



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Processo nº 5880/2021

Projeto de Lei nº 093/2021

Autoria: Vereador Davi Esmael

Assunto: Revoga o inciso III, do art. 21 da Lei 4.476/1997, incluído em 2005 pela Lei 6.528, que acrescentou 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.

EMENTA: Dá nova redação ao art. 21 da Lei nº 4.476, de 18 de agosto de 1997, e dá outras providências.

I. RELATÓRIO

O Lei Municipal nº 3571/1989 que instituiu o ITBI, no âmbito de Vitória-ES, assim determina sobre a base de cálculo deste imposto:

Art. 10. *A base de cálculo do imposto é o valor real dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos, apurado em avaliação procedida pelo órgão fazendário competente ou o valor da transmissão, caso este seja maior.*

§ 1º - *A ação fiscal de avaliação de imóveis deverá ser concluída pelo fiscal de rendas no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da designação, prorrogáveis por ato da*





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Chefia da Divisão de Fiscalização. (Acrescentado pela Lei nº 4.735, de 16.07.1998 - Efeitos a partir de 18.07.1998)

§ 2º - Esgotado o prazo de que trata o parágrafo anterior, sem que o fiscal de rendas tenha concluído a avaliação para a qual foi designado, ficará impedido de receber novas Declarações de transmissão, até que conclua a que estiver em atraso, não sendo admitida qualquer compensação posterior, no número de declarações que deixar de receber no período do impedimento. (Acrescentado pela Lei nº 4.735, de 16.07.1998 - Efeitos a partir de 18.07.1998)

Art. 11. *A avaliação de imóveis será feita pelo fiscal de rendas e homologada pela Chefia da Divisão de fiscalização, podendo o contribuinte no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data da ciência da mesma, impugnar, de maneira justificada, o imposto apurado na avaliação.*

§ 1º - A impugnação de que se trata este artigo será dirigida ao Diretor do Departamento de Receita.

§ 2º - O Chefe da Divisão de Fiscalização indicará uma comissão formada por 03(três) fiscais de rendas, incluindo o autor da primeira avaliação, caso este não esteja impedido legalmente, para revisão da avaliação. (Redação dada pela Lei nº 4.735, de 16.07.1998 - Efeitos a partir de 18.07.1998)

§ 3º - A revisão devidamente justificada, será submetida ao Diretor do Departamento de Receita para apreciação e decisão.

§ 4º - A decisão tomada na revisão realizada na forma deste artigo e parágrafos anteriores, será final e esgotará o recurso na esfera administrativa municipal. (Revogado pela Lei nº 4.557, de 29.12.1997 - Efeitos a partir de 01.01.1998)

Art. 12. *Não havendo acordo entre a Fazenda e o contribuinte, o valor será determinado por avaliação judicial, de iniciativa do interessado.*

Em consonância com o Código Tributário Nacional, a Lei Municipal nº 4476/1997, que dispõe sobre o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e sobre a base de cálculo tanto do ITBI, em seus artigos 7º e 8º estabelece o valor venal do imóvel como base de cálculo de ambos, além de critérios para sua determinação.

VEREADOR

DEUS, PÁTRIA E FAMÍLIA



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003700320038003A00540052004100 - Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

GILVANDAFEDERAL

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Av: Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1788
Salvatorelli - Centro Ferreira - Vitória - ES
www.gilvandafederal.com.br



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Não obstante, diante do que dispõem as legislações tributárias federal e municipal, a base de cálculo do imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI) não pode ser diferente da utilizada para o cálculo do imposto predial e territorial urbano (IPTU).

A despeito disso, a Lei 6.528/2005, incluiu um 3º inciso no artigo art. 21 da Lei 4.476/1997, promovendo a inclusão de mais uma alternativa de apuração da base de cálculo do imposto, a saber, o VVR (Valor Venal de Referência), apurado por pesquisa de mercado por parte do órgão fiscalizador fazendário.

Na justificativa do PL em que se propõe a revogação do inciso III do artigo 21 da Lei nº 4.476/1997, que contempla o VVR como 3ª alternativa de apuração da base de cálculo do ITBI, aduz-se que a mencionada revogação está calcada, principalmente, nas razões que seguem:

- I. Em São Paulo, a Lei Municipal nº 14.256/2006 que propôs a alteração dos artigos referentes à base de cálculo do ITBI e a regulamentação do VVR (Valor Venal de Referência) foi declarada parcialmente inconstitucional na ADIn 0056693- 19.2014.8.26.0000, tendo em vista a impossibilidade de coexistência de dois valores venais, um para o IPTU e outro para o ITBI.
- II. O Código Tributário Nacional, nos artigos 33 e 38, que tratam respectivamente do IPTU e ITBI, determina-lhes como a base de cálculo, o valor venal.
- III. A aplicação do VVR como base de cálculo do ITBI, impinge prejuízo ao munícipe/contribuinte, na medida em que eleva a base de cálculo.

VEREADOR

DEUS, PÁTRIA E FAMÍLIA



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003700320038003A00540052004103 - Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

GILVANDAFEDERAL

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Av: Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1788
Salvatorelli - Centro Ferreira - Vitória - ES

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.
www.gilvandafederal.com.br



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Tendo em vista que a aplicação do VVR como base de cálculo do ITBI colide a um só tempo com CR/1988, com a Legislação Federal e Municipal, foi proposto o PL para a revogação do inciso III do artigo 21 da Lei 4.476/1997.

II. PARECER

II.1. DA INICIATIVA

O projeto ora apresentado cuida de matéria tributária de competência municipal, conforme previsão do artigo 156, II da Constituição Federal, senão vejamos:

Capítulo I

Do Sistema Tributário Nacional

Seção V

Dos Impostos dos Municípios

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I – propriedade predial e territorial urbana;

II – transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Assim sendo, não há vício de iniciativa em sua propositura.

VEREADOR

DEUS, PÁTRIA E FAMÍLIA



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003700320038003A00540052004100 Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

GILVANDAFEDERAL

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Av: Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1788
Salvador - BA - Centro Ferreira - Vitória - ES

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.
www.gilvandafederal.com.br



II.2. DA FUNDAMENTAÇÃO

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 se dá a venda ou aquisição de um imóvel, sobre ele incidirá o ITBI, que deverá ser recolhido aos cofres públicos no ato da sua transmissão.

O CTN ao tratar do IPTU e do ITBI, respectivamente em seus artigos 33 e 38, estabelece que a base de cálculo dos aludidos impostos é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. Já por valor venal, *“entende-se o valor de mercado do bem. Pode ser aquele atribuído pela administração fazendária para fins de incidência do IPTU ou o da transação imobiliária.”*

No que tange ao Município de Vitória, o ITBI está regulamentado pela Lei nº 4.476/1997 que traz, em seu corpo, não apenas a definição do contribuinte, mas, também, a base de cálculo para apuração do valor do imposto, bem como os critérios para a apuração:

“Artigo 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.

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:





CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

I. quanto ao terreno:

a. O valor unitário do metro quadrado do logradouro em que estiver o imóvel localizado, na forma do disposto no Anexo I da Lei 4.476/97, considerando que para aqueles construídos com edificações acima de 3(três) pavimentos, o valor unitário do metro quadrado do logradouro constante do referido anexo será acrescido de 10% (dez por cento) por pavimento construído. (Acrescentada pela Lei nº 4.557, de 29.12.1997 - Efeitos a partir de 30.12.1997)

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. O padrão de construção que determinará o valor unitário do m², na forma do disposto na Tabela II da Lei 4.476/97, cujo valor será definido por seus componentes básicos, aos quais serão distribuídos pontos conforme o disposto da Tabela III da Lei 4.476/97. O valor acima referido, será acrescido de 1% (um por cento), por pavimento, não considerado o primeiro pavimento até o limite máximo de 10% (dez por cento), quando se tratar de edificações com elevador; (Acrescentada pela Lei nº 4.557, de 29.12.1997 - Efeitos a partir de 30.12.1997)

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:

$$V = V_t + V_e$$

VEREADOR

DEUS, PÁTRIA E FAMÍLIA



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003700320038003A00540052004100 - Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

GILVANDAFEDERAL

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Av: Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1788
Salvatorelli - Centro Ferreira - Vitória - ES

Documento assinado
em 29/12/2017 às 14:54:45
www.gilvandafederal.com.br



U_e = Valor do m2 da Edificação - Tabela II



MÍLIA! Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100370033003700320038003A005400520041069-059-95909090
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

§ 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).

§ 6º - Fica instituído o fator de redução de 30% (trinta por cento) do total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) devido pelos proprietários de imóveis residenciais e não residenciais cuja testada principal se localizam nas quadras dos trechos das ruas onde regularmente funcionem feiras livres semanais. (Acrescentada pela Lei nº 4.557, de 29.12.1997 - Efeitos a partir de 01.01.1998)

Consoante os dispositivos constitucionais e da Legislação Tributária Pertinente, o entendimento que tem se assentado na jurisprudência é o de que a base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deve ser a mesma utilizada para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), conforme espelhada na decisão a seguir colacionada.

“EMENTA: 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

VEREADOR

DEUS, PÁTRIA E FAMÍLIA



Autenticar documento em <http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370033003700320038003A00540052004100 - Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

GILVANDAFEDERAL

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Av: Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 1788
Salvete 401 - Centro Ferreira - Vitória - ES
www.gilvandafederal.com.br

