

Eletrônico



**Estratégia**  
CONCURSOS

Aula

Curso Estratégia de Legislação Tributária Municipal (p/ SEFAZ-DF (Auditor) - CESPE

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 – <i>Característica da banca CESPE</i> .....	5
<b>3 – ANÁLISE ESTATÍSTICA</b> .....	<b>7</b>
3.1 – <i>Peso por tributo nas provas da CESPE</i> .....	7
3.2 – <i>Peso específico dos assuntos relativos ao IPTU</i> .....	8
3.3 – <i>Estatística por tributo na FCC</i> .....	8
3.4 – <i>Peso por assunto referente ao IPTU</i> .....	9
<b>4 – Análise das questões.</b> .....	<b>10</b>
4.1 – <i>Edificado vs Não Edificado</i> .....	10
4.1.2 – <i>Perguntas e respostas:</i> .....	13
4.1.2.1 - <i>Qual a característica principal para que um imóvel seja considerado</i> <i>construído?</i> .....	13
4.1.2.2. <i>Há algum caso especial?</i> .....	13
4.2 – <i>Sujeição passiva</i> .....	13
4.2.1 – <i>Perguntas e respostas:</i> .....	16
4.2.1.1 – <i>Quem é o contribuinte do IPTU?</i> .....	16
4.2.1.2 – <i>Quem é o responsável pelo pagamento do IPTU?</i> .....	17
4.3 – <i>Fato gerador do IPTU</i> .....	17
4.3.1 – <i>Perguntas e respostas:</i> .....	19
4.3.1.1 – <i>Quando se considera ocorrido o fato gerador do IPTU?</i> .....	19
4.4 – <i>Base de cálculo</i> .....	19
4.4.1 – <i>Perguntas e respostas.</i> .....	22
4.5 – <i>Assuntos gerais</i> .....	22
4.5.1 – <i>Perguntas e respostas:</i> .....	23
4.5.1.1 – <i>Como diferenciar um imóvel urbano de um imóvel rural?</i> .....	23
4.5.1.2 – <i>Quantos melhoramentos são necessários para que um imóvel seja</i> <i>considerado urbano?</i> .....	23
<b>5 – Pontos a destacar.</b> .....	<b>23</b>



# 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!

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.

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.

E agora estarei junto com vocês nesta árdua tarefa de “garimpar”, dentro dos diversos assuntos que compõem a matéria de Legislação Tributária Municipal, os tópicos que têm maior probabilidade/potencial de incidência na seleção para a **SEFAZ/DF**.

Vamos que vamos!

## 2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Legislação Tributária do Distrito Federal, nos termos do artigo 212 do Código Tributário Nacional, foi consolidada por meio da **Lei Complementar nº 04 de 1994, do Decreto nº 28.445, de 2007 (Regulamento do IPTU no Distrito Federal), do Decreto nº 25.508/2005 (Regulamento do ISS no Distrito Federal) e do Decreto nº 27.576/2006 (Regulamento do ITBI do Distrito Federal)**

Recomendo, e muito, que vocês conheçam os materiais para o **SEFAZ/DF**.

**[QUERO CONHECER.](#)**



Com vocês já devem saber, nossa expectativa estava em cima da banca FCC, mas a banca **CESPE** foi vencedora do pregão eletrônico, então ela será a nossa banca organizadora!!

Portal de Compras do Governo Federal  
**Comprasnet**  
MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO  
Brasília, 31 de Outubro de 2018

Portal de Compras Governamentais

SIASG - Ambiente Produção

► PREGÃO ELETRÔNICO

  
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL - GDF  
Secretaria de Estado de Fazenda  
Diretoria de Suprimentos e Licitações

Pregão Eletrônico Nº 00022/2018  
RESULTADO POR FORNECEDOR

Item	Descrição	Unidade de Fornecimento	Quantidade	Valor Unitário	Valor Global
1	Recrutamento e Seleção de Pessoal / Concurso Público / Vestibular	Serviço	1	R\$ 55,0000	R\$ 55,0000
<b>Total do Fornecedor:</b>					<b>R\$ 55,0000</b>
<b>Valor Global da Ata:</b>					<b>R\$ 55,0000</b>

18.284.407/0001-53 - CENTRO BRASILEIRO DE PESQUISA EM AVALIAÇÃO E SELEÇÃO E

Marca:  
Fabricante:  
Modelo / Versão:  
Descrição Detalhada do Objeto Ofertado: Concurso público para o provimento de vagas no cargo de Auditor Fiscal da Receita do Distrito Federal no âmbito da Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal - SEF, conforme especificações e condições estabelecidas no termo de referência constante do Anexo I do Edital.

Cumpra informar que no início do ano foi publicado o **PROJETO BÁSICO DO SEFAZ/DF**, constando que o edital deverá ser publicado após 30 dias da contratação da banca organizadora, então não podemos perder mais tempo.

Além disso, nesse mesmo projeto básico, já constam as disciplinas que serão cobradas em sua prova, conforme abaixo.

CONHECIMENTOS GERAIS	QDE DE QUESTÕES
PORTUGUÊS	80
MF/ESTATÍSTICA/RL	
D CONSTITUCIONAL	
D ADMINISTRATIVO	
D EMPRESARIAL/CIVIL/PENAL	
TECNOLOGIA DE INFORMAÇÃO	
CONTABILIDADE PÚBLICA	
ECONOMIA E FINANÇAS	
CONHECIMENTOS ESPECÍFICOS	
D TRIBUTÁRIO	80



LEG TRIBUTÁRIA	
AUDITORIA FISCAL	
CONTAB GERAL E CUSTOS	
D FINANCEIRO	
DISCURSIVA – CONHECIMENTOS ESPECÍFICOS	1
DISSERTAÇÃO – CONHECIMENTOS ESPECÍFICOS	2

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 similares aplicadas pelo **CESPE**, além de servir de um bom instrumento de revisão dos tópicos mais importantes da disciplina.

Também não estou dizendo para abandonar os demais assuntos, pois tudo pode ser cobrado. Estou querendo dizer que os assuntos mais cobrados merecem uma boa dose de atenção especial!!!

## 2.1 – CARACTERÍSTICA DA BANCA CESPE

A característica principal da banca **CESPE** é que ela não perdoa o “chute”!!

Como assim?? A contagem dos pontos pela banca **CESPE** tem uma característica peculiar que é: uma questão errada anula uma questão certa.

Por exemplo:

Se você acertar 20 questões e errar 10, você não terá 20 pontos, mas apenas 10 pontos, pois os 10 erros serão descontados da sua pontuação correta.

Agora, uma notícia boa para quem não gosta dessa característica!!

Vale lembrar que algumas provas do **CESPE** não vieram com essa característica, inclusive a prova para a SEFAZ/RS que ocorrerá em fevereiro.

Para vocês terem uma ideia, nessas provas as questões serão de múltipla escolha e o erro não será descontado.

Acreditamos que isso possa se repetir na SEFAZ/DF, mas só saberemos após a publicação do edital.

Considerações feitas, agora vamos ver como a banca CESPE cobrou uma questão de Legislação Tributária Municipal.

**CESPE - Proc (PGM Manaus)/Pref Manaus/2018**

**Assunto: IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana**



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

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

**Gabarito: ERRADO.**

A legislação de Manaus não é o nosso foco, mas vamos ver o que dispõe o art.6º da Lei nº.1.628/2011.

**Art. 6º** A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel edificado ou não edificado, determinada anualmente, conforme Planta Genérica de Valores contida nos anexos I e II, a ser atualizada periodicamente com base nos procedimentos de cálculo listados no anexo IV desta Lei.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se bem imóvel edificado o equipamento, a construção ou edificação permanentes, que sirvam para uso, gozo ou habitação, sejam quais forem as suas formas ou destino, bem como suas unidades ou dependências com economia autônoma, ainda que localizadas em lotes distintos.

§ 2º Considera-se não edificado o bem imóvel:

I - em que houver construção paralisada ou em andamento;

II - em que houver edificações condenadas, em ruínas, ou em demolições;

III - cujas edificações sejam de natureza provisória, ou possam ser removidas sem destruição, alteração ou modificação;

IV - em que houver obra paralisada ou em andamento, em condições de inabitabilidade, possua edificações de natureza temporária, assim consideradas as construídas no exercício financeiro que se referir ao lançamento, sejam demolíveis por força de disposição contratual, ou ordem judicial;

V - em que houver construções rústicas ou simplesmente cobertas, sem pisos e sem paredes.

Agora vejam essa questão da FCC.

**(FCC 2012 – Prefeitura de São Paulo: 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

Vejam que as duas bancas são bem parecidas no quesito “situação hipotética” e resolução pela literalidade.



#### FICA A DICA

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

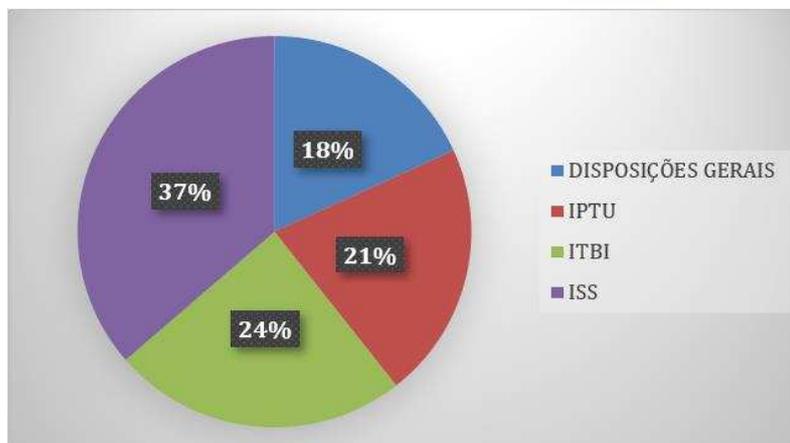
## 3 – ANÁLISE ESTATÍSTICA

### 3.1 – PESO POR TRIBUTO NAS PROVAS DA CESPE

A banca **CESPE** não tem o costume de fazer provas para a área fiscal, então o histórico de questões não é muito alto. Vimos que há cerca de **33 questões** da banca **CESPE** tratando de Legislação Tributária Municipal, de acordo com o quadro abaixo.

TOTAL	Q	%
DISPOSIÇÕES GERAIS	6	18%
<b>IPTU</b>	<b>7</b>	<b>21%</b>
ITBI	8	24%
ISS	12	36%
	<b>33</b>	





### 3.2 – PESO ESPECÍFICO DOS ASSUNTOS RELATIVOS AO IPTU

Quando analisamos especificamente o IPTU, vimos que alguns assuntos se repetem, conforme tabela abaixo.

IPTU	Q	%
REGRA GERAL	1	14%
<b>SUJEIÇÃO PASSIVA</b>	<b>2</b>	<b>29%</b>
OCORRÊNCIA FG	1	14%
<b>EDIFICADO VS NÃO EDIFICADO</b>	<b>2</b>	<b>29%</b>
BASE DE CÁLCULO	1	14%
	<b>7</b>	

Observem que as questões se concentram em dois assuntos:

- Sujeição passiva (saber quem é o contribuinte ou o responsável);
- Diferença entre imóvel edificado e não edificado (essa diferenciação é importante para identificarmos a alíquota que deve incidir).

### 3.3 – ESTATÍSTICA POR TRIBUTO NA FCC

Sei que o **foco não é a FCC**, mas como é uma banca mais tradicional na área fiscal e, como vimos no início, possui uma certa **semelhança com as questões do CESPE** (caso hipotético no enunciado e cobrança literal), então vamos ver como o IPTU foi cobrado nas últimas provas.

ASSUNTO	Q	%
<b>IPTU</b>	<b>20</b>	<b>22%</b>
ITBI	8	9%
ISS	28	30%
TAXAS	10	11%
CONT MELHORIA	7	8%
PROCESSO ADMINISTRATIVO	12	13%
OUTROS	7	8%
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>100%</b>

### 3.4 – PESO POR ASSUNTO REFERENTE AO IPTU

Assunto	Questões	%
<b>Construída x não construída</b>	<b>2</b>	<b>50%</b>
<b>Fato gerador</b>	<b>1</b>	
<b>Sujeição passiva</b>	<b>3</b>	
<b>Valor venal</b>	<b>4</b>	
Alíquotas	3	30%
Imunidades/isenções	2	
Progressividade no tempo	2	
Penalidades	2	20%
Obrigação Acessória	1	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>



Vejam que até na FCC os assuntos relativos a “**diferenciação entre área edificada e área não edificada**” e “**sujeição passiva**” também tiveram um peso muito alto.

Diante disso, recomendo que dê uma atenção especial a esses dois assuntos, mas também daremos um “pitaco” nos assuntos sobre “**fato gerador**” e “**valor venal**” nesse primeiro relatório.

No próximo relatório faremos algumas considerações a respeito de **outros assuntos** que tiveram uma **incidência alta na FCC**.

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

## 4 – ANÁLISE DAS QUESTÕES.

### 4.1 – EDIFICADO VS NÃO EDIFICADO

Para quem já estudou alguma vez Legislação Tributária Municipal, acredito que este assunto não seja tão complexo, pois **as legislações costumam ser repetitivas**.

Essa diferenciação (edificado ou não) serve para segregarmos a incidência do Imposto Predial do Imposto Territorial ou, em algumas legislações, para diferenciar a alíquota que incidirá sobre a base de cálculo.

O art. 15, III, § 1º e § 3º, do Decreto nº 28.445/2007 prescreve o que seria considerado um **imóvel edificado (prédios)**, para fins de determinação da alíquota do Imposto aplicável ao caso.

Vejam:

“§ 1º Para fins deste artigo, **consideram-se edificados os imóveis:**

**I - que possuam carta de habite-se expedida por órgão competente;**

**II - não coletivos cuja área construída:**

a) tenha sido objeto de **declaração espontânea do contribuinte**, apresentada **até o último dia do mês de novembro** do exercício anterior ao do lançamento do imposto ressalvado os casos de inexatidão ou falsificação da declaração.

b) tenha sido **constatada pela fiscalização tributária**.

III - imóveis **destinados à residência unifamiliar, localizados em zonas economicamente carentes**, assim definidas em ato da Secretaria de Estado de Fazenda, para os quais **tenha sido expedida**, pelo órgão competente, **carta de “habite-se” parcial.**”

...

§ 3º **Para os fins do inciso II do § 1º**, a construção deverá:

a) **ser passível de ocupação e utilização;**

b) **ser utilizada conforme a destinação estabelecida** na legislação específica;

c) **possuir ligação definitiva de água e luz**, na hipótese em que estes serviços públicos estejam disponibilizados no local;

d) **possuir padrão ou tipo de construção igual ou superior à região em que se encontre;**

e) **ser edificada sem a incorporação de materiais de uso provisório ou temporário**, tais como madeirite, lona, tábuas, taipa ou similares, ressalvados, neste caso, os imóveis localizados em zonas economicamente carentes.



Analisando essas definições, acredito que muitos pontos não sejam difíceis de “guardar”.

Agora, o *parágrafo 2º* do mesmo artigo também merece uma pequena consideração por **considerar “não edificado”** uma construção de acordo com a sua **proporção em relação ao valor venal do terreno**.

“§ 2º Quando o valor da **construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo terreno, considerar-se-á não edificado**, para fins de aplicação da alíquota de 3%, o imóvel:

I - portador de carta de habite-se expedida a partir de 1997;

II - objeto de declaração espontânea de área construída.”

Por outro lado, o *artigo 13, II, § 5º* do mencionado Decreto entende que edificações **em construção, em demolição, condenadas ou em ruínas** são consideradas **NÃO-EDIFICADAS**. Cabendo apenas a incidência do **Imposto Territorial**.

**Contudo**, em havendo, neste mesmo imóvel, **dependências suscetíveis de utilização**, a situação se altera: e sobre **tais áreas habitáveis** passa a incidir o **Imposto Predial** (pois, nos termos regulamentares, edificadas estão!). Notemos o disposto na legislação:

“Art. 13...

§ 5º Na hipótese de terrenos com edificações em construção ou demolição, condenadas ou em ruínas, quando nelas se **constatar** a existência de dependências suscetíveis de utilização, **a base de cálculo será o valor dessas dependências e do terreno.**”

Essa questão já foi citada acima, mas veja como a **banca CESPE** cobrou o assunto.

**CESPE - Proc (PGM Manaus)/Pref Manaus/2018**

**Assunto: IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana**

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

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

Gabarito: **ERRADO**.

Se analisarmos com base da legislação do DF, a resposta continuaria errada.

Como vimos acima, a legislação cita o que é **EDIFICADO**, mas pouco fala sobre o que se considera “não edificado”. A definição de área “não edificada” seria feita excluindo todas as situações que são consideradas “edificadas”.

No caso da questão, ressalvadas algumas adaptações necessárias, podemos ver que no art.15, I, “b” consta que incidirá a alíquota de 3% para as edificações “em construção” (o que se assemelharia a uma obra paralisada).

Art. 15. As alíquotas do imposto são ([Decreto-Lei nº. 82, de 26 de dezembro de 1966](#), art. 19):

I - 3% (três por cento) para:

a) terreno não edificado;

b) terrenos com edificações em construção ou demolição, condenadas ou em ruínas, quando nelas se constatar a existência de dependências suscetíveis de utilização ou locação;

**CESPE - AFRM (Teresina)/Pref Teresina/Fiscalização/2008**

**Assunto: IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana**



*O item subsequente, apresenta uma situação hipotética acerca do IPTU, seguida de uma assertiva a ser julgada. No julgamento de cada assertiva, considere que todos os imóveis citados na respectiva situação hipotética estejam localizados no município de Teresina.*

*Pedro construiu em seu terreno urbano uma edificação de natureza temporária. Nessa situação, Pedro pagará IPTU apenas sobre o terreno.*

**Gabarito: Correto.**

*Se analisarmos a legislação de Teresina, que não é o foco do nosso estudo, veremos que uma edificação de “natureza temporária” não é considerada edificada.*

*E se analisarmos com base na legislação do DF? Será a mesma coisa!!! Para a legislação do DF, esse caso não seria enquadrado com edificado por não cumprir os requisitos de uma edificação. Agora, se houvesse mais dados, talvez poderíamos enquadrar a edificação temporária dentro da base de cálculo para fins da alíquota de 3%, conforme consta no art.13 §5º.*

*“Art. 13...*

*§ 5º Na hipótese de terrenos com edificações em construção ou demolição, condenadas ou em ruínas, quando nelas se **constatar** a existência de dependências suscetíveis de utilização, **a base de cálculo será o valor dessas dependências e do terreno.**”*

Pelo que podemos ver, as questões sobre a diferença entre “**área edificada vs não edificada**” não costumam fugir da literalidade.

Agora vejam como o assunto foi cobrado na prova da FCC.

**(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 que pese ter sido uma questão para a Prefeitura de São Paulo, o assunto é muito semelhante ao constante na Legislação Tributária do Distrito Federal em seu artigo 13 do Decreto do IPTU.*

**Conclusão:**

Tanto a FCC como o CESPE gostam de dar um caso hipotético no enunciado, mas a resposta não foge da literalidade.



Quando o assunto for a diferenciação entre “edificado vs não edificado” a literalidade resolve a questão, sendo assim, vale a pena revisar o **arts. 13 e 15**, ok?!

#### 4.1.2 – PERGUNTAS E RESPOSTAS:

##### 4.1.2.1 - QUAL A CARACTERÍSTICA PRINCIPAL PARA QUE UM IMÓVEL SEJA CONSIDERADO CONSTRUÍDO?

Resposta: A legislação do DF estabeleceu o que é área construída, deixando os demais casos como sendo área não construída.

O art. 15, III, § 1º e § 3º, constante no Decreto nº 28.445/2007:

“§ 1º Para fins deste artigo, **consideram-se edificados os imóveis:**

**I - que possuam carta de habite-se expedida por órgão competente;**

**II - não coletivos cuja área construída:**

a) **tenha sido objeto de declaração espontânea do contribuinte, apresentada até o último dia do mês de novembro do exercício anterior ao do lançamento do imposto ressalvado os casos de inexatidão ou falsificação da declaração.**

b) **tenha sido constatada pela fiscalização tributária.**

III - **imóveis destinados à residência unifamiliar, localizados em zonas economicamente carentes, assim definidas em ato da Secretaria de Estado de Fazenda, para os quais tenha sido expedida, pelo órgão competente, carta de “habite-se” parcial.**”

...

§ 3º Para os fins do inciso II do § 1º, a construção deverá:

a) **ser passível de ocupação e utilização;**

b) **ser utilizada conforme a destinação estabelecida na legislação específica;**

c) **possuir ligação definitiva de água e luz, na hipótese em que estes serviços públicos estejam disponibilizados no local;**

d) **possuir padrão ou tipo de construção igual ou superior à região em que se encontre;”**

##### 4.1.2.2. HÁ ALGUM CASO ESPECIAL?

Resposta: Quando o valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do terreno, será considerada “não edificada”.

“§ 2º Quando o valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo terreno, considerar-se-á não edificado, para fins de aplicação da alíquota de 3%, o imóvel:

I - portador de carta de habite-se expedida a partir de 1997;

II - objeto de declaração espontânea de área construída.”

#### 4.2 – SUJEIÇÃO PASSIVA

Vamos ver o que dispõe os arts. 3º, 4º e 5º do Decreto 28.445/2007:



“Art. 3º. **Contribuinte** do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Art. 4º. O imposto transmite-se aos adquirentes e remitentes, salvo se constar, da escritura, certidão negativa de débitos referentes ao imposto.

§ 1º O espólio é **responsável**, até a abertura da sucessão, pelo pagamento do imposto relativo aos imóveis que pertenciam ao de cujus.

§ 2º A massa falida é **responsável** pelo pagamento do imposto relativo aos imóveis de propriedade da empresa falida.

§ 3º **Respondem solidariamente** pelo pagamento do imposto o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores imitidos na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel.

§ 4º O possuidor direto é o **responsável** no caso especificado no art. 12- A1.

Art. 5º. Salvo disposição legal em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento do tributo, não têm validade para modificação do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.”

Para quem já está acostumado a estudar a legislação tributária, acredito que esse conceito não seja tão diferente do que já estamos habituados, não é??

Na realidade, a Legislação Tributária local “fechou o cerco” em relação a todos os possuidores dos imóveis que respondem solidariamente pelo pagamento do IPTU (incluindo-se o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores imitidos na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel).

Vamos ver como o assunto foi cobrado pela **banca CESPE**.

CESPE - AFRM (Teresina)/Pref Teresina/Fiscalização/2008

**Assunto:** IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Tendo como base o Regulamento do Código Tributário do Município de Teresina, julgue o item seguinte.

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

**Gabarito:** anulada

Em que pese a questão ter sido anulada, vamos analisá-la.

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”.

A palavra “em regra” fecha um pouco a questão, o que, na minha opinião, tornaria a questão errada.

<sup>1</sup> Art.12-A O imóvel ou a fração do imóvel cujo proprietário ou possuidor seja beneficiário de imunidade ou isenção do IPTU estará sujeito à inscrição autônoma no Cadastro Imobiliário Fiscal quando nele houver atividade econômica, desde que não explorada diretamente pelos beneficiários da imunidade ou isenção, sendo o seu possuidor direto o responsável pelo referido imposto.

*De qualquer forma, tenham em mente que dispõe o art.3º do nosso Decreto em relação ao contribuinte e, no caso do responsável, os seus parágrafos.*

Vamos analisar outra questão da banca CESPE.

*CESPE - AFRM (Teresina)/Pref Teresina/Fiscalização/2008*

**Assunto:** IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

*O item subsequente, apresenta uma situação hipotética acerca do IPTU, seguida de uma assertiva a ser julgada. No julgamento de cada assertiva, considere que todos os imóveis citados na respectiva situação hipotética estejam localizados no município de Teresina.*

*Paulo assinou com Joana, proprietária de um imóvel, um contrato de promessa de compra e venda do imóvel. Nessa situação, a responsabilidade pelo pagamento do IPTU é dos dois, solidariamente.*

**Gabarito: Certo**

*Não vamos focar na legislação de Teresina, mas se olharmos a legislação do DF, veremos que o §3º do art.4º do nosso Decreto deixaria essa questão correta.*

*§ 3º **Respondem solidariamente** pelo pagamento do imposto o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os **promitentes compradores imitidos na posse**, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel.*

Novamente a banca CESPE traz um “caso hipotético” no enunciado, mas a resolução não foge da literalidade.

E como foi cobrado na FCC?

Vamos ver como a questão sobre sujeição passiva foi cobrada nas provas de 2007 e 2012.

**(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”.**

**(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”.**

Não coloquei os comentários dessas questões porque a Legislação aplicável é um pouco diferente, mas a ideia é mostrar que a FCC também gosta de cobrar a questão contando um “caso prático” no enunciado, mas a resposta não foge da literalidade, assim como a banca CESPE.



Em que pese não ser o objeto do assunto, mas relacionado, vale a pena uma observação em relação ao lançamento do IPTU.

Aconselho uma leitura dos artigos 16, 17 e 18 do Decreto 28.445/2007 que tratam de alguns procedimentos a respeito de “quem” irá figurar na notificação de lançamento do IPTU, e “como” e “até quando” ele será procedido.

Como a CESPE costuma ser bem literal nas respostas, não custa fazer uma leitura.

## 4.2.1 – PERGUNTAS E RESPOSTAS:

### 4.2.1.1 – QUEM É O CONTRIBUINTE DO IPTU?

Resposta: Essa pergunta é respondida pelo *art.3º do Decreto 28.445/2007*:

*“Art. 3º. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”.*



### 4.2.1.2 – QUEM É O RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DO IPTU?

Resposta: Essa resposta podemos encontrar nos *arts.4º e 5º do Decreto 28.445/2007*:

*Art. 4º. O imposto transmite-se aos adquirentes e remitentes, salvo se constar, da escritura, certidão negativa de débitos referentes ao imposto.*

*§ 1º O espólio é **responsável**, até a abertura da sucessão, pelo pagamento do imposto relativo aos imóveis que pertenciam ao de cujus.*

*§ 2º A massa falida é **responsável** pelo pagamento do imposto relativo aos imóveis de propriedade da empresa falida.*

*§ 3º **Respondem solidariamente** pelo pagamento do imposto o titular do domínio útil, o justo possuidor, o titular do direito de usufruto ou uso, os promitentes compradores imitados na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel.*

*§ 4º O possuidor direto é o **responsável** no caso especificado no art. 12- A2.*

*Art. 5º. Salvo disposição legal em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento do tributo, não têm validade para modificação do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.”*

### 4.3 – FATO GERADOR DO IPTU

Mais um assunto que, para quem já estudou a Legislação Tributária do Distrito Federal, não terá grandes dificuldades.

Regra geral, o momento de ocorrência do fato gerador do IPTU é todo o dia “1º de janeiro de cada exercício”, mas há situações em que surge um “novo fato gerador” no mesmo exercício.

Vamos ver o que dispõe a Legislação Tributária do Distrito Federal.

O art. 2º (DA OCORRENCIA DO FATO GERADOR) dispõe que:

*“Art. 2º. O imposto é anual e, para todos os efeitos legais, considera-se ocorrido o fato gerador:*

*I - no dia 1º de janeiro de cada ano, em relação ao imóvel adquirido em exercícios anteriores;*

*II - na data em que ocorrer o evento que der ensejo à obrigação de pagamento do tributo, quanto aos imóveis cujos proprietários, titulares do domínio útil, possuidores ou ocupantes anteriores tenham sido reconhecidos imunes, não-tributados ou isentos.”*

Apenas para resumir e facilitar o entendimento: a **regra geral** é que o fato gerador do Imposto Predial, ou Territorial, ocorre em “**1º de janeiro de cada ano**”. Ocorre que, em **determinadas situações**, o lançamento do Imposto Predial, ou Territorial, ocorrerá a

---

<sup>2</sup> Art.12-A O imóvel ou a fração do imóvel cujo proprietário ou possuidor seja beneficiário de imunidade ou isenção do IPTU estará sujeito à inscrição autônoma no Cadastro Imobiliário Fiscal quando nele houver atividade econômica, desde que não explorada diretamente pelos beneficiários da imunidade ou isenção, sendo o seu possuidor direto o responsável pelo referido imposto.



partir da data em que ocorrer o evento que ensejar a obrigação de seu pagamento QUANDO (E SOMENTE QUANDO OS IMÓVEIS TENHAM PERDIDO A CONDIÇÃO DE ISENTOS, IMUNES OU NÃO-TRIBUTADOS).

*CESPE - AFRM (Teresina)/Pref Teresina/Fiscalização/2008*

**Assunto:** IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

*O item subsequente, apresenta uma situação hipotética acerca do IPTU, seguida de uma assertiva a ser julgada. No julgamento de cada assertiva, considere que todos os imóveis citados na respectiva situação hipotética estejam localizados no município de Teresina.*

*Em 31 de dezembro de 2007, Mário adquiriu uma casa na zona urbana do município, oportunidade em que pagou o IPTU referente ao exercício de 2007. Nessa situação, o fato gerador do IPTU relativo ao ano de 2008 ocorrerá somente em 31 de dezembro de 2008.*

**Gabarito:** Errado

*Em que pese ser uma questão de Teresina, essa questão também se aplica no Distrito Federal.*

*Como vimos, o fato gerador considera-se ocorrido, em regra, em primeiro de janeiro de cada ano.*

*Se Mário adquiriu um imóvel na zona urbana do Município em 31/12/2007, então ele será contribuinte do IPTU/2008 já em primeiro de janeiro de 2008.*

*O fato gerador do IPTU/2007 ocorreu em 01/01/2007.*

Agora vamos ver como o assunto foi cobrado na banca FCC.

**(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”.

*Observem que a FCC conta uma situação fática para que o candidato fique atento aos detalhes da Lei, mas não foge, em sua resposta, da literalidade.*

*Embora seja uma questão do Município de São Paulo, vamos ver o que dispõe a Legislação Tributária do Distrito Federal:*

*“Art. 2º. O imposto é anual e, para todos os efeitos legais, considera-se ocorrido o fato gerador:*

*I - no dia 1º de janeiro de cada ano, em relação ao imóvel adquirido em exercícios anteriores;*



II - na data em que ocorrer o evento que der ensejo à obrigação de pagamento do tributo, quanto aos imóveis cujos proprietários, titulares do domínio útil, possuidores ou ocupantes anteriores **tenham sido reconhecidos imunes, não-tributados ou isentos.** “

**O LANÇAMENTO PROPORCIONAL DO IPTU, NO ÂMBITO DO DISTRITO FEDERAL, OCORRE APENAS COM A PERDA DE BENEFÍCIO FISCAL OU SITUAÇÃO DE NÃO-TRIBUTADO QUANTO AO IMÓVEL. NESTES CASOS, DE MODO DISTINTO DA CAPITAL PAULISTANA, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM RESTAURAÇÃO DA COBRANÇA A PARTIR DO MÊS SUBSEQUENTE, MAS SIM A PARTIR DA DATA DE CASSAÇÃO DO FAVOR FISCAL!**

### Conclusão:

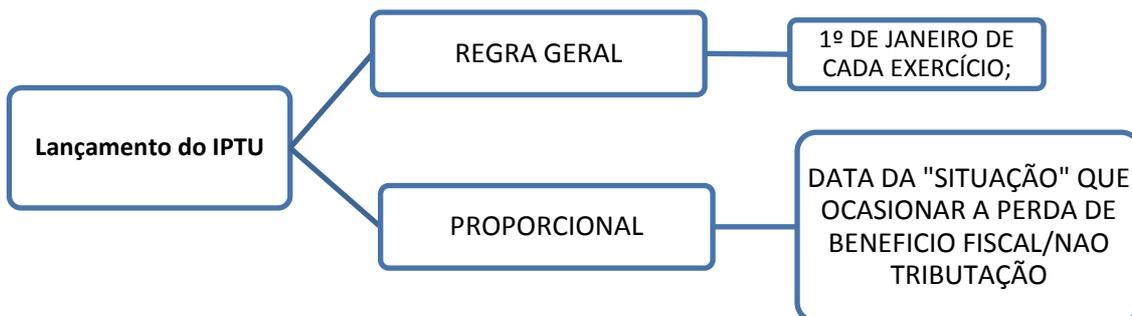
Novamente, a FCC, embora tenha colocado uma situação fática no enunciado, a resolução da questão é feita pela literalidade.

Por ser um assunto que, na minha opinião, tem grandes chances de cair na prova, aconselho uma boa revisão deste tópico através do **material didático de Legislação Tributária do DF** preparado pelo Estratégia!!

## 4.3.1 – PERGUNTAS E RESPOSTAS:

### 4.3.1.1 – QUANDO SE CONSIDERA OCORRIDO O FATO GERADOR DO IPTU?

Resposta: Para essa resposta, vamos utilizar o quadro abaixo.



## 4.4 – BASE DE CÁLCULO

Em se tratando da base de cálculo do IPTU, o *Decreto 28.445* é bem detalhista na determinação do valor venal do imóvel (que se constitui como base de cálculo do IPTU), apontando quais os elementos eleitos para a realização de avaliação do citado valor anualmente.

“Art. 13. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, apurado, anualmente, por meio de avaliação da Secretaria de Estado de Fazenda ([Decreto-Lei nº. 82, de 26 de dezembro de 1966, art. 19](#)).”



Em primeiro lugar, vejam que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel que será apurado **anualmente**.

Nessa avaliação efetuada pela Secretaria de Estado da Fazenda, deverão ser levados em consideração os seguintes elementos de acordo com a característica de imóvel “edificado” e “não edificado”.

#### **Imóveis edificados:**

- padrão ou tipo de construção;
- área construída;
- valor unitário do metro quadrado;
- idade do imóvel e estado de conservação;
- destinação de uso;
- parâmetros de valorização em função do logradouro, quadra, setor e posição em que estiver situado o imóvel;
- valores aferidos no mercado imobiliário;
- serviços públicos ou de utilidade pública existentes nas imediações.

#### **Imóveis não edificados:**

- área, forma, dimensões, localização, acidentes geográficos e outras características;
- área destinada à construção;
- gabarito;
- destinação ou natureza da utilização;
- parâmetros de valorização em função do logradouro, quadra, setor e posição em que estiver situado o imóvel;
- valores aferidos no mercado imobiliário;
- serviços públicos ou de utilidade pública existentes nas imediações.

*“Art. 14. Fica **reduzida a base de cálculo** do imposto incidente sobre os imóveis relacionados no Caderno I do Anexo Único a este Regulamento, nos percentuais e nas condições ali indicados.”*

Vejam que há situações em que a **base de cálculo será reduzida**.

Essas situações se enquadram como espécies de “isenções”, então trataremos na próxima aula.

As questões da FCC nas provas anteriores cobravam detalhes de como as Administrações Municipais obtém o valor venal dos imóveis situados em seus territórios, mas sem fugir da literalidade.

Recomendo uma leitura do [artigo 13](#) do citado Decreto, ok?

A banca CESPE cobrou uma única questão a respeito do valor venal, mas era uma questão relativa à avaliação especial para os casos de discordância do valor cobrado pela Administração. Essa possibilidade não consta na legislação do DF, então não vejo a necessidade de reproduzir a questão aqui.



E na FCC?? Como o assunto foi cobrado?

Vamos ver como foi cobrada uma questão na prova realizada em 2016 (como disse anteriormente, a FCC fez a prova de Teresina/2016)

**(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”.**

Analisando a Legislação de Teresina, podemos verificar que a FCC manteve a sua característica de cobrar o entendimento da situação.

A alternativa “c” inseriu o termo “galpão comercial” apenas para identificar que seria uma edificação habitável.

Vamos ver o que dispõe o art.18 da LC nº.3.606/2006:

**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.

**Conclusão:**

A FCC pegou um pouco pesado nessa questão, mas vale a pena observar que ela só queria que o candidato soubesse identificar na Lei onde se encaixaria o galpão comercial.

A ideia de mostrar como a FCC cobrou a questão serve para comprovar o quanto a leitura dos elementos que compõem a base de cálculo pode ser cobrada em sua prova.



#### 4.4.1 – PERGUNTAS E RESPOSTAS.

Pessoal, sou chato mesmo, então não vou colocar as famosas “perguntas e respostas” porque quero reforçar a necessidade da leitura do art.13.

#### 4.5 – ASSUNTOS GERAIS

Resolvi incluir o nome “assuntos gerais” porque esse tema tem mais correlação com o Direito Tributário, mas vamos analisar as questões que a banca CESPE cobrou relativa aos requisitos para que um imóvel seja considerado Urbano ou Rural.

Para acertar essas questões, basta uma releitura do **art.32 do Código Tributário Nacional (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.*

*§ 1º 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 máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.*

*§ 2º 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 definidas nos termos do parágrafo anterior.”*

Vamos ver como o assunto foi cobrado pela banca CESPE.

**Questão 27:** CESPE - AFRM (Teresina)/Pref Teresina/Fiscalização/2008

**Assunto:** IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Com relação ao Código Tributário do Município de Teresina, 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:** correto.

**Vejam que a questão foi clara ao trazer um caso hipotético em que há dois melhoramentos contidos no art.32 do CTN.**



**Questão 30: CESPE - AFRM (Teresina)/Pref Teresina/Fiscalização/2008**

**Assunto: IPTU - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana**

*O item subsequente, apresenta uma situação hipotética acerca do IPTU, seguida de uma assertiva a ser julgada. No julgamento de cada assertiva, considere que todos os imóveis citados na respectiva situação hipotética estejam localizados no município de Teresina.*

*A casa de Estevão está localizada a **dois quilômetros de distância de uma escola primária e de um posto de saúde, e não há nenhum outro melhoramento ou serviço mantido pelo poder público que sirva a sua casa. Nessa situação, é correto afirmar que a casa de Estevão se encontra em zona urbana, e, por isso, o IPTU incide sobre ela.***

**Gabarito: errado.**

*Muitas pessoas podem ter errado essa questão, mas vale lembrar que o posto de saúde e a escola primária fazem parte de um **ÚNICO MELHORAMENTO**, o que torna a assertiva incorreta.*

Pessoal, caso a **banca CESPE** cobre uma questão relativa a esse assunto, não tem outro jeito!!

Vamos ter que DECORAR!!!

#### 4.5.1 – PERGUNTAS E RESPOSTAS:

##### 4.5.1.1 – COMO DIFERENCIAR UM IMÓVEL URBANO DE UM IMÓVEL RURAL?

Resposta: essa diferenciação, como vimos, está expressa no art.32 do CTN.

Decorem esses melhoramentos, ok?!

##### 4.5.1.2 – QUANTOS MELHORAMENTOS SÃO NECESSÁRIOS PARA QUE UM IMÓVEL SEJA CONSIDERADO URBANO?

Resposta: Conforme vimos, inclusive em uma questão da **banca CESPE**, é necessário que existam PELO MENOS dois melhoramentos construídos, ou mantidos, pelo Poder Público.

## 5 – PONTOS A DESTACAR.

Pessoal, em resumo ao que foi dito até aqui, agora passo a traçar alguns pontos que merecem destaque ao estudar a Legislação Tributária do Distrito Federal (neste Relatório inicial, estamos nos referindo ao *Decreto nº 28.445, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2007*)



Jamais deixe de estudar o material didático, mas procure dar uma **atenção especial aos assuntos abaixo relacionados**.

- 1 – faça uma leitura da diferença entre “**área edificada vs área não edificada**” (arts.13 e 15 - parcialmente);
- 2 – revise as situações que ensejam o “**lançamento proporcional**” do IPTU (art.2º);
- 3 – Por mais que pareça óbvio, faça uma leitura dos artigos que tratam da **sujeição passiva do IPTU** (art. 3º, 4º e 5º).

Bom pessoal, nesse relatório tocamos nos principais assuntos cobrados pela **banca CESPE**.

No próximo relatório, embora sejam assuntos que **não foram cobrados pela banca CESPE**, farei uma análise com base nas estatísticas das **provas da FCC**, pois as bancas costumam manter o mesmo padrão da época. Vale lembrar que, como vimos, ambas possuem o mesmo estilo de cobrança (caso hipotético no enunciado e resposta literal).

Como disse no início, a **banca CESPE** não tem um histórico de concursos fiscais, tanto é que a última prova foi de 2008 para o Município de Teresina (atualmente já teve até outro concurso em 2016 em que a banca escolhida foi a FCC), mas aconselho uma breve análise dos assuntos mais **cobrados na FCC**.

Por hoje é isso!! 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.