

Aula 00

*Passo Estratégico de Legislação
Tributária Municipal p/ ISS-Fortaleza
(Auditor Fiscal) - Cebraspe*

Autor:

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

08 de Abril de 2020

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Sumário

Apresentação.....	2
O que é o Passo Estratégico?	3
A CEBRASPE em provas de Legislação Tributária Municipal	3
Análise Estatística.....	4
O que é mais cobrado dentro do assunto?	5
Roteiro de revisão e pontos do assunto que merecem destaque.....	5
Aposta estratégica	18
Imóvel Edificado X Imóvel não Edificado	19
Definição de Zona Urbana	20
Questões estratégicas.....	21
Questionário de revisão e aperfeiçoamento	29
Perguntas	30
Perguntas com respostas.....	30
Lista de Questões Estratégicas.....	35
Gabarito.....	38



APRESENTAÇÃO

Olá!

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

Para que você conheça um pouco sobre mim, segue um resumo da minha experiência profissional, acadêmica e como concurseiro:

*Sou, atualmente, Auditor Fiscal do Município de Petrolina – PE, **aprovado em 2º lugar** no concurso de 2011.*

*Sou formado em matemática e tenho **pós-graduação em direito tributário municipal**.*

*Fui, por 05 anos, **Secretário de Fazenda do Município de Petrolina**, período no qual participei da comissão que elaborou o **novo Código Tributário da Cidade, vigente até o momento**, colocando a cidade entre as maiores arrecadações do Estado de Pernambuco.*

Fui também aprovado e nomeado no concurso para Analista da Receita Federal, em 2012.

Aprovado e nomeado, em 2007, para o cargo de gestor de tributos da Secretaria da Fazenda do Estado de Minas Gerais.

Nossa carreira como Auditor Fiscal de Petrolina é bastante atraente e me fez refletir bastante por sua manutenção, nosso salário inicial beira aos 12k.

Atualmente, também, leciono matemática para concursos e vestibulares.

Estou extremamente feliz de ter a oportunidade de trabalhar na equipe do “Passo”, porque tenho convicção de que nossos relatórios e simulados proporcionarão uma preparação diferenciada aos nossos alunos!

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. *Portanto, meus caros, nada de ficar procurando chifre em cabeça de vaca, nosso foco, como falei anteriormente, é na literalidade da Legislação tributária do Município em questão. Ok?*

Vamos ao foco, sem mais “arrodeio”, do estudo do **Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU** e suas particularidades.



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!

A CEBRASPE em provas de Legislação Tributária Municipal

Sabemos que a **banca escolhida para o próximo concurso do ISS-Fortaleza 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.

Obs.: Já estamos considerando as questões de Legislação Tributária Municipal da SEFAZ-DF em nossa análise estatística, e traremos algumas delas comentadas ao longo do nosso curso!

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.**

Voltando a CEBRASPE, em provas mais recentes por ela elaboradas, considerando todas as matérias, nos deparamos com questões menos literais, e mais interpretativas. Entretanto, quando analisamos especificamente as questões de Legislação Tributária Municipal, inclusive as da prova da SEFAZ-DF (2020), 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.

ANÁLISE ESTATÍSTICA

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 similares
	CEBRASPE
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN	36%
Imposto Sobre Transmissão <i>Inter Vivos</i> - ITBI	24%
Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU	21%
Taxas, Contribuições e demais disposições gerais dos Códigos Tributários Municipais	19%



O que percebemos é que os 3 impostos municipais são bem mais explorados do que as Taxas, Contribuições e demais disposições dos CTMs, tais como Processo Administrativo Tributário, Consulta Tributária, SIMPLES NACIONAL etc.

Bom, essa concentração de questões em cima dos impostos já era esperada, então, em nossa análise, vamos além! Hora de identificarmos, dentro do tributo IPTU, o que costuma ser mais cobrado, vamos nessa!!

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	14%

Conforme citei, anteriormente, 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) – **43%**
 - Sujeição Passiva – **29%**
 - Alíquotas / Base de cálculo / Valor a ser pago – **14%**

Percebam que esses três tópicos juntos representam **86% das questões de IPTU** cobradas pela CEBRASPE. No nosso próximo relatório teremos apenas 14% das questões relacionadas à análise estatística da nossa Banca, apesar de ser um percentual relativamente baixo, não podemos deixar de lado os assuntos, visto que temos como obrigação fecharmos a prova de LTM, ok?

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, 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 no **Código Tributário de Fortaleza – Lei Complementar nº 159/2013** - 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;

...

Já o CTM de Fortaleza -, **em seu Art. 4º**, assim incluiu o IPTU em seu Sistema Tributário:

Lei 159/2013 – Código Tributário de Fortaleza/CE

Artigo 4º

A competência tributária do Município de Fortaleza compreende a instituição e a cobrança:

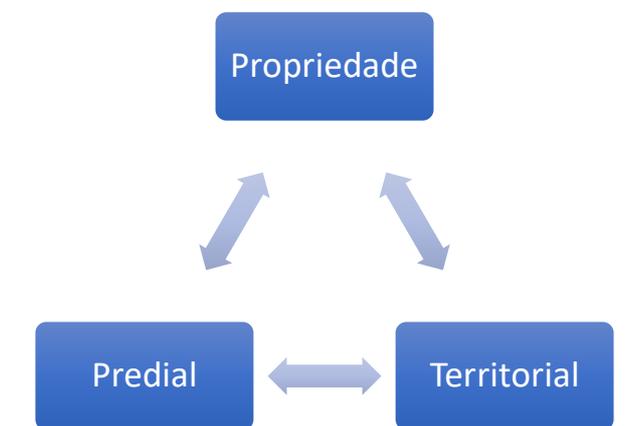
I – Do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN);

II – Do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);

...

...

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. Ter em mente as **características constitucionais do IPTU** é essencial para o entendimento do tributo:



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 a legislação local, antes vamos dar uma lida no Art. 32 do CTN, Ele tem muita coisa a nos dizer, vejamos aí:

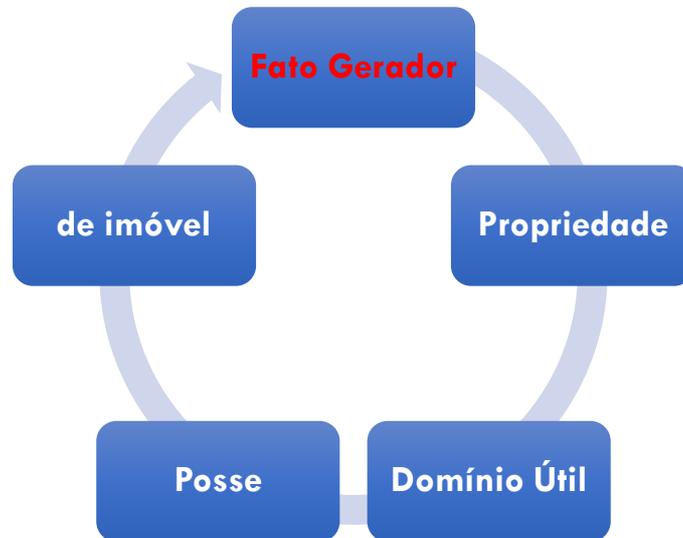
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – CTN

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 acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Eu, particularmente, acho essa redação do CTN perfeita, vejamos 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**.



A gente, muitas vezes, quer ler tão rápido que passamos direto pelas principais características dos tributos trazidas pela **letra seca da lei** sem dar conta de sua importância.

Tá beleza, Allan, citasse o Art. 32 do CTN que define o Fato Gerador do IPTU, mas o que fala o CTM de Belém sobre o tema?

CTM de Fortaleza/CE

Art. 260



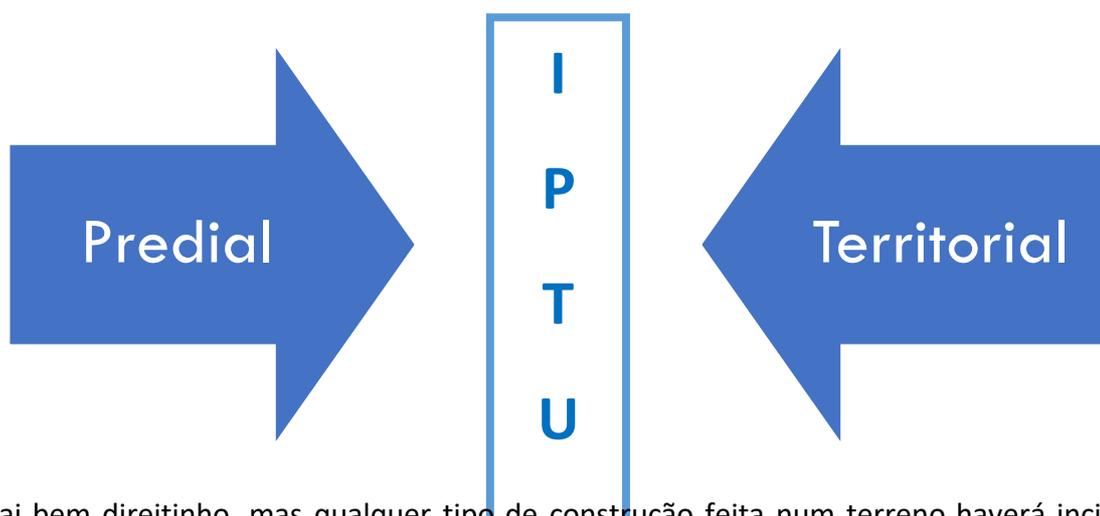
O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil, ou a posse de bem imóvel por **natureza** ou por **acessão física**, definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

O que podemos extrair desses dispositivos?

Basicamente, temos 3 grandes aspectos para levarmos em consideração!

O primeiro se refere ao objeto que caracteriza a cobrança do imposto, **que é o imóvel!** Para o Município de Fortaleza, tanto faz se esse imóvel seja edificado ou não!

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



Tá beleza,

entendi isso ai bem direitinho, mas qualquer tipo de construção feita num terreno haverá incidência do Imposto Predial?

Allan,

Opa, meus caros, uma boa pergunta para prova esse ai, viu!!!????

Isso ocorre porque Fortaleza divide o imóvel em edificados (residencial e não residencial) e terrenos não edificados! Vamos ver como a LC 159/2013 dispõe!?

Vamos ver o que o **CTM de Fortaleza/CE** fala sobre esse tópico.

Sobre o TERRENO SEM EDIFICAÇÃO (art. 279, §5º):

“§ 5º Para os fins do disposto neste artigo, são considerados terrenos sem edificação aqueles em que:

I - Não haja nenhuma espécie de construção;

II - Mesmo havendo edificação encravada no seu interior, em razão de seu pequeno índice de aproveitamento, a tributação na forma territorial supere a forma predial;

III - Haja construção em andamento ou paralisada, independentemente do uso que vier a ter;



IV - Haja prédios em estado de ruína, condenados, ou, de qualquer modo, inadequados à utilização de qualquer natureza, ou construção de caráter temporário.

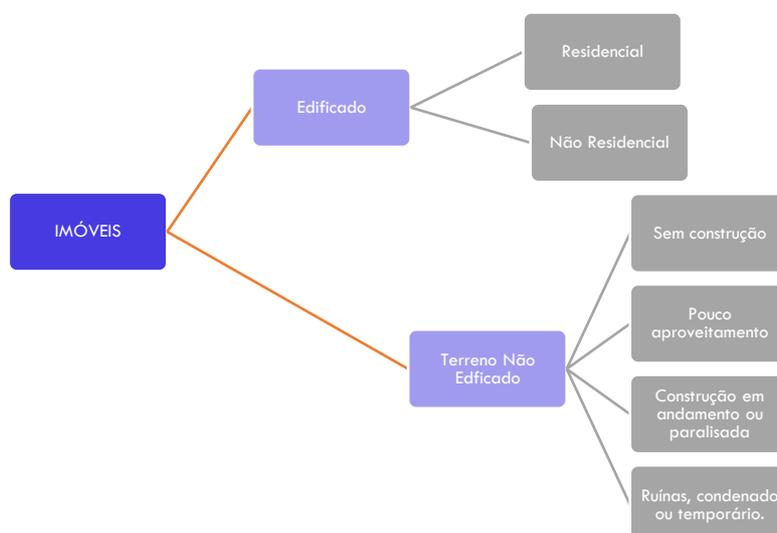
§ 6º São construções de caráter temporário os casebres, os mocambos e os prédios de valor venal de até R\$ 3.000,00 (três mil reais).

7º O disposto no inciso II do § 5º deste artigo somente se aplica a imóvel encravado em área territorial superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) com índice de aproveitamento inferior a 0,01 (um centésimo).“

ESCLARECENDO!



Sobre os **IMÓVEIS EDIFICADOS** podemos dizer que o que o imóvel que não estiver classificado como terreno sem edificação, por exclusão, será imóvel edificado, e esse poderá ser residencial ou não. Vamos esquematizar!



Perceberam que o conceito **terrenos não edificados é bem amplo?**

Ele não se limita aos terrenos vazios! Engloba também obras inacabadas ou em andamento, construções condenadas, ruínas ou temporárias, ou até terrenos com edificação, porém com aproveitamento inferior a 0,01 (um centésimo).

Decorem esses os dispositivos citados, eles são de extrema importância para sua prova e aprovação, certinho?

6. Outro ponto importantíssimo para a prova é saber que não existe lançamento de Imposto proporcional dentro de um mesmo ano, ok? Vamos entender isso melhor com o Art. 288 do CTM local, vejam:

CTM de Fortaleza

Art. 288.



O IPTU será lançado **anualmente**, de ofício, com base no **fato gerador ocorrido no dia 1º de janeiro** de cada exercício e nos dados cadastrais existentes no Cadastro Imobiliário do Município de Fortaleza na data do **fato gerador**, fornecidos pelo sujeito passivo ou apurados pela Administração Tributária.

§ 1º O disposto no caput deste artigo não impede a Administração Tributária de revisar o lançamento do IPTU sempre que verificar que os dados cadastrais existentes na data do lançamento estejam em desacordo com a situação fática do imóvel.



Em casos de modificações da situação da edificação, não existirá lançamento proporcional da diferença do IPTU no mesmo exercício.

Como assim, Allan?

Suponha que, após aprovado no concurso de Auditor de Fortaleza/CE, você resolve fazer uma grande reforma em sua residência, tornando-a numa verdadeira mansão, um aumento de 550m². O lançamento do Imposto Predial da diferença do aumento apenas poderá ser feito para o próximo exercício. Sacaram?

Ou ainda, você executa uma construção em seu terreno, e, em setembro de determinado ano, a construção é finalizada. Não haverá cobrança proporcional dessa diferença de período entre o fim da obra e o término do ano, certo?

Existe, também, um outro dispositivo relativo à **Base de Cálculo do IPTU** que fala um pouco sobre essa **impossibilidade de lançamento proporcional**, vejamos:

CTM de Fortaleza

Art. 268.

A base de cálculo do imposto para cada imóvel será determinada com base nos dados do imóvel na data do fato gerador, existentes ou não no Cadastro Imobiliário do Município, por meio da aplicação dos valores de terreno, de construção e dos demais elementos previstos na Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI) e conforme a metodologia de cálculo definida neste Código.

Ainda temos três dispositivos importantes sobre o IPTU no CTM de Fortaleza, vejamos:

Art. 261. A incidência do imposto, sem prejuízo das cominações legais cabíveis, independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas.

Art. 262. Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU em 1º de janeiro de cada ano.



Art. 263. O IPTU não incide sobre os bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel para efeito de sua utilização, exploração, embelezamento ou comodidade.

7. 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 a galera não se liga 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.



Igualmente ao CTN, o Código Tributário Municipal de Fortaleza, também, elenca as mesmas condições, vejamos a seguir:

Art. 260.

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

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana, a zona do Município em que se observa o requisito mínimo da existência de, pelo menos, 02 (dois) dos seguintes melhoramentos, constituídos 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.

§ 2º Consideram-se zona urbana as áreas urbanas, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes do Município, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo localizados fora da zona definida no parágrafo anterior.

8. 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**. Vejamos:

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. 288 do CTM de Fortaleza determina, nos seguintes termos, o lançamento do IPTU:

Art. 288.

O IPTU será lançado anualmente, de ofício, com base no fato gerador ocorrido no dia 1º de janeiro de cada exercício e nos dados cadastrais existentes no Cadastro Imobiliário do Município de Fortaleza na data do fato gerador, fornecidos pelo sujeito passivo ou apurados pela Administração Tributária.



§ 1º O disposto no caput deste artigo não impede a Administração Tributária de revisar o lançamento do IPTU sempre que verificar que os dados cadastrais existentes na data do lançamento estejam em desacordo com a situação fática do imóvel.

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

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.

PREDIAL e TERRITORIAL	
SUJEITO PASSIVO (contribuinte)	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.

Já o CTM de Fortaleza traz o conceito de Contribuinte e Responsável do IPTU nos seguintes termos:

CAPÍTULO II –

DOS SUJEITOS PASSIVOS

Seção I –

Do Contribuinte

Art. 264. O Contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Art. 265. O IPTU constitui ônus real, acompanhando o imóvel em todas as mutações de propriedade, de domínio útil ou de posse.

Seção II –

Dos Responsáveis Solidários

Art. 266. São responsáveis solidários pelo pagamento do IPTU, além de outros previstos neste Código:

I – O titular do direito de usufruto, de superfície, de uso ou de habitação;

II – O compromissário comprador;

III – O comodatário;



IV - Os tabeliães, notários, oficiais de registro de imóveis e demais serventuários de cartórios que lavrarem escrituras, que transcreverem ou averbarem atos em seus registros relacionados com a transferência de propriedade ou de direitos a ela relativos, sem a prova da quitação do IPTU dos imóveis, ainda que a dispensa da prova de quitação seja feita com base na Lei nº 7.711, de 22 de dezembro de 1988 e no seu regulamento;

V - As pessoas físicas ou jurídicas que tenham interesse comum na situação que tenha dado origem ao fato gerador do imposto;

VI - Todo aquele que comprovadamente concorra para a sonegação do imposto.

Parágrafo único. Os efeitos da solidariedade, previstos no artigo 39 deste Código, são aplicados ao disposto neste artigo.

10. 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.

Já o **CTM de Fortaleza** assim define o aspecto quantitativo do tributo:

Art. 267.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel.

11. Sobre as alíquotas, temos um verdadeiro emaranhado de valores. Nunca vi tantas alíquotas diferentes para um único município, por isso acho pouquíssimo provável que sejam cobradas em sua prova.

Art. 279

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será calculado em razão do valor venal e do uso do imóvel, mediante aplicação das seguintes alíquotas sobre a base de cálculo:



IMÓVEIS RESIDENCIAIS		
ALÍQUOTA (%)	VALOR	REDUTOR
0,6	≤ R\$ 58.500,00	-
0,8	> R\$ 58.500,00 e ≤ R\$ 210.600,00	R\$ 117,00
1,4	> R\$ 210.600,00	R\$ 1.380,60

IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAL		
ALÍQUOTA (%)	VALOR	REDUTOR
1,0	≤ R\$ 210.600,00	-
2,0	> R\$ 210.600,00	R\$ 2.106,00

TERRENOS NÃO EDIFICADOS		
ALÍQUOTA (%)	LOCALIZAÇÃO	Condição
1,0	Área SEM infraestrutura urbana	-
2,0	Área COM infraestrutura urbana	-
1,8	Área COM infraestrutura urbana, murados e com calçada pavimentada	Depende de requerimento e comprovação

Com as tabelinhas acima, conseguimos compilar todas as alíquotas do IPTU existentes no CTM de Fortaleza.

“Professores, como será que esse tema pode ser cobrado em prova? Será que precisamos decorar as alíquotas?”

Com certeza, SIM.

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 jurisprudenciais¹.

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

- As diferenças entre “imóvel edificado” e “imóvel não-edificado”
- Momento do lançamento do IPTU

¹ 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.



- Definição de Zona Urbana
- Alíquotas

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

Imóvel Edificado X Imóvel não Edificado

Sobre o TERRENO SEM EDIFICAÇÃO (art. 279, §5º):

“§ 5º Para os fins do disposto neste artigo, são considerados terrenos sem edificação aqueles em que:

I - Não haja nenhuma espécie de construção;

II - Mesmo havendo edificação encravada no seu interior, em razão de seu pequeno índice de aproveitamento, a tributação na forma territorial supere a forma predial;

III - Haja construção em andamento ou paralisada, independentemente do uso que vier a ter;

IV - Haja prédios em estado de ruína, condenados, ou, de qualquer modo, inadequados à utilização de qualquer natureza, ou construção de caráter temporário.

§ 6º São construções de caráter temporário os casebres, os mocambos e os prédios de valor venal de até R\$ 3.000,00 (três mil reais).

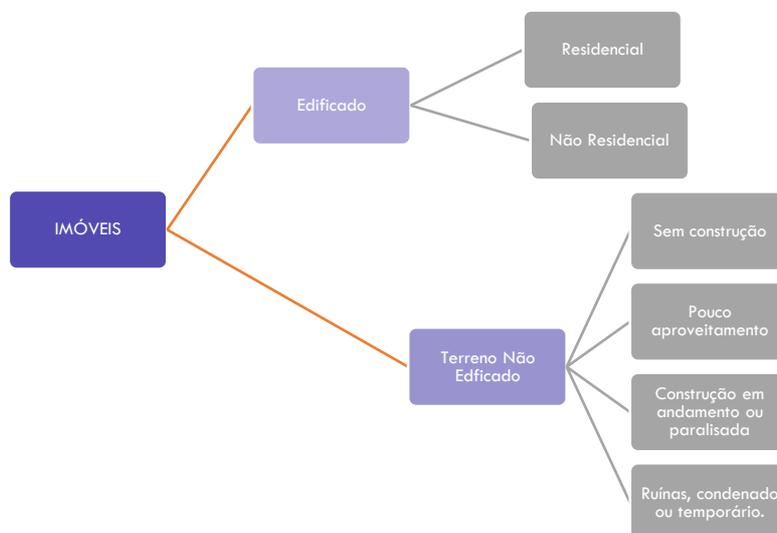
7º O disposto no inciso II do § 5º deste artigo somente se aplica a imóvel encravado em área territorial superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) com índice de aproveitamento inferior a 0,01 (um centésimo).”

ESCLARECENDO!



Sobre os **IMÓVEIS EDIFICADOS** podemos dizer que o que o imóvel que não estiver classificado como terreno sem edificação, por exclusão, será imóvel edificado, e esse poderá ser residencial ou não. Vamos esquematizar!





Perceberam que o conceito **terrenos não edificados é bem amplo?**

Ele não se limita aos terrenos vazios! Engloba também obras inacabadas ou em andamento, construções condenadas, ruínas ou temporárias, ou até terrenos com edificação, porém com aproveitamento inferior a 0,01 (um centésimo).

Decorem esses os dispositivos citados, eles são de extrema importância para sua prova e aprovação, certinho?

Decorem esses dois artigos acima, eles são de extrema importância para sua prova e aprovação, certinho?

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 (em pelo menos dois dos seguintes itens)
Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais
Abastecimento de água
Sistema de esgotos sanitários
Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar
Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado



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.



Vamos ver como o assunto foi cobrado no concurso SEFAZ/DF, realizado agora em 2020, pela CEBRASPE:

As justificativas destacadas na **cor laranja se referem à LTM do DF**, ok?

Já os destaques em **vermelho estão de acordo com a LTM de Fortaleza**, ok? Deixamos para que você possa comparar as legislações municipais e entender como o assunto é cobrado em sua literalidade.

144 A incidência do IPTU depende do registro do respectivo imóvel residencial em cartório de registro de imóveis.

JUSTIFICATIVA: ERRADO. Nos termos do art. 1.º, §§ 3.º e 4.º, do Decreto distrital n.º 28.445/2007, a incidência do tributo não depende de nenhuma exigência legal, regulamentar ou administrativa, e também pode recair sobre áreas não registradas nos cartórios de registro de imóveis.

Código Tributário de Fortaleza

Art. 261.

A incidência do imposto, sem prejuízo das cominações legais cabíveis, independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas.

Item: ERRADO

145 Posseiro possui responsabilidade tributária pelo pagamento do IPTU do imóvel que ocupa.

JUSTIFICATIVA: CERTO. Nos termos do art. 4.º, § 3.º, do Decreto distrital n.º 28.445/2007, o posseiro possui responsabilidade solidária pelo IPTU.



Do Contribuinte

Art. 264. O Contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Art. 265. O IPTU constitui ônus real, acompanhando o imóvel em todas as mutações de propriedade, de domínio útil ou de posse.

Seção II –

Dos Responsáveis Solidários

Art. 266. São responsáveis solidários pelo pagamento do IPTU, além de outros previstos neste Código:

I – O titular do direito de usufruto, de superfície, de uso ou de habitação;

II – O promissário comprador;

III – O comodatário;

IV - Os tabeliães, notários, oficiais de registro de imóveis e demais serventuários de cartórios que lavrarem escrituras, que transcreverem ou averbarem atos em seus registros relacionados com a transferência de propriedade ou de direitos a ela relativos, sem a prova da quitação do IPTU dos imóveis, ainda que a dispensa da prova de quitação seja feita com base na Lei nº 7.711, de 22 de dezembro de 1988 e no seu regulamento;

V - As pessoas físicas ou jurídicas que tenham interesse comum na situação que tenha dado origem ao fato gerador do imposto;

VI - Todo aquele que comprovadamente concorra para a sonegação do imposto.

Parágrafo único. Os efeitos da solidariedade, previstos no artigo 39 deste Código, são aplicados ao disposto neste artigo.

ITEM: CERTO

146 A base de cálculo do referido imposto é o valor venal do imóvel, desconsiderando-se, na avaliação desse valor, a área não edificada.

JUSTIFICATIVA: ERRADO. A área não edificada deve ser considerada no valor venal do imóvel, conforme art. 13, § 1.º, inciso II, do Decreto distrital n.º 28.445/2007.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE FORTALEZA

Art. 267.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel.



Resta-nos claro que a Base de Cálculo do IPTU é o Valor Venal do Imóvel, conforme o Art. 267, ok? Mas o que seria o VVI?

O Art. 268 nos responde da seguinte forma:

Art. 268.

A base de cálculo do imposto para cada imóvel será determinada com base nos dados do imóvel na data do fato gerador, existentes ou não no Cadastro Imobiliário do Município, por meio da aplicação dos valores de terreno, de construção e dos demais elementos previstos na Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI) e conforme a metodologia de cálculo definida neste Código.

VALORES DE TERRENO + VALORES DE CONSTRUÇÃO + DEMAIS ELEMENTOS

ITEM: ERRADO, pois a área não edificada (terreno) deve sim ser considerada no VVI, ok?

Meus amigos, viram que é tudo igual?

Mas precisamos decorar essas "besteirinhas" para gabaritarmos a prova de LTM, ok?

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 local, 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 disciplina o Código Tributário Municipal, acerca da incidência do IPTU, analise o item abaixo:

“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

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.
- 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!

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.



PREDIAL e TERRITORIAL	
SUJEITO PASSIVO (contribuinte)	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.

Gabarito: CERTO

5. (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, com canalização de águas pluviais
Abastecimento de água
Sistema de esgotos sanitários
Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar
Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado

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

Gabarito: CERTO

6. (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. O lançamento do Imposto Predial, referente ao exercício de 2012, será efetuado considerando a situação:

- Dos novos imóveis na data da entrega da declaração de atualização de dados do imóvel no Cadastro de Contribuintes Mobiliários do Município.
- Do imóvel em 1º de janeiro de 2012.
- Dos novos imóveis em 1º de janeiro de 2013.



- d) Do imóvel na data em que ocorrer a situação que ocasionou a perda da isenção, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício.
- e) Do imóvel na data em que ocorrer a situação que ocasionou a perda da isenção, retroagindo o pagamento à data de 1º de janeiro.

Comentários

Outro ponto importantíssimo para a prova é saber que não existe lançamento de Imposto proporcional dentro de um mesmo ano, ok? Vamos entender isso melhor com o Art. 288 do CTM local, vejam:

CTM de Fortaleza

Art. 288.

O IPTU será lançado **anualmente**, de ofício, com base no **fato gerador ocorrido no dia 1º de janeiro** de cada exercício e nos dados cadastrais existentes no Cadastro Imobiliário do Município de Fortaleza na data do **fato gerador**, fornecidos pelo sujeito passivo ou apurados pela Administração Tributária.

§ 1º O disposto no caput deste artigo não impede a Administração Tributária de revisar o lançamento do IPTU sempre que verificar que os dados cadastrais existentes na data do lançamento estejam em desacordo com a situação fática do imóvel.

ESCLARECENDO!



Em casos de modificações da situação da edificação, não existirá lançamento proporcional da diferença do IPTU no mesmo exercício.

Como assim, Allan?

Suponha que, após aprovado no concurso de Auditor de Fortaleza/CE, você resolve fazer uma grande reforma em sua residência, tornando-a numa verdadeira mansão, um aumento de 550m². O lançamento do Imposto Predial da diferença do aumento apenas poderá ser feito para o próximo exercício. Sacaram?

Ou ainda, você executa uma construção em seu terreno, e, em setembro de determinado ano, a construção é finalizada. Não haverá cobrança proporcional dessa diferença de período entre o fim da obra e o término do ano, certo?

Existe, também, um outro dispositivo relativo à **Base de Cálculo do IPTU** que fala um pouco sobre essa **impossibilidade de lançamento proporcional**, vejam:

CTM de Fortaleza



Art. 268.

A base de cálculo do imposto para cada imóvel será determinada com base nos dados do imóvel na data do fato gerador, existentes ou não no Cadastro Imobiliário do Município, por meio da aplicação dos valores de terreno, de construção e dos demais elementos previstos na Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI) e conforme a metodologia de cálculo definida neste Código.

Gabarito: C

7. (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

- a) R\$ 2.106,00.
- b) R\$ 50.000,00.
- c) R\$ 100.000,00.
- d) R\$ 97.894,00.
- e) R\$ 47.894,00.

Comentários

Adaptamos a questão para podermos responder de acordo com o CTM de Fortaleza, ok?

Valor Venal do Imóvel = R\$ 5.000.000,00

Alíquota = 2%

Redutor = R\$ 2.106,00

Imposto a Recolher = 2% de R\$ 5.000.000,00 – R\$ 2.106,00

IPTU = (R\$ 100.000,00 – R\$ 2.106,00) = R\$ 97.894,00

IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAL		
ALÍQUOTA (%)	VALOR	REDUTOR
1,0	≤ R\$ 210.600,00	-
2,0	> R\$ 210.600,00	R\$ 2.106,00

Gabarito: D

8. (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, com canalização de águas pluviais
Abastecimento de água
Sistema de esgotos sanitários
Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar
Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado

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

Aqui vale destacar que existem ainda 2 situações específicas trazidas pela legislação do DF. Lembram? São elas:

- **Áreas urbanizáveis** ou de **expansão urbana**, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, **destinados à habitação, indústria ou comércio**.
- **Áreas não registradas** nos cartórios de registro de imóveis, mas **destinadas ou utilizadas como residência e comércio**.

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. Um imóvel com edificação em demolição é tributado pelo imposto predial?
6. Quem é o Contribuinte do IPTU?
7. Quais as condições para as áreas serem consideradas passíveis de cobrança do IPTU, segundo o CTN?
8. De acordo com o CTM local, quando o imóvel é considerado construído?
9. Quais são as alíquotas previstas no CTM de Fortaleza?

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 tem de estar localizado na zona urbana do município.

Logo, só pelo artigo 32 do CTN podemos identificar sobre o que 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? E o que é lançamento proporcional?

Temos duas perguntas importantíssimas, vamos dar uma lembrada nelas a seguir.

O fato gerador do IPTU ocorre no Município de Fortaleza no dia 1º de janeiro de cada ano.

Quanto ao **lançamento proporcional**, vimos que não existe previsão no CTM de Fortaleza acerca dessa possibilidade, ok?

ESCLARECENDO!



Em casos de modificações da situação da edificação, não existirá lançamento proporcional da diferença do IPTU no mesmo exercício.

Como assim, Allan?

Suponha que, após aprovado no concurso de Auditor de Belém/PA, você resolve fazer uma grande reforma em sua residência, tornando-a numa verdadeira mansão, um aumento de 550m². O lançamento do Imposto Predial da diferença do aumento apenas poderá ser feito para o próximo exercício. Sacaram?

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 possibilidade da 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 de cálculo do IPTU.

Código Tributário Nacional – CTN

Art. 33.

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

5. Um imóvel com edificação em demolição é tributado pelo imposto predial?

6. Quem é o Contribuinte do IPTU?

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.

7. Quais as condições para as áreas serem consideradas passíveis de cobrança do IPTU, segundo o CTN?

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.

8. De acordo com o CTM local, quando o imóvel é considerado construído?

Sobre o TERRENO SEM EDIFICAÇÃO (art. 279, §5º):

“§ 5º Para os fins do disposto neste artigo, são considerados terrenos sem edificação aqueles em que:

I - Não haja nenhuma espécie de construção;

II - Mesmo havendo edificação encravada no seu interior, em razão de seu pequeno índice de aproveitamento, a tributação na forma territorial supere a forma predial;

III - Haja construção em andamento ou paralisada, independentemente do uso que vier a ter;

IV - Haja prédios em estado de ruína, condenados, ou, de qualquer modo, inadequados à utilização de qualquer natureza, ou construção de caráter temporário.

§ 6º São construções de caráter temporário os casebres, os mocambos e os prédios de valor venal de até R\$ 3.000,00 (três mil reais).

7º O disposto no inciso II do § 5º deste artigo somente se aplica a imóvel encravado em área territorial superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) com índice de aproveitamento inferior a 0,01 (um centésimo).“



ESCLARECENDO!



Sobre os **IMÓVEIS EDIFICADOS** podemos dizer que o que o imóvel que não estiver classificado como terreno sem edificação, por exclusão, será imóvel edificado, e esse poderá ser residencial ou não. Vamos esquematizar!



Perceberam que o conceito **terrenos não edificados é bem amplo?**

Ele não se limita aos terrenos vazios! Engloba também *obras inacabadas ou em andamento, construções condenadas, ruínas ou temporárias, ou até terrenos com edificação, porém com aproveitamento inferior a 0,01 (um centésimo).*

9. Quais são as alíquotas previstas no CTM de Fortaleza?

Art. 279

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será calculado em razão do valor venal e do uso do imóvel, mediante aplicação das seguintes alíquotas sobre a base de cálculo:

IMÓVEIS RESIDENCIAIS		
ALÍQUOTA (%)	VALOR	REDUTOR
0,6	≤ R\$ 58.500,00	-
0,8	> R\$ 58.500,00 e ≤ R\$ 210.600,00	R\$ 117,00
1,4	> R\$ 210.600,00	R\$ 1.380,60

IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAL		
ALÍQUOTA (%)	VALOR	REDUTOR
1,0	≤ R\$ 210.600,00	-
2,0	> R\$ 210.600,00	R\$ 2.106,00



TERRENOS NÃO EDIFICADOS		
ALÍQUOTA (%)	LOCALIZAÇÃO	Condição
1,0	Área SEM infraestrutura urbana	-
2,0	Área COM infraestrutura urbana	-
1,8	Área COM infraestrutura urbana, murados e com calçada pavimentada	Depende de requerimento e comprovação

Com as tabelinhas acima, conseguimos compilar todas as alíquotas do IPTU existentes no CTM de Fortaleza.

“Professores, como será que esse tema pode ser cobrado em prova? Será que precisamos decorar as alíquotas?”

Com certeza, SIM.

Allan Maux

<http://www.instagram.com/profallanmaux>

LISTA DE QUESTÕES ESTRATÉGICAS

Vamos ver como o assunto foi cobrado no concurso SEFAZ/DF, realizado agora em 2020, pela CEBRASPE:

As justificativas destacadas na **cor laranja se referem à LTM do DF**, ok?

Já os destaques em **vermelho estão de acordo com a LTM de Fortaleza**, ok? Deixamos para que você possa comparar as legislações municipais e entender como o assunto é cobrado em sua literalidade.

- 144 A incidência do IPTU depende do registro do respectivo imóvel residencial em cartório de registro de imóveis.
- 145 Posseiro possui responsabilidade tributária pelo pagamento do IPTU do imóvel que ocupa.
- 146 A base de cálculo do referido imposto é o valor venal do imóvel, desconsiderando-se, na avaliação desse valor, a área não edificada.

Gabarito:

ERRADO / CERTO / ERRADO

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.

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

Tendo por base o que disciplina o Código Tributário Municipal, acerca da incidência do IPTU, analise o item abaixo:

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

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:

- 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.

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

Zona Urbana



5. (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. “

6. (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. O lançamento do Imposto Predial, referente ao exercício de 2012, será efetuado considerando a situação:

- a) Dos novos imóveis na data da entrega da declaração de atualização de dados do imóvel no Cadastro de Contribuintes Mobiliários do Município.
- b) Do imóvel em 1º de janeiro de 2012.
- c) Dos novos imóveis em 1º de janeiro de 2013.
- d) Do imóvel na data em que ocorrer a situação que ocasionou a perda da isenção, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício.
- e) Do imóvel na data em que ocorrer a situação que ocasionou a perda da isenção, retroagindo o pagamento à data de 1º de janeiro.

7. (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

- a) R\$ 2.106,00.
- b) R\$ 50.000,00.
- c) R\$ 100.000,00.
- d) R\$ 97.894,00.
- e) R\$ 47.894,00.

8. (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. CERTO
6. Letra C
7. Letra D
8. 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.