Estratégia
CONCURSOS

Aul

Passo Estratégico de Legislação Tributária Municipal p/ ISS-Fortaleza (Auditor Fiscal) - 2019

Professor: Abraão Pereira, Allan Maux Santana, Piero Albuquerque

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)..... 2
1 – Apresentação 2
2 – Considerações iniciais 5
2.1 – Concursos Analisados. 5
3 – Característica da Banca FCC 6
4 – Análise estatística 8
4.1 – Peso da disciplina nas últimas provas da FCC..... 8
4.2 – Peso do IPTU. 8
4.3 – Peso por assunto - IPTU. 9
4.4 – Assuntos abordados nesse relatório..... 9
5 – Análise das questões. 11
5.1 – Incidência 11
5.2 - Sujeição passiva 14
5.3 – Base de Cálculo e Alíquota..... 17
5.4 – Momento da ocorrência do Fato Gerador. 21
6 – Perguntas e Respostas 22
6.1 Como se divide o IPTU do Município de Fortaleza e o que compõe cada subdivisão? 22
6.2– Como é formada a base de cálculo do IPTU e qual o valor a ser pago de IPTU por um imóvel com uma planta industrial de 400m² e um terreno, que é utilizado para estacionamento de caminhões e carga e descarga de mercadorias, de 300m², cujo valor venal seja de R$ 15.000.000,00? 22
6.3 – Piero possui um imóvel na cidade de Fortaleza, mas o imóvel está sendo utilizado por Abraão, que tem o direito de usufruto. Nesse caso, quem é o contribuinte do IPTU? 23
7 – Pontos a Destacar. 23

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.

Vamos falar um pouco sobre estratégia de estudo:

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

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

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

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

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

Façam o seguinte questionamento:

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

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

Acertar uma questão difícil pode fazer com que **você garanta a sua vaga** porque poucas pessoas irão acertar, então concordo que também é importante estudarmos todas as nuances da disciplina.

Agora, acertar uma **QUESTÃO FÁCIL** é uma **OBRIGAÇÃO**!!! Se você **ERRAR** uma questão fácil, fatalmente estará **FORA DO NÚMERO DE VAGAS** porque muitas pessoas irão acertar a questão.

É nesse ponto que o nosso estudo ficou focado, mas ainda precisava saber **quais assuntos deveria priorizar**.

Para ter essa resposta, nada melhor do que analisar a **característica da banca organizadora** e o que **mais foi cobrado nas últimas provas, não é?** É justamente isso que faremos para você!

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, sim, orientá-los a estudar o que, **com base em dados estatísticos**, foi mais cobrado nas últimas provas das bancas organizadoras, além de servir de um bom instrumento de revisão dos tópicos mais importantes da disciplina.

Para conhecerem melhor o material teórico das disciplinas do certame, conheçam o nosso **Pacote Completo para o ISS – Fortaleza** (clique aqui).

Ainda não temos edital publicado, entretanto, a expectativa é de que a banca desse concurso seja a nossa velha conhecida **Fundação Carlos Chagas – FCC**! Dessa forma, toda a nossa análise estatística será em torno da FCC!

A legislação utilizada nessa aula será o Código Tributário Município de Fortaleza, que é a Lei Complementar 159/2013.

2.1 – CONCURSOS ANALISADOS.

Neste curso, iremos focar a nossa análise nos últimos concursos feitos pela **FCC** na esfera municipal, 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
Total		**92**

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

3 – CARACTERÍSTICA DA BANCA FCC

Antigamente a Fundação Carlos Chagas era conhecida como a "Fundação Copia 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

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/2018**.

(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 – 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 para o mesmo cargo na Prefeitura de Teresina/PI (**2016**) e mais recentemente no concurso da Prefeitura de São Luís (**2018**), também para o cargo de Auditor Fiscal Tributário Municipal.

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%**

Vejam a **importância** dessa disciplina. Isso não é uma surpresa, não é?!?!

Podemos perceber que a **Legislação Tributária Municipal** merece uma atenção especial quando estudamos para o um concurso de Auditor Fiscal **Tributário** Municipal, não acham?

4.2 – PESO DO IPTU.

CONCURSO	Questões de legislação	Questões de IPTU	%
SÃO PAULO 2007	20	5	**25%**
SÃO PAULO 2012	45	8	18%
TERESINA 2016	15	3	20%
SÃO LUÍS 2018	**12**	**4**	**33%**
TOTAL	**92**	**20**	**21%**

Vejam que o IPTU chegou a representar **33% na última prova da FCC em 2018**. Não que isso seja um padrão, mas vejam que em 2007 o peso do IPTU era alto, representando ¼ da prova de Legislação e depois caiu um pouco em 2012 e 2016, sofrendo um **AUMENTO em 2018**.

4.3 – PESO POR ASSUNTO - IPTU.

Assunto	Questões	%
Construída x não construída	**2**	**45%**
Fato gerador	**1**	
Sujeição passiva	**3**	
Alíquotas	**3**	
Valor venal	4	40%
Imunidades/isenções	2	
Progressividade no tempo	2	
Penalidades	2	15%
Obrigação Acessória	1	
Total	**20**	

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

4.4 – ASSUNTOS ABORDADOS NESSE RELATÓRIO

Nesse relatório iremos concentrar nosso estudo nos 4 primeiros assuntos da nossa tabela, que, conforme visto acima, representam 45% de todas as questões analisadas sobre o IPTU.

Assunto	Questões	%
Construída x não construída	2	45%
Sujeição Passiva	3	
Fato gerador	1	
Alíquota	3	

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

5 – ANÁLISE DAS QUESTÕES.

5.1 – INCIDÊNCIA

Conforme o CTM de Fortaleza:

*"Art. 260. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) tem como fato gerador a propriedade, **o domínio útil, ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física**, definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.*
(...)
*Art. 263. O IPTU **não incide sobre os bens móveis** mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel para efeito de sua utilização, exploração, embelezamento ou comodidade."*

O que podemos extrair desses dispositivos? Basicamente, temos 3 grandes aspectos para levarmos em consideração!

O primeiro se refere ao objeto que caracteriza a cobrança do imposto, que é o imóvel! Perceba que o Município de Fortaleza não faz nenhuma restrição, o que significa que incidirá IPTU tanto em imóveis edificados, como em não edificados (Terrenos), porém, como veremos a seguir, essa separação (imóvel edificado e terreno), existe para fins de aplicação de alíquotas e outros aspectos.

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

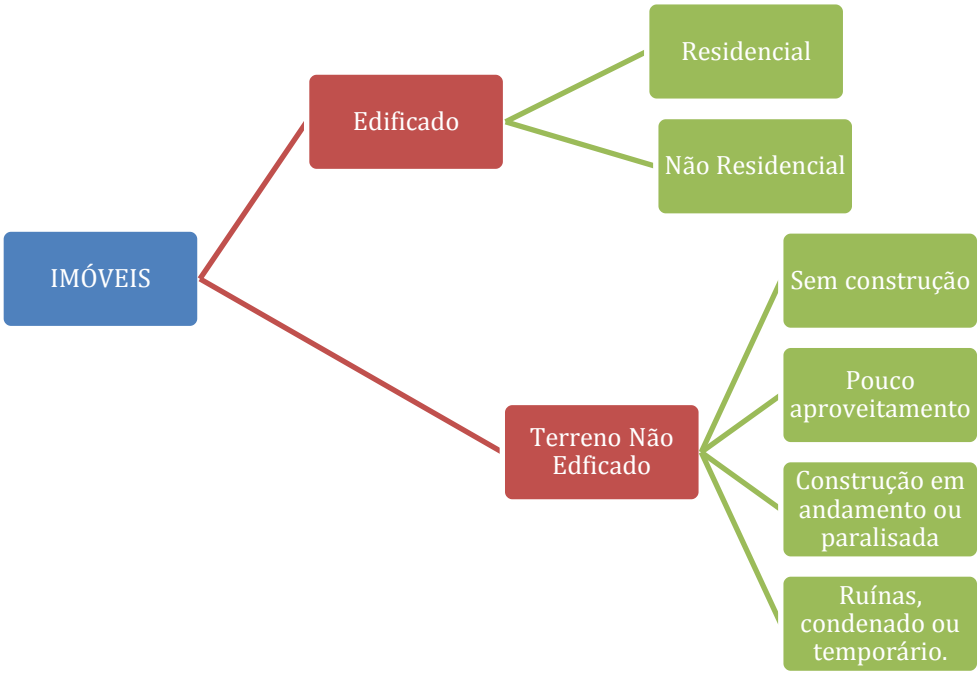
Sobre o **TERRENO SEM EDIFICAÇÃO (art. 279, §5º):**

*"§ 5º Para os fins do disposto neste artigo, são considerados **terrenos sem edificação** aqueles em que:*
*I - não haja **nenhuma espécie de construção**;*
*II - mesmo havendo edificação encravada no seu interior, em razão de seu pequeno índice de aproveitamento, a **tributação na forma territorial supere a forma predial**;*
*III - haja **construção em andamento ou paralisada**, independentemente do uso que vier a ter;*
*IV - haja **prédios em estado de ruína, condenados, ou, de qualquer modo, inadequados à utilização** de qualquer natureza, ou **construção de caráter temporário**.*

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

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

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



Perceberam que o conceito **terrenos não edificados é bem amplo**? Ele não se limita aos terrenos vazios! Engloba também obras inacabadas ou em andamento, construções condenadas, ruínas ou temporárias, ou até terrenos com edificação, porém com aproveitamento **inferior a 0,01 (um centésimo)**.

Bom, acho que agora ficou claro! Vamos ver uma questão que nós elaboramos?

(Abraão Perira) São considerados imóveis edificados:

a) Imóveis em que não exista edificação;

b) Imóveis que exista edificação em ruínas;

c) Terreno com 10000 m² com construção edificada de 200 m².;

d) Imóveis em que haja obra paralisada;

e) Terreno com 30000m² com construção edificada de 250m².

Conforme estudamos, a para que um terreno com construção seja considerado um terreno sem edificação, pela legislação de Fortaleza, o aproveitamento (tamanho da construção em relação ao terreno) deve ser menor que 0,01 (1 centésimo). Então, se a construção for equivalente a mais de 1% do terreno, esse será considerado um imóvel edificado.

"Bom, professores, entendemos bem o conceito de "imóvel edificado" e "terreno sem edificação"! Estamos feras nesse tópico já! Mas o IPTU não é um imposto único? Ele incide sobre unidade terrenos ou imóveis edificados? A aula ainda é sobre IPTU, correto?"

Correto! A aula é sobre IPTU que é um imposto único, mas que possui duas vertentes.

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

- Uma "parte" TERRITORIAL (terreno: valor venal do terreno "vivo") que é a base de cálculo do imposto territorial;
- Uma "parte" PREDIAL (construção: valor venal da construção "você") 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.

Olha o que o CTM fala sobre a base de cálculo:

*"Art. 268. A base de cálculo do imposto para cada imóvel será determinada com base nos dados do imóvel na data do fato gerador, existentes ou não no Cadastro Imobiliário do Município, por meio da **aplicação dos valores de terreno, de construção e dos demais elementos previstos na Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI)** e conforme a metodologia de cálculo definida neste Código."*

Percebem que a base de cálculo leva em consideração os elementos terreno e construção? Ou seja, como dissemos, o Valor Venal do Imóvel é composto pela soma dos seus elementos!

Além disso, veremos mais à frente que a legislação de Fortaleza traz alíquotas diferentes para o IPTU de acordo com a classificação do imóvel. Sendo assim, saber diferenciar se um imóvel é edificad ou terreno não edificado, é importante para o cálculo do IPTU.

Sabendo dessa dificuldade, a **banca FCC** adora cobrar esses detalhes!!!!

Vejam essa questão da FCC cobrada em 2007. O enunciado trouxe a característica de três imóveis e pediu para que o candidato separasse a incidência do imposto.

(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).

No caso da legislação de SP, a incidência do imposto predial ou territorial também depende das características da edificação.

Em que pese serem legislações distintas, a ideia é a mesma. A FCC apenas queria saber se o candidato sabia diferenciar os imóveis "edificados" dos "terrenos não edificados".

Vejam que a FCC cobra a "literalidade" de uma forma diferente. Ela costuma contar uma "historinha" com as características do imóvel para poder cobrar apenas o que é cada imóvel.

Lá em cima falamos que da definição do fato gerador do IPTU poderíamos extrair três observações, lembram? A primeira foi sobre o objeto (imóvel edificado ou terreno)! A segunda, que falaremos agora, é sobre o aspecto territorial.

> *"Art. 260. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil, ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, definido na lei civil, **localizado na zona urbana do Município.** "*

Olhem o grifo! Para que se verifique o fato gerador do IPTU, o imóvel deve ser localizado na zona urbana do Município. E o que é zona urbana? Quem responde isso é o parágrafo 1º do artigo 260 do CTM de Fortaleza:

> *"§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana, a zona do Município em que se observa o requisito mínimo da existência de, pelo menos, 02 (dois) dos seguintes melhoramentos, constituídos ou mantidos pelo poder público:*
>
> *I - **meio-fio ou calçamento**, com canalização de águas pluviais;*
>
> *II - **abastecimento de água**;*
>
> *III - **sistema de esgotos sanitários**;*
>
> *IV - rede **de iluminação pública**, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;*
>
> *V - **escola primária** ou **posto de saúde**, a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.*
>
> *§ 2º Consideram-se zona urbana as áreas urbanas, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes do Município, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo localizados fora da zona definida no parágrafo anterior."*

O terceiro, e último, aspecto a se destacar é a relação do sujeito passivo com o imóvel! Veremos no próximo tópico!

5.2 - SUJEIÇÃO PASSIVA

Esse tema foi cobrado na prova de **2007, 2012 e em 2018**. Vamos trazer o trecho que queremos comentar:

*"(IPTU) tem como fato gerador a **propriedade, o domínio útil, ou a posse** de bem imóvel por natureza ou por acessão física, definido na lei civil"*

O CTM de Fortaleza trouxe mais detalhes, criando, inclusive, a figura do responsável solidário! Vamos ver:

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

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

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

*I - o **titular do direto de usufruto**, de superfície, de uso ou de habitação;*

*II - o **compromissário comprador**;*

*III - o **comodatário**;*

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

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

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

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

Para se verificar o fato gerador do IPTU, basta que exista uma relação de propriedade, domínio útil ou posse. Temos ainda a figura do responsável solidário, que pode ser o titular do direito de usufruto, compromissário comprador, comodatário, o tabelião (ou funcionário de cartório) que lavrou escritura sem a prova de quitação do IPTU, interessados na situação que deu origem ao fato gerador e aquele que concorra para a sonegação do imposto. Muitos desses institutos (usufruto, comodato, domínio útil, etc) são estudados com mais detalhes no direito civil, e não é a função do Passo Estratégico entrar nos pormenores do que consiste cada conceito.

Entretanto, para as provas da FCC, aconselhamos que decorem esse trecho "**propriedade, domínio útil ou posse à qualquer título**", pois, será o suficiente para resolvermos as questões da banca. Vamos ver algumas questões!?

(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, tendo em vista que o artigo 260 fala do IPTU, que é o IMPOSTO **PREDIAL E TERRITORIAL** URBANO.

O que se verifica é uma cobrança literal! Então, importantíssimo ler os artigos aqui trazidos e decorá-los. Sobre esse tema, a FCC não costuma extrapolar a letra da lei. Olha só essa questão da prefeitura de São Luis, que, apesar de não ser o nosso foco, serve para demonstrar o estilo de cobrança da FCC sobre o tema.

(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.

A **FCC** gosta de detalhes e literalidade, então, sem querer ser repetitivo, **SEMPRE** estudem o material teórico com a legislação pertinente do lado! No nosso caso, o CTM de Fortaleza. Outra ponto que pode ser passível de cobrança pela FCC são os efeitos da responsabilidade solidária, tendo em vista que o CTM de Fortaleza traz, explicitamente, no seu artigo 39:

"Art. 39. São os seguintes os efeitos da solidariedade:

I - o pagamento efetuado por um dos obrigados aproveita aos demais;

II - a isenção ou remissão de crédito exonera todos os obrigados, salvo se outorgada pessoalmente a um deles, subsistindo, nesse caso, a solidariedade quanto aos demais pelo saldo;

III - interrupção da prescrição, em favor ou contra um dos obrigados, favorece ou prejudica aos demais.

*Parágrafo único. **A solidariedade não comporta benefício de ordem**."*

5.3 – Base de Cálculo e Alíquota

Com relação à base de cálculo do IPTU, é o valor venal do imóvel! E no que consiste esse valor venal? Vamos ver o que o CTM de Fortaleza traz para nós:

"Art. 267. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel.

*Art. 268. A base de cálculo do imposto para cada imóvel será **determinada com base nos dados do imóvel na data do fato gerador, existentes ou não no Cadastro Imobiliário do Município**, por meio da aplicação dos valores de terreno, de construção e dos demais **elementos previstos na Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI)** e conforme a metodologia de cálculo definida neste Código.*

Art. 269. O valor venal dos imóveis para fins de lançamento do crédito tributário do IPTU será determinado com base nas tabelas constantes dos Anexos I, II, III e IV da Lei n° 8.703 de 30 de abril de 2003 e as alterações previstas neste Código."

Percebam que a o valor venal do imóvel (que é a base de cálculo do IPTU) será determinado com base nos dados da Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI) e calculado conforme metodologia e valores dispostos nos Anexos I, II, III e VI da Lei 8.703/2003.

Sobre esses anexos, o professor Wagner Damásio, na aula 01 do curso teórico, os destrincha e traz o que tem de mais importante em cada um! **Recomendamos, fortemente, que o aluno dê uma pausa nesse momento do estudo e volte à aula 01 do curso teórico para relembrar sobre o que dispõe cada anexo**.

Outra recomendação nossa é a **leitura dos artigos 268 a 278 do CTM de Fortaleza**, que versam sobre a base de cálculo do IPTU.

Já com relação as alíquotas, muitas pessoas nos perguntam se é necessário "decorar" cada alíquota do IPTU. Conforme demonstrado, temos o imposto predial e territorial! Então, o primeiro passo é identificar se o imóvel trata-se de um imóvel edificado (residencial ou não) ou um terreno não edificado.

Vamos ver o que o CTM dispõe sobre as alíquotas do IPTU:

"Art. 279. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será calculado em razão do valor venal e do uso do imóvel, mediante aplicação das seguintes alíquotas sobre a base de cálculo:

*I - **de 0,6% (seis décimos por cento) sobre o valor venal dos imóveis residenciais**, desde que o seu valor seja igual ou inferior a R$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos reais);*

*II - **de 0,8% (oito décimos por cento) sobre o valor venal dos imóveis residenciais**, cujo valor seja superior a R$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil e quinhentos reais) e inferior ou igual a R$ 210.600,00 (duzentos e dez mil e seiscentos reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R$ 117,00 (cento de dezessete reais) sobre o valor do imposto lançado;*

*III - **de 1,4% (um inteiro e quatro décimos por cento) sobre o valor venal dos imóveis residenciais,** cujo valor seja superior a R$ 210.600,00 (duzentos e dez mil e seiscentos reais) sendo aplicado neste caso o redutor de R$ 1.380,60 (um mil trezentos e oitenta reais e sessenta centavos) sobre o valor do imposto lançado;*

*IV - **de 1% (um por cento) sobre o valor venal dos imóveis não residenciais**, cujo valor seja inferior ou igual a R$ 210.600,00 (duzentos e dez mil e seiscentos reais);*

*V - **de 2% (dois por cento) sobre o valor venal dos imóveis não residenciais**, cujo valor seja superior a R$ 210.600,00 (duzentos e dez mil e seiscentos reais), sendo aplicado neste caso o redutor de R$ 2.106,00 (dois mil cento e seis reais) sobre o valor do imposto lançado;*

*VI - **de 1% (um por cento) sobre o valor venal dos terrenos não edificados**, desde que localizados em áreas desprovidas de infraestrutura urbana;*

*VII - **de 2% (dois por cento) sobre e valor venal dos terrenos não edificados**, localizados em áreas que possuam infraestrutura urbana.*

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, considera-se área dotada de infraestrutura urbana aquela que esteja servida por pavimentação, iluminação pública e rede de abastecimento de água.

*§ 2º Os **imóveis não edificados, localizados em áreas do Município de Fortaleza dotadas de infraestrutura urbana**, que se encontrarem murados e com as respectivas calçadas pavimentadas na data do lançamento do imposto de cada exercício, serão tributados **pela alíquota de 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento).***

§ 3º A aplicação do benefício previsto no § 2º deste artigo dependerá de requerimento e comprovação das condições junto à Administração Tributária.

*§ **4º Os imóveis não-residenciais** onde funcione estabelecimento de empresário individual com área de até 25 m2 (vinte e cinco metros quadrados), resultantes de desmembramento de imóveis residenciais, **conservarão a alíquota residencial do imóvel que originou o desmembramento**."*

Temos, portanto, três divisões: **imóvel residencial, imóvel não residencial e terreno não edificado**. Cada divisão dessa, comporta algumas subdivisões, seja em função de se valor (para os imóveis residenciais e não residenciais), seja em função de sua localização (terrenos não edificados). Vamos colocar as alíquotas em forma de tabela, com intuito de facilitar a visualização:

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

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

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

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

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

Para responder essa pergunta, nada melhor que analisarmos uma questão da nossa banca examinadora. Vejam essa questão recentemente cobrada na prova de São Luís pela banca FCC.

(FCC – Prefeitura de São Luís/2018) *- Conforme o CTM/SL/2017, o IPTU será calculado mediante a aplicação de alíquota de*

(A) 1,5%, quando se tratar de imóvel edificado em condomínio, dividido em unidades autônomas, localizado em área residencial de alto nível, com valor venal de R$ 250.000,00.

(B) 2,6%, quando se tratar de imóvel com edificação, considerada a critério da administração como inadequada, pela utilidade, com valor venal de R$ 150.000,00.

(C) 0,8%, quando se tratar de imóvel com edificação em andamento, ou cuja obra esteja paralisada ou em ruínas, com valor venal de R$ 72.000,00.

(D) 0,6%, quando se tratar de imóvel com edificação em bairro popular, com valor venal de R$ 82.000,00.

(E) 0,6%, quando se tratar de imóvel edificado em condomínio, dividido em unidades autônomas, com área inferior a 100 metros quadrados, localizado em galeria de uso comercial, com valor venal de R$ 78.000,00.

Gabarito: alternativa "B"

Comentários:

Percebam que a cobrança foi literal. Não houve auxílio no enunciado com relação à alíquota! Isso não é muito comum, porque exigir esse "decoreba" de alíquota pra cada faixa do valor venal é desumano. Entretanto, em São Luis existem poucas faixas de alíquota! Vejam só:

TABELA I

TABELA DE ALÍQUOTAS DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU

ITEM	IMPOSTO	ALÍQUOTA
	Especificação (Em R$)	(%)
1	Imóveis residenciais até 25.000,00 não isentos	0,5
2	10.000,00 a 25.000,00	0,5
3	25.000,01 a 75.000,00	0,6
4	Maior que 75.000,01	0,7
5	Imóveis não residenciais	1,2
6	Terrenos	2,6

É o nosso caso! Assim como em São Luis, Fortaleza tem poucas faixas de alíquota, quando comparado a outros Municípios! Então, vale a pena decorar as tabelinhas de alíquotas do IPTU. Se a FCC já exigiu o conhecimento das alíquotas recentemente, nada impede que o mesmo aconteça nessa nossa prova do ISS-Fortaleza!

Em resumo: **DECOREM AS ALÍQUOTAS!**

Agora, vejam essas questões aplicadas em São Paulo/2012.

(FCC - Prefeitura do Município de São Paulo/2012) *- Leonardo de Oliveira é proprietário de bem imóvel comercial localizado na zona urbana do Município de São Paulo. Considerando o valor venal do imóvel de R$ 5.000.000,00, o valor devido a título de IPTU, desconsiderando eventuais acréscimos, descontos e benefícios fiscais concedidos pela legislação municipal, é de*

(A) R$ 37.500,00.

(B) R$ 50.000,00.

(C) R$ 62.500,00.

(D) R$ 75.000,00.

(E) R$ 87.500,00.

GABARITO: alternativa "D".

Comentários:

*Se o candidato soubesse que a alíquota padrão para imóveis comerciais (ou melhor, imóveis não considerados residenciais) era de 1,5%, então bastaria aplicar a alíquota sobre o valor venal do imóvel. R$ 5.000.000,00 * 1,5% = R$ 75.000,00. Perceberam a importância de decorar a alíquota!* ***Se fosse em Fortaleza, quanto seria alíquota para imóvel comercial? 2,0%! =]***

Mais uma questão da FCC!

(FCC - Prefeitura do Município de São Paulo/2012) *- Luan Carvalho é proprietário de bem imóvel, exclusivamente residencial, com área de 400 m2 construídos, localizado na zona urbana do Município de São Paulo. Considerando o valor venal do imóvel de R$ 1.300.000,00, o valor devido a título de IPTU, desconsiderando eventuais acréscimos, descontos e benefícios fiscais concedidos pela legislação municipal, é de*

(A) R$ 10.000,00.

(B) R$ 12.000,00.

(C) R$ 12.200,00.

(D) R$ 13.000,00.

(E) R$ 13.200,00.

GABARITO: alternativa "D"

Comentários:

Nesse caso, a aplicação foi da alíquota padrão de 1% (alíquota do IPTU para imóveis residenciais) sobre o valor venal de R$ 1.300.000,00, o que nos daria um valor de IPTU de R$ 13.000,00 que é o gabarito da nossa questão. ***Para Fortaleza, a alíquota para imóveis residenciais, nessa faixa de valor, seria de 1,4%.***

Agora, façam uma revisão e tentem "decorar" as alíquotas dentro de cada faixa de valor.

5.4 – Momento da ocorrência do Fato Gerador.

No Município de Fortaleza, o momento da ocorrência do FATO GERADOR é a "regra geral".

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

Assim, guardem apenas que o momento da ocorrência do fato gerador é:

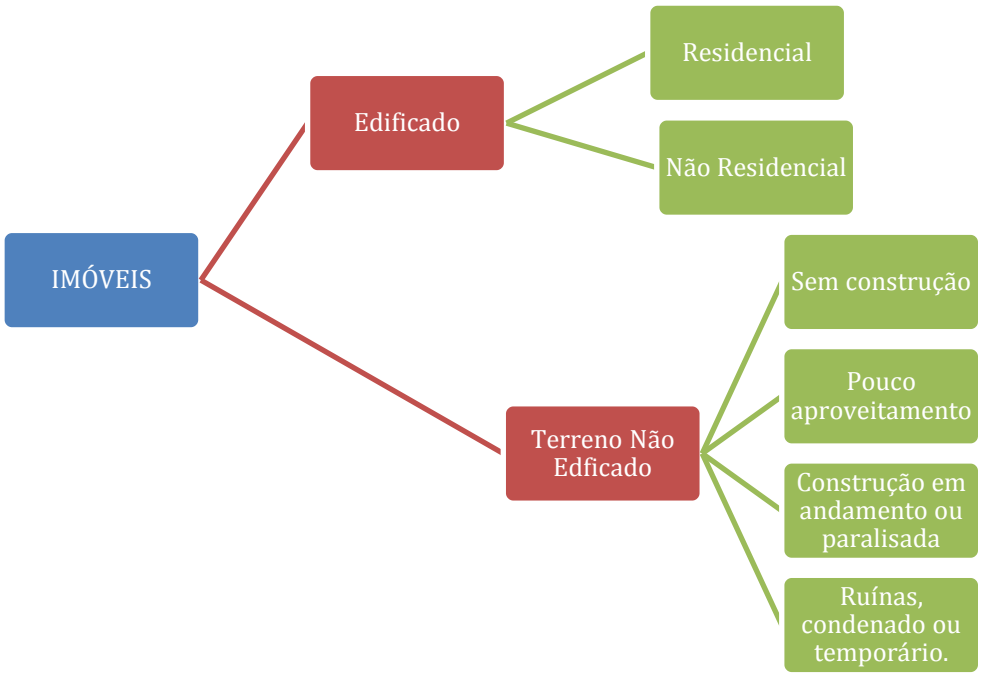
1º de janeiro de cada exercício

Nas provas anteriores, quando o assunto foi cobrado, a FCC sempre cobrou a novidade do IPTU proporcional, então não vamos ficar repetindo questões que não trarão "ganho" para vocês, ok?!

6 – PERGUNTAS E RESPOSTAS

6.1 COMO SE DIVIDE O IPTU DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA E O QUE COMPÕE CADA SUBDIVISÃO?

Resposta: O IPTU se divide em imposto sobre imóveis e terrenos não edificados. Sobre os imóveis, temos o residencial e comercial. Já sobre os terrenos não edificado, temos obras inacabadas ou em andamento, construções condenadas, ruínas ou temporárias, ou até terrenos com edificação, porém com aproveitamento inferior a 0,01 (um centésimo).



6.2– COMO É FORMADA A BASE DE CÁLCULO DO IPTU E QUAL O VALOR A SER PAGO DE IPTU POR UM IMÓVEL COM UMA PLANTA INDUSTRIAL DE 400M² E UM TERRENO, QUE É UTILIZADO PARA ESTACIONAMENTO DE CAMINHÕES E CARGA E DESCARGA DE MERCADORIAS, DE 300M², CUJO VALOR VENAL SEJA DE R$ 15.000.000,00?

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

$$VVI = VVT + VVC$$

Agora para descobrirmos qual o valor de IPTU a ser pago, precisamos, primeiro, identificar se a questão trata de imóvel ou terreno não edificado.

Lembram que quando o percentual de aproveitamento é superior a 1% estamos falando de imóvel edificado? Assim, temos um caso de imóvel, com finalidade não residencial.

Qual o valor da alíquota aplicada? Essa é fácil!

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

Como podemos observar, a alíquota é de 2,0%! Logo, o IPTU a ser pago será (R$ 15.000.000,00 x 0,02) – 2.106,00 = **R$ 297.894,00**

6.3 – PIERO POSSUI UM IMÓVEL NA CIDADE DE FORTALEZA, MAS O IMÓVEL ESTÁ SENDO UTILIZADO POR ABRAÃO, QUE TEM O DIREITO DE USUFRUTO. NESSE CASO, QUEM É O CONTRIBUINTE DO IPTU?

Resposta: João, sendo proprietário do imóvel, será o contribuinte do IPTU, mas Abraão, pelo fato de estar utilizando o imóvel e ser o possuidor do direito de usufruto, será responsável solidário do IPTU.

7 – PONTOS A DESTACAR.

Pessoal, em resumo ao que foi dito até aqui, agora passo a traçar alguns pontos que merecem uma atenção especial quando o assunto for IPTU.

Jamais deixe de estudar o material didático, mas procurem sempre acompanhar a explanação do professor com o **Código Tributário do Município de Fortaleza** ao seu lado.

1 – Sempre façam o estudo da teoria **acompanhada pela leitura da Lei Seca**;

2 – Sempre tenham em mente a diferença entre "imóvel edificado e terreno não edificado";

3 – Saibam que há alíquotas diferenciadas em razão da utilização do imóvel predial (residencial e não residencial) e terrenos em edificação, bem como progressividade em razão do valor venal do imóvel e da localização do terreno;

4 – Tentem decorar as alíquotas;

5 – Embora já esteja um pouco "manjado", guardem que o fato gerador do IPTU ocorre todo dia 1º de janeiro.

Por hoje é só pessoal! Bons estudos!!!

Grande abraço.

Abraão Pereira.

abraaopereira@estrategiaconcursos.com.br

Piero Albuquerque

piero.albuquerque@estrategiaconcuros.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.