

**PROJETO DE LEI N° \_\_\_\_\_**

**Ementa:** Institui o "IPTU Progressivo no Tempo" no Centro de Vitória, com incentivos fiscais para imóveis comerciais locados e penalidades fiscais para imóveis desocupados, visando à revitalização da região central da cidade, em conformidade com o Plano Diretor Municipal e o Estatuto da Cidade.

**Art. 1º - Objeto**

Fica instituído o IPTU Progressivo no Tempo no Centro de Vitória, nos termos da Lei nº 9.271 de 22 de maio de 2018 - Plano Diretor Municipal e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), com a finalidade de incentivar a ocupação de imóveis comerciais, combater a ociosidade e fomentar o desenvolvimento econômico, cultural e social da região.

**Art. 2º - Definições**

Para os fins desta Lei, considera-se:

**I - Imóveis locados:** imóveis com contrato de aluguel vigente, devidamente registrado e com atividades comerciais em funcionamento.



**II - Imóveis desocupados:** imóveis sem utilização comprovada por mais de 12 (doze) meses consecutivos, caracterizados como subutilizados ou não utilizados conforme critérios definidos no Plano Diretor Municipal e em regulamento específico.

**Art. 3º - Incentivo Fiscal**

Os imóveis comerciais locados, situados no Centro de Vitória, terão direito à redução de até 30% (trinta por cento) no valor do IPTU, mediante comprovação anual do contrato de locação e atividade em funcionamento, observadas as disposições da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), quanto à renúncia de receita.

**Art. 4º - Notificação Prévia**

A aplicação da progressividade do IPTU no tempo de que trata esta Lei dependerá de prévia notificação do proprietário pelo Poder Executivo municipal para que promova o adequado aproveitamento do imóvel, nos termos definidos pelo Plano Diretor e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§ 1º A notificação deverá ser averbada no cartório de registro de imóveis.



§ 2º Os prazos e condições para o cumprimento da obrigação de adequado aproveitamento serão estabelecidos em regulamento, respeitados os limites do Estatuto da Cidade.

**Art. 5º - Penalidade Fiscal (Progressividade no Tempo)**

O imóvel que permanecer desocupado após o decurso do prazo estabelecido na notificação de que trata o art. 4º ficará sujeito à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 2 (duas) vezes o valor da alíquota referente a imóveis que cumpram a função social, respeitada a majoração anual máxima de 15% (quinze por cento) sobre o valor da alíquota calculada para o ano anterior.

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 3º Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de adequado aproveitamento, o Município poderá manter a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, ou proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme art. 8º do Estatuto da Cidade.

**Art. 6º - Reversão da Progressividade**



A aplicação da progressividade no tempo poderá ser revertida a qualquer momento, cessando a majoração da alíquota no exercício seguinte, mediante comunicação do proprietário ao Município, acompanhada de comprovação do início da ocupação efetiva do imóvel com atividade comercial ou do cumprimento da obrigação de adequado aproveitamento.

#### **Art. 7º - Fundo de Revitalização**

Fica criado o Fundo Municipal de Revitalização do Centro (FMRC), de natureza contábil, vinculado à Secretaria Municipal competente, que receberá parte ou a totalidade da arrecadação adicional decorrente da aplicação do IPTU progressivo no tempo, a ser definida em regulamento, para aplicação exclusiva em:

- I** - Incentivo a programas culturais, feiras e eventos na região;
- II** - Promoção de melhorias urbanas, infraestrutura, segurança e limpeza no Centro;
- III** - Apoio a programas de inovação e atração de startups e serviços para o Centro. Parágrafo único. A gestão e aplicação dos recursos do FMRC observarão as normas de finanças públicas, transparência e controle aplicáveis.

#### **Art. 8º - Regulamentação**

O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação, definindo, em especial,



os procedimentos para notificação, comprovação de ocupação, fiscalização, aplicação dos incentivos e gestão do FMRC.

**Art. 9º - Vigência**

Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Atilio Vivacqua, 09 de junho de 2025.

**MAURICIO LEITE**

**VEREADOR - PRD**



## JUSTIFICATIVA

O centro de Vitória é patrimônio histórico, cultural e econômico da cidade, mas enfrenta crescente esvaziamento comercial, desvalorização imobiliária e insegurança. Imóveis desocupados ou subutilizados contribuem para a degradação urbana e afastam cidadãos e investidores, comprometendo a função social da propriedade e da cidade.

Este projeto de lei busca, por meio de mecanismos fiscais inteligentes e em consonância com os instrumentos de política urbana previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, estimular a ocupação dos imóveis, premiando os proprietários que colocam seus imóveis em uso e aplicando a penalidade do IPTU progressivo no tempo àqueles que mantêm a ociosidade prolongada, após regular notificação.

O IPTU progressivo no tempo é ferramenta prevista no artigo 182, § 4º, II, da Constituição Federal e regulamentada pelos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), sendo um instrumento legítimo e eficaz para o combate à especulação imobiliária e para induzir o cumprimento da função social da propriedade, essencial para a revitalização de centros urbanos.

A instituição de incentivo fiscal para imóveis ocupados complementa a medida, estimulando a dinâmica econômica local, com observância das normas fiscais vigentes. Além disso, a criação de um fundo específico permitirá reverter parte da arrecadação adicional em melhorias visíveis para todos na própria região central, reforçando o ciclo virtuoso da revitalização.





Por todo o exposto, peço o apoio dos meus pares para a aprovação deste importante projeto de lei.

Palácio Atilio Vivacqua, 09 de junho de 2025.

**MAURICIO LEITE**  
**VEREADOR - PRD**



# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300310030003500320039003A005000

Assinado eletronicamente por **Maurício Soares Leite** em 09/06/2025 15:35

Checksum: **0AD2D5D7D6F5A23EFA943924C5715AA14AF62771D632B2371E3321789903A428**

