



Estratégia
CONCURSOS

Aula

Passo Estratégico de Legislação Tributária Municipal p/ ISS-Aracaju/SE (Auditor de Tributos) - 2019

Professor: Abraão Pereira, Allan Maux Santana, Piero Albuquerque



IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)	2
1 – Apresentação	2
2 – Considerações iniciais	3
2.1 – Concursos Analisados	4
3 – Característica da Banca FCC	4
4 – Análise estatística	6
4.1 – Peso da disciplina nas últimas provas da FCC	6
4.2 – Peso do IPTU	7
4.3 – Peso por assunto - IPTU	8
4.4 – Assuntos abordados nesse relatório	8
5 – Análise das questões / Perguntas e Respostas	9
5.1 – Qual o Fato Gerador do IPTU?	9
5.2 – O que diferencia um imóvel edificado de um não edificado?	9
5.3 – O que é Zona Urbana?	13
5.4 – Quem é o Sujeito Passivo do IPTU?	13
5.5 – Qual a base de cálculo do IPTU?	15
5.6 – Quais são as alíquotas do IPTU em Aracaju?	16
5.7 – Qual o momento da ocorrência do Fato Gerador?	19
6 – Questões para revisão	19
7 – Orientações de estudo e pontos a destacar	21



IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

1 – APRESENTAÇÃO

Fala Galera!!!

Meu nome é **Abraão Pereira** e serei o analista do **Passo Estratégico de Legislação Tributária do Município de Aracaju**.

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.

Vamos falar um pouco sobre estratégia de estudo:

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

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

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

1. **Buscar a compreensão** do que estava estudando, focando sempre nas regras gerais;



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

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

Façam o seguinte questionamento:

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

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

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

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

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

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

Meu objetivo aqui é identificar e explicar, de maneira objetiva, os principais pontos da disciplina de Legislação Tributária Municipal, sempre baseado nas estatísticas de cobranças em provas. Afinal, não basta estudar! É necessário estudar com **ESTRATÉGIA!**

Sigamos em frente!

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 – Aracaju** ([clique aqui](#)).

Ainda não temos edital publicado, nem banca organizadora escolhida.



Como faremos nossa análise?

Bem, nessa situação teremos que utilizar como parâmetro a banca que, no cenário atual, tem sido a referência para concursos de fisco municipais, que é 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 a Lei 1547/1989 que é o Código Tributário Municipal de Aracaju/SE, também conhecido como CTM de Aracaju.

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 Manaus (**2019**).

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
MANAUS	FCC	18
Total		110

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 Cópia e Cola” (FCC) por ter o costume de fazer **questões literais**.

E hoje?? Continua sendo literal??

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

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



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

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

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

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

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

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

Gabarito: letra D

Comentários:

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

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

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

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

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

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

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” .

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 nos concursos das Prefeituras de São Luís (**2018**) e Manaus (**2019**), 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%
MANAUS 2019	100	18	1	18%

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%
MANAUS 2019	18	1	6%
TOTAL	110	21	19%

Vejam que o IPTU chegou a representar **33% na prova da FCC em 2018**. Não que isso seja um padrão, mas vejam que em 2007 o peso do IPTU era alto, representando $\frac{1}{4}$ da prova de Legislação e depois caiu um pouco em 2012 e 2016, sofrendo um **AUMENTO em 2018**. Em 2019, na prova de Manaus tivemos uma queda, entretanto, essa prova fugiu um pouco do padrão, cobrando muitas questões sobre o Processo Administrativo Tributário, o que não é tão comum assim. Provavelmente, foi uma exigência do órgão.



4.3 – PESO POR ASSUNTO - IPTU.

Assunto	Questões	%
Construída x não construída	2	9,5%
Fato gerador	1	4,7%
Sujeição passiva	3	14,3%
Alíquotas	3	14,3%
Valor venal (Base de Cálculo)	4	19,0%
Imunidades/isenções	3	14,3%
Progressividade no tempo	2	9,5%
Penalidades	2	9,5%
Obrigações Acessórias	1	4,7%
Total	21	100%

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 5 primeiros assuntos da nossa tabela, que, conforme visto acima, representam 62% de todas as questões analisadas sobre o IPTU.

Assunto	Questões	%
---------	----------	---



Construída x não construída	2	62%
Sujeição Passiva	3	
Fato gerador	1	
Alíquota	3	
Valor Venal (Base de Cálculo)	4	

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

5 – ANÁLISE DAS QUESTÕES / PERGUNTAS E RESPOSTAS.

5.1 – QUAL O FATO GERADOR DO IPTU?

Conforme o CTM de Aracaju:

“Art. 133 - O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, tem como **fato gerador**, a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.”

O que podemos extrair desses dispositivos? Basicamente, temos 3 grandes aspectos para levarmos em consideração! Vamos analisá-los separadamente.

O **primeiro** se refere ao objeto que caracteriza a cobrança do imposto, que é o imóvel! Para o Município de Aracaju, tanto faz que esse imóvel seja edificado ou não! Percebam que o artigo 133 fala em **“bem imóvel”**, de forma genérica.

Isso ocorre porque Aracaju divide o imóvel em unidade imobiliária predial ou territorial!

5.2 – O QUE DIFERENCIA UM IMÓVEL EDIFICADO DE UM NÃO EDIFICADO?

Vamos ver como o CTM dispõe sobre os imóveis edificados e não edificados.

Sobre a **IMÓVEL NÃO EDIFICADO**:



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

I - **não edificado**, quando:

a) não houver edificação;

b) houver construção paralisada ou em andamento;

c) houver edificação interditada, condenada, em ruína ou em demolição;

d) houver construção de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;

e) A edificação, qualquer que seja sua tipologia, situada em zona urbana, que possua área de lote superior a 10 (dez) vezes a área total construída no referido lote. Será considerado não edificado somente a área do lote excedente a 10 (dez) vezes a área construída no lote;

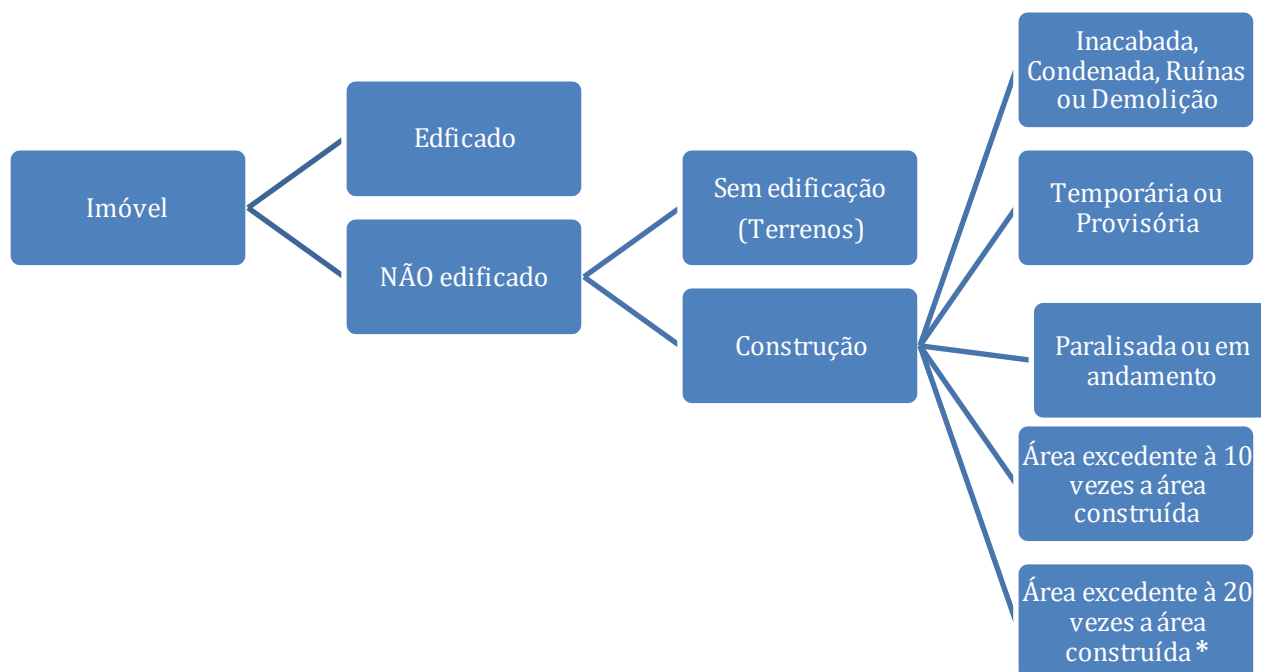
f) A edificação, qualquer que seja sua tipologia localizada em zona de expansão urbana, em área loteadas, condominiais e as situadas à Rodovia Sarney e à Av. José Domingos Maia, que possua área do lote superior a 20 (vinte) vezes a área total construída neste lote. Será considerado não edificado somente a área do excedente a 20 (vinte) vezes a área construída no lote.

Sobre a **IMÓVEL EDIFICADO**:

II - **edificado**, quando:

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

Para facilitar, vamos esquematizar!





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

Perceberam que o conceito **de imóvel não edificado é bem amplo**? Ele não se limita aos terrenos vazios! Engloba também obras inacabadas ou em andamento, construções condenadas, ruínas, temporárias, entre outros casos.

“Ok, professor? Mas é possível existir um terreno com um prédio e uma grande área verde sem construção, correto!”

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

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

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

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

Nesse caso, teríamos 1500 metros quadrados de imóvel edificado e 500 metros quadrados (área de lote excedente a 10 vezes a área construída) de imóvel não edificado.

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

(Abraão Perira) São considerados unidade predial:

- a) Imóveis em que não exista edificação;
- b) Imóveis que exista edificação em ruínas;
- c) **Terreno com 1500 m² utilizado como área verde em condomínio com área total de 2000m²**;
- d) Imóveis em que haja obra paralisada;
- e) Imóveis em que haja construção de natureza temporária;

Conforme estudamos, o terreno em lote inferior a 10 vezes a área construída é considerada unidade predial.

“Bom, professores, entendemos bem o conceito de unidade predial e territorial! Estamos fera nesse tópico já! Mas o IPTU não é um imposto único? Ele incide sobre unidade territorial ou predial? 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 ($vi=vvt+vvc$) que é a base de cálculo do IPTU.

Para as provas de fiscos municipais essa diferenciação é muito importante!!

Observem que o IPTU será obtido pelo **“somatório os resultados obtidos com a incidência de cada alíquota sobre a fração de valor venal correspondente”**.

Sendo assim, saber diferenciar se um imóvel é considerado unidade predial ou territorial, 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 “construídos dos não construídos”.





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.

5.3 – O QUE É ZONA URBANA?

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

“Art. 133 - O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, tem como fato gerador, a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.”

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 artigo 6º do Decreto 16.500/2009:

“Art. 134 - Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 02 (dois) itens seguintes, construídos ou mantidos pelo poder público:

I - meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 1º - Consideram-se também urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo localizados fora das zonas definidas nos termos do artigo acima.”

5.4 – QUEM É O SUJEITO PASSIVO DO IPTU?

O terceiro aspecto sobre o fato gerador do IPTU é a relação do sujeito passivo com o imóvel!

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

“Art. 133 - O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, tem como fato gerador, a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município”





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

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

Tais institutos são tratados com mais detalhes dentro do Direito Civil. O professor Wagner Damásio, em seu curso teórico de Legislação Tributária traz, também, algumas explicações complementares acerca dos 3 institutos. Não é finalidade do Passo Estratégico discorrer sobre os conceitos do Direito Civil, afinal, nosso objetivo é mostrar como o assunto pode ser cobrado em provas. Normalmente, a sujeição passiva é cobrada de maneira literal, sem necessidade de adentrarmos na definição de possuidor, ou proprietário, ou detentor do domínio útil.

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

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 Luís, 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 Aracaju.

5.5 – QUAL A BASE DE CÁLCULO DO IPTU?

*“Art. 148 - A base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana **é o valor venal da unidade imobiliária**, assim entendido, **no máximo 80% (oitenta por cento) que está alcançaria para compra e venda à vista**, segundo as condições do mercado.”*

Bom, a base de cálculo é o valor venal do imóvel! Ponto! Se a questão cobrar de maneira pura e simples a base de cálculo do IPTU, podem responder, sem medo, que trata-se do valor venal.

E no que consiste esse valor venal?

Em tese, o valor venal é o valor de venda! Entretanto, cada município traz suas peculiaridades à definição do valor venal utilizado na base de cálculo do IPTU. Para Aracaju, por exemplo, identificamos esse limite de 80% do valor de venda, segundo as condições de mercado.

E quem define qual é esse valor venal?

É a autoridade competente, definida em lei municipal! O CTM de Aracaju dispõe da seguinte forma:

Art. 149 - A avaliação dos imóveis para efeito de apuração do valor venal será fixada até o mês de dezembro do ano em curso, para aplicação imediata no exercício subsequente, com base na planta



de valores imobiliários, tabela de preços de construção e fórmula de cálculo, elaborados por uma comissão criada para este fim, constituída de forma paritária por representantes do Poder Executivo, Legislativo e da Sociedade Civil, nos termos de Lei Ordinária a ser elaborada no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da vigência desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - A avaliação tomará por base os seguintes elementos:

I - quanto à edificação:

a) padrão e tipo de construção;

b) área de construção;

c) o valor do metro quadrado de construção, por tipo, segundo publicações por Órgãos e Instituições especializados, ou estudos por especialistas na área de engenharia de avaliação; d) o estado de conservação;

e) quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição competente.

II - quanto ao terreno:

a) a área, a forma, as dimensões e a localização, os acidentes geográficos e outras características;

b) os serviços públicos ou de utilidade pública existentes na via ou logradouro;

c) índice de valorização do logradouro, quadra ou zona em que estiver situado o imóvel; d) o preço do imóvel nas últimas transações de compra e vendas realizadas nas zonas respectivas segundo o mercado imobiliário local;

e) quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição competente.

Então, percebam que o valor venal é a soma dos dois elementos (terreno + construção), conforme comentamos no tópico referente à incidência do imposto.

5.6 – QUAIS SÃO AS ALÍQUOTAS DO IPTU EM ARACAJU?

Já com relação as alíquotas, muitas pessoas nos perguntam se é necessário “decorar” cada alíquota do IPTU. Primeiro, vamos apresentar as alíquotas do IPTU em Aracaju e, em seguida, vamos comentar um pouco sobre a forma de estudar.

Como se divide o IPTU do Município de Aracaju e o que compõe cada subdivisão?



DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL
E TERRITORIAL URBANA

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	% SOBRE A BASE DE CÁLCULO DO ART. 148
1	Imóvel construído: a. Residencial b. Hotéis c. Comercial e outros prestadores de serviços d. Industrial	0,80 1,00 1,60 2,40
2	Imóvel não construído: a. com área até 200m ² b. de 201 até 300m ² c. com área acima de 300m ²	2,50 3,00 4,00

(* Tabela alterada conforme artigo 4º da Lei Complementar 17/95 de 18 de julho de 1995)

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, Aracaju tem poucas faixas de alíquota! Então, vale a pena decorar a tabelinha de alíquotas do imposto territorial. Quanto ao imposto predial, não precisamos nem comentar sobre



a necessidade de ter suas alíquotas na ponta da língua, afinal, são apenas 2. Se a FCC exigiu esse conhecimento em São Luis, aparecer algo semelhante em Aracaju!

Vimos que a FCC exigiu o conhecimento das alíquotas do IPTU, então, é possível que na nossa prova de Aracaju nos deparemos com uma questão semelhante.

Em resposta ao que comentamos no início do tópico: **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 Aracaju, quanto seria alíquota para imóvel comercial? 1,6%! =]***

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 Aracaju, a alíquota para imóveis residenciais seria de 0,80%.***

Agora, façam uma revisão e tentem “decorar” as alíquotas dentro de cada tipo de imóvel edificado e cada faixa de metragem de imóvel não edificado.

No simulado sobre o IPTU, vamos treinar alguns cálculos para vocês terem a ideia de como funciona o IPTU para que, no pós-edital, vocês apenas “decorem” as alíquotas, ok?!

5.7 – QUAL O MOMENTO DA OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR?

No Município de Aracaju, o momento da ocorrência do FATO GERADOR é a “regra geral”, então não há o que se falar em “IPTU proporcional” como vemos em outras legislações municipais.

“Parágrafo Único - o fato gerador do imposto ocorre a primeiro de janeiro de cada ano.”

Sendo assim.....

Guardem apenas que o momento da ocorrência do fato gerador é:

1º de janeiro de cada exercício

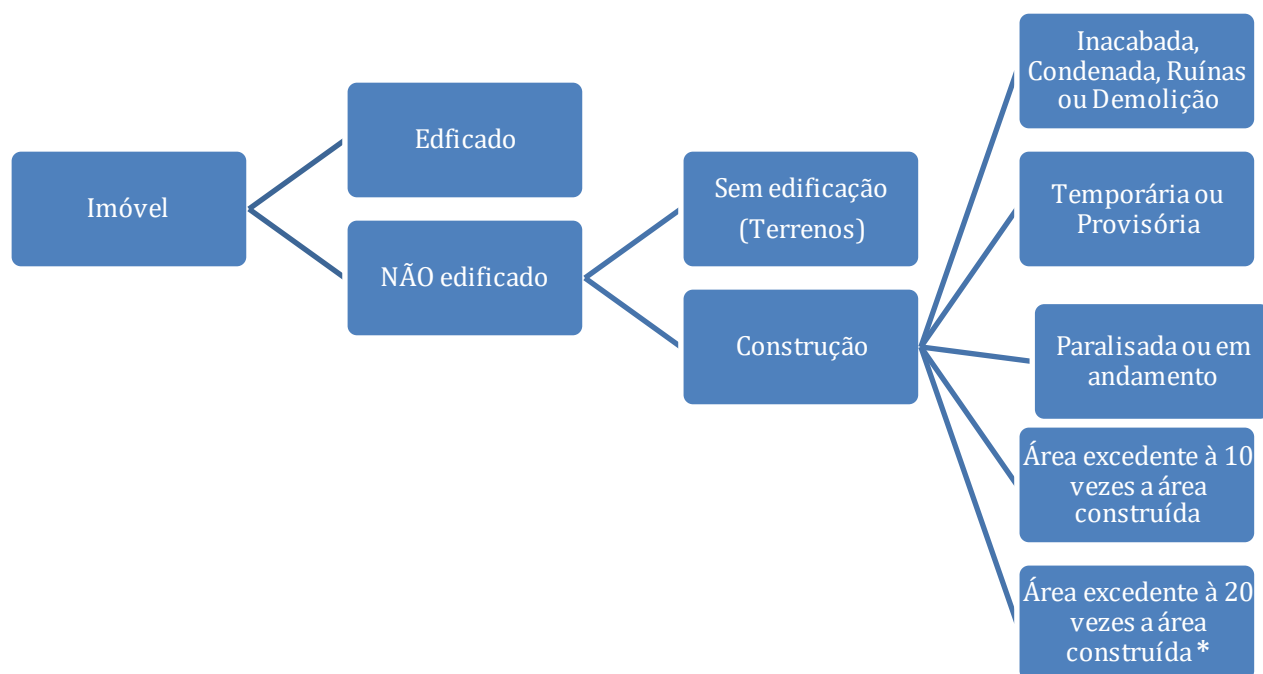
Nas provas anteriores, quando o assunto foi cobrado, a FCC sempre cobrou a novidade do IPTU proporcional, então não vamos ficar repetindo questões que não trarão “ganho” para vocês, ok?!

6 – QUESTÕES PARA REVISÃO

Questão 1: Como se divide o IPTU do Município de Aracaju e o que compõe cada subdivisão?

Resposta: O IPTU se divide em imposto predial (imóveis edificados) e territorial (imóveis não edificados). Sobre os imóveis edificados, temos os imóveis com edificação residencial, comercial, industrial e de prestação de serviços. Já os imóveis não edificados abrangem os terrenos (sem construção), bem como os de construção condenada, inacabada, em ruínas ou temporária.





Questão 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 1.000m² e um terreno sem construção de 2.000², 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**).

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVC}$$

Agora para descobrirmos qual o valor de IPTU a ser pago, precisamos, primeiro, identificar se a questão trata de unidade predial, territorial, ou as duas coisas.

Lembram que apenas o excedente a 10 vezes a área construída é considerado imóvel não edificado? É o nosso caso!

Sabemos, portanto, que, para a legislação tributária de Aracaju, trata-se de um imóvel edificado por completo! Qual o valor da alíquota aplicada? Essa é fácil!

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL
E TERRITORIAL URBANA

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	% SOBRE A BASE DE CÁLCULO DO ART. 148
1	Imóvel construído: a. Residencial b. Hotéis c. Comercial e outros prestadores de serviços d. Industrial	0,80 1,00 1,60 2,40
2	Imóvel não construído: a. com área até 200m ² b. de 201 até 300m ² c. com área acima de 300m ²	2,50 3,00 4,00

(* Tabela alterada conforme artigo 4º da Lei Complementar 17/95 de 18 de julho de 1995)

Como podemos observar, a alíquota é de 2,4%! Logo, o IPTU a ser pago será R\$ 15.000.000,00 x 0,024 = **R\$ 360.000,00**

Questão 3 – João possui um imóvel na cidade de Aracaju, mas o imóvel está sendo utilizado por Maurício. Nesse caso, quem é o contribuinte do IPTU?

Resposta: João, sendo proprietário do imóvel, será o contribuinte do IPTU, mas Maurício, pelo fato de estar utilizando o imóvel será o possuidor “a qualquer título”, o que o torna responsável solidário do IPTU.

7 – ORIENTAÇÕES DE ESTUDO E 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 CTM de Aracaju ao seu lado.

Aqui vão alguns pontos de destaque e orientações que devem ser seguidas.

- 1) Sempre façam o estudo da teoria **acompanhada pela leitura da Lei Seca**;
- 2) Sempre tenham em mente a diferença entre “imóvel edificado vs imóvel não edificado”;
- 3) Lembrem-se das condições mínimas que devem ser observadas na definição de Zona Urbana.
- 4) Lembrem-se que o contribuinte do IPTU é o proprietário, o detentor do domínio útil ou o possuidor a qualquer título.



- 5) Saibam que há alíquotas diferenciadas em razão da utilização do imóvel edificado (residencial e demais casos), bem como progressividade em razão do valor venal do imóvel não edificado, em relação a sua área;
- 6) Tentem decorar as alíquotas;
- 7) 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



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.