



# CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

## PROJETO DE LEI N° \_\_\_\_\_ / 2021

Dá nova redação ao art. 21 da Lei n° 4.476, de 18 de agosto de 1997, e dá outras providências.

**Art. 1°** O art. 21 da Lei n° 4.476, de 18 de agosto de 1997 passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 21.** A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, conforme dispõe o art. 38 do Código Tributário Nacional, sendo que a avaliação será procedida pelos fiscais de rendas em exercício no órgão de fiscalização fazendária, e terá por base as seguintes alternativas:

- I** - o valor venal do imóvel, de acordo com os elementos previstos no art. 8° desta Lei;
- II** - o valor da transmissão declarado pelo contribuinte ou o constante de instrumento lavrado pelo Registro Público.
- III** - Revogado.

**Art. 2°** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, e seus efeitos a partir de 01 de janeiro de 2022.

Palácio Atílio Vivácqua, 03 de junho de 2021.

**Vereador Davi Esmael - PSD**



AJUDE A COMBATER  
A VIOLENCIA SEXUAL  
CONTRA CRIANÇAS E  
ADOLESCENTE



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200320034003400390033003A005000, Documento assinado digitalmente  
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -  
Brasil.

vereador  
**Davi  
ESMAEL**

**Câmara Municipal de Vitória**

Av Mal Mascarenhas de Moraes, 1788  
Sala 403 - Bento Ferreira - Vitória - ES

CEP 29050-940 ☎ 3334.4518

[www.gavus.madeonline.br](http://www.gavus.madeonline.br)



# CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

## JUSTIFICATIVA

Instituído em Vitória pela **Lei nº 3.571/1989**, o **Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI** é devido toda vez que houver a transmissão, inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia. Ou seja, toda vez que alguém vende ou adquire um imóvel, sobre ele incidirá o ITBI, que deverá ser recolhido aos cofres públicos.

O art. 38 do Código Tributário Nacional, bem como a Lei Municipal nº 4.476/1997, determinam a base de cálculo para o ITBI o valor venal do imóvel. O art. 8º desta última relaciona elementos de base para que seja apurado o valor venal, resultando na Planta Genérica de Valores Imobiliários da Capital.

Podendo considerar, também, o valor da transmissão do bem, conforme entendimento da melhor doutrina e entendimento jurisprudencial, veja:

**INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS ITBI BASE DE CÁLCULO - Deve ser calculado sobre o valor do negócio jurídico realizado** ou sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU, aquele que for maior, **afastando o "valor de referência"** - Ilegalidade da apuração do valor venal previsto em desacordo com o CTN - Ofensa ao princípio da legalidade tributária, artigo 150, inciso I da CF Precedentes IRDR **PROVIDO PARA FIXAR A TESE JURÍDICA DA BASE DE CÁLCULO DO ITBI, DEVENDO CORRESPONDER AO VALOR VENAL DO IMÓVEL OU AO VALOR DA TRANSAÇÃO, PREVALECENDO O QUE FOR MAIOR.** (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 2243516-62.2017.8.26.0000; Relator (a): Burza Neto; Órgão Julgador: 7º Grupo de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 23/05/2019; Data de Registro: 26/07/2019)



AJUDE A COMBATER  
A VIOLENCIA SEXUAL  
CONTRA CRIANÇAS E  
ADOLESCENTE



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200320034003400390033003A005000, Documento assinado digitalmente  
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -  
Brasil.

vereador  
**Davi  
ESmael**

**Câmara Municipal de Vitória**

Av Mal Mascarenhas de Moraes, 1788  
Sala 403 - Bento Ferreira - Vitória - ES

CEP 29050-940 ☎ 3334.4518

[www.gaspua.madeira.gov.br](http://www.gaspua.madeira.gov.br)



## CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Porém, na tentativa de inovar, em 2005 a Lei 6.528 alterou o art. 21 da Lei 4.476/1997 para incluir mais uma alternativa de apuração da base de cálculo do imposto, qual seja pesquisa de mercado por parte do órgão fiscalizador fazendário, o chamado Valor Venal de Referência - VVR.

Um exemplo prático na aplicação "da nova modalidade", vejamos:

Um imóvel situado na Região de Jardim Camburi possui valor venal de R\$ 259.439,80 (duzentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e trinta e nove reais e oitenta centavos), seu valor venal de referência apurado foi de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).

Calculando o ITBI, alíquota de 2% em Vitória, têm-se, respectivamente: R\$ 5.188,79 (cinco mil cento e oitenta e oito reais e setenta e nove centavos) e R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).

Observa-se, então, que o "prejuízo" imposto ao contribuinte em razão da utilização de base de cálculo diversa da prevista em lei seria de R\$ 13.811,21 (treze mil oitocentos e onze reais vinte e um centavos).

Em recente decisão (Processo 1006090-52.2020.8.26.0019), o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo afastou o uso do Valor Venal de Referência como base de cálculo para cobrar o ITBI. No entendimento da Relatora Desembargadora Mônica Serrano a correta base de cálculo do ITBI é o valor venal do imóvel ou da transação, o que for maior.



AJUDE A COMBATER  
A VIOLÊNCIA SEXUAL  
CONTRA CRIANÇAS E  
ADOLESCENTE



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200320034003400390033003A005000, Documento assinado digitalmente  
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -  
Brasil.

vereador  
**Davi  
ESmael**

**Câmara Municipal de Vitória**

Av Mal Mascarenhas de Moraes, 1788  
Sala 403 - Bento Ferreira - Vitória - ES

CEP 29050-940 ☎ 3334.4518

[www.gasp.usp.br/imp](http://www.gasp.usp.br/imp)



## CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Afirma: "Assim, o valor venal do bem representa, em princípio, o valor de mercado. **Portanto, não há dúvidas quanto ao valor que se toma por base de cálculo para fins de ITBI.** A base de cálculo do ITBI deve ser o valor venal do bem transmitido que, em última análise, significa o valor de mercado do bem."

Ainda no Estado de São Paulo, a Lei 14.256/2006 que alterou os artigos referentes à base de cálculo do ITBI, numa tentativa de regulamentar a figura do Valor Venal de Referência, teve parte do seu texto declarado inconstitucional na ADIn 0056693-19.2014.8.26.0000.

No Acórdão, a relatoria diz que o IPTU e o ITBI têm seus regimes próprios, porém ambos têm a mesma base de cálculo:

**Os dois impostos ITBI e IPTU teriam regimes jurídicos próprios, mas ambos tem a mesma base de cálculo,** definida nos artigos 33 e 38 do Código Tributário Nacional ('**A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel**', art. 33, tratando do IPTU; '**A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos**', art. 38, tratando do ITBI). Assim, entendeu-se que o legislador ordinário não pode diferenciar a expressão monetária do valor venal, conforme se refira à propriedade ou à transmissão do bem ou do direito.

(Grifos acrescentados)

O Tribunal acatou o pedido, considerando que tanto o art. 33 do CTN, que trata do IPTU, como o art. 38 do mesmo Código, que cuida dos impostos sobre transmissão de bens (ITBI e ITCMD), definem a base de cálculo como valor venal.

A Corte Estadual concluiu que, "por essa razão, não podem coexistir dois valores venais um para o IPTU e outro para o



AJUDE A COMBATER  
A VIOLÊNCIA SEXUAL  
CONTRA CRIANÇAS E  
ADOLESCENTE



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200320034003400390033003A005000, Documento assinado digitalmente  
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -  
Brasil.

vereador  
**Davi  
ESmael**

Câmara Municipal de Vitória

Av Mal Mascarenhas de Moraes, 1788

Sala 403 - Bento Ferreira - Vitória - ES

CEP 29050-940 ☎ 3334.4518

[www.gasp.usp.br/imp](http://www.gasp.usp.br/imp)



# CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

ITBI.” Portanto, declarando a inconstitucionalidade do dispositivo que visava instituir nova base de cálculo para o ITBI.

Com a inovação do Valor Venal de Referência em Vitória, há claramente uma afronta à legalidade e constitucionalidade no ordenamento jurídico Municipal. O que não podemos permitir.



AJUDE A COMBATER  
A VIOLÊNCIA SEXUAL  
CONTRA CRIANÇAS E  
ADOLESCENTE



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200320034003400390033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

vereador  
**Davi  
Esmael**

**Câmara Municipal de Vitória**

Av Mal Mascarenhas de Moraes, 1788

Sala 403 - Bento Ferreira - Vitória - ES

CEP 29050-940 ☎ 3334.4518

[www.gaspus.made.com.br](http://www.gaspus.made.com.br)



# CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

## ANEXO I

QUADRO LEGAL COMPARATIVO	
REDAÇÃO ORIGINAL Lei 6.528/2005*	NOVA REDAÇÃO
<b>Art. 21.</b> A avaliação será procedida pelos fiscais de rendas em exercício no órgão de fiscalização fazendária, e terá por base as seguintes alternativas:	<b>Art. 21.</b> A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, conforme dispõe o art. 38 do Código Tributário Nacional, sendo que a avaliação será procedida pelos fiscais de rendas em exercício no órgão de fiscalização fazendária, e terá por base as seguintes alternativas:
<b>I</b> - os elementos previstos no Art. 8º desta Lei;	<b>I</b> - o valor venal do imóvel, de acordo com os elementos previstos no art. 8º desta Lei;
<b>II</b> - o valor da transmissão declarado pelo contribuinte ou o constante de instrumento lavrado pelo Registro Público;	<b>II</b> - o valor da transmissão declarado pelo contribuinte ou o constante de instrumento lavrado pelo Registro Público;
<b>III</b> - o valor apurado em decorrência de pesquisas, na forma disciplinada em regulamento específico.	<b>III</b> - Revogado.

\*Lei nº 6.528/2005 que alterou o art. 21 da Lei 4.476/1997, ambas em anexo.



AJUDE A COMBATER  
A VIOLÊNCIA SEXUAL  
CONTRA CRIANÇAS E  
ADOLESCENTE



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 3200320034003400390033003A005000. Documento assinado digitalmente  
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -  
Brasil.

vereador  
**Davi  
ESmael**

Câmara Municipal de Vitória

Av Mal Mascarenhas de Moraes, 1788

Sala 403 - Bento Ferreira - Vitória - ES

CEP 29050-940 ☎ 3334.4518

[www.gaspv.madeira.com.br](http://www.gaspv.madeira.com.br)