

## **Aula 00**

*Passo Estratégico de Legislação  
Tributária Municipal p/ ISS-Aracaju/SE  
(Auditor de Tributos)CEBRASPE*

Autor:

**Abraão Pereira, Allan Maux  
Santana, Piero Albuquerque**

23 de Março de 2020

## Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU

<b>Apresentação</b> .....	<b>2</b>
<b>O que é o Passo Estratégico?</b> .....	<b>3</b>
<b>Análise Estatística</b> .....	<b>4</b>
<i>O que é mais cobrado dentro do assunto?</i> .....	5
<b>Roteiro de revisão e pontos do assunto que merecem destaque</b> .....	<b>7</b>
<b>Aposta estratégica</b> .....	<b>22</b>
<i>Imóvel Edificado X Imóvel não Edificado</i> .....	22
<i>Alíquota</i> .....	23
<i>Momento do lançamento do IPTU</i> .....	24
<i>Definição de Zona Urbana</i> .....	25
<b>Questões estratégicas</b> .....	<b>26</b>
<b>Questionário de revisão e aperfeiçoamento</b> .....	<b>31</b>
<i>Perguntas</i> .....	32
<i>Perguntas com respostas</i> .....	32
<b>Lista de Questões Estratégicas</b> .....	<b>37</b>
<i>Gabarito</i> .....	39



## APRESENTAÇÃO

Olá!

Sou o professor **Abraão Pereira** e, junto com os professores **Allan Maux e Piero Albuquerque**, seremos os seus analistas do **Passo Estratégico na matéria Legislação Tributária Municipal**.

Para que você conheça um pouco sobre mim, vou me apresentar!

Atualmente ocupo o cargo de **Auditor Fiscal do Estado de São Paulo (ICMS-SP)** desde 2014 e trabalho para o Estratégia Concursos.

*"Como um Auditor Fiscal do Estado poderia contribuir na elaboração do Passo Estratégico de Legislação Tributária Municipal?"*

Bem, a minha contribuição vem muito do trabalho que desenvolvo dentro da Secretaria da Fazenda. Trabalhei, por muito tempo, num setor denominado Consultoria Tributária. Acredito que muitos já estudaram sobre o instituto da consulta tributária! Então, por um período meu trabalho foi responder essas tais consultas tributárias, que nada mais são do que dúvidas referentes à interpretação da legislação tributária. Logo, caros amigos, meu dia a dia **é estudar, interpretar e explicar o funcionamento da legislação tributária** paulista!

*"Ok, Abraão, mas você trabalha com a legislação estadual, correto? Onde entra o Município nessa história?"*

Bem, existem diversas situações nas quais a dúvida do contribuinte consiste, justamente, em saber se determinada situação está no campo incidência de tributo estadual ou municipal. Por mais que ICMS e ISS, ou ITCMD e ITBI, possuam fato geradores distintos, na prática, não é tão incomum encontrarmos situações que confundam o contribuinte. Constantemente, me pego estudando a legislação tributária do município para ampliar meu campo de visão sobre ambos os impostos. Além disso, estou adaptado à linguagem da legislação tributária, bem como na identificação dos principais pontos a serem abordados.

**Vamos falar um pouco sobre estratégia de estudo:**

Um concurso para a área fiscal é imenso, então qualquer assunto pode ser cobrado.

Só que isso também tem uma vantagem!! Analisando pelo lado inverso, se o conteúdo é extenso, então nem tudo será cobrado.

A decisão foi difícil, mas **eu precisava escolher "a prioridade" em meu estudo.**

1. Buscar a compreensão do que estava estudando, focando sempre nas regras gerais;
2. Testar o que foi estudado com revisões e exercícios, ainda sem preocupar em ser 100%, mas tendo a ideia de que não poderia estar abaixo de 70%;
3. Conhecer a banca organizadora;
4. Ver o que mais foi cobrado nas últimas provas.

São os itens 3 e 4 que demonstram a importância do Passo Estratégico!!!

**Façam o seguinte questionamento:**

O que é melhor? Acertar uma questão difícil ou uma questão fácil?

Muitos, provavelmente irão responder que é a **QUESTÃO DIFÍCIL**, mas é aqui que mora o perigo.



Acertar uma questão difícil pode fazer com que você garanta a sua vaga porque poucas pessoas irão acertar, então concordo que também é importante estudarmos todas as nuances da disciplina. Agora, acertar uma **QUESTÃO FÁCIL é uma OBRIGAÇÃO!!!** Se você **ERRAR uma questão fácil**, fatalmente estará **FORA DO NÚMERO DE VAGAS** porque muitas pessoas irão acertar a questão. É nesse ponto que o nosso estudo ficou focado, mas ainda precisava saber quais assuntos deveria priorizar.

Para ter essa resposta, nada melhor do que **analisar a característica da banca organizadora e o que mais foi cobrado nas últimas provas**, não é? É justamente isso que farei para você! Meu objetivo aqui é identificar e explicar, de maneira objetiva, os principais pontos da disciplina de Legislação Tributária Municipal, sempre baseado nas estatísticas de cobranças em provas. Afinal, não basta estudar! É necessário estudar com **ESTRATÉGIA!**

**Bem, vamos ao que interessa!!**

A grande dificuldade de se estudar a legislação tributária municipal aparece justamente pelo fato de os municípios, de uma forma geral, não possuírem um corpo técnico qualificado para a elaboração de seus atos normativos, criando, por conseguinte, verdadeiras aberrações normativas.

**Não estamos num curso de direito tributário**, logo, aqui, não nos interessam os julgamentos sobre as leis, mas sim aplicá-las à prova, "ipsis litteris", que é justamente o que um Auditor Fiscal faz na prática.

Vamos entender um pouco melhor sobre o nosso material do Passo Estratégico.

## O QUE É O PASSO ESTRATÉGICO?

O Passo Estratégico é um material escrito e enxuto que possui dois objetivos principais:

- a) orientar revisões eficientes;
- b) destacar os pontos mais importantes e prováveis de serem cobrados em prova.

Assim, o Passo Estratégico pode ser utilizado tanto para **turbinar as revisões dos alunos mais adiantados nas matérias, quanto para maximizar o resultado na reta final de estudos por parte dos alunos que não conseguirão estudar todo o conteúdo do curso regular.**

Em ambas as formas de utilização, como regra, **o aluno precisa utilizar o Passo Estratégico em conjunto com um curso regular completo.**

Isso porque nossa didática é direcionada ao aluno que já possui uma base do conteúdo.

Assim, se você vai utilizar o Passo Estratégico:

- a) **como método de revisão**, você precisará de seu curso completo para realizar as leituras indicadas no próprio Passo Estratégico, em complemento ao conteúdo entregue diretamente em nossos relatórios;
- b) **como material de reta final**, você precisará de seu curso completo para buscar maiores esclarecimentos sobre alguns pontos do conteúdo que, em nosso relatório, foram eventualmente expostos utilizando uma didática mais avançada que a sua capacidade de compreensão, em razão do seu nível de conhecimento do assunto.

**Seu cantinho de estudos famoso!**



Poste uma foto do seu cantinho de estudos nos stories do Instagram e nos marque:



[@passoestrategico](https://www.instagram.com/passoestrategico)

Vamos repostar sua foto no nosso perfil para que ele fique famoso entre milhares de concurseiros!

## ANÁLISE ESTATÍSTICA

Sabemos que a **banca escolhida para o próximo concurso do ISS-Aracaju é a CEBRASPE (CESPE)**!

Embora a CEBRASPE seja uma banca de renome, no cenário nacional, é importante destacar que, diferente do que ocorre em provas de fiscos estaduais, a mesma não tem tanta tradição em provas de fiscos municipais! Recentemente tivemos provas importantes na área fiscal, tais como a SEFAZ-DF, SEFAZ-AL, SEFAZ-RS. Dessas provas, a única que cobrou Legislação Tributária Municipal foi a SEFAZ-DF. Trabalharemos algumas questões cobradas nessa prova mais recente!

De qualquer forma, ao pesquisarmos questões da nossa matéria elaboradas pela CEBRASPE, nos deparamos com uma amostragem bem reduzida. Assim, nosso curso será pautado em duas vertentes:

- 1) **Análise de questões de Legislação Municipal da CEBRASPE, para entendermos um pouco do perfil de nossa banca organizadora.**
- 2) **Análise de questões de Legislação Municipal aplicadas em provas mais recentes, para entendermos um pouco da tendência atual das provas de fiscos municipais.**

Basicamente, nas provas de LTM elaboradas pela CEBRASPE, o que temos é, de fato, a **literalidade dos códigos tributários municipais**, logo, não há escapatória, temos que decorar mesmo os principais pontos e elementos das referidas leis. Entretanto, em provas mais recentes, elaboradas pelas principais bancas, nos deparamos com algumas **questões mais interpretativas (com enunciados mais longos)**, o que pode indicar uma mudança no perfil de questões de nossa disciplina. De qualquer forma, vale destacar que, **mesmos nas questões mais interpretativas, a resposta sempre é baseada na literalidade da legislação**. Com nossa experiência, saberemos, nas próximas aulas, mostrar-lhes, de maneira inteligente e estratégica, os principais pontos mais cobrados em provas. Com isso, você obterá a tão sonhada e necessária meta de mais de **90% de acertos na prova de LTM**.

Inicialmente, convém destacar os percentuais de incidência de todos os assuntos previstos no nosso curso – quanto maior o percentual de cobrança de um dado assunto, maior sua importância, iniciando por uma análise da CEBRASPE:



Assunto	Grau de incidência em concursos da CEBRASPE
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN	36%
Imposto Sobre Transmissão <i>Inter Vivos</i> - ITBI	24%
<b>Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU</b>	<b>21%</b>
Disposições sobre Direito Tributário nos Códigos Tributários Municipais	19%

Agora, vamos verificar qual a incidência de cada assunto, considerando provas mais recentes de LTM.

Assunto	Grau de incidência em concursos recentes ( <u>outras bancas organizadoras</u> )
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN	32%
<b>Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU</b>	<b>22%</b>
Obrigações Acessórias / Medidas de Fisc. / Penalidades	17%
Taxas	13%
Imposto Sobre Transmissão <i>Inter Vivos</i> - ITBI	9%
Contribuição de Melhoria	5%
Simplex Nacional	2%

## O que é mais cobrado dentro do assunto?

Considerando os tópicos que compõem o nosso assunto, possuímos a seguinte distribuição percentual:



Tópico	% de cobrança CEBRASPE
Sujeito Passivo	29%
Construída X não Construída	29%
Alíquotas	14%
Fato Gerador	14%
Regras Gerais	<b>14%</b>

Tópico	% de cobrança Concursos recentes
Valor Venal do Imóvel	20%
Alíquotas	15%
Sujeito Passivo	15%
Imunidades e Isenções	10%
Progressividade no Tempo	<b>10%</b>
Penalidades	<b>10%</b>
Construída X não Construída	<b>10%</b>
Fato Gerador	<b>5,0%</b>
Obrigação Acessória	<b>5,0%</b>

Como comentamos, nesse curso, iremos focar a nossa análise, tanto nas questões já elaboradas pela CEBRASPE, quanto nos últimos concursos feitos pelas principais bancas do momento, em especial pela FUNDAÇÃO CARLOS CHAGA, que, atualmente, é uma banca de destaque dentro da área de fiscos municipais.

Esses concursos nos darão uma boa base de como a Legislação Tributária Municipal é cobrada pelas bancas de uma forma geral. Sempre que possível, iremos usar questões originais ou adaptadas para treinarmos as questões da Banca.

Conforme citei, anteriormente, mesmo com uma nova tendência a enunciados um pouco mais longos e interpretativos, quando se trata das respostas, não há muita diferença nas provas de LTM das diversas



bancas, portanto, devemos ter, em nossa mente, a literalidade do Código Tributário Municipal e ficarmos atentos às pegadinhas e trocadilhos na hora da prova.

Nessa aula, trabalharemos com os seguintes tópicos:

- **Fato Gerador / Incidência (Imóvel Edificado x Não Edificado)**
- **Sujeição Passiva**
- **Alíquotas / Base de cálculo / Valor a ser pago**

Percebam que esses três tópicos juntos representam 75% das questões da CEBRASPE e 45% das questões de IPTU cobradas pelas principais bancas examinadoras atualmente.

## ROTEIRO DE REVISÃO E PONTOS DO ASSUNTO QUE MERECEM DESTAQUE

*A ideia desta seção é apresentar um roteiro para que você realize uma revisão completa do assunto e, ao mesmo tempo, destacar aspectos do conteúdo que merecem atenção.*

Para revisar e ficar bem preparado no assunto "Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU", você precisa, basicamente, seguir os passos a seguir!

A maior parte das questões sobre o assunto diz respeito à literalidade da legislação. Assim, o mais importante aqui é ler e reler a literalidade dos artigos citados da Constituição Federal, CTN e na legislação local, atentando-se aos seguintes pontos, buscando memorizá-los aos poucos:

1. A **competência municipal** para instituir o IPTU se dá por meio do art. 156 da CF/88;

Art. 156.

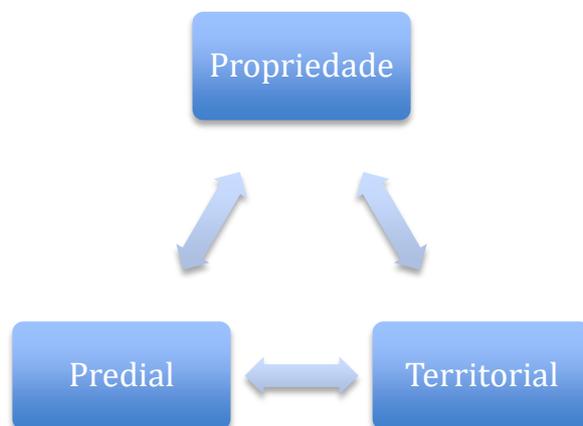
Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - Propriedade predial e territorial urbana;

...

Então, meus caros futuros colegas de fisco, a incidência do IPTU é assim dividida:





2. Ainda no art. 156 da CF, são destacadas duas **características inerentes ao IPTU**:



**Constituição Federal**

**Art. 156**

(...)

*§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:*

*I - Ser progressivo em razão do valor do imóvel; e*

*II - Ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.*

3. Também prevê o art. 156 da Carta Magna a possibilidade de **cobrança do IPTU progressivo no tempo**, remetendo ao art. 182, § 4º (esse tópico será melhor explorado no próximo relatório);

**Constituição Federal**

**Art. 182**

(...)

*§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado,*



*subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

*I - Parcelamento ou edificação compulsórios;*

*II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*

*III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.*

#### 4. Resumo sobre as características constitucionais do IPTU:



Essas características representam uma **possibilidade** dada ao Poder Público Municipal, portanto cuidado com as questões que falam em obrigatoriedade, por exemplo: "... de acordo com a CF/88, o IPTU **DEVERÁ SER**..." ITEM ERRADO

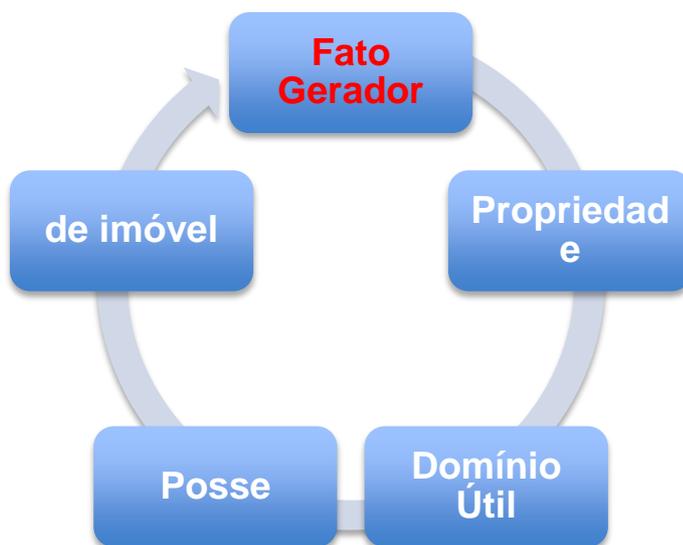
#### 5. Saber bem a **diferença entre imóvel edificado e imóvel não edificado**, conforme o CTM de Aracaju. Mas primeiro, vamos passar pela descrição do IPTU no Código Tributário Nacional:



*Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – CTN*

*Art. 32*

O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por accessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.



Eu, particularmente, acho essa redação do CTN perfeita, vejam os grifos acima.

Muitas pessoas sentem uma certa dificuldade com esse tributo porque não sabem que o IPTU é dividido em:

Uma "parte" **PREDIAL** (construção) que forma o **Valor Venal da Construção (VVC)** que é a base de cálculo do imposto **predial** e uma "parte" **TERRITORIAL** (terreno) que forma o **Valor Venal do Terreno (VVT)** que é a base de cálculo do imposto **territorial**.



### **Do Fato Gerador e da Incidência**

#### **Art. 133**

*O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, tem como fato gerador, a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.*

Percebam que o CTN de Aracaju segue a mesma linha do nosso Código Tributário Nacional, dividindo o IPTU em imposto predial (bens imóveis por acessão física) e territorial (bens imóveis por natureza). A questão é:

**“O que é de fato um bem imóvel por natureza ou por acessão física?”**

Bem, o CTM de Aracaju faz uma distinção entre **imóvel edificado** (no qual se aplica o imposto predial) e o **não edificado** (que será tributado pelo imposto territorial). Vamos ver!

#### **IMÓVEL NÃO EDIFICADO**

*“Parágrafo Único - O bem imóvel, para efeito desse imposto, será classificado como;*

*I - **não edificado**, quando:*

- a) não houver edificação;*
- b) houver construção paralisada ou em andamento;*
- c) houver edificação interdita, condenada, em ruína ou em demolição;*
- d) houver construção de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;*
- e) A edificação, qualquer que seja sua tipologia, situada em zona urbana, que possua área de lote superior a 10 ( dez ) vezes a área total construída no referido lote. Será considerado não edificado somente a área do lote excedente a 10 ( dez ) vezes a área construída no lote;*
- f) A edificação, qualquer que seja sua tipologia localizada em zona de expansão urbana, em área loteadas, condominiais e as situadas à Rodovia Sarney e à Av. José Domingos Maia, que possua área do lote superior a 20 ( vinte ) vezes a área total construída neste lote. Será considerado não edificado somente a área do excedente a 20 ( vinte ) vezes a área construída no lote.*

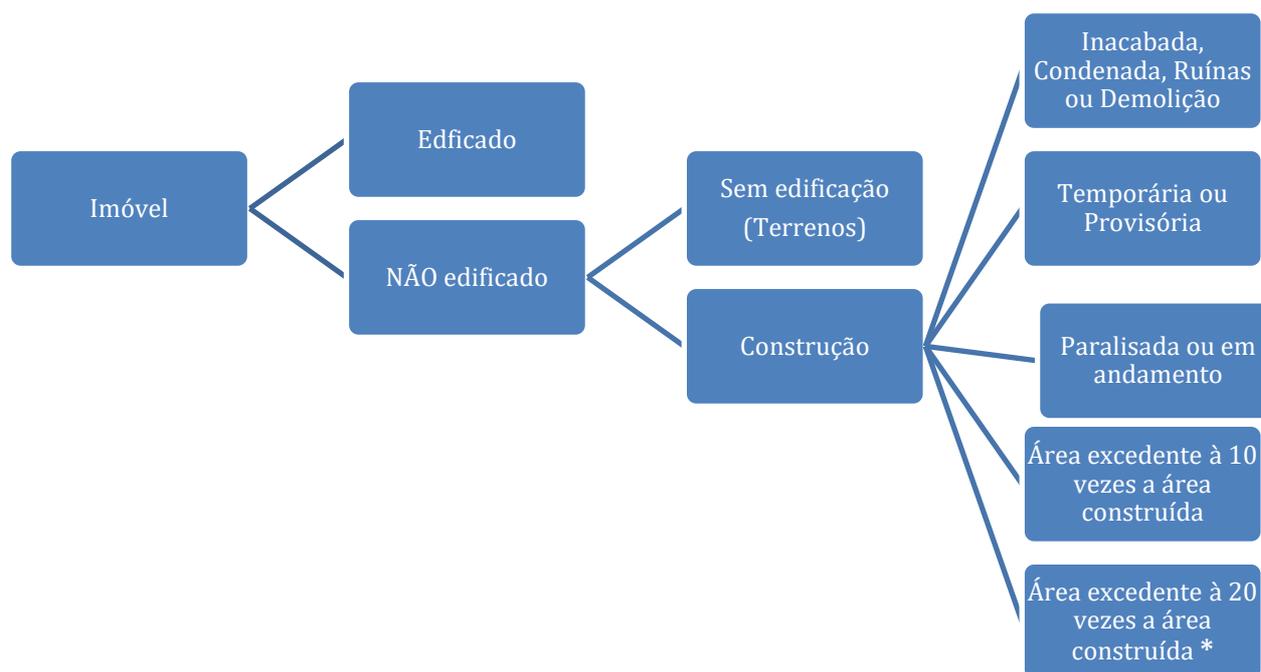
#### **IMÓVEL EDIFICADO**

*II - **edificado**, quando:*



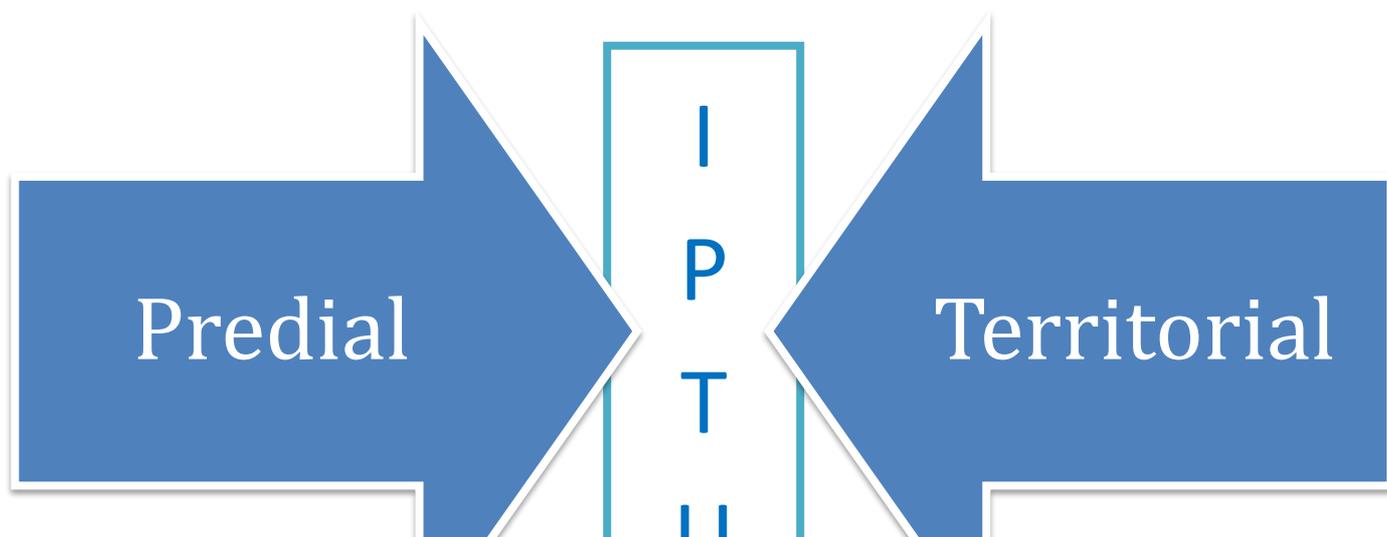
a ) O imóvel no qual exista construção em condições de uso para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendido nas situações do inciso anterior.

Para facilitar, vamos esquematizar:



\* Obs: Válido somente para área loteadas, condominiais e as situadas à Rodovia Sarney e à Av. José Domingos Maia

A "soma das partes" que forma o **valor venal do imóvel** ( $VVI = VVT + VVC$ ) que é a base de cálculo do IPTU.



Sendo assim, é importante que vocês conheçam as características que fazem uma estrutura ser considerada "construída ou não construída".

Notam a diferença entre as duas imagens a seguir?



Imagem 1: não construída.



imagem 2: construída.



Percebam que não é tão difícil assim diferenciar uma situação da outra, afinal os artigos da legislação local são claros nesse sentido! O conceito de imóvel não edificado é bem amplo? Ele não se limita aos terrenos vazios! Engloba também obras inacabadas ou em andamento, construções condenadas, ruínas, temporárias, entre outros casos.

Veremos, em nossas questões estratégicas, que as bancas gostam de trazer questões a respeito dessa diferenciação! Fiquem atentos, pois em muitos casos as questões podem ser resolvidas apenas com esses conceitos.

Essa diferenciação auxilia ainda na resolução de questões que cobram o cálculo do imposto, afinal temos alíquotas diferentes para imóveis construídos (imposto predial) e não construído (imposto territorial).

Entretanto, deve-se ficar atento para os casos mais específicos trazidos pela legislação de Aracaju, que é quando **a área do terreno é excede em 10 ou 20 vezes a área construída**.

**Para entender ao invés de decorar:** Nos próximos tópicos, verão que as alíquotas do imposto territorial (que incide sobre o imóvel não edificado) são maiores do que as do imposto predial! Isso ocorre porque as diretrizes do IPTU devem se atentar para a função social da propriedade, ou seja, desestimular a manutenção de propriedades improdutivas ou abandonadas. Então, para evitar que o proprietário construa alguma edificação "simbólica" só para fugir da alíquota mais onerosa do imposto territorial, o CTM de Aracaju criou essa situação específica de classificação do imóvel não edificado, que equivale à área excedente a 10 ou 20 vezes a área construída. Vamos falar um pouco sobre essa situação!

***"É possível existir um terreno com um prédio e uma grande área verde sem construção, correto!?"***

Sim, correto, caro aluno! Estão na dúvida se será considerado unidade predial, territorial, ou ambas? Então, essas são situações que se encaixam nas alíneas "e" e "f" do inciso I. Logo, a depender do caso, o que exceder a 10 ou 20 vezes a área construída será considerado imóvel não edificado. CUIDADO! É apenas o que exceder!

***"Se tivermos um terreno com 1.000 metros quadrados de área total e 200 metros quadrados de área construída, os 800 metros quadrados de área não construída serão considerados imóvel edificado ou não edificado?"***

Será considerado imóvel edificado! Afinal, não temos área não construída superior a 10 vezes a área construída.

***"Ótimo, professor! E se o tivermos um lote de 2.000 metros quadrados com 150 metros quadrados de área construída?"***

Nesse caso, teríamos 1500 metros quadrados de imóvel edificado e 500 metros quadrados (área de lote excedente a 10 vezes a área construída) de imóvel não edificado. Bom, acho que agora ficou claro! Vamos seguir com nosso Roteiro de Revisão!

6. Outro ponto bastante importante é sabermos o conceito, ou o que é considerado, como zona urbana, visto que é um dos vieses para a tributação do IPTU.

O município não pode, simplesmente, querer instituir/cobrar o IPTU ao seu bel prazer, portanto, vamos entender o conceito de **Zona Urbana** trazido pelos Códigos Tributários.

***Código Tributário Nacional – Lei Federal 5.172/66***

***Art. 32***

Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, 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 de 3 três quilômetros do terreno considerado.

A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas urbanas.



Vou chamar a atenção de vocês aqui para dois trocadilhos muito frequentes que costumam pegar muito candidato desatento na hora da prova:

→ Existência de, **pelo menos, DOIS melhoramentos...**

→ Escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de **TRÊS quilômetros**.

Geralmente, nas questões de provas, o examinador troca esses números.

O **Código Tributário de Aracaju**, também, estabelece, em seu **Art. 134**, as mesmas condições apresentadas no **Código Tributário Nacional**, vejam:

#### **Art. 1343.**

*Art. 134 - Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 02 ( dois ) itens seguintes, 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 03 ( três ) quilômetros do imóvel considerado.*

#### **Parágrafo Primeiro:**

*Consideram-se também urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, **destinados à habitação**,*



*à indústria ou ao comércio, mesmo localizados fora das zonas definidas nos termos do artigo acima.*

7. Fiquem bem atentos ao tópico relativo ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, mas antes vamos dar uma lembrada sobre o que o **Código Tributário Nacional** fala sobre o ato de Lançamento. Vejam:

### **Código Tributário Nacional**

#### **CAPÍTULO II**

#### **Constituição de Crédito Tributário**

#### **SEÇÃO I**

#### **Lançamento**

Art. 142. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

#### **Parágrafo único.**

A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional.

Art. 143. Salvo disposição de lei em contrário, quando o valor tributário esteja expresso em moeda estrangeira, no lançamento far-se-á sua conversão em moeda nacional ao câmbio do dia da ocorrência do fato gerador da obrigação.

Art. 144. O lançamento reporta-se à data da ocorrência do fato gerador da obrigação e rege-se pela lei então vigente, ainda que posteriormente modificada ou revogada.

§ 1º Aplica-se ao lançamento a legislação que, posteriormente à ocorrência do fato gerador da obrigação, tenha instituído novos critérios de apuração ou processos de fiscalização, ampliado os poderes de investigação das autoridades administrativas, ou outorgado ao crédito maiores garantias ou privilégios, exceto, neste último caso, para o efeito de atribuir responsabilidade tributária a terceiros.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos impostos lançados por períodos certos de tempo, desde que a respectiva lei fixe expressamente a data em que o fato gerador se considera ocorrido.



Art. 145. O lançamento regularmente notificado ao sujeito passivo só pode ser alterado em virtude de:

I - Impugnação do sujeito passivo;

II - Recurso de ofício;

III - iniciativa de ofício da autoridade administrativa, nos casos previstos no artigo 149.

Art. 146. A modificação introduzida, de ofício ou em consequência de decisão administrativa ou judicial, nos critérios jurídicos adotados pela autoridade administrativa no exercício do lançamento somente pode ser efetivada, em relação a um mesmo sujeito passivo, quanto a fato gerador ocorrido posteriormente à sua introdução.

Tanto para o seu trabalho quanto para a prova, os artigos referentes ao lançamento tributário são importantíssimos, portanto tenham-nos em sua mente.

Já o Art. 154 do CTM de Aracaju, nos seguintes termos, o lançamento do IPTU:

**Art. 154**

*O lançamento do imposto é anual e será feito para cada imóvel, com base nos elementos existentes no Cadastro Imobiliário, bem como de quaisquer outras informações obtidas pela autoridade administrativa.*

Bom, se o lançamento é anual, podemos imaginar que o imposto tenha uma data fixa no ano como marco para o seu fato gerador. É de fato o que ocorre!

**Art. 133**

...

**Parágrafo Primeiro**

*Considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto Predial e Territorial Urbano:*

*I - em **1º de janeiro de cada** exercício;*

*II - no **primeiro dia do mês subsequente** ao que ocorrer:*

*a) construção ou modificação de edificação que implique alteração do valor venal do imóvel;*

*b) constituição de novo terreno, sobre o qual haja edificação incorporada;*

*c) instituição de condomínio edilício em planos horizontais ou em planos verticais.*



<b>MOMENTO DA OCORRÊNCIA</b>	A regra é fácil! Considera-se ocorrido o fato gerador no <u>dia 1 de janeiro</u> de cada exercício ! Entretanto, o que observamos no inciso II são situações, nas quais houve alguma mudança fática em relação ao imóvel no dia 1 de janeiro. A exemplo, a construção de alguma edificação (item "a"). Se a edificação só ficou pronta, por exemplo, no dia 25 de março, o IPTU será lançado no primeiro dia do mês subsequente (no caso, 1 de abril).
------------------------------	--

8. Sobre o **sujeito passivo** (contribuinte), o artigo 34 do CTN dispõe o seguinte:

<p style="text-align: center;"><b>Código Tributário Nacional – CTN</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 34.</b></p> <p><i>Contribuinte do imposto é o <b>proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.</b></i></p>
---

	<b>PREDIAL e TERRITORIAL</b>
<b>SUJEITO PASSIVO (contribuinte)</b>	<b>Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.</b>

Em um único artigo é definido o sujeito passivo tanto no campo de incidência da parte predial quanto da territorial. Só isso, Abraão?

Ops!! Não não...

**Presta atenção sobre essa disposição trazida no CTM de Aracaju:**

<p style="text-align: center;"><b>FICA A DICA:</b></p> <p>São também contribuintes, os promitentes compradores imitidos na posse, os posseiros, ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, aos Estados, ao Município ou a qualquer das outras pessoas isentas ou imunes do IPTU.</p>
--





Para se verificar o fato gerador do IPTU, basta que exista uma relação de propriedade, domínio útil ou posse. Então, temos 3 figuras de contribuintes:

- 1) Proprietário
- 2) Detentor do domínio útil (enfiteuta ou foreiro)
- 3) Possuidor a qualquer título

Tais institutos são tratados com mais detalhes dentro do Direito Civil. O seu curso teórico de Legislação Tributária traz, também, algumas explicações complementares acerca dos 3 institutos.

Não é finalidade do Passo Estratégico, discorrer sobre os conceitos do Direito Civil, afinal, nosso objetivo é mostrar como o assunto pode ser cobrado em provas. De qualquer forma, vamos falar um pouco sobre cada um, de forma bem reduzida, só para auxiliar no entendimento!

**Proprietário:** reúne as faculdades de usar, gozar, dispor e reaver a coisa.

**Titular do domínio útil:** é o foreiro de enfiteuse, ou seja, o enfiteuta.

**Possuidor:** quem tem a posse com animus domini, com a intenção de permanecer definitivamente com o bem.

Conforme comentamos, trouxemos os conceitos acima para que possam entender um pouco do que consiste cada instituto, entretanto, **normalmente**, a sujeição passiva **é cobrada de maneira literal**, sem necessidade de adentrarmos na definição de possuidor, ou proprietário, ou detentor do domínio útil.

Assim, aconselhamos que **decorem esse trecho “propriedade, domínio útil ou posse a qualquer título”**, pois, será o suficiente para resolvermos as questões da banca.

Vamos passar para o próximo tópico!

9. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, conforme define o artigo 33 do CTN:

*Código Tributário Nacional – CTN*

*Art. 33.*

*A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.*



*Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.*

O CTM de Aracaju, praticamente, copia o que o CTN traz acerca do tema:

**Art. 148.**

*A base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU é o **valor venal da unidade imobiliária.***

*Parágrafo único. A autoridade lançadora, nos casos em que houver impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o imóvel, ou de elementos necessários à fixação da base de cálculo do imposto, pode utilizar, mediante processo regular, o critério de arbitramento*

Esse é um assunto de grande incidência nas questões sobre o IPTU, mas tem uma razão: Existem algumas peculiaridades que as bancas insistem e gostam de cobrar.

Não estamos dizendo para vocês serem "experts" na Planta Genérica de Valores (PGV), mas concentrem o estudo de vocês nos elementos que formam a base de cálculo do IPTU porque não é um assunto difícil, se for bem estudado.

	PREDIAL	TERRITORIAL
BASE DE CÁLCULO	A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial é o <b>valor venal da unidade imobiliária</b> , assim entendido o valor que esta alcançaria para <b>compra e venda à vista</b> , segundo as condições do mercado.	A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana é o <b>valor venal do imóvel não edificado</b> , assim entendido o valor que este alcançaria para <b>compra e venda à vista</b> , segundo as condições do mercado.

10. Sobre as **alíquotas**, importante conhecer como se dividem no CTM de Aracaju:

**Art. 147.**

*Art. 147. O imposto será calculado aplicando-se as alíquotas a seguir descritas, sobre o valor estabelecido como base de cálculo do imóvel:*

*a) para **imóveis residenciais**, alíquota de **0,80% (oito décimos por cento)**;*

*b) para **hotéis**, alíquota de **1,00% (hum por cento)**;*

*c) para **imóveis comerciais** e outros prestadores de serviços, **alíquota de 1,60% (hum inteiro e seis décimos por cento)**;*



d) para ***imóveis industriais***, alíquota de **2,40%** (dois inteiros e quatro décimos por cento) e

e) para ***imóveis não edificadas***, alíquota de **4,00%** (quatro por cento).

#### **Parágrafo Segundo**

*Nos casos de imóveis não edificadas localizados nos bairros a seguir descritos, serão aplicadas as seguintes alíquotas:*

a) *imóveis localizados nos bairros Porto Dantas, Lamarão, Soledade, Cidade Nova, Bugio, Jardim Centenário e Santa Maria, alíquota de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento);*

b) *imóveis localizados nos bairros Industrial, Santo Antônio, Palestina, Dezoito do Forte, Santos Dumont, José Conrado de Araújo, Olaria, Novo Paraíso, Capucho, América e Siqueira Campos, alíquota de 3,0% (três por cento).*

#### **Parágrafo Terceiro**

*Aos imóveis não edificadas com valor venal de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) será aplicada a alíquota de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento);*

#### **Parágrafo Quarto**

*Identificados os imóveis que não estiverem cumprindo a função social da propriedade urbana, o Município aplicará alíquotas progressivas na cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano, IPTU, conforme disposto pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Aracaju.*

Bom, são muitos detalhes nesse parágrafo, não é mesmo!? Temos que decorar tudo? Seria o ideal, mas sabemos o quão complicado isso seria.

Primeiro, aconselho **decorar as alíquotas do caput do artigo!** Acreditamos que seria muita maldade da CEBRASPE cobrar algo referente a esse parágrafo primeiro, afinal, nem os próprios Auditores Fiscais devem ter todos esses bairros na memória (Rs...).

Quanto ao parágrafo terceiro, acreditamos que vale fazer um esforço maior para decorá-lo! É uma informação bem objetiva (alíquota de 2,5%) aplicada a imóveis com 2 características: Não edificadas; Valor Venal de até R\$ 10.000,00.



## APOSTA ESTRATÉGICA

*A ideia desta seção é apresentar os pontos do conteúdo que mais possuem chances de serem cobrados em prova, considerando o histórico de questões da banca em provas de nível semelhante à nossa, bem como as inovações no conteúdo, na legislação e nos entendimentos doutrinários e jurisprudenciais<sup>1</sup>.*

Acredito que 4 tópicos têm grandes chances de serem cobrados em sua prova:

1. As diferenças entre "imóvel edificado" e "imóvel não-edificado"
2. Alíquota
3. Momento do lançamento do IPTU
4. Definição de Zona Urbana

Vamos ver como os tópicos podem ser explorados e o que, de fato, você precisa saber!

### Imóvel Edificado X Imóvel não Edificado

Não é um assunto complexo, mas como CESPE adora trabalhar com casos hipotéticos, as chances de se depararem com uma questão de cálculo do imposto é grande.

***Mas qual a relação entre o cálculo do imposto e as diferenças entre "imóvel edificado" e "não edificado"?***

É simples! Para saber qual alíquota aplicar, será necessário, primeiro, identificar se o imóvel em questão é edificado, ou não edificado, afinal, temos alíquotas diferentes para ambos!

***E o que precisamos saber sobre o tema?***

Basicamente, decorar as definições trazidas pelo CTM de Aracaju, já apontadas no nosso "Roteiro de revisão". O Imposto sobre a Propriedade Predial incide sobre os imóveis edificados, enquanto o territorial pode incidir em imóveis com algumas características específicas, vamos lembrar!

#### IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS

Imóveis Edificados	Imóveis NÃO Edificados
Exista construção em condições de uso para habitação ou para o exercício de qualquer atividade	Terrenos <b>sem edificação</b>

<sup>1</sup> Vale deixar claro que nem sempre será possível realizar uma aposta estratégica para um determinado assunto, considerando que às vezes não é viável identificar os pontos mais prováveis de serem cobrados a partir de critérios objetivos ou minimamente razoáveis.



	Construção <b>paralisada</b> ou <b>em andamento</b>
	Edificação <b>interditada, condenada, em ruína</b> ou em demolição
	Construção de <b>natureza temporária</b> ou <b>provisória</b>
	Área do lote <b>excedente a 10 (dez) vezes</b> a área construída

## Alíquota

Esse é o segundo tópico que trazemos na nossa "Aposta Estratégica". Imagino que tenham se assustado, afinal, decorar alíquotas é um temor de todos que estudam para provas de fisco.

Sobre esse tópico temos uma notícia boa e outra ruim. Vamos começar pela ruim:

**SERÁ NECESSÁRIO DECORAR AS ALÍQUOTAS, CONFORME APONTAMOS NO NOSSO ROTEIRO DE REVISÃO**

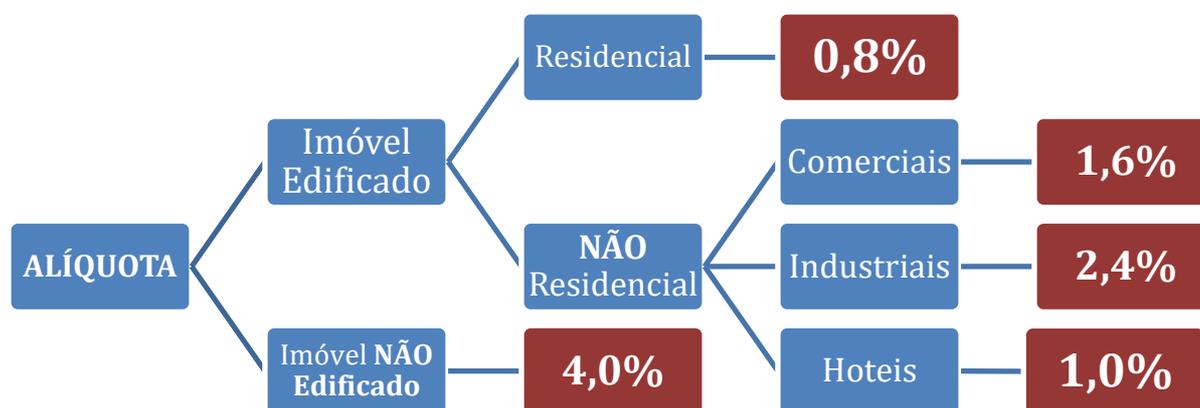
Infelizmente as bancas cobram algumas questões nas quais exige-se, do candidato, o conhecimento de alíquotas específicas do IPTU.

Mas, fiquem tranquilos. Não será tão complicado quanto pensam! Agora, vem a notícia boa:

**AS BANCAS NÃO COSTUMAM PEGAR TÃO PESADO EM QUESTÕES QUE EXIGEM CONHECIMENTO DE ALÍQUOTA.**

Vamos entender como isso se aplicaria no nosso caso!

Em Aracaju, temos alguns dispositivos acerca das alíquotas, porém, apontamos alguns como principais, correto? Vamos relembrar as alíquotas de caput do artigo 147!



Essas 5 faixas de alíquota não são tão difíceis de decorar, não é mesmo? Vamos dar algumas dicas:

- Lembram daquela história da função social da propriedade? Pois bem, os imóveis **não edificados tem uma alíquota maior (4,0%)**;
- Ainda por conta da função social da propriedade, dentre os imóveis edificados, os destinados exclusivamente à **residência** terão alíquota menor do que os demais (comércio, indústria e hotéis);

**Ok, já decorei as alíquotas! Mas como elas poderão ser cobradas em minha prova?**

Quando se depararem com alguma questão que cobre a alíquota, provavelmente ela será de uma das duas formas a seguir:

- Terá enunciado claro em relação ao tipo de imóvel tratado. Dessa forma, bastará que o candidato lembre das 5 faixas de alíquota para aplicar corretamente!
- Trará algumas informações acerca do imóvel, sem deixar claro de que tipo trata-se (se é edificado ou não). Assim, o candidato deverá lembrar da tabela "IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS" trazida no tópico anterior, de forma a conseguir classificar o imóvel primeiro, para, posteriormente, aplicar a alíquota correta. É muito comum termos ambos os tópicos (Imóvel Edificado e Alíquotas) trabalhados em conjunto dentro de uma questão.

Por fim, lembre que:

Aos imóveis **não edificados** com valor venal de **até R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** será aplicada a alíquota de **2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento)**;

## Momento do lançamento do IPTU

A regra é que o lançamento do IPTU ocorra no dia 1 de janeiro de cada exercício. Isso todos devem ter em mente e não há dificuldade.

Entretanto, o perigo mora no lançamento "atemporal" do IPTU, ou seja, em momento distinto do dia 1 de janeiro.

Devem estar se perguntando: **"O que é esse lançamento "atemporal" do IPTU?"**

É a possibilidade de tributar o IPTU a cada alteração no estado fático do imóvel que implique a alteração da tributação (o imóvel era um terreno, e virou uma construção, por exemplo). Nas últimas provas da CEBRASPE o assunto não foi cobrado, mas eu aconselho vocês a darem uma boa revisada antes da prova, tendo em vista ser uma especificidade de alguns poucos Códigos Tributários Municipais, e o de Aracaju é um deles.

O que de fato precisam perceber é que o IPTU lançado em momento distinto vai aparecer sempre que houver uma situação que ocasione uma mudança na situação do imóvel!





E quais são as alterações que motivam esse lançamento atemporal?

- a) construção ou modificação de edificação que implique **alteração do valor venal do imóvel**;
- b) constituição de **novo terreno**, sobre o qual haja edificação incorporada;
- c) **instituição de condomínio edilício** em planos horizontais ou em planos verticais.

## Definição de Zona Urbana

Bom, esse tópico já foi tema de cobrança em inúmeras provas, de forma bem simples, considerando as regras gerais para definição de zona urbana, trazidas pelo CTN e replicada pelas legislações municipais.

MELHORAMENTOS
Meio-fio ou calçamento, <b>com canalização de águas pluviais</b>
Abastecimento de água
Sistema de esgotos sanitários
Rede de iluminação pública, <b>com ou sem posteamento</b> para distribuição domiciliar
Escola primária <b>ou</b> posto de saúde a uma <b>distância máxima de 3 (três) quilômetros</b> do imóvel considerado

Com relação a essa tabelinha, acho que ninguém tem dúvida, não é mesmo. É um tópico já bem trabalhado. Entretanto, o CTM de Aracaju trouxe alguns casos específicos, nos quais, ainda que não sejam observados 2 dos melhoramentos acima citados, são considerados como zona urbana! Esses casos específicos devem ser vistos com bastante cuidado! São eles:

- 1) As áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio;

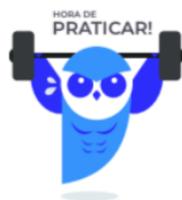


- 2) O imóvel utilizado como sítio de recreio e cuja eventual produção não se destine ao comércio

## QUESTÕES ESTRATÉGICAS

*Nesta seção, apresentamos e comentamos uma amostra de questões objetivas selecionadas estrategicamente: são questões com nível de dificuldade semelhante ao que você deve esperar para a sua prova e que, em conjunto, abordam os principais pontos do assunto.*

*A ideia, aqui, não é que você fixe o conteúdo por meio de uma bateria extensa de questões, mas que você faça uma boa revisão global do assunto a partir de, relativamente, poucas questões.*



### Imóveis Construídos x Imóveis Não Construídos

#### 1. (FCC/2007/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Em um determinado quarteirão, localizado em zona urbana do município de São Paulo, foram encontrados três imóveis com as seguintes características: um terreno com uma obra paralisada, um terreno com uma obra em fase avançada de construção e um terreno com uma edificação concluída, mas condenada. Em relação a esses três imóveis incidem, respectivamente,

- a) Imposto territorial, imposto predial e imposto predial.
- b) Imposto territorial, imposto territorial e imposto predial.
- c) Imposto territorial, imposto territorial e imposto territorial.
- d) Imposto predial, imposto predial e imposto predial.
- e) Imposto predial, imposto territorial e imposto predial.

#### Comentários

Bom, percebam que não foi uma questão difícil, mas é necessário que o aluno conheça as diferenças, trazidas pela legislação de Aracaju, entre a definição para imóvel construído e imóvel não construído.

Imóvel 1: **Obra** paralisada (territorial);

Imóvel 2: **Obra** em andamento (territorial);



Imóvel 3: Edificação **condenada** (territorial).

Lembram da nossa dica?

O que diferencia ambos, de fato, são as condições de habitação e a existência de edificação!

Se visualizarem, fica claro que os 3 imóveis trazidos não têm condições de habitação, logo, todos são classificados como imóvel não edificado e serão tributados pelo imposto TERRITORIAL!

**Gabarito: Letra "C"**

## 2. (CESPE/2018/Prefeitura de Manaus/ Procurador do Município)

Tendo por base o que dispõem as Leis Complementares n.º 116/2003 e n.º 123/2006 e a Lei municipal n.º 1.628/2011, do município de Manaus, julgue o seguinte item:

**"Para efeito de cobrança de IPTU, o bem imóvel no qual exista obra paralisada pela fiscalização municipal será considerado como bem edificado."**

### Comentários

Mais uma questão que poderia ser resolvida utilizando nossa dica: O que diferencia ambos, de fato, são as condições de habitação e a existência de edificação!

No caso acima temos uma obra paralisada! Existe condição de habitação? NÃO!

Pois bem, não há, portanto, o que se falar em imóvel edificado! Trata-se de um Imóvel NÃO Edificado!

**Gabarito: ERRADO**

## Sujeição Passiva

### 3. (FCC/2007/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

**Uma determinada pessoa é possuidora direta de um imóvel, localizado na zona urbana do município de São Paulo, cuja edificação se encontra em ruínas. Em relação ao referido imóvel, essa pessoa:**

- É contribuinte do imposto predial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- É contribuinte do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- Não é contribuinte nem do imposto predial, nem do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- É contribuinte tanto do imposto predial, como do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esses tributos.



- e) Não é o contribuinte do imposto predial nem do imposto territorial, porque esses impostos não incidem sobre imóvel em que haja uma edificação em ruínas.

### Comentários

Essa é uma questão típica da FCC!!! Em que pese ter tentado enganar o candidato com assuntos sobre incidência do Imposto Predial ou Imposto Territorial, apenas versou sobre a cobrança “pura e simples” da sujeição passiva do possuidor “a qualquer título”.

#### *Código Tributário Nacional – CTN*

##### *Art. 34.*

*Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.*

Podemos verificar que a resposta foi literal no que diz respeito à responsabilidade do possuidor direto e indireto.

O fato de ter incluído a expressão “em ruínas” serviu apenas para dizer que estavam querendo a resposta com base na sujeição passiva do imposto territorial, o que, como vimos, não se diferencia da sujeição passiva do imposto predial.

É muito comum que as bancas tragam um “excesso” de informações com intuito de confundir o candidato. Fiquem ligados nisso!

### Gabarito: Letra “B”

#### 4. (CESPE/2008/Prefeitura de Teresina/ Auditor Fiscal Tributário Municipal - ADAPTADA)

Julgue o item seguinte.

“Posseiro de terra considerada zona urbana de Teresina, mesmo não sendo proprietário, é, em regra, contribuinte do IPTU.”

### Comentários

O posseiro tem a intenção de permanecer como sendo “dono”, não acham?

Nesse caso o posseiro poderia ser enquadrado como contribuinte por ser um possuidor a “qualquer título”.

Questão bem simples! Lembrem que comentamos que bastava que soubessem que o contribuinte era o PROPRIETÁRIO, POSSUIDOR ou DETENTOR DO DOMÍNIO ÚTIL? Essas duas últimas questões provaram isso, não é mesmo!? Questões de bancas diferentes, mas que exigiram, exatamente, o mesmo nível de conhecimento do candidato!

### Gabarito: CERTO



### Momento da ocorrência do fato gerador

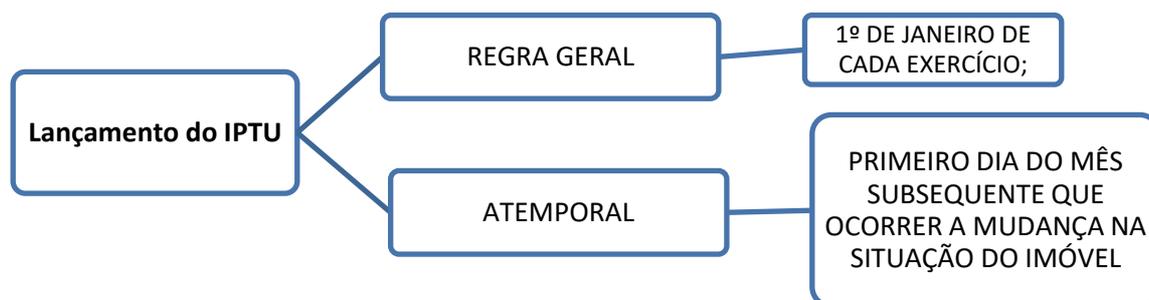
#### 5. (FCC/2012/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal) – ADAPTADA

Em fevereiro de 2012, Jurandir Costa, proprietário de bem imóvel residencial, realizou uma reforma em seu imóvel que resultou em alteração do seu valor venal e perda de condição de isento. O lançamento do Imposto Predial, referente ao exercício de 2012, será efetuado:

- Na data da entrega da declaração de atualização de dados do imóvel no Cadastro de Contribuintes Mobiliários do Município.
- Em 1 de janeiro de 2012.
- No primeiro dia do mês subsequente ao que ocorrer a situação que ocasionou a perda de isenção e alteração do valor venal.
- Na data em que ocorrer a situação que ocasionou a perda da isenção e alteração do valor venal.
- Em 1 de janeiro de 2013.

#### Comentários

O gabarito dessa questão, de acordo com o CTM de Aracaju, é a alternativa “C”. Lembram do lançamento atemporal que comentamos?



E quais são as alterações que motivam esse lançamento atemporal?

- construção ou modificação de edificação que implique **alteração do valor venal do imóvel;**
- constituição de **novo terreno,** sobre o qual haja edificação incorporada;
- instituição de condomínio edilício** em planos horizontais ou em planos verticais.

#### 6. (FCC/2012/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal) - ADAPTADA

Leonardo de Oliveira é proprietário de bem imóvel comercial localizado na zona urbana do Município de São Paulo. Considerando o valor venal do imóvel de R\$ 5.000.000,00, o valor devido a título de IPTU é de

- R\$ 120.000,00.



- b) R\$ 50.000,00.
- c) R\$ 80.000,00.
- d) R\$ 100.000,00.
- e) R\$ 40.000,00.

## Comentários

Lembram o que comentamos na nossa “Aposta Estratégica” sobre as alíquotas? Não!? Vou repetir só para ratificar! Acreditamos ter duas possibilidades de questão que envolver alíquota:

- Terá enunciado claro em relação ao tipo de imóvel tratado. Dessa forma, bastará que o candidato lembre das 5 faixas de alíquota principais para aplicar corretamente!
- Trará algumas informações acerca do imóvel, sem deixar claro de que tipo se trata (se é edificado ou não). Assim, o candidato deverá lembrar da tabela “IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS” trazida no tópico anterior, de forma a conseguir classificar o imóvel primeiro, para, posteriormente, aplicar a alíquota correta. É muito comum termos ambos os tópicos (Imóvel Edificado e Alíquotas) trabalhados em conjunto dentro de uma questão.

Nessa questão, temos o enunciado claro! Trata-se de um imóvel comercial! Então, bastava conhecer as alíquotas base!

ALÍQUOTAS BASE DO IPTU				
Imposto Predial			Imposto Territorial	
Residencial	Demais			4,0%
0,8%	Comércio	Indústria	Hotel	
	1,6%	2,4%	1,0%	

Se lembrarmos que a alíquota padrão para imóveis comerciais é de 1,6%, então bastaria aplicar a alíquota sobre o valor venal do imóvel.

$$R\$ 5.000.000,00 \times 1,6\% = R\$ 80.000,00.$$

**Gabarito: Letra “C”**

### Zona Urbana

7. (CESPE/2008/Prefeitura de Teresina/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Com relação ao Código Tributário, julgue o item.



Se os moradores de determinado distrito de Teresina construírem um sistema de abastecimento de água e um outro de coleta de esgoto sanitário, que passem a ser mantidos pela prefeitura, estes terrenos serão tratados como zona tributariamente urbana, para efeitos de IPTU.

### Comentários

Cobrança simples, que exigiu o conhecimento das diretrizes gerais (art. 32 do CTN) para definição de zona urbana.

MELHORAMENTOS
Meio-fio ou calçamento, <b>com canalização de águas pluviais</b>
Abastecimento de água
Sistema de esgotos sanitários
Rede de iluminação pública, <b>com ou sem posteamento</b> para distribuição domiciliar
Escola primária <b>ou</b> posto de saúde a uma <b>distância máxima de 3 (três) quilômetros</b> do imóvel considerado

Percebemos que existem 2 melhoramentos, portanto, já temos os requisitos para definição de zona urbana atendidos.

Gabarito: CERTO

## QUESTIONÁRIO DE REVISÃO E APERFEIÇOAMENTO

*A ideia do questionário é elevar o nível da sua compreensão no assunto e, ao mesmo tempo, proporcionar uma outra forma de revisão de pontos importantes do conteúdo, a partir de perguntas que exigem respostas subjetivas.*

*São questões um pouco mais desafiadoras, porque a redação de seu enunciado não ajuda na sua resolução, como ocorre nas clássicas questões objetivas.*

*O objetivo é que você realize uma autoexplicação mental de alguns pontos do conteúdo, para consolidar melhor o que aprendeu ;)*

*Além disso, as questões objetivas, em regra, abordam pontos isolados de um dado assunto. Assim, ao resolver várias questões objetivas, o candidato acaba memorizando pontos isolados do conteúdo, mas muitas vezes acaba não entendendo como esses pontos se conectam.*



*Assim, no questionário, buscaremos trazer também situações que ajudem você a conectar melhor os diversos pontos do conteúdo, na medida do possível.*

*É importante frisar que não estamos adentrando em um nível de profundidade maior que o exigido na sua prova, mas apenas permitindo que você compreenda melhor o assunto de modo a facilitar a resolução de questões objetivas típicas de concursos, ok?*

*Nosso compromisso é proporcionar a você uma revisão de alto nível!*

*Vamos ao nosso questionário:*

## Perguntas

- 1) Qual é o fato gerador do IPTU? E o que se pode extrair a partir de seu conceito?
- 2) Quando ocorre o fato gerador do IPTU e o que é o lançamento proporcional?
- 3) É possível que um possuidor indireto seja contribuinte do IPTU?
- 4) O que é valor venal e qual o instituto que é utilizado para sua apuração?
- 5) Quais as alíquotas base do IPTU em Aracaju?
- 6) É possível cobrar IPTU de um sítio situado em região com, apenas, abastecimento de água e rede de iluminação pública sem posteamento?
- 7) Um imóvel com edificação em demolição é tributado pelo imposto predial?
- 8) Qual a alíquota do IPTU para um imóvel que funcione como uma clínica médica?

## Perguntas com respostas

- 1) Qual é o fato gerador do IPTU? E o que se pode extrair a partir de seu conceito?

Conforme se observa no Código Tributário Nacional, o fato gerador do IPTU é:

### Art. 32

O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

A partir do texto legal, podemos extrair o IPTU:

- a) Incidirá tanto sobre imóveis construídos (propriedade predial), quanto imóveis não construídos (propriedade territorial)
- b) O sujeito passivo do IPTU pode ser o proprietário, detentor do domínio útil ou o possuidor (direto ou indireto).



c) O imóvel têm de estar localizado na zona urbana do município.

Logo, só pelo artigo 32 do CTN podemos identificar sobre o quê e quem o imposto irá incidir. Como diria o professor Wagner Damásio, em seu curso teórico, extraímos informações acerca do critério material e pessoal do IPTU!

## 2) Quando ocorre o fato gerador do IPTU?

### **Art. 133**

*O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, tem como fato gerador, a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.*

### **Parágrafo Primeiro**

*Considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto Predial e Territorial Urbano:*

*I - em **1º de janeiro de cada** exercício;*

*II - no **primeiro dia do mês subsequente** ao que ocorrer:*

*a) construção ou modificação de edificação que implique alteração do valor venal do imóvel;*

*b) constituição de novo terreno, sobre o qual haja edificação incorporada;*

*c) instituição de condomínio edilício em planos horizontais ou em planos verticais.*

## 3) É possível que um possuidor indireto seja contribuinte do IPTU?

É possível sim, conforme se verifica na legislação:

### **Código Tributário Nacional – CTN**

### **Art. 34.**

*Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.*

A legislação é clara ao falar que o possuidor, a qualquer título, é contribuinte. Portanto, verificada posse direta ou indireta, restará a figura do contribuinte do IPTU.



#### 4) O que é valor venal e qual o instituto que é utilizado para sua apuração?

Valor venal é o valor estimado de um determinado bem, definido pelo Poder Público. O objetivo é que o valor venal reflita, o mais próximo possível, o valor do bem no mercado.

Esse valor venal, quando se trata de imóveis, é utilizado para fins de determinação de base da cálculo do IPTU.

#### *Código Tributário Nacional – CTN*

##### *Art. 33.*

*A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.*

#### *CTM de Aracaju*

##### *Art. 148.*

*A base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU é o **valor venal da unidade imobiliária.***

#### 5) Quais as alíquotas base do IPTU em Aracaju?

Bom, sobre as alíquotas base, temos 5 situações principais.

- Imóvel Edificado Residencial – IMPOSTO PREDIAL
- Imóvel Edificado Não Residencial (Comércio) – IMPOSTO PREDIAL
- Imóvel Edificado Não Residencial (Indústria) – IMPOSTO PREDIAL
- Imóvel Edificado Não Residencial (Hotel) – IMPOSTO PREDIAL
- Imóvel Não Edificado (Terreno) – IMPOSTO TERRITORIAL

Ótimo, então sabemos que em Aracaju temos 5 alíquotas principais.

ALÍQUOTAS BASE DO IPTU				
Imposto Predial				Imposto Territorial
Residencial	Demais			4,0%
0,8%	Comércio	Indústria	Hotel	
	1,6%	2,4%	1,0%	

Por fim, lembre que:



Aos imóveis **não edificados** com valor venal de **até R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** será aplicada a alíquota de **2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento)**;

6) **É possível cobrar IPTU de um sítio situado em região com, apenas, abastecimento de água e rede de iluminação pública sem posteamento?**

É possível! Conforme vimos, o IPTU é cobrado de imóvel localizado em zona urbana.

A definição de zona urbana foi trazida pelo CTN e é definida como toda a área em que existam pelo menos 2 (dois) dos melhoramentos, indicados na legislação, executados ou mantidos pelo Poder Público.

Vamos ver quais são esses melhoramentos:

- a. Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b. Abastecimento de água;
- c. Sistema de esgotos sanitários;
- d. Rede de iluminação pública, **com ou sem posteamento** para distribuição domiciliar;
- e. Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel.

Percebam, então, que os melhoramentos trazidos na questão são suficientes para a caracterização de zona urbana! Muita atenção para o fato de que a iluminação pública independe do posteamento!

7) **Um imóvel com edificação em demolição é tributado pelo imposto predial?**

Não! Embora ainda haja edificação, segundo a legislação de Aracaju, o fato de estar em demolição é suficiente para classificar esse imóvel no campo de incidência do imposto territorial, e não predial.

Se ficarem na dúvida, tentem visualizar a situação. Existe condição de habitar um imóvel em demolição? NÃO! Então, não há que se falar em imóvel edificado, tampouco imposto predial.

**IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS**

<b>Imóveis Edificados</b>	<b>Imóveis NÃO Edificados</b>
Exista construção em condições de uso para habitação ou para o exercício de qualquer atividade	Terrenos <b>sem edificação</b>



	Construção <b>paralisada</b> ou <b>em andamento</b>
	Edificação <b>interditada, condenada, em ruína</b> ou em demolição
	Construção de <b>natureza temporária</b> ou <b>provisória</b>
	Área do lote <b>excedente a 10 (dez) vezes</b> a área construída

8) Qual a alíquota do IPTU para um imóvel que funcione como uma clínica médica?

Bom, o primeiro ponto é identificar que de que tipo de imóvel a questão trata. Se existe uma clínica médica, é um imóvel construído (edificado), que possui atividade comercial ou de prestador de serviços.

Logo, temos uma alíquota base **de 1,6%!**

Grande abraço e bons estudos!

**Abraão Pereira**

[www.instagram.com/abraaodp](http://www.instagram.com/abraaodp)



## LISTA DE QUESTÕES ESTRATÉGICAS

### 1. (FCC/2007/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Em um determinado quarteirão, localizado em zona urbana do município de São Paulo, foram encontrados três imóveis com as seguintes características: um terreno com uma obra paralisada, um terreno com uma obra em fase avançada de construção e um terreno com uma edificação concluída, mas condenada. Em relação a esses três imóveis incidem, respectivamente,

- a) Imposto territorial, imposto predial e imposto predial.
- b) Imposto territorial, imposto territorial e imposto predial.
- c) Imposto territorial, imposto territorial e imposto territorial.
- d) Imposto predial, imposto predial e imposto predial.
- e) Imposto predial, imposto territorial e imposto predial.

### 2. (CESPE/2018/Prefeitura de Manaus/ Procurador do Município)

Tendo por base o que dispõem as Leis Complementares n.º 116/2003 e n.º 123/2006 e a Lei municipal n.º 1.628/2011, do município de Manaus, julgue o seguinte item:

“Para efeito de cobrança de IPTU, o bem imóvel no qual exista obra paralisada pela fiscalização municipal será considerado como bem edificado.”

### 3. (FCC/2007/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Uma determinada pessoa é possuidora direta de um imóvel, localizado na zona urbana do município de São Paulo, cuja edificação se encontra em ruínas. Em relação ao referido imóvel, essa pessoa:

- a) É contribuinte do imposto predial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- b) É contribuinte do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- c) Não é contribuinte nem do imposto predial, nem do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- d) É contribuinte tanto do imposto predial, como do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esses tributos.
- e) Não é o contribuinte do imposto predial nem do imposto territorial, porque esses impostos não incidem sobre imóvel em que haja uma edificação em ruínas.



#### 4. (CESPE/2008/Prefeitura de Teresina/ Auditor Fiscal Tributário Municipal - ADAPTADA)

Julgue o item seguinte.

“Possessor de terra considerada zona urbana de Teresina, mesmo não sendo proprietário, é, em regra, contribuinte do IPTU.”

#### 5. (FCC/2012/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Em fevereiro de 2012, Jurandir Costa, proprietário de bem imóvel residencial localizado no Município de São Paulo, realizou uma reforma em seu imóvel que resultou no desdobro do bem e consequente alteração do seu valor venal. O lançamento do Imposto Predial, referente ao exercício de 2012, será efetuado:

- a) Na data da de entrega da declaração de atualização de dados do imóvel no Cadastro de Contribuintes Mobiliários do Município.
- b) Em 1 de janeiro de 2012.
- c) No primeiro dia do mês subsequente ao que ocorrer a situação que ocasionou a perda de isenção e alteração do valor venal.
- d) Na data em que ocorrer a situação que ocasionou a perda da isenção e alteração do valor venal.
- e) Em 1 de janeiro de 2013.

#### 6. (FCC/2012/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Leonardo de Oliveira é proprietário de bem **imóvel comercial** localizado na zona urbana do Município de São Paulo. Considerando o valor venal do imóvel de R\$ 5.000.000,00, o valor devido a título de IPTU, desconsiderando eventuais acréscimos, descontos e benefícios fiscais concedidos pela legislação municipal, é de

- a) R\$ 120.000,00.
- b) R\$ 50.000,00.
- c) R\$ 80.000,00.
- d) R\$ 100.000,00.
- e) R\$ 40.000,00.

#### 7. (CESPE/2008/Prefeitura de Teresina/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Com relação ao Código Tributário, julgue o item.

“Se os moradores de determinado distrito de Teresina construírem um sistema de abastecimento de água e um outro de coleta de esgoto sanitário, que passem a ser mantidos pela prefeitura, estes terrenos serão tratados como zona tributariamente urbana, para efeitos de IPTU.”



## Gabarito

GABARITO



1. Letra C
2. ERRADO
3. Letra B
4. CERTO
5. Letra C
6. Letra B
7. CERTO



# ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE: PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.



**1** Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.



**2** Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).



**3** Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).



**4** Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).



**5** Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).



**6** Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).



**7** Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.



**8** O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.