



DÚVIDAS FREQUENTES IPTU

1) O QUE SIGNIFICA I.P.T.U?

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

2) QUAL A LEGISLAÇÃO PERTINENTE?

Constituição Federal
Código Tributário Nacional
Estatuto das Cidades
Código Tributário Municipal
Decreto Lei 57/1966

3) QUANDO OCORRE A INCIDÊNCIA DO TRIBUTO?

O imposto incide sobre o direito real à propriedade, posse ou domínio útil de imóveis localizados na Zona Urbana do Município, definida em lei municipal, observados a existência de dois dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo poder público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

4) QUAIS SÃO AS HIPÓTESES DE NÃO INCIDÊNCIA?

Não são tributados os imóveis:

Localizados na Zona Urbana e com os melhoramentos exigidos que sejam utilizados para exploração agrícola, pecuária e agro-industrial. Para fazer prova do uso do imóvel é necessário que a propriedade esteja cadastrada no INCRA e que o Proprietário apresente Talão de Nota Fiscal de Produtor Rural provando que comercializa produtos e/ou animais produzidos na propriedade (Decreto Lei 57/66);

Patrimônio, renda ou serviços do Município, Estado e União;

Templos de qualquer culto;

Patrimônio, renda ou serviços dos partidos políticos, inclusive suas fundações, das entidades sindicais dos trabalhadores, das instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, atendidos os requisitos da lei;

Livros, jornais, periódicos e o papel destinado a sua impressão.



4) QUAIS SÃO AS HIPÓTESES DE ISENÇÃO?

Isenção é a dispensa do pagamento do tributo autorizada por Lei Municipal. No nosso Município a Lei estabelece que a isenção seja concedida:

Automaticamente (sem a necessidade de requerimento):

I - As unidades imobiliárias autônomas sejam classificadas no padrão de edificação "D" ou "E" com valor venal de até 1.400 (mil e quatrocentas) UFCI, de propriedade de pessoa física, desde que estejam enquadradas cumulativamente nas seguintes situações:

- a) que seja de natureza predial e de uso residencial;
- b) que o contribuinte possua um único imóvel no município;
- c) que na existência de mais de uma unidade imobiliária autônoma, em um mesmo imóvel, do mesmo contribuinte, todas farão jus à isenção, desde que sejam de padrão de edificação "D" ou "E", e que a soma dos valores venais destas unidades imobiliárias não ultrapasse o limite indicado neste inciso.

Mediante requerimento protocolizado anualmente até o dia 31 de julho de cada exercício:

II – A unidade imobiliária autônoma cujo valor venal seja de até 1.800 (mil e oitocentas) UFCI e tendo como proprietário pessoa física aposentada, pensionista ou beneficiária com renda vitalícia de regime de previdência oficial, enquadradas cumulativamente nas seguintes situações:

- a) que seja de natureza predial e de uso residencial do beneficiado;
- b) que o contribuinte possua, na data de 1º de janeiro de cada exercício, rendimento mensal que não ultrapasse o valor de 3 (três) salários mínimos, comprovado mediante cópia do rendimento expedido pelo órgão responsável pelo pagamento;
- c) que o contribuinte não seja titular ou sócio de empresa;
- d) que o contribuinte do IPTU possua apenas um único imóvel no município;
- e) que na data do lançamento, na existência de mais de uma unidade imobiliária autônoma, em um mesmo imóvel, do mesmo contribuinte, somente será enquadrada na isenção àquela que seja de uso residencial do beneficiado e que a soma dos valores venais das unidades não ultrapasse o limite indicado por lei.

É importante lembrar que a isenção concedida não gera direito adquirido tornando-se automaticamente sem efeito, quando for constatado pela Gerência de Cadastro Imobiliário o não atendimento às condições estabelecidas na legislação.

A isenção será extensiva ao imóvel integrante de espólio, cujo sucessor seja beneficiário da pensão e desde que resida no imóvel, respeitadas às condições previstas para o proprietário.

5) QUEM CONTRIBUI COM O I.P.T.U?

É responsável pelo pagamento o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

6) QUEM É SOLIDÁRIO AO PAGAMENTO DO I.P.T.U?

I – os pais, pelos tributos devidos por seus filhos menores;

II – os tutores e curadores, pelos tributos devidos por seus tutelados ou curatelados;



- III** – os administradores de bens de terceiros, pelos tributos devidos por estes;
- IV** – o inventariante, pelos tributos devidos pelo espólio;
- V** – o síndico e o comissário, pelos tributos devidos pela massa falida ou pelo concordatário;
- VI** – os tabeliães, os escrivães e os demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles ou perante eles em razão do seu ofício;
- VII** – os sócios, no caso de liquidação de sociedade de pessoas.

7) NO CASO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, QUEM É RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DE EVENTUAIS DÍVIDAS INSCRITAS NO CADASTRO DE DÍVIDA ATIVA DO MUNICÍPIO?

O débito é do imóvel e não do contribuinte. Ao adquirir o imóvel o comprador se torna responsável legalmente por todos os débitos existentes mesmo que anteriores à transação. Por isso é importante que antes de efetuar a compra o munícipe procure a Prefeitura para se informar sobre a existência de débitos.

8) QUAL O BENEFÍCIO QUE TEM O CONTRIBUINTE QUE EFETUA O PAGAMENTO DO IPTU EM DIA?

Quando o IPTU é quitado até 30 de setembro do exercício de seu lançamento e a inscrição fiscal não constar do cadastro da Dívida Ativa, o valor do exercício seguinte sofrerá redução de 30% (trinta por cento). Este benefício é automaticamente suprimido caso haja inadimplência do IPTU.

Além da redução o Município oferece para pagamento à vista descontos que chegam a 20% (vinte por cento) do valor anual.

9) O VALOR DA PARCELA AUMENTA SE EU NÃO PAGAR O I.P.T.U EM DIA?

Após o vencimento o valor da parcela será acrescido de multa de 0,2% ao dia até o limite de 6% e juros de mora de 0,5% ao mês ou fração.

10) ONDE POSSO PAGAR O MEU I.P.T.U?

O carnê de IPTU já é confeccionado do código de barras padrão FEBRABAN. Por isso o contribuinte pode efetuar o pagamento pela INTERNET, caixas eletrônicas das agências autorizadas ou nas próprias agências.

11) QUAIS SÃO AS AGÊNCIAS AUTORIZADAS?

Banco do Brasil, BANESTES, Caixa Econômica Federal. Valores abaixo de R\$ 1.000,00 poderão ser pagas nas Casas Lotéricas.

12) O I.P.T.U DE CACHOEIRO PODE SER PAGO EM OUTRA CIDADE OU ESTADO?

Sim. O Iptu poderá ser quitado em qualquer lugar do Brasil desde que o contribuinte efetue o pagamento nas agências autorizadas.



13) E SE EU PERDER O MEU CARNÊ E NÃO ESTIVER EM CACHOEIRO PARA PEGAR A SEGUNDA VIA NA PREFEITURA?

Basta acessar o site da www.cachoeiro.es.gov.br e de posse do nº da inscrição fiscal do imóvel ou CPF do proprietário clicar em Serviços PMCI (parte superior da página), escolher a opção DAM – Documento de Arrecadação Municipal.

14) O QUE ACONTECE SE O IPTU NÃO FOR PAGO NO EXERCÍCIO FISCAL DO LANÇAMENTO?

O contribuinte será inscrito no cadastro de devedores do Município. O valor anual sofrerá a atualização monetária e será acrescido de multa e juros de mora. Além do contribuinte não poder retirar CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS, o Município por força da Lei de Responsabilidade Fiscal irá ingressar com ação judicial para recebimento do crédito tributário. Para saldar o débito o juiz poderá sentenciar inclusive a penhora do bem imóvel que gerou o débito.

15) QUANDO O MUNICÍPIO NÃO PODERÁ MAIS COBRAR O DÉBITO do I.P.T.U QUE FOI INSCRITO EM DÍVIDA ATIVA POR FALTA DE PAGAMENTO?

O Município tem 5 anos a partir da data do lançamento do imposto para efetuar administrativamente ou judicialmente sua cobrança. Este tempo se interrompe com o parcelamento ou com o ajuizamento da ação de Execução.

16) VENDI MEU IMÓVEL. COMO DEVO PROCEDER PARA QUE O I.P.T.U SEJA COBRADO DO COMPRADOR?

Se a transação foi realizada junto ao Cartório de Registro de Imóvel basta o vendedor protocolizar junto à Gerência de Cadastro Imobiliário pedido de Transferência de Titularidade, fazendo juntar cópia do Registro e seus documentos pessoais. Caso a transferência tenha sido apenas da posse (recibo, contrato de compra e venda e outros) é necessário lembrar que o pedido somente poderá ser feito pelo comprador. Neste Caso a transferência da posse só será efetuada pela prefeitura se o imóvel não possuir débito inscrito em Dívida Ativa.

INSTRUÇÃO NORMATIVA 001/2010

17) PERDI OS DOCUMENTOS QUE COMPROVAVAM A POSSE DO MEU IMÓVEL! QUE FAÇO PARA PASSAR O IPTU PARA O MEU NOME?

O cadastro Imobiliário fornece a quem se encontrar nesta situação o TERMO DE RESPONSABILIDADE e a DECLARAÇÃO DE POSSE. O posseiro comprovará junto ao município seu direito, quando declarado pelos vizinhos confrontantes que detêm a posse mansa e pacífica do imóvel. Vale ressaltar que para a efetiva transferência o imóvel não poderá ter débito inscrito em Dívida Ativa.

[INSTRUÇÃO NORMATIVA 001/2010](#)



18) COMO É CALCULADO O VALOR DO MEU I.P.T.U?

A base de cálculo para cobrança do I.P.T.U é o valor venal. Para apuração deste valor a Fazenda Municipal colhe "in-Loco" os parâmetros que serão utilizados na apuração do cálculo, tais como: total m² do terreno, topografia, pedologia, tipo de solo, total m² edificado, uso do imóvel, tipo e qualidade dos acabamentos empregados na edificação.

O valor do terreno é apurado através da multiplicação do valor aprovado em lei para o m² do logradouro principal do imóvel pela quantidade total do terreno e pelos fatores de correção (apreciação e depreciação).

Para apontar o valor venal da edificação multiplica-se o a quantidade total edificada de cada unidade imobiliária pelo valor m² edificado (apurado através dos materiais de acabamento utilizados na edificação e sua conservação) e pelo fator de obsolescência (idade da edificação e/ou cadastro).

O produto da soma dos dois valores (terreno e edificação) é o valor venal do imóvel.

Sobre este valor é aplicada a alíquota, dedução e redução quando houver. O resultado final é o valor anual a ser pago pelo contribuinte.

Definição de Valor Venal: É o valor estimado de avaliação do imóvel para compra e venda à vista, de acordo com a realidade do mercado imobiliário, considerando a sua localização e características físicas.

19) O QUE É ALÍQUOTA?

Alíquota é um percentual aplicado sobre a base de cálculo (valor venal) para apuração do valor do IPTU. As alíquotas do IPTU variam de acordo com o valor e o uso do imóvel e estão estabelecidas no Código Tributário Municipal.

20) A PREFEITURA PODE AUMENTAR O VALOR DO IMPOSTO?

SIM, porém quando se tratar de majoração da base de cálculo é necessário que a Prefeitura tenha autorização expressa da Câmara (Lei Municipal aprovada) e que seja respeitado o princípio da noventena (a lei deve ser aprovada e publicada pelo menos 90 dias antes do lançamento do IPTU).

Caso não seja aprovada nova Planta Genérica de Valores, o Município poderá atualizar monetariamente os valores pelos índices do IPCAE.

[PLANTA DE VALORES GENÉRICOS](#)

21) COMO SABER SE OS DADOS DO IMÓVEL UTILIZADOS PELA SECRETARIA DA FAZENDA NO CÁLCULO DO IPTU ESTÃO CORRETOS?

Anualmente são impressos junto ao carnê de IPTU do exercício fiscal os dados utilizados para o cálculo. Para visualizar os dados da topografia, solo, esquina, gleba e os materiais de acabamentos consultem no site www.cachoeiro.es.gov.br a ficha cadastral do imóvel.

22) E SE NÃO ESTIVEREM CORRETOS O QUE FAÇO?

De posse do carnê do exercício (sem que haja pagamento) procure a Gerência de Cadastro Imobiliário que se localiza na Rua 25 de Março, 26/28 – Centro (em frente a



Shopping Cachoeiro) e peça a Revisão de Lançamento. Vale lembrar que a revisão só será efetivada pela GCI se forem protocolizadas até 30 de junho do exercício do lançamento. Os pedidos efetuados após esta data somente serão efetuados para o lançamento seguinte.

IMPORTANTE:

1º - Se seu imóvel é constituído de várias unidades imobiliárias, mesmo que de proprietários diferentes para protocolizar o pedido de revisão é necessário a apresentação de todos os carnês do imóvel.

2º - O desconto anual somente será garantido se protocolizado antes do vencimento da Cota Única.

3º - O pagamento extingue o crédito tributário, ou seja, não se pode revisar o que já está extinto.

23) SE EU NÃO RECEBER O MEU CARNÊ EM CASA É POR QUE NÃO PRECISO PAGAR?

Não. O fato de não receber o carnê em domicílio não isenta o contribuinte do pagamento do I.P.T.U. A Secretaria da Fazenda efetua a Notificação do Lançamento por Edital. Por isso, caso não receba o seu carnê procure a Secretaria da Fazenda e informe-se quanto à data de vencimento e a maneira de retirar o seu carnê. Lembramos que você poderá retirar a 2ª via pelo site www.cachoeiro.es.gov.br

24) ONDE SÃO APLICADOS OS RECURSOS DO IPTU?

25% na educação

15% na saúde

60% revertido em obras, pavimentação, drenagem, meio fio, creche, escolas, posto médico, galerias pluviais, manutenção da máquina administrativa, entre outros.

25) QUANTO CUSTA A INADIMPLÊNCIA?

O custo da inadimplência é muito alto para a cidade e para o contribuinte. Sem o recebimento do IPTU a Prefeitura não pode investir em obras de infra-estrutura, escolas, postos de saúde, etc. A qualidade da Educação e Saúde prestados à população diminui prejudicando a própria população.

Prefeitura de Cachoeiro de Itapemirim - ES
Secretaria Municipal de Fazenda
Gerência de Cadastro Imobiliário
Tel.:(028)3155-5230
www.cachoeiro.es.gov.br