

Eletrônico



**Estratégia**  
CONCURSOS

Aula

Curso Estratégico de Legislação Tributária w ISS-São Paulo (Auditor Fiscal)

Professor: Abraão Pereira, Allan Maux Santana, Piero Albuquerque



<b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)</b> .....	<b>2</b>
<b>1 – Apresentação</b> .....	<b>2</b>
<b>2 – Considerações iniciais</b> .....	<b>3</b>
2.1 – Últimos Concursos de São Paulo. ....	4
2.2 – Concursos Analisados. ....	4
<b>3 – Característica da Banca FCC</b> .....	<b>5</b>
<b>4 – Análise estatística</b> .....	<b>7</b>
4.1 – Análise do edital 2014 (Cetro).....	7
4.2 – Análise do edital de 2012 (FCC).....	8
4.2 – Peso da disciplina nas últimas provas da FCC.....	9
4.3 – Peso do IPTU.....	9
4.4 – Peso por assunto - IPTU.....	9
4.5 – Assuntos que trataremos nesse Relatório.....	10
<b>5 – Análise das questões</b> .....	<b>10</b>
5.1 – Área Construída vs Área Não Construída.....	10
5.2 - Sujeição passiva: .....	13
5.3 - Valor Venal.....	15
5.4 – Momento da ocorrência do Fato Gerador. ....	19
<b>6 – Perguntas e Respostas</b> . ....	<b>21</b>
6.1 – Como diferenciar um imóvel construído de um imóvel não construído?.....	21
6.2 – O IPTU somente poderá ser cobrado do proprietário? .....	22
6.3 – Como é formada a base de cálculo do IPTU?.....	23
6.4 – Quando ocorre o fato gerador do IPTU.....	24
<b>7 – Orientações de Estudos e Pontos a Destacar</b> . ....	<b>24</b>
7.1 – Orientações de estudos. ....	25
7.2 – Pontos a Destacar.....	25



# IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

## 1 – APRESENTAÇÃO

Fala Galera!!!

Meu nome é **Abraão Pereira** e, junto com meu amigo **Piero Albuquerque**, seremos os novos analistas de **Legislação Tributária do Município de São Paulo**.

Para quem ainda não me conhece, vou me apresentar!

Atualmente ocupo o cargo de **Auditor Fiscal do Estado de São Paulo (ICMS-SP) desde 2014** e sou **coach pelo 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. Hoje trabalho num setor chamado Consultoria Tributária. Acredito que muitos já estudaram sobre o instituto da consulta tributária dentro da matéria de Direito Tributário! Então, atualmente meu trabalho é responder 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. Logo, 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.

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!

Sigamos em frente!

Agora vou deixar a apresentação para o meu amigo Piero Albuquerque.



Fala galera!!

Aqui quem fala é o **Piero Albuquerque**. Fiquei muito honrado com o convite para participar desse grandioso projeto que é o Passo Estratégico.

Atualmente o ocupo o cargo de **Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil (AFRFB) desde 2014**, e também sou **coach pelo Estratégia Concursos**.

A pergunta que fica é: Qual seria a **minha contribuição** para o Passo de Legislação Tributária Municipal?

Antes de responder quero falar um pouco da minha **história como concurseiro**.

Sou **Graduado em Administração** e, atualmente, estou **cursando Direito**.

Também atuei como **Sargento de carreira do Exército Brasileiro** e como **Técnico do Ministério Público da União**, tendo sido aprovado, ainda, nos concursos da **Polícia Rodoviária federal** e **Técnico Judiciário da Justiça Federal da 4ª Região**.

Sei que todas essas aprovações já demonstram o quanto eu tive que aprender as **malícias das bancas organizadoras**, além de ter uma disciplina que carrego da carreira militar.

O Passo Estratégico é **exatamente o que eu fiz** para conseguir **tantas aprovações**. Como vocês acham que eu consegui assimilar tanto conteúdo para concursos tão diferentes?

Exatamente fazendo o que o Passo se propõe a fazer!!! Minha vida inteira foi focada em montar **estratégias para as aprovações** que conquistei, sempre focando nos assuntos mais cobrados e malícias das bancas organizadoras.

Bom, acho que consegui responder a questão, não é?! Não medirei esforços para passar toda a minha experiência a vocês.

Sem mais delongas....

Vamos à luta!!!

## 2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Antes de iniciarmos a análise estatística das questões, sempre é bom lembrarmos que a ideia do Passo Estratégico não é substituir o material didático, mas direcioná-los a estudar o que, com base em **dados estatísticos**, foi **mais cobrado nas últimas provas da FCC**, além de servir de um bom instrumento de revisão dos tópicos mais importantes da disciplina.

Nesse material iremos fazer uma análise em cima da **Fundação Carlos Chagas (FCC)**, e, em relação à legislação utilizada, levaremos em consideração a **Legislação Tributária do Município de São Paulo (DECRETO Nº 58.420, DE 14 DE SETEMBRO DE 2018)**, que chamaremos de **“CLT paulistana”**

Para conhecerem melhor o material teórico das disciplinas do concurso para o ISS/SP, encaminho o “link” para que vocês possam analisar.





<https://www.estrategiaconcursos.com.br/curso/pacote-completo-p-iss-sao-paulo-com-videoaulas-201703210403/>

## 2.1 – ÚLTIMOS CONCURSOS DE SÃO PAULO.

As **provas** para o concurso de Auditor Fiscal Tributário do Município de São Paulo, também chamado de “ISS/SP”, foram realizadas pelas seguintes **Bancas Examinadoras**:

CONCURSO	BANCA ORGANIZADORA
SÃO PAULO 2007	FCC
SÃO PAULO 2012	FCC
SÃO PAULO 2014	CETRO

## 2.2 – CONCURSOS ANALISADOS.

Nesse curso, iremos focar a nossa análise nos últimos concursos feitos pela **FCC**, inclusive já incluiremos o último concurso da Prefeitura de São Luís (2018).

CONCURSO	BANCA ORGANIZADORA	QDE DE QUESTÕES
SÃO PAULO 2007	FCC	20
SÃO PAULO 2012	FCC	45
TERESINA 2016	FCC	15
SÃO LUÍS 2018	FCC	12
<b>TOTAL</b>		<b>92</b>

Esses concursos nos darão uma boa base a respeito da Legislação Tributária Municipal cobrada pela **FCC**.

**Obs:** também iremos, sempre que possível, fazer alguns comentários sobre a **banca Cetro** (também cobrou 45 questões de Legislação Tributária), já que ela foi a banca do último concurso em São Paulo.





### 3 – CARACTERÍSTICA DA BANCA FCC

Antigamente a **Fundação Carlos Chagas** era conhecida como a “**Fundação Cópia e Cola**” (FCC) por ter o costume de fazer **questões literais**.

E hoje?? Continua sendo literal??

Atualmente, na disciplina de Legislação Tributária Municipal, a **FCC** possui a característica de ser uma banca “cansativa” em seu enunciado, mas “literal” na resposta.

Vamos ver uma questão cobrada pela **FCC em 2012** no concurso de Auditor Fiscal do **Município São Paulo**.

**(FCC – Prefeitura de São Paulo/2012)** - Álvaro Celso é **detentor da posse direta** do imóvel X, localizado na zona urbana do Município de São Paulo, mediante contrato de locação celebrado em 2005 com Vitória Cristina, detentora **da posse indireta** do imóvel. Desde 2008, no entanto, Álvaro Celso deixou de pagar aluguel por não saber do paradeiro de Vitória Cristina. Nos termos do Decreto no 52.703/11, do Município de São Paulo, o IPTU é devido por quem detém a:

(A) posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária dos possuidores indiretos, a critério da repartição competente.

(B) propriedade do imóvel, exclusivamente, independentemente de quem exerça a posse direta do imóvel.

(C) posse indireta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária do possuidor direto, a critério da repartição competente.

**(D) posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos, a critério da repartição competente.**

(E) posse direta do imóvel, exclusivamente, em razão do desaparecimento dos possuidores indiretos.

**Gabarito: letra D**

**Comentários:**

*Vejam o tamanho do enunciado!! Um pouco grande, não acham?*

*O enunciado contou um caso tentando levar o candidato a pensar em todas as considerações a respeito da “convenção entre particulares” (contrato de locação) e sujeição passiva, mas a questão foi resolvida com a simples literalidade (art.12, repetido no art.32 da Consolidação Tributária do Município de São Paulo 2011).*

*Art. 12. O imposto é devido, a critério da repartição competente (art. 10 da Lei nº 6.989, de 29/12/66):*

*I - por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;*

*II - por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.*

*Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.*

*Atualmente, a responsabilidade solidária dos possuidores diretos, e indiretos, está disposta nos arts.11 e 31 da CLT/2018.*



**Art. 11.** O imposto é devido, a critério da repartição competente: **(Art. 10 da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

- I - por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;
- II - por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

**Art. 31.** O imposto é devido a critério da repartição competente: **(Art. 30 da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

- I - por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;
- II - por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

Perceberam a diferença?

A **FCC** mudou o padrão trazendo um “caso prático” em seu enunciado cobrando não apenas o conhecimento, mas também o raciocínio do candidato, o que, em um primeiro momento, pode parecer mais difícil.

Essa mudança tornou a questão um pouco “cansativa” (vale lembrar que foram 45 questões de legislação tributária na prova do Município de São Paulo em 2012 e 2014)

Agora, analisando com tranquilidade perceberemos que a resposta ainda continua literal, o que torna sua **execução bem rápida para quem estiver bem treinado**.



#### FICA A DICA

Estudem sempre olhando a “Lei Seca”, pois as questões, embora cansativas, não costumam fugir da literalidade nas respostas.

Agora vamos ver uma questão do recente concurso da **Prefeitura de São Luís**.

**(FCC – Prefeitura de São Luís/2018)** - O CTM/SL/2017 determina que o IPTU, no município de São Luís, seja lançado em nome do

(A) Município, na hipótese de não se saber quem é o proprietário do imóvel.

(B) promissário comprador, no caso de lote resultante de loteamento em análise ou rejeitado, por não se enquadrar na legislação urbanística.

**(C) titular, sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição.**

(D) espólio, no caso de processo de inventário em andamento, durante o decorrer do processo, desde que este processo não tramite por prazo superior a 2 anos.

(E) condômino máster, ou principal, na hipótese de condomínio constituído de unidades autônomas pertencentes a diversas pessoas.



**Gabarito: letra C**

**Comentários:**

*Será que a banca FCC voltou às origens??*

*De qualquer forma, embora o enunciado não tenha sido “cansativo”, a resposta foi literal!!!*

*Apenas a título de informação, a resposta foi “C” com base no disposto no **art.351 do CTM de São Luís**.*

*Art. 351. Far-se-á o lançamento em nome do titular sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição.*

Em São Luís a banca FCC economizou no enunciado, mas manteve a tradição de pedir a literalidade na resposta.

Sendo assim, pessoal, se vocês forem preparados para a prova da FCC nos moldes do “enunciado cansativo”, certamente não terão dificuldades quando o enunciado for “tranquilo”!!

## 4 – ANÁLISE ESTATÍSTICA

### 4.1 – ANÁLISE DO EDITAL 2014 (CETRO)

Vamos analisar o que foi cobrado na última prova de Auditor Fiscal Tributário da Prefeitura de São Paulo.

DISCIPLINA	Q	%	%
PORTUGUÊS	30	1	13%
EXATAS	20	1	8%
TRIBUTÁRIO	30	1	13%
<b>LEG TRIBUTÁRIA</b>	<b>45</b>	<b>1</b>	<b>19%</b>
ADMINISTRATIVO	15	1	6%
CONSTITUCIONAL	10	1	4%
D PRIVADO	10	1	4%
ADM PÚBLICA	15	1	6%
ECONOMIA E FIN	20	1	8%
AUDITORIA	10	1	4%
INFORMÁTICA	10	1	4%
CONTABILIDADE	15	1	6%
CONT PÚBLICA	10	1	4%



O peso de legislação tributária é bem alto!!! Não é por menos, não é?!

Vocês irão exercer o cargo de Auditor Fiscal Tributário, então nada mais justo do que o peso maior estar na legislação específica!!!

## 4.2 – ANÁLISE DO EDITAL DE 2012 (FCC)

E como foi o edital de 2012?

DISCIPLINA	Q	P	%
PORTUGUÊS	30	1	13%
EXATAS	20	1	8%
TRIBUTÁRIO	30	1	13%
<b>LEG TRIBUTÁRIA</b>	<b>45</b>	<b>1</b>	<b>19%</b>
ADMINISTRATIVO	9	1	4%
CONSTITUCIONAL	9	1	4%
D PRIVADO	17	1	7%
ADM PÚBLICA	10	1	4%
ECONOMIA	20	1	8%
AUDITORIA	15	1	6%
INFORMÁTICA	15	1	6%
CONTABILIDADE	8	1	7%
FINANÇAS	5	1	2%
CONT PÚBLICA	7	1	3%

Notaram a diferença??? Claro que não!!! O Edital foi “igual”!!! Até a quantidade de questões foi a mesma!!!

Há algumas diferenças em outras disciplinas, mas para legislação tributária não houve diferença!!





## 4.2 – PESO DA DISCIPLINA NAS ÚLTIMAS PROVAS DA FCC

A Legislação Tributária Municipal foi cobrada nas provas de Auditor Fiscal Tributário do Município de São Paulo (**2007 e 2012**), no concurso da Prefeitura de Teresina/PI (**2016**) e mais recentemente no concurso da Prefeitura de São Luís (**2018**).

Vamos ver como foi o peso de Legislação Tributária em cada uma das provas.

CONCURSO	QUESTÕES POR PROVA	QUESTÕES DE LEGISLAÇÃO	PESO DA DISCIPLINA	% DA DISCIPLINA
SÃO PAULO 2007	60	20	3	60%
SÃO PAULO 2012	80	45	1	57%
TERESINA 2016	100	15	2	20%
SÃO LUÍS 2018	50	12	2	24%

Só o percentual já bastaria para afirmarmos que é uma matéria muito importante, mas também podemos reforçar a nossa afirmação por causa do percentual de acerto de aproximadamente 90% na disciplina.

## 4.3 – PESO DO IPTU.

CONCURSO	Questões de legislação	Questões de IPTU	PESO DA DISCIPLINA	% DA DISCIPLINA
SÃO PAULO 2007	20	5	3	<b>25%</b>
SÃO PAULO 2012	45	8	1	<b>18%</b>
TERESINA 2016	15	3	2	<b>20%</b>
SÃO LUÍS 2018	12	4	2	<b>33%</b>

## 4.4 – PESO POR ASSUNTO - IPTU.

Assunto	Questões	%
Construída x não construída	2	<b>50%</b>



<b>Sujeição passiva</b>	<b>3</b>	
<b>Valor venal</b>	<b>4</b>	
<b>Fato gerador</b>	<b>1</b>	
Alíquotas	3	30%
Imunidades/isenções	2	
Progressividade no tempo	2	
Penalidades	2	20%
Obrigação Acessória	1	
<b>Total</b>	<b>20</b>	

Vejam que quando o assunto é o IPTU, a **FCC** costuma cobrar o assunto de forma bem variada, então iremos comentar as questões que, a princípio, possuem maiores chances de serem cobradas

Para a prova objetiva, eu concentraria a minha atenção nos 7 primeiros assuntos, e, depois, revisaria os assuntos a respeito de “obrigações acessórias e penalidades”.

## 4.5 – ASSUNTOS QUE TRATAREMOS NESSE RELATÓRIO

Nesse relatório iremos concentrar nosso estudo nos **4 primeiros assuntos** da nossa tabela, que, conforme visto acima, **representam 50%** de todas as questões analisadas sobre o IPTU.

Bom, vamos ao que mais interessa que é a análise das questões!!!

## 5 – ANÁLISE DAS QUESTÕES.

### 5.1 – ÁREA CONSTRUÍDA VS ÁREA NÃO CONSTRUÍDA.

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

- Uma “parte” TERRITORIAL (terreno) que forma o **valor venal do terreno (vvt)** que é a base de cálculo do imposto predial;



- Uma “parte” **PREDIAL** (construção) que forma o **valor venal da construção (vvc)** que é a base de cálculo do imposto predial;
- “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 abaixo?



Imagem 1: não construída.



imagem 2: construída.

Vejam que não é difícil identificar uma situação, ou outra, mas é importante saber porque há diferenças em termos de tributação.

Sabendo dessa dificuldade, a banca FCC gosta de cobrar esses detalhes!!!!

Vamos ver o que dispõe a nossa **CLT paulistana**.

**Art. 3º** Para os efeitos deste imposto, **considera-se construído** todo imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades. (**Art. 4º da Lei nº 6.989, de 29/12/66**)

**Art. 58.** Para os efeitos desta lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, **não serão consideradas como área construída.** (**Art. 14 da Lei nº 10.235, de 16/12/86**)

Vejam que a **CLT paulistana** citou os conceitos nesses dois artigos. Aconselho que vocês façam a leitura desses artigos, pois em muitos casos as questões podem ser resolvidas apenas com esses conceitos.

Vamos tentar resolver essa questão que nós elaboramos:

(Marcio Tashiro) O Imposto Predial **incide** sobre:

- (a) Imóveis em que não exista edificação;
- (b) Imóveis que exista edificação em ruínas;
- (c) Imóveis ocupados por construções inadequadas a sua situação, dimensão, destino ou utilidade;
- (d) Imóveis em que haja obra paralisada;
- (e) **Imóveis em que exista edificação que possa servir para a habitação ou exercício de qualquer atividade.**



Sabendo que o **imposto predial** incide sobre a **construção**, para quem estudou a CLT paulistana, essa seria uma **típica cobrança “literal”** e não teria outra opção que não fosse a **alternativa “E” como correta**.

Como já foi dito, a **FCC** mudou um pouco o seu modo de fazer a prova, fazendo enunciados “cansativos”, mas a resposta, na maioria dos casos, não foge da literalidade.

A nossa questão serviu para mostrar a importância de saber identificar o que é considerado “construído” e “não construído” para a CLT paulistana.

Além disso, também foi dito que na última prova (São Luís) a **FCC** voltou a ser a antiga “Fundação Cópia e Cola”

Como já disse, fui aprovado no concurso de 2012. Para a minha prova eu já estava preparado para esses enunciados cansativos porque a prova de 2007, também da **FCC**, já estava demonstrando essa mudança.

*(2007 – Prefeitura do Município de São Paulo – Auditor Fiscal Tributário Municipal I) 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.*

**GABARITO: letra “c”.**

*Imóvel 1: obra paralisada (territorial);*

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

*Imóvel 3: edificação condenada (territorial).*

*Em todos os casos, embora existam edificações, todas são obras inabitáveis!!!*

*Essa questão poderia ser resolvida apenas com os dois artigos que citei acima.*

Agora vamos ver como o assunto foi cobrado na prova de **São Luís (2018)**.

*(2018 – Prefeitura do Município de São Luís) Para quem atua na administração tributária, saber identificar eventos que se caracterizam como fato gerador de tributos é um conhecimento importante. Conforme o CTM/SL/2017, o IPTU, no Município de São Luís,*

*(A) incide sobre a propriedade de imóveis com **edificações, sem edificações, em edificações ambulantes, e em ruínas**, localizados no município, desde que estes estejam regularizados no setor de patrimônio histórico municipal.*

*(B) **trata como prédio o imóvel edificado**, localizado na zona rural do município, desde que utilizado regularmente com finalidade lucrativa ou recreativa.*



(C) tem como fato gerador a posse, de domínio útil ou não, de bem localizado no município, **construído ou não**.

(D) tem como contribuinte o proprietário, o possuidor do imóvel ou o detentor do contrato de opção de compra do imóvel, registrado ou não.

(E) é anual, e, na forma da lei civil, se transmite aos adquirentes.

**GABARITO: letra “E”.**

Art. 346. Contribuinte do imposto é o proprietário, o possuidor do imóvel ou o detentor do domínio útil a qualquer título.

§ 1º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o justo possuidor, o titular do direito de usufruto, uso ou habitação, os promitentes compradores imitados na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencentes a qualquer pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, isenta do imposto ou imune.

§ 2º **O imposto é anual e na forma da lei civil se transmite aos adquirentes.**

Não vamos entrar na essência da questão porque não o nosso foco é a CLT paulistana, mas podemos perceber que foram usados os conceitos de imóveis “construídos vs não construídos”.

Outro detalhe é que, embora a resposta tenha sido a respeito do aspecto temporal do imposto, podemos ver que foi uma resposta literal.

Vejam que a **FCC** cobra a “literalidade” de uma forma diferente. Ela costuma contar uma “historinha” com as características do assunto para poder cobrar a “literalidade” na resposta.

Encontrando a palavra-chave para cada assunto, você poderá acertar a questão de forma muito mais ágil.

## 5.2 - SUJEIÇÃO PASSIVA:

Esse tema foi cobrado na prova de **2007, 2012 e em 2018**.

Antes de analisarmos as questões, vamos ver a legislação a respeito do tema (já citei esses artigos acima, mas vou repeti-los novamente).

**Art. 11.** O imposto é devido, a critério da repartição competente: **(Art. 10 da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

I - por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;

II - por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

**Art. 31.** O imposto é devido a critério da repartição competente: **(Art. 30 da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

I - por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;

II - por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

**Obs:** Observem que os artigos são “meras repetições” para tratarem da figura do sujeito passivo do Imposto Predial e do Imposto Territorial.

Sendo assim, bastaria entender apenas um para poder aplicar ao outro.

Vamos ganhar tempo!!!!



(2007 – Prefeitura do Município de São Paulo – Auditor Fiscal Tributário Municipal I) 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.

**GABARITO: letra “b”.**

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”.

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 tem diferença porque os artigos são iguais.

Vejam como o assunto foi cobrado nas provas de 2012 e, mais recentemente, na prova de São Luís/2018.

(2012 – Prefeitura do Município de São Paulo – Auditor Fiscal Tributário Municipal) Álvaro Celso é detentor da posse direta do imóvel X, localizado na zona urbana do Município de São Paulo, mediante contrato de locação celebrado em 2005 com Vitória Cristina, detentora da posse indireta do imóvel. Desde 2008, no entanto, Álvaro Celso deixou de pagar aluguel por não saber do paradeiro de Vitória Cristina. Nos termos do Decreto no 52.703/11, do Município de São Paulo, o IPTU é devido por quem detém a:

(A) posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária dos possuidores indiretos, a critério da repartição competente.

(B) propriedade do imóvel, exclusivamente, independentemente de quem exerça a posse direta do imóvel.

(C) posse indireta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária do possuidor direto, a critério da repartição competente.

**(D) posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos, a critério da repartição competente.**

(E) posse direta do imóvel, exclusivamente, em razão do desaparecimento dos possuidores indiretos.

**GABARITO: letra “d”.**

Parece um “repeteco” da questão de 2007, não é?!?!

Viram a importância de revisar o que mais foi cobrado nas provas anteriores?



*A única diferença entre as questões de 2007 e 2012 foi que na questão de 2012 a FCC não cobrou do candidato a separação entre “imposto predial vs imposto territorial”.*

*Essa questão já foi citada no início do relatório, mas repeti aqui por causa do assunto.*

*(2018 – Prefeitura do Município de São Luís) O CTM/SL/2017 determina que o IPTU, no município de São Luís, seja lançado em nome do*

*(A) Município, na hipótese de não se saber quem é o proprietário do imóvel.*

*(B) promissário comprador, no caso de lote resultante de loteamento em análise ou rejeitado, por não se enquadrar na legislação urbanística.*

***(C) titular, sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição.***

*(D) espólio, no caso de processo de inventário em andamento, durante o decorrer do processo, desde que este processo não tramite por prazo superior a 2 anos.*

*(E) condômino máster, ou principal, na hipótese de condomínio constituído de unidades autônomas pertencentes a diversas pessoas.*

***GABARITO: letra “c”.***

*Repetindo o que já foi dito, não iremos entrar no mérito da questão porque o nosso foco é a Prefeitura de São Paulo, mas vou mostrar o que dispõe o art.351 do Código Tributário de São Luís para que vocês vejam a literalidade nas respostas.*

*Art. 351. Far-se-á o lançamento em nome do titular sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição.*

Perceberam que o assunto é bem decoreba??

Pessoal, vejam que a **FCC** não pega pesado em legislação tributária, mas se vocês não estiverem atentos aos detalhes que norteiam as características do imposto, certamente a questão ficará difícil.

A **FCC** gosta de detalhes e literalidade, então, sem querer ser repetitivo, **SEMPRE** estudem o material teórico com a CLT paulistana ao seu lado.

### 5.3 - VALOR VENAL

Esse é o assunto de maior incidência no IPTU, mas tem uma razão.

A base de cálculo do IPTU é um assunto rico em detalhes na CLT paulistana!!!

Preciso dizer que as chances de vir questões a respeito do assunto são grandes em uma prova com 45 questões???

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.





Concordo que o assunto não foi tão cobrado nas últimas provas da Prefeitura de São Paulo, **mas foram cobradas nas provas de Teresina/2016 e São Luís/2018**, sem contar que houve uma questão do assunto na prova em São Paulo/2007.

Vamos ver como o assunto foi cobrado. Ressalvada a questão abaixo em que a FCC foi cruel, as demais questões foram “decoreba” pura!!!!

**(2016 – Prefeitura Municipal de Teresina – Auditor Fiscal da Receita Municipal)** Conforme a LC no 3.606/2006, a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU no Município de Teresina é o valor venal do imóvel. Neste sentido, **considera-se valor venal do imóvel**, em caso de

(A) terrenos não edificados, o valor do solo, apurado anualmente pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

(B) terreno em ruínas, o valor fundiário do solo, obtido pela aplicação da Planta Genérica de Valores e acrescido do valor dos bens móveis mantidos no local em caráter permanente.

**(C) galpão comercial, o valor do solo e da edificação, obtido pela aplicação da Planta Genérica de Valores e metodologia adequada, que poderá ser atualizado a cada ano.**

(D) edificação parte habitada e parte em construção, o valor do solo e da edificação, em conjunto, na proporção da área habitada sobre a área total do terreno.

(E) prédio industrial, o valor da construção, deduzido o valor do terreno e dos bens móveis nele mantidos em caráter permanente ou temporário.

**GABARITO: letra “c”.**

A legislação de Teresina também não é o nosso foco, mas vamos ver o que dispõe o art.18 da LC nº.3.606/2006 para que vocês possam ver que a literalidade acompanha a FCC.

Nessa questão, embora literal, a FCC foi cruel porque ela pegou **partes do artigo 18 para poder chegar na resposta.**

Art. 18. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, **obtido através da aplicação da Planta Genérica de Valores - PGV e da metodologia de cálculo definidos neste Código**, excluído o valor dos bens móveis nele mantidos, em caráter permanente ou temporário, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

§ 1º Considera-se valor venal do imóvel, para os fins previstos neste artigo:

I - no caso de terrenos não edificados, em construção, em demolição, ou em ruínas: o valor fundiário do solo;

II - no caso de terrenos em construção com parte de edificação habitada, o valor do solo e da edificação utilizada; e

III - nos demais casos, **o valor do solo e da edificação, considerados em conjunto.**

§ 2º **Poderão ser atualizados anualmente** os valores venais dos imóveis em função de suas características físicas e condições peculiares, mediante condições específicas, com utilização, dentre outras, das seguintes fontes em conjunto ou separadamente.

Sacanagem, não acharam???

Vamos ver outra questão da mesma prova.

**(2016 – Prefeitura Municipal de Teresina – Auditor Fiscal da Receita Municipal)** Conforme a LC no 3.606/2006, para fins de apuração do valor venal de imóveis no Município de Teresina, devem ser considerados



os fatores de correção das tabelas constantes do Anexo II da referida LC, aplicáveis a cada imóvel em particular. Para efeito de aplicação destes fatores de correção,

**(A) a profundidade equivalente do terreno será obtida mediante a divisão da área total pela testada, ou no caso de terrenos com duas ou mais frentes, pela soma das testadas contíguas.**

(B) no caso de terreno de esquina, que tenha a forma retangular, para apuração da profundidade equivalente, será adotada a regra da hipotenusa, dividindo-se o terreno em dois ou mais triângulos retângulos.

(C) no caso de terreno encravado, em que haja necessariamente servidão de passagem, será considerado o Fator Moderador, para compensar o proprietário pelo incômodo.

(D) para efeito de aplicação do Fator de Conservação, considerar-se-á o estado de conservação das vias públicas e dos equipamentos públicos existentes no bairro.

(E) para efeito de aplicação do Fator de Depreciação, a vida útil das edificações será considerada como sendo de 20 anos para construções rústicas e de 30 anos para construções em concreto armado, alvenaria ou estrutura metálica.

**GABARITO: letra "A".**

Vimos na questão anterior que a FCC foi cruel, mas nessa ela já amenizou um pouco e voltou a ser a mesma.

Vamos ver o que dispõe o art. 25 da LC nº.3.606/2006:

Art. 25. Para efeito de aplicação do fator respectivo de que trata a Tabela I, do Anexo II, deste Código, a profundidade equivalente do terreno será obtida mediante a divisão da área total pela testada, ou no caso de terrenos com duas ou mais frentes, pela soma das testadas contíguas. (Redação dada ao caput pela Lei Complementar nº 4.212, de 22.12.2011, DOM Teresina de 22.12.2011)

Voltou a ser a **FCC** de sempre!!!

E na prova de 2007? Como foi cobrado?

(2007 – Prefeitura do Município de São Paulo – Auditor Fiscal Tributário Municipal I) Um determinado terreno, com edificação, localiza-se na parte interna de um quarteirão do município de São Paulo. Como esse terreno não tem comunicação com a via pública, os seus moradores têm de passar pelo fundo dos imóveis vizinhos para chegar até essa via pública.

Relativamente aos Impostos Predial e Territorial Urbanos, o imóvel em questão é considerado terreno:

**(A) encravado.**

(B) prejudicado.

(C) sem saída.

(D) de fundo.

(E) interno.

**GABARITO: letra "A".**

Para quem não sabe, o tipo de terreno faz parte do "fator de correção" em que há a redução da base de cálculo por ser um terreno "prejudicado".

Pode parecer difícil, mas depois que vocês entenderem o que é cada tipo de terreno (no material didático o professor Wagner explica muito bem o assunto, inclusive com imagens que os ajudarão a entender cada situação).

A FCC contou uma "historinha" explicando a situação de um terreno e, no final, quer saber se o candidato sabe identificar o terreno.



Características principais do terreno encravado:

- 1 – localização na **parte interna** da quadra;
- 2 – **não tem comunicação** com a via pública;
- 3 – os moradores precisam de uma “**servidão de passagem**” por outro imóvel.

Agora vocês entendem o motivo do terreno encravado ter um “fator de correção” reduzindo a base de cálculo do IPTU, não é??

Basta comparar um terreno normal em que a frente é para o logradouro público e um terreno que só pode ter acesso via servidão de passagem. Qual seria o mais valorizado?

E na recente prova de São Luís/2018, como o assunto foi cobrado?

(2018 – Prefeitura do Município de São Luís) O CTM/SL/2017 prevê que a base de cálculo do IPTU

- (A) referente à área remanescente, quando houver a desapropriação parcial de terrenos, seja calculada com base em valor que não exceda a 75% do valor do metro quadrado pago, por ocasião da desapropriação.
- (B) seja atualizada pela variação da SELIC, divulgada pelo governo federal, ou por qualquer outro índice confiável, ainda que não oficial, sem que isto constitua aumento do valor do imposto.
- (C) e de todas as alterações que possam modificar seu cálculo sejam informadas ao contribuinte, com 90 dias de antecedência do lançamento, sob pena de sanção administrativa prevista na lei.
- (D) seja o valor venal do imóvel, e este será apurado com base na Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município, conforme o disposto em lei específica.**
- (E) seja atualizada trienalmente pelo poder legislativo, com base nas transações realizadas, nas condições de mercado, nas melhorias realizadas, ou em qualquer outro elemento orientador.

**GABARITO: letra “D”.**

Apenas para fins de informação, o edital de São Luís não cobrou os elementos que compõem a base de cálculo do IPTU porque esse assunto é matéria de lei específica.

Já a CLT paulistana cita todos os elementos que somados irão compor a base de cálculo do IPTU, então não teremos essa “sorte”, o que consideramos ser “algo bom” porque irá privilegiar que estiver melhor preparado.

Vamos ver o que dispõe o art.352 do Código Tributário de São Luís.

Art. 352. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

§ 1º O valor venal territorial dos imóveis para efeito de tributação pelo será o apurado com base na Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município,, conforme dispuser lei específica.

Resumindo... Outra questão com resposta literal.

Muitos de vocês podem estar se perguntado... Por que eu deveria estudar esse assunto se não caiu na prova de 2012?

- 1º - é um assunto **rico em detalhes**;
- 2º - foi cobrado nas provas de **2016 e 2018**;
- 3º - a FCC adora pedir **detalhes literais**.

Concordam???





## 5.4 – MOMENTO DA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR.

Em muitos Municípios, a ocorrência do fato gerador do IPTU se resume ao dia 1º de janeiro de cada exercício.

**Em São Paulo**, esse momento **não se resume o dia 1º de janeiro de cada exercícios**, pois existe a figura do **“IPTU proporcional”**.

O que é isso?

É a possibilidade de tributar o IPTU **a cada alteração no estado fático do imóvel** que implique a alteração do valor venal.

Vejam o que a CLT paulistana dispõe a respeito do assunto.

### **Imposto Predial:**

**Art. 1º** Constitui fato gerador do Imposto Predial a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel construído, localizado na zona urbana do Município. **(Art. 2º da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto Predial: **(Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)**

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, nos termos da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com as alterações posteriores;

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

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

§ 2º Ocorridas as hipóteses previstas no inciso II do § 1º: **(Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)**

I - caso as alterações no imóvel não resultem em desdobro, englobamento ou remembramento do bem, o eventual acréscimo de Imposto Predial, com relação ao lançamento que considerou a situação anterior do imóvel, será cobrado proporcionalmente ao número de meses ainda restantes do exercício;

II - caso as alterações no imóvel resultem em desdobro, englobamento ou remembramento do bem:

a) serão efetuados lançamentos do Imposto Predial, referentes aos novos imóveis, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício; e

b) os eventuais lançamentos de Impostos Predial e Territorial Urbano, referentes à situação anterior, passarão a ser proporcionais ao número de meses já decorridos desde o seu respectivo fato gerador até o novo fato gerador.

§ 3º Para efeito de contagem do número de meses restantes do exercício, a que se refere o § 2º, será incluído o mês da ocorrência do novo fato gerador a que se refere o inciso II do § 1º. **(Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)**

§ 4º A ocorrência do novo fato gerador referido no inciso II do § 1º implica a constituição de créditos tributários complementares, com eventuais abatimentos ou devoluções de indébitos, na forma estabelecida no regulamento do imposto. **(Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)**



**Imposto Territorial:**

**Art. 24.** *Constitui fato gerador do Imposto Territorial Urbano a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel não construído, localizado na zona urbana do Município, a que se refere o artigo 2º. (Art. 23 da Lei nº 6.989, de 29/12/66)*

§ 1º *Considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto Territorial Urbano: (Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)*

I - em 1º de janeiro de cada exercício;

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

a) *constituição ou alteração do excesso de área, a que se refere o inciso III do artigo 25;*

b) *desdobro, englobamento ou remembramento de lote construído que resulte em constituição de novo terreno não construído.*

§ 2º *Ocorridas as hipóteses previstas no inciso II do § 1º: (Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)*

I - *caso a alteração no excesso de área do imóvel não tenha sido resultado de desdobro, englobamento ou remembramento do bem, o eventual acréscimo de Imposto Territorial Urbano, com relação ao lançamento que considerou a situação anterior do imóvel, será cobrado proporcionalmente ao número de meses ainda restantes do exercício;*

II - *caso as alterações no imóvel tenham sido resultado de desdobro, englobamento ou remembramento do bem:*

a) *serão efetuados lançamentos do Imposto Territorial Urbano, referentes aos novos imóveis, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício; e*

b) *os eventuais lançamentos de Impostos Predial e Territorial Urbano, referentes à situação anterior, passarão a ser proporcionais ao número de meses já decorridos desde o seu respectivo fato gerador até o novo fato gerador.*

§ 3º *Para efeito de contagem do número de meses restantes do exercício, a que se refere o § 2º, será incluído o mês da ocorrência do novo fato gerador. (Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)*

§ 4º *A ocorrência do novo fato gerador referido no inciso II do § 1º implica a constituição de créditos tributários complementares, com eventuais abatimentos ou devoluções de indébitos, na forma estabelecida no regulamento do imposto. (Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)*

Agora vejam como esse assunto foi cobrado na prova de 2012.

*(2012 – Prefeitura do Município 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 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 de São Paulo.*

*(B) do imóvel em 1º de janeiro de 2012.*

*(C) dos novos imóveis em 1º de janeiro de 2013.*



**(D) dos novos imóveis no primeiro dia do mês subsequente ao desdobro, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício.**

*(E) dos novos imóveis no primeiro dia do mês subsequente ao desdobramento, de forma integral.*

**GABARITO: letra "D".**

*A FCC trouxe uma historinha no enunciado, mas analisando o disposto na CLT paulistana, a resposta nada mais é do que a literalidade da "nova ocorrência" do fator gerador do IPTU.*

*Essa questão também foi um pouco cruel, nos mesmos moldes da questão de São Luís/2018 a respeito do valor venal (comentado no item anterior).*

*Por mais que ela tenha sido cruel, o aluno bem preparado certamente acertará essa questão se entender como funciona essa nova ocorrência (novamente peço que vocês revisem o material didático, caso sintam uma dificuldade no entendimento do assunto).*

*Lendo os artigos a respeito do assunto, acima citados, a resposta fica fácil, não é?!*

Esse assunto, em 2012, foi uma novidade, então era quase que uma questão certa na prova.

Nas últimas provas da FCC o assunto não foi cobrado, mas eu aconselho vocês a darem uma boa revisada antes da prova.

Abaixo coloquei um esquema para ajuda-los a lembrar dessa novidade.



## 6 – PERGUNTAS E RESPOSTAS.

### 6.1 – COMO DIFERENCIAR UM IMÓVEL CONSTRUÍDO DE UM IMÓVEL NÃO CONSTRUÍDO?

Uma simples palavra já responderia essa pergunta: Habitabilidade!!





*Imagem 1: não construída.*



*imagem 2: construída.*

Essas imagens já foram colocadas no início desse relatório, mas se prestarmos atenção, respondam em qual delas haveria condições de habitabilidade?

Vejam que o critério estabelecido não é beleza, mas condições de habitabilidade.

Na figura abaixo, embora a casa não seja luxuosa, possui amplas condições de habitabilidade, então haverá a incidência do IPTU.



Pensando dessa forma, acredito que os artigos abaixo fiquem mais claros, não é?!

**Art. 3º** Para os efeitos deste imposto, **considera-se construído** todo imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades. (Art. 4º da Lei nº 6.989, de 29/12/66)

**Art. 58.** Para os efeitos desta lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, **não serão consideradas como área construída.** (Art. 14 da Lei nº 10.235, de 16/12/86)

## 6.2 – O IPTU SOMENTE PODERÁ SER COBRADO DO PROPRIETÁRIO?

Embora a resposta possa parecer simples, a FCC adora cobrar esse assunto.

Vamos ver o que diz o Código Tributário Nacional.

Art. 124. São solidariamente obrigadas:

- I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;
- II - as pessoas expressamente designadas por lei.

Parágrafo único. A solidariedade referida neste artigo não comporta benefício de ordem.

A CLT paulistana, não poderia deixar de lado a possibilidade de transferir a responsabilidade para uma terceira pessoa vinculada ao fato gerador, não é?!

Sendo assim, não é apenas o proprietário que será cobrado. Tanto o possuidor direto, como o indireto, possui a responsabilidade solidária pelo pagamento do tributo.

**Art. 11.** O imposto é devido, a critério da repartição competente: **(Art. 10 da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

- I - por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;
- II - por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

**Art. 31.** O imposto é devido a critério da repartição competente: **(Art. 30 da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

- I - por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;
- II - por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

### 6.3 – COMO É FORMADA A BASE DE CÁLCULO DO IPTU?

A base de cálculo do IPTU é formada pelo valor venal da construção (**VVC**) + o valor venal do terreno (**VVT**) que, somados formam o valor venal do imóvel (**VVI**).

$$VVI = VVT + VVC$$

Nesse ponto vale uma consideração:

O Valor Venal da Construção (VVC) e o Valor Venal do Terreno (VVT) são formados com base em **normas e métodos** estabelecidos pela **Planta Genérica de Valores (PGV)**.

Montei uma tabela com os componentes relativos aos elementos formadores da base de cálculo do IPTU e seus respectivos arredondamentos para que vocês se familiarizem com o assunto.

#### Elementos formadores do valor venal (CLT Paulista)

Metro quadrado	Art. 59
Fatores de correção (tipo de	Art.53



terreno)	
Profundidade equivalente	Art.50
Fator de esquina	Art.51
Padrão da Construção	Art.55
Área construída bruta	Art.56
Fator de obsolescência	Art.60

## 6.4 – QUANDO OCORRE O FATO GERADOR DO IPTU.

Sabemos que o fato gerador do IPTU é a PROPRIEDADE, o DOMÍNIO ÚTIL ou a POSSE de bem imóvel localizado na zona urbana do Município.

**Art. 1º** Constitui fato gerador do Imposto Predial a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel construído, localizado na zona urbana do Município. **(Art. 2º da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

**Art. 24.** Constitui fato gerador do Imposto Territorial Urbano a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel não construído, localizado na zona urbana do Município, a que se refere o artigo 2º. **(Art. 23 da Lei nº 6.989, de 29/12/66)**

Ocorre que é necessário estabelecer um “marco temporal” para que se considere ocorrido o fato gerador.

Muitos Municípios estabelecem como marco temporal o dia **01 de janeiro de cada exercício**, assim como São Paulo, mas aqui mora um pequeno detalhe.

Em São Paulo existe a figura do “IPTU proporcional” que consiste na cobrança do IPTU de forma proporcional aos meses ainda restantes quando houver alteração do valor venal do imóvel.

Antigamente, os contribuintes, sabendo que o fato gerador ocorria todo dia 1º de janeiro, deixavam para “construir” (acréscimo de construção) o imóvel após essa data para arcarem com o ônus apenas no próximo ano.

Com a figura do IPTU proporcional, a municipalidade pode **cobrar o acréscimo já a partir do mês subsequente** ao acréscimo do valor venal.

Sendo assim, o fato gerador do IPTU em São Paulo possui dois marcos temporais:

- 1º de janeiro de cada exercício;
- Mês subsequente a alteração que resultar em acréscimo do valor venal.

## 7 – ORIENTAÇÕES DE ESTUDOS E PONTOS A DESTACAR.

Pessoal, em resumo ao que foi dito até aqui, agora passo a traçar algumas orientações de estudo e os pontos a destacar sobre os assuntos citados nesse relatório.





## 7.1 – ORIENTAÇÕES DE ESTUDOS.

Recomento da leitura:

- 1 – Aulas Demonstrativa e 01 do material teórico;
- 2 – Imposto Territorial: artigos 1º, 3º, 10, 11 do **DECRETO Nº 58.420, DE 14 DE SETEMBRO DE 2018**;
- 3 – Imposto Predial: artigos 24, 25, 30, 31, 3º, 10, 11 do **DECRETO Nº 58.420, DE 14 DE SETEMBRO DE 2018**;
- 4 – Disposições comuns ao Imposto Predial e Territorial: artigos 44 a 67 do artigos 1º, 3º, 10, 11 do **DECRETO Nº 58.420, DE 14 DE SETEMBRO DE 2018**.

## 7.2 – PONTOS A DESTACAR.

- 1 – Sempre façam o estudo da teoria acompanhando a legislação na CLT paulistana;
- 2 – Sempre tenham em mente a diferença entre “área construída vs área não construída”;
- 3 – A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel que, conforme vocês estão estudando, é formado por inúmeros elementos. Vale a pena revisar esses elementos antes da sua prova porque, como dito, a FCC não foge da literalidade em suas respostas e gosta de detalhes;
- 4 – Embora já esteja um pouco “manjado”, guardem que o fato gerador do IPTU ocorre todo dia 1º de janeiro, mas há situações de alteração do valor venal em que o lançamento será proporcional;
- 5 – Por fim, saibam que a alíquota do IPTU é diferenciada para os casos de “imóveis construídos” e “imóveis não construídos” utilização do imóvel (no estudo das alíquotas, no próximo relatório, essa diferenciação será importante).

Por hoje é só pessoal.

Bons estudos!!!

Grande abraço.

**Abraão Pereira**

[abraaopereira@estrategiaconcursos.com.br](mailto:abraaopereira@estrategiaconcursos.com.br)

**Piero Albuquerque**

[Piero.albuquerque@estrategiaconcursos.com.br](mailto:Piero.albuquerque@estrategiaconcursos.com.br)



# 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.