja residindo a sua viúva ou ex-companheira.

VII - VETADO *inexistente*

VIII - VETADO *inexistente*

§ 1º - A definição dos procedimentos para obtenção da isenção do imposto para os imóveis definidos nos incisos I e II deste artigo serão regulamentados através de ato do Poder Executivo.

§ 2º - Definidos os procedimentos de que trata o parágrafo anterior, o poder executivo poderá conceder a isenção parcial até o limite de 50% (cinquenta por cento) do imposto, desde que os critérios não sejam atendidos na sua totalidade.

Art. 5º - São imunes ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, na forma da Lei Orgânica Municipal, art. 121 os imóveis vinculados às finalidades essenciais:

I - da União, do Estado do Espírito Santo, inclusive suas autarquias e fundações;

II - dos templos de qualquer culto;

III - dos partidos políticos e suas fundações;

IV - das entidades sindicais dos trabalhadores;

V - das instituições de educação; de assistência social; de pesquisa; habilitação e reabilitação de pessoas portadoras de deficiência, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos de lei.



SEÇÃO III**Do Contribuinte e da Base de Cálculo**

Art. 6º - Contribuinte do imposto é o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel a qualquer título.

Art. 7º - A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, fixado na forma desta lei.

§ 1º - VETADO *manter-se-á*

§ 2º - VETADO

§ 3º - VETADO

Art. 8º - A apuração do valor venal será feita com base na Planta Genérica de Valores Imobiliários, cuja composição levará em conta os seguintes elementos:

I - quanto ao terreno:

a) VETADO

b) os serviços públicos ou de utilidade pública existentes nos logradouros;

c) os fatores de valorização ou depreciação na forma do disposto na TABELA I.

II - Quanto à edificação:

a) VETADO

b) a idade da edificação;

c) o estado de conservação interna da edificação;



- d) fator de localização e utilização.
- e) a posição da edificação em relação ao logradouro em que estiver localizado (frente ou fundos);
- f) VETADO

§ 1º - O valor venal do imóvel será determinado de acordo com a fórmula abaixo:

$$V = Vt + Ve$$

Onde:

V = Valor Venal do Imóvel
Vt = Valor Venal do Terreno
Ve = Valor Venal da Edificação

$$Vt = At \times P \times T \times Q \times Ut$$

At = Área do Terreno
P = Fator Pedologia - tabela I
T = Fator Topografia - tabela I
Q = Fator Quadra - tabela I
Ut = Valor do m² do Terreno - anexo I

$$Ve = Ae \times I \times C \times L \times Pe \times Ue$$

Ae = Área da edificação
I = Fator Idade da Construção - tabela IV
C = Fator de Conservação Interna da Edificação - tabela IV
L = Fator Localização da Edificação - tabela V
Pe = Posição da Edificação em Relação ao Logradouro - tabela IV
Ue = Valor do m² da Edificação - tabela II

§ 2º - Quando se tratar de edificação construída em forma de galpão, sobre o Valor Venal da Edificação (Ve), aplica-se o redutor de 20% (vinte por cento);

§ 3º - Quando se tratar de imóvel não edificado, que possua mais de 1 (uma) testada, o seu valor venal terá por base o logradouro de maior valor.

§ 4º - Quando em um logradouro de um bairro estiverem estabelecidos valores diferenciados por metro quadrado conforme disposto no ANEXO I, em função de restrições quanto à altura das edificações previstas do PLANO DIRETOR URBANO (PDU), para apuração do valor venal do terreno aplica-se o maior valor no caso de edificação com mais de 15 (quinze) metros de altura.

§ 5º - Quando se tratar de edificação construída em forma de galpão, que não esteja sendo utilizada para fins comerciais ou prestação de serviços devidamente legalizados, sobre o Valor Venal da Edificação (Ve), aplica-se o acréscimo de 20% (vinte por cento).

Seção IV

Das Alíquotas

Art. 9º - As alíquotas do imposto são as seguintes:

I - para imóvel edificado;

- a) 0,25% (vinte centésimos por cento), quando residencial;
- b) 0,30% (trinta centésimos por cento), quando não residencial;
- c) VETADO

II - para imóvel não edificado:

- a) 2% (dois por cento) para aqueles situados em logradouros beneficiados com pelo menos três dos serviços públicos



mencionados no parágrafo 1º do artigo 1º desta lei, abaixo da cota altimétrica de 50,00 m (cinquenta metros):

b) 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) para aqueles localizados acima da cota altimétrica de 50,00 m (cinquenta metros);

c) 0,60% (sessenta centésimos por cento) válido para o exercício seguinte, para aqueles que iniciarem a construção de edificação devidamente licenciada pelo órgão competente :

d) 0,60% (sessenta centésimos por cento) para aqueles considerados excedentes na forma do disposto no Inciso III do artigo 10 desta lei;

e) 0,30% (trinta centésimos por cento) para aqueles de utilização não residencial em que as áreas excedentes na forma do disposto no inciso III do artigo 10 desta lei, sejam necessárias para a atividade fim, devendo ser solicitado o reconhecimento da utilização do Conselho Municipal de Tributos Imobiliários.

PARÁGRAFO ÚNICO - A paralisação da construção por prazo superior a 90 (noventa) dias determinará o retorno da alíquota aplicada ao imóvel por ocasião do início da construção.

Art. 10 - É considerado imóvel sem edificação, para efeito de incidência do imposto, a existência de:

I) - prédio em construção, até o último dia do exercício correspondente ao da concessão do habite-se ou de sua ocupação;

II) - prédio em estado de ruína ou de qualquer modo inadequado à utilização de qualquer natureza ou as construções de natureza temporária;



III) - áreas excedentes de terrenos edificadas, superiores a 05 (cinco) vezes a área da construção, aplicáveis a terrenos com área não inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Seção V

Do Cadastro Imobiliário Fiscal

Art. 11 - O Cadastro Imobiliário Fiscal compreende:

- I) os terrenos vagos existentes ou que venham a vagar, desde que considerados urbanos;
- II) as edificações existentes ou que venham a ser construídas nas áreas urbanas.

Art. 12 - São de inscrição obrigatória no Cadastro Imobiliário os imóveis existentes como unidade por desmembramento ou remembramento dos atuais, ainda que sejam beneficiadas por isenção ou imunidade.

PARÁGRAFO ÚNICO - Unidade autônoma é aquela que permite uma ocupação ou utilização privativa e que seu acesso se faça independentemente das demais ou igualmente com as demais, por meio de áreas de acesso ou circulação comum a todos, mas nunca através de outra.

Seção VI

Do Lançamento e da Arrecadação

Art. 13 - O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é anual e será



feita com base nos elementos constantes do Cadastro Imobiliário e a obrigação de pagá-lo se transmite ao adquirente do imóvel.

§ 1º - O lançamento será feito no nome sob o qual estiver inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário.

§ 2º - Os contribuintes do imposto terão ciência do lançamento por meio de notificação pessoal ou por editais publicados em jornal local de grande circulação.

§ 3º - É assegurada ao contribuinte a transparência no lançamento do imposto, apurado na forma do parágrafo anterior, através de informações relativas ao imóvel, que justificam o valor apurado, a serem publicadas no impresso, próprio para a cobrança do imposto, que deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos, os seguintes elementos:

I - áreas do terreno e da edificação, respectivamente;

II - valores, por metro quadrado e venal, do terreno e da edificação, respectivamente;

III - alíquotas incidentes;

Art. 14 - A arrecadação do imposto é anual, podendo ser efetuado o pagamento em quota única ou, a critério do contribuinte, em até 8 (oito) parcelas, na forma e prazos dispostos em Regulamento .

§ 1º - O Conselho Municipal de Tributos Imobiliários definirá qual o valor mínimo a ser parcelado.

§ 2º - O contribuinte que efetuar o pagamento relativo a todo o exercício em quota única, no prazo estabelecido em regulamento, gozará da seguinte redução:

a) exercício de 1998: 20% (vinte por cento);

CAPÍTULO II

Das Obrigações Acessórias

SEÇÃO ÚNICA

Da Inscrição no Cadastro Imobiliário

Art. 15 - A inscrição dos imóveis no Cadastro Imobiliário será promovida:

I - pelo proprietário ou seu representante legal ou pelo respectivo possuidor a qualquer título;

II - por qualquer dos condôminos;

III - de ofício, pelo órgão competente:

a) em se tratando de próprio federal, estadual, municipal ou entidade autárquica;

b) após o prazo estabelecido para o adquirente, quando denunciada pelo transmitente ou por informações do Cartório de Registro Geral de Imóveis;

c) através de levantamento cadastral.

Art. 16 - O contribuinte deverá declarar, ao órgão competente, dentro de 30 (trinta) dias, contados da respectiva ocorrência:



- I - a aquisição de imóvel edificado ou não;
- II - a modificação de uso;
- III - a mudança de endereço para entrega de notificações;
- IV - outros atos ou circunstâncias que possam afetar a incidência do imposto.

Art. 17 - os responsáveis por loteamento ou incorporação imobiliária ficam obrigados a fornecer, mensalmente, ao Departamento de Receita Municipal, relação das unidades que no mês anterior tenham sido alienadas por escritura pública ou documento particular, mencionado o número de lote e quadra ou da unidade construída bem como, o valor da venda e o registro em Cartório, a fim de ser feita a anotação no Cadastro Imobiliário.

Art. 18 - As construções feitas sem licença ou em desacordo com as normas municipais serão inscritas e lançadas, de ofício, apenas para efeitos fiscais.

§ 1º - A inscrição e os efeitos, no caso deste artigo, não criam direito ao proprietário, ao titular do domínio útil ou ao possuidor a qualquer título, e não excluem o direito da repartição de exigir a adaptação da edificação às normas e prescrições legais ou a sua demolição independentemente das sanções cabíveis.

§ 2º - A inscrição no Cadastro Imobiliário será atualizada sempre que se verificar qualquer alteração da situação anterior do imóvel.

Art. 19 - Até o dia 10 (dez) de cada mês, os oficiais de Registro de Imóveis, na conformidade do disposto no inciso I, art. 197 do Código Tributário Nacional,



enviarão ao Cadastro Imobiliário Fiscal, extratos ou comunicações de atos relativos a imóveis, tais como: transferências, averbações, inscrições ou transcrições realizadas no mês anterior.

Art. 20 - VETADO

CAPÍTULO III

**Da Avaliação para Determinação da Base de Cálculo do Imposto
Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)**

Art. 21 - A avaliação será procedida pelos fiscais de rendas lotados na Divisão de Fiscalização, com base nos critérios estabelecidos no Art. 8º desta Lei (Planta Genérica de Valores Imobiliários).

§ 1º - Quando da avaliação for constatado ou alegado discordância entre os elementos do Cadastro Imobiliário Fiscal e os declarados pelo contribuinte ou preposto tais como: os elementos básicos, áreas, fatores de valorização e depreciação, deverá a autoridade avaliadora proceder a avaliação com base nos elementos apurados em sindicância realizada no imóvel.

§ 2º - Confirmada a discordância de que fala o parágrafo anterior a autoridade avaliadora através da Divisão de Fiscalização encaminhará expediente ao órgão que administra Cadastro Imobiliário Fiscal para que seja procedida as alterações que produzirão seus efeitos para o exercício seguinte, no caso do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).



Art. 22 - Através de ato do Poder Executivo será regulamentado os procedimentos para avaliação e alteração de que fala este capítulo.

CAPÍTULO IV

Do Conselho Municipal de Tributos Imobiliários

Art. 23 - Fica criado o Conselho Municipal de Tributos Imobiliários composto por representante das seguintes entidades:

- I** - um representante do Conselho Popular de Vitória;
- II** - um representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil;
- III** - um representante do Conselho Regional de Corretores de Imóveis;
- IV** - um representante da Associação Comercial de Vitória;
- V** - um representante da Câmara de Dirigentes Logistas;
- VI** - um representante da Câmara Municipal de Vitória;
- VII** - um representante da Prefeitura Municipal de Vitória.
- VIII** - 1 (um) representante da ADEMI (Associação das Empresas do mercado imobiliário)

§ 1º - Cada entidade deverá indicar um representante-titular e um representante-suplente, que serão nomeados pelo Prefeito.



§ 2º - A presidência do Conselho será exercida pelo representante da Prefeitura Municipal de Vitória.

Art. 24 - Compete ao Conselho Municipal de Tributos Imobiliários:

I - orientar o Poder Executivo na formulação da política tributária relativa ao Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e Taxa pela Prestação de Serviços de Coleta de Lixo e Limpeza Urbana, observados o princípio da equidade, a função social da propriedade e as necessidades orçamentais do município.

II - auxiliar o Poder Executivo na fixação e revisão dos critérios de apuração das bases de cálculos do IPTU e do ITBI;

III - julgar os recursos de revisão de lançamentos do IPTU e de avaliação do ITBI, após esgotada a instância administrativa anterior, por voto da maioria dos seus membros, nos termos do regulamento a ser baixado pelo Poder Executivo.

IV - VETADO

Art. 25 - Os trabalhos do Conselho serão realizados conforme dispuser seu regimento interno, a ser baixado por Decreto do Poder Executivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Presidente do Conselho Municipal poderá requisitar servidores para desenvolver seus trabalhos administrativos.



CAPÍTULO V

Das Infrações e Das Penalidades

Art. 26 - As infrações às disposições desta lei serão punidas na forma do disposto na Lei 4.452 de 12 de julho de 1997.

CAPÍTULO VI

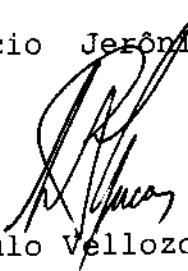
Das Disposições Finais

Art. 27 - VETADO *negotado*

Art. 28 - Sempre que necessário o Poder Executivo regulamentará a presente Lei.

Art. 29 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis 3.762/91, 3.792/92, 3.996/93 e o artigo 15 da Lei 3.571/89 com suas alterações introduzidas pelo Art. 9º da Lei 4.165/94.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 18 de agosto de 1997.


Luiz Paulo Vellozo Lucas
Prefeito Municipal

ref. Proc. 240.8195/97

/ccmt

TABELA I

FATORES DE VALORIZAÇÃO OU DEPRECIAÇÃO DO TERRENO		
PEDOLOGIA (P)	NORMAL	1,00
	ROCHOSO	0,80
	ARENOSO	0,90
	ALAGADO	0,60
	INUNDÁVEL	0,70
TOPOGRAFIA (T)	PLANO	1,00
	DECLIVE	0,70
	ACLIVE	0,90
	IRREGULAR	0,80
NA QUADRA (Q)	TODA QUADRA	1,30
	ESQUINA	1,10
	MEIO DA QUADRA	1,10
	GLEBA	0,70
	ENCRAVADO	0,50



TABELA III

COMPONENTES BÁSICOS	MATERIAIS	PONTOS
ESTRUTURA	MADEIRA	3
	ALVENARIA	10
	METÁLICA	22
	CONCRETO	26
FORRO	SEM	0
	MADEIRA	3
	LAGE	4
	REBAIXO (gesso/especial/mambri/forro pacote)	6
ESQUADRIAS	SEM	0
	MADEIRA COM PINTURA	5
	ALUMINIO/ FERRO/ ESPECIAL	10
REVESTIMENTO INTERNO	SEM/CHAPISCO	0
	REBOCO	4
	MASSA CORRIDA	8
	CERÂMICA/FÓRMICA/MÁRMORE	11
	ESPECIAL/EPOX/GRANITO/ESPELHO	13
REVESTIMENTO DA FACHADA	SEM/CHAPISCO	0
	REBOCO	3
	MASSA CORRIDA	6
	CERÂMICA/FÓRMICA/PASTILHA/PEDRA/MÁRMORE	10
	ESPECIAL/GRANITO/VIDRO	13
PISO	TERRA/TÁBUA	0
	TIJOLO/CIMENTO	3
	TACO/FRISO/CARPETE/PAVIFLEX/CERÂMICA SIMPLES	8
	MÁRMORE/PEDRA/FÓRMICA/KORODUR	11
	ESPECIAL/GRANITO/CERÂMICA ESPECIAL	13
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	SEM/EXTERNA	0
	ATÉ 2 (DOIS) BANHEIROS	2
	DE 3 (TRÊS) A 5 (CINCO) BANHEIROS	5
	ACIMA 6 (SEIS) BANHEIROS	9
EQUIPAMENTOS	SEM	0
	PISCINA OU SAUNA COMUNITÁRIA	6
	PISCINA OU SAUNA PRIVATIVA	10

TABELA II**TABELA DE VALOR POR PADRÃO DE CONSTRUÇÃO**

PADRÃO	PONTOS	VALOR DO M² EM R\$	
01	00 a 30	46,00	
02	31 a 35	60,00	
03	36 a 40	72,00	
04	41 a 45	86,00	
05	46 a 50	104,00	
06	51 a 55	126,00	
07	56 a 60	170,00	
08	61 a 65	208,00	
09	66 a 70	246,00	
10	71 a 75	278,00	
11	76 a 80	310,00	
12	81 a 85	342,00	
13	86 a 90	378,00	
14	91 a 95	420,00	
15	96 a 100	460,00	



TABELA IV

FATORES DE VALORIZAÇÃO OU DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO		
OBSOLESCÊNCIA (idade em anos) (I)	00 a 05	1,00
	06 a 10	0,90
	11 a 20	0,80
	21 a 30	0,70
	31 a 40	0,60
	41 a 50	0,50
	acima de 50	0,40
CONSERVAÇÃO INTERNA (C)	BOA	1,00
	REGULAR	0,80
	MÁ	0,70
	PÉSSIMA	0,60
POSIÇÃO DO EDIFÍCIO EM RELAÇÃO AO LOGRADOURO	FRENTE	1,00
	FUNDOS	0,90

MP

TABELA V

DISTRITOS	SETORES	FATORES DE LOCALIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO			
		OUTROS LOCAIS		MORROS OU AGLOMERADOS	
		NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
01	01	0,80	0,70	-	-
	02	0,80	0,70	-	-
	03	0,80	0,70	-	-
	04	0,80	0,70	-	-
	05	0,80	0,70	0,70	0,50
	06	-	-	0,70	0,50
02	01	-	-	1,00	0,80
	02	1,00	0,90	1,00	0,80
	03	1,00	0,90	-	-
	04	1,00	0,90	1,00	0,80
	05	1,00	0,80	1,00	0,80
03	01	1,00	0,90	1,00	0,80
	02	1,00	0,90	-	-
	03	1,00	0,90	1,00	0,80
	04	1,00	0,90	1,00	0,80
	05	1,00	0,90	1,00	0,80
	06	1,00	0,90	1,00	0,80
	07	1,00	0,90	1,00	0,80
04	01	1,00	0,90	-	-
	02	1,00	0,90	1,00	0,80
	03	1,00	0,90	1,00	0,80
	04	1,00	0,90	1,00	0,80
	05	1,00	0,80	1,00	0,80
	06	1,00	0,90	1,00	0,80
	07	1,00	0,90	1,00	0,80
05	01	1,20	1,00	-	-
	02	1,20	1,00	-	-
	03	1,30	1,00	-	-
	04	1,30	1,00	-	-
	05	1,20	1,00	-	-
06	01	1,20	1,00	-	-
	02	1,20	1,00	-	-
	03	1,20	1,00	-	-
07	01	1,10	1,00	-	-
	02	1,10	1,00	-	-



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA
Estado do Espírito Santo

LEI Nº 4 476

O Presidente da Câmara Municipal de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, faço saber que a Câmara Municipal rejeitou os vetos parciais ao Inciso VII do Art. 4º e Art. 27 da Lei nº 4.476, de 25.08.97, e que nos termos do Art. 83, § 7º, da Lei Orgânica do Município de Vitória, os promulgo:

"Art. 4º - (...)

VII - Os imóveis cujo valor venal seja igual ou inferior a R\$5.000,00 (cinco mil reais)".

"Art. 27 - Ficam inalterados os valores para base de cálculo para determinação de Imposto Predial e Territorial Urbano e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis dos terrenos não edificadas considerados como "entorno de morros" e com limite de 15 (quinze) metros de altura para construções, mantidos como definidas por lei municipal anterior".

Palácio Atílio Vivacqua, em 12 de setembro de 1997.


César Colnago
PRESIDENTE

Ref. proc. 3207/97 - CMV

240.8195/97 - PMV