



Estratégia
CONCURSOS

Aula

Passo Estratégico de Legislação Tributária Municipal p/ SEFAZ-DF (Auditor) - 2019.2

Professor: Abraão Pereira, Allan Maux Santana, Piero Albuquerque

Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU

Apresentação.....	2
O que é o Passo Estratégico?	3
Análise Estatística.....	5
<i>O que é mais cobrado dentro do assunto?.....</i>	<i>5</i>
Roteiro de revisão e pontos do assunto que merecem destaque.....	6
Aposta estratégica.....	14
<i>Imóvel Construído x Não Construído</i>	<i>15</i>
<i>Alíquota</i>	<i>16</i>
<i>Lançamento proporcional do IPTU</i>	<i>17</i>
Questões estratégicas.....	18
Questionário de revisão e aperfeiçoamento.....	25
<i>Perguntas</i>	<i>25</i>
<i>Perguntas com respostas.....</i>	<i>26</i>
Lista de Questões Estratégicas.....	31
<i>Gabarito</i>	<i>33</i>





APRESENTAÇÃO

Fala Galera!!!

Meu nome é **Abraão Pereira** e serei o analista do **Passo Estratégico 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 trabalho **Estratégia Concursos nos projetos do Coaching, Trilha Estratégica e Passo Estratégico**.

Sobre minha trajetória nos concursos públicos, fui aprovado nos seguintes certames:

- Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (TJAA) - 2007
- Receita Federal do Brasil (ATRFB) – 2012
- ICMS-SP (Auditor Fiscal) - 2013

“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. Trabalhei por anos num setor chamado Consultoria Tributária. Acredito que muitos já estudaram sobre o instituto da consulta tributária dentro da matéria de Direito Tributário! Então, por um bom tempo meu trabalho foi responder tais consultas tributárias, que nada mais são do que dúvidas referentes à interpretação da legislação tributária. Logo, caros amigos, meu dia a dia foi, e ainda é, estudar, interpretar e explicar o funcionamento da legislação tributária paulista! Atualmente trabalho no Posto Fiscal, analisando expedientes relativos aos impostos estaduais.

“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!

O QUE É O PASSO ESTRATÉGICO?

O Passo Estratégico é um material escrito e enxuto que possui dois objetivos principais:

- a) orientar revisões eficientes;
- b) destacar os pontos mais importantes e prováveis de serem cobrados em prova.

Assim, o Passo Estratégico pode ser utilizado tanto para **turbinar as revisões dos alunos mais adiantados nas matérias, quanto para maximizar o resultado na reta final de estudos por parte dos alunos que não conseguirão estudar todo o conteúdo do curso regular**.

Em ambas as formas de utilização, como regra, **o aluno precisa utilizar o Passo Estratégico em conjunto com um curso regular completo**.

Isso porque nossa didática é direcionada ao aluno que já possui uma base do conteúdo.

Assim, se você vai utilizar o Passo Estratégico:



a) **como método de revisão**, você precisará de seu curso completo para realizar as leituras indicadas no próprio Passo Estratégico, em complemento ao conteúdo entregue diretamente em nossos relatórios;

b) **como material de reta final**, você precisará de seu curso completo para buscar maiores esclarecimentos sobre alguns pontos do conteúdo que, em nosso relatório, foram eventualmente expostos utilizando uma didática mais avançada que a sua capacidade de compreensão, em razão do seu nível de conhecimento do assunto.

Seu cantinho de estudos famoso!

Poste uma foto do seu cantinho de estudos e nos marque no Instagram:



@passoestrategico

Vamos repostar sua foto no nosso perfil para que ele fique famoso entre milhares de pessoas!

Bom, feitos os esclarecimentos, vamos descobrir os assuntos que possuem mais chances de cair na nossa prova?



ANÁLISE ESTATÍSTICA

Inicialmente, convém destacar que a banca organizadora da SEFAZ-DF, a CESPE/CEBRASPE, não tem tanta tradição em provas de fiscos municipais, portanto temos uma amostragem de questões de Legislação Tributária Municipal bem reduzida. Ao todo, encontramos apenas 33 questões da nossa disciplina. Com base nessa amostragem, seguem os percentuais de incidência de todos os assuntos previstos no nosso curso, com base na banca **CESPE/CEBRASPE**, em ordem decrescente – ou seja, quanto maior o percentual de cobrança de um dado assunto, maior sua importância:

Assunto	Grau de incidência em concursos similares
ISSQN - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza	36%
ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis	24%
IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbana	21%
Disposições sobre Direito Tributário nos Códigos Tributários Municipais	19%
TOTAL	100%

Assim, o assunto “Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU ” possui um **grau de incidência de 21%** nas questões colhidas.

O QUE É MAIS COBRADO DENTRO DO ASSUNTO?

Considerando os tópicos que o compõem, possuímos a seguinte distribuição percentual, em ordem decrescente de cobrança:

Tópico	% de cobrança
Sujeição passiva	29%
Imóvel Edificado x Não Edificado	29%
Cálculo do Imposto (Base de Cálculo e Alíquota)	14%



Fato gerador	14%
Regras Gerais	14%
Total	100%

Nessa aula, trabalharemos com os seguintes tópicos:

- Incidência (Imóvel Edificado x Não Edificado; Sujeição Passiva) – **58%**
- Fato Gerador – **14%**
- Base de cálculo e Alíquota – **14%**

Percebam que esses quatro tópicos juntos representam **86%** das questões de IPTU cobradas pela CESPE/CEBRASPE em seus últimos certames! Percentual bastante relevante, não é mesmo?

ROTEIRO DE REVISÃO E PONTOS DO ASSUNTO QUE MERECEM DESTAQUE

A ideia desta seção é apresentar um roteiro para que você realize uma revisão completa do assunto e, ao mesmo tempo, destacar aspectos do conteúdo que merecem atenção.

Para revisar e ficar bem preparado no assunto “Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU”, você precisa, basicamente, seguir os passos a seguir!

A maior parte das questões sobre o assunto diz respeito à literalidade da legislação. Assim, o mais importante aqui é ler e reler a literalidade dos artigos citados da Constituição Federal, CTN e Decreto nº 28.445/2007 (que regulamenta o IPTU no Distrito Federal), atentando-se aos seguintes pontos, buscando memorizá-los aos poucos:

1. A **competência municipal** para instituir o IPTU se dá por meio do art. 156 da CF/88;
2. Ainda no art. 156 da CF, são destacadas duas **características inerentes ao IPTU**:

Constituição Federal

Art. 156

(...)

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

3. Também prevê o art. 156 da Carta Magna a possibilidade de **cobrança do IPTU progressivo no tempo**, remetendo ao art. 182, § 4º (esse tópico será melhor explorado no próximo relatório);



Constituição Federal

Art. 182

(...)

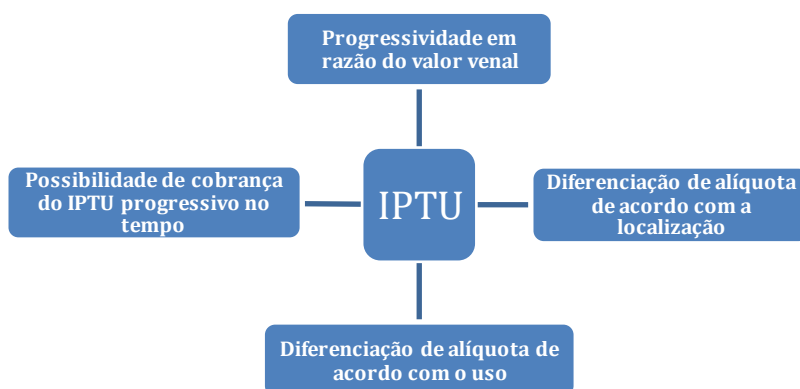
§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

4. Resumo sobre as **características constitucionais do IPTU**:



5. Saber bem a **diferença entre imóvel edificado e imóvel não edificado**, conforme o Decreto 28.445/2007:

Decreto nº 28.445/2007

Imóveis Edificados

Art. 15

(...)

“§ 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.

Imóveis Não Edificados

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;

§ 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.



Percebam que não é tão difícil assim diferenciar uma situação da outra, afinal os artigos da legislação local são claros nesse sentido! Veremos, em nossas questões estratégicas, que as bancas gostam de trazer questões a respeito dessa diferenciação! Fiquem atentos, pois em muitos casos as questões podem ser resolvidas apenas com esses conceitos.

Essa diferenciação auxilia ainda na resolução de questões que cobram o cálculo do imposto, afinal temos alíquotas diferentes para imóveis construídos (imposto predial) e não construído (imposto territorial).

Entretanto, deve-se ficar atento para os casos mais específicos trazidos pela legislação do DF, que é quando **valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo terreno.**

Para entender ao invés de decorar: Nos próximos tópicos, verão que as alíquotas do imposto territorial (que incide sobre o imóvel não edificado) são maiores do que as do imposto predial! Isso ocorre porque as diretrizes do IPTU devem se atentar para a função social da propriedade, ou seja, desestimular a manutenção de propriedades improdutivas ou abandonadas. Então, para evitar que o proprietário construa alguma edificação “simbólica” só para fugir da alíquota mais onerosa do imposto territorial, o DF criou essa situação específica de classificação do imóvel não edificado, que é quando **valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo terreno.**

6. Sobre o **fato gerador**, de acordo com o artigo 32 do CTN:

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.*

A legislação do DF traz, quase que exatamente, o mesmo texto do CTN

Decreto nº 28.445/2007

Art. 1º *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, como definido na lei civil:*

*I - **localizado na zona urbana** do Distrito Federal;*

*II - que, **independentemente da localização**, tiver **área igual ou inferior a um hectare** e **não se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial**;*

*III - **destinado a recreio ou lazer**, independentemente de sua dimensão e localização.*

§ 1º Para os efeitos deste Regulamento, consideram-se zona urbana as áreas ou setores do Distrito Federal em que se observa a existência de, no mínimo, dois dos



melhoramentos abaixo relacionados, construídos ou mantidos pelo Poder Público (Lei nº. 5.172, de 25 de outubro de 1966, art. 32;



Percebam que a legislação do DF traz mais duas situações específicas:

- 1 - Imóvel que **mesmo fora da zona urbana**, tiver área igual ou inferior a um hectare e não se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial.
- 2 – Imóvel destinado a lazer (independente do tamanho e localização).

Logo, no DF, é possível termos imóveis localizados em zona rural sendo tributados pelo IPTU! Percebam que as características do imóvel serão determinantes também para a incidência do imposto.

DICA: Como o texto do CTN em relação ao fato gerador do IPTU já é algo “batido”, é de suma importância que vocês fiquem atentos a essas duas situações específicas! Afinal, as bancas adoram cobrar detalhes que são exclusivos da legislação local!

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

Código Tributário Nacional – CTN

Art. 34. *Contribuinte do imposto é o **proprietário** do imóvel, o **titular do seu domínio útil**, ou o seu **possuidor** a qualquer título.*



Proprietário: reúne as faculdades de usar, gozar, dispor e reaver a coisa.

Titular do domínio útil: é o foreiro de enfiteuse, ou seja, o enfiteuta.

Possuidor: quem tem a posse com *animus domini*, com a intenção de permanecer definitivamente com o bem.

OBS.: Trouxe os conceitos acima para que possam entender no que consiste cada instituto, entretanto, o conhecimento de tais conceitos não é tão necessário para a

resolução de questões de prova. Sobre esse tema, normalmente, as questões se limitam à literalidade do artigo, então, o importante mesmo é terem em mente que o contribuinte é o PROPRIETÁRIO, TITULAR DO DOMÍNIO ÚTIL ou POSSUIDOR!

8. Lembrar dos requisitos trazidos pelo CTN, e replicados pela legislação do DF, para a definição de **zona urbana**:

Decreto nº 28.445/2007

Art. 1º **(...)**

§ 1º Para os efeitos deste regulamento, consideram-se zona urbana as áreas ou setores do Distrito Federal em que se observa a existência de, **no mínimo, dois dos melhoramentos abaixo relacionados**, 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.

§ 2º O requisito previsto no **inciso V** do parágrafo anterior deverá estar situado a, **no máximo, três quilômetros** do imóvel mencionado no caput deste artigo.

§ 3º São também consideradas urbanas, para fins de cobrança do IPTU:

I - as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, indústria ou comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior;

II - as áreas não registradas nos cartórios de registro de imóveis, mas destinadas ou utilizadas como residência e comércio.

9. A **base de cálculo** do imposto é o valor venal do imóvel, conforme define o artigo 33 do CTN:

Código Tributário Nacional – CTN

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o **valor venal do imóvel**.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, **não se considera o valor dos bens móveis mantidos**, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

10. Lembrar que a o Decreto 28.445/2007 traz diversos detalhes acerca da base de cálculo e dos critérios par sua apuração por parte da Secretaria da Fazenda, em artigo 13. O artigo deve ser lido, mas, normalmente, as bancas não entram em detalhes tão específicos. De qualquer forma, vamos trazer o texto legal com alguns destaques que consideramos mais importantes:

Decreto nº 28.445/2007

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.*

§ 1º Serão considerados os seguintes elementos para a realização da avaliação de que trata o caput deste artigo:

I - quanto a imóvel edificado:

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

II - quanto a imóvel não edificado:

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

§ 2º A apuração do valor venal obedecerá a tratamento matemático-estatístico preconizado em Norma Técnica de avaliação de massa definida pela Secretaria de Estado de Fazenda.

§ 3º Na apuração do valor venal não serão considerados os bens móveis, mantidos no imóvel em caráter permanente ou temporário, para efeito de sua utilização, exploração, embelezamento ou comodidade.

§ 4º Na impossibilidade da avaliação do imóvel nos termos dos §§ 1º e 2º, a apuração do valor venal poderá ser efetuada com o uso de índices oficiais da construção civil.

§ 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.

§ 6º O imóvel cujo sujeito passivo tenha sido, anteriormente, beneficiado com imunidade, não incidência ou isenção, terá o valor de sua base de cálculo apurado proporcionalmente aos meses e/ou fração de mês que faltarem para o fim do exercício fiscal.

§ 7º Para fins do parágrafo anterior, considera-se mês, a fração igual ou superior a quinze dias.

11. Sobre as **alíquotas**, é necessário lembrar que o Distrito Federal possui 2 alíquotas base para o imposto predial, e uma para o imposto territorial.

Decreto nº 28.445/2007

Imposto Territorial

Art. 15. As alíquotas do imposto são:

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;

Imposto Predial

II - 1% (um por cento) para:

- a) imóvel não residencial, edificado;
- b) imóvel residencial portador de alvará de construção, pelo prazo improrrogável de trinta e seis meses, contado da data de expedição do documento pelo órgão competente, desde que o proprietário do imóvel não seja titular de outro, da mesma natureza, no Distrito Federal;

III - 0,30% (trinta centésimos por cento) para:

- a) imóvel edificado destinado exclusivamente para fins residenciais, conforme estabelecido na legislação específica;



b) imóvel edificado, com utilização exclusivamente residencial, observado o disposto nos §§ 6º a 10 deste artigo.

12. Por fim, lembrar que, via de regra, o **momento de ocorrência fato gerador** do Imposto Predial e Territorial é o dia 1º de Janeiro de cada exercício. Entretanto, a legislação do DF traz situação específica na qual o fato gerador teria outro momento de ocorrência.

Decreto nº 28.445/2007

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*

APOSTA ESTRATÉGICA

A ideia desta seção é apresentar os pontos do conteúdo que mais possuem chances de serem cobrados em prova, considerando o histórico de questões da banca em provas de nível semelhante à nossa, bem como as inovações no conteúdo, na legislação e nos entendimentos doutrinários e jurisprudenciais¹.

Bom, a CESPE é uma banca que, atualmente, gosta muito de trabalhar com casos hipotéticos em suas questões, exigindo do candidato muita atenção e uma boa capacidade interpretativa. Por conta dessa característica, dentro dos assuntos tratados nesse relatório, acredito que 3 tópicos têm grandes chances de serem cobrados em sua prova:

- As diferenças entre “imóvel edificado” e “imóvel não-edificado”
- Alíquota
- Momento do lançamento do IPTU
- Definição de Zona Urbana

¹ Vale deixar claro que nem sempre será possível realizar uma aposta estratégica para um determinado assunto, considerando que às vezes não é viável identificar os pontos mais prováveis de serem cobrados a partir de critérios objetivos ou minimamente razoáveis.





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

IMÓVEL CONSTRUÍDO X NÃO CONSTRUÍDO

Não é um assunto complexo, mas como CESPE adora trabalhar com casos hipotéticos, as chances de se depararem com uma questão de cálculo do imposto é grande.

Mas qual a relação entre o cálculo do imposto e as diferenças entre “imóvel edificado” e “não edificado”?

É simples! Para saber qual alíquota aplicar, será necessário, primeiro, identificar se o imóvel em questão é edificado, ou não edificado, afinal, temos alíquotas diferentes para ambos!

E o que precisamos saber sobre o tema?

Basicamente, decorar as definições trazidas pelo Decreto 28.445/2007, apontadas já no item 5 do nosso “Roteiro de revisão”. Volta lá e dá uma olhada no artigo 15 do Decreto 28.445/2007. Para facilitar o processo de memorização, vamos esquematizar!

IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS	
Imóveis Edificados	Imóveis NÃO Construídos
Possuem carta de habite-se	Terrenos sem edificação
Não coletivo cuja área construída tenha sido declarada pelo contribuinte ou constatada pelo fisco.	Edificações em construção ou demolição
Destinados à residência unifamiliar	Terrenos com dependências suscetíveis de utilização ou locação
	Valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo terreno

É bem intuitiva essa diferenciação, não é mesmo? Tentem, ao invés de decorar, visualizar todas as situações. Fica mais fácil se tivermos uma imagem associada a cada uma dessas situações.

O que diferencia ambos, de fato, são as condições de habitação e a existência de edificação!

Destaque para o caso de quando o **valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo terreno**, por ser situação específica da legislação do DF.



ALÍQUOTA

Esse é o segundo tópico que trazemos na nossa “Aposta Estratégica”. Imagino que tenham se assustado, afinal, decorar alíquotas é um temor de todos que estudam para provas de fiscos.

Sobre esse tópico temos uma notícia boa e outra ruim. Vamos começar pela ruim:

SERÁ NECESSÁRIO DECORAR AS ALÍQUOTAS

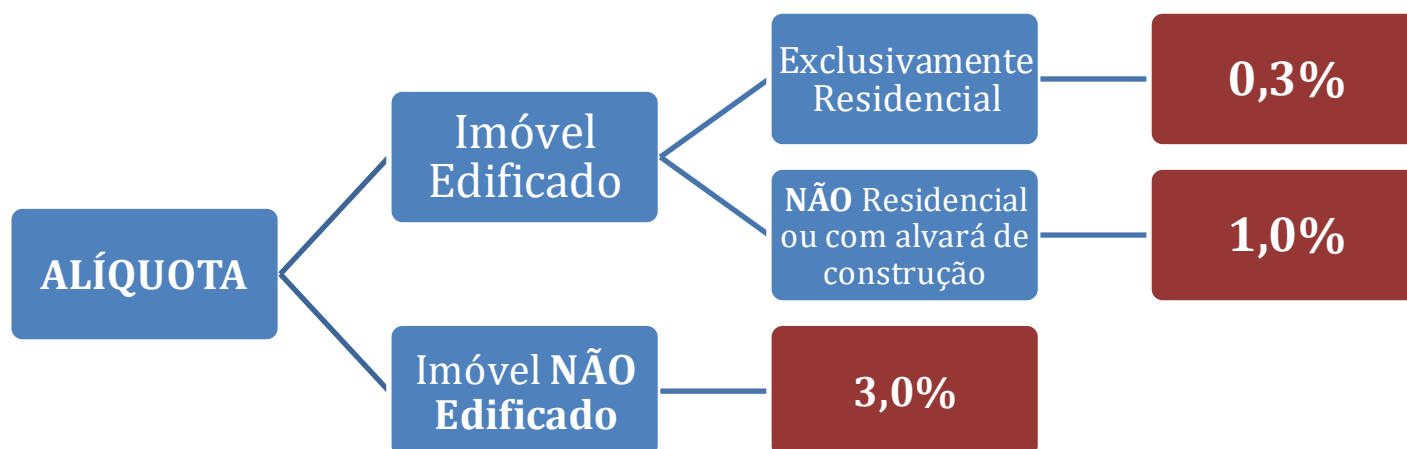
Infelizmente as bancas cobram algumas questões nas quais exigiu-se, do candidato, o conhecimento de alíquotas específicas do IPTU.

Mas, fiquem tranquilos. Não será tão complicado quanto pensam! Agora, vem a notícia boa:

AS BANCAS NÃO COSTUMAM PEGAR TÃO PESADO EM QUESTÕES QUE EXIGEM CONHECIMENTO DE ALÍQUOTA.

Vamos entender como isso se aplicaria no nosso caso!

No DF, temos apenas 3 faixas de alíquota, correto?



Com apenas 3 faixas de alíquota fica até fácil decorar, não é mesmo? Vamos dar algumas dicas:

- Lembram daquela história da função social da propriedade? Pois bem, os imóveis não edificados tem uma alíquota maior (3,0%);
- Ainda por conta da função social da propriedade, dentre os imóveis edificados, os destinados exclusivamente terão alíquota menor do que os demais (comercial, por exemplo);
- Os números mágicos são 3 – 1 – 3 ! Percebam que lembrando desses números, fica fácil deduzir as faixas (0,3% , 1% e 3%).

Ok, já decorei as alíquotas! Mas como elas poderão ser cobradas em minha prova?



Quando se depararem com alguma questão que cobre a alíquota, provavelmente ela será de uma das duas formas a seguir:

- Terá enunciado claro em relação ao tipo de imóvel tratado. Dessa forma, bastará que o candidato lembre das 3 faixas de alíquota para aplicar corretamente!
- Trará algumas informações acerca do imóvel, sem deixar claro de que tipo trata-se (se é edificado ou não). Assim, o candidato deverá lembrar da tabela “IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS” trazida no tópico anterior, de forma a conseguir classificar o imóvel primeiro, para, posteriormente, aplicar a alíquota correta. É muito comum termos ambos os tópicos (Imóvel Edificado e Alíquotas) trabalhados em conjunto dentro de uma questão.

MOMENTO DO LANÇAMENTO DO IPTU

A regra é que o lançamento do IPTU ocorra no dia 1 de janeiro de cada exercício. Isso todos devem ter em mente e não há dificuldade.

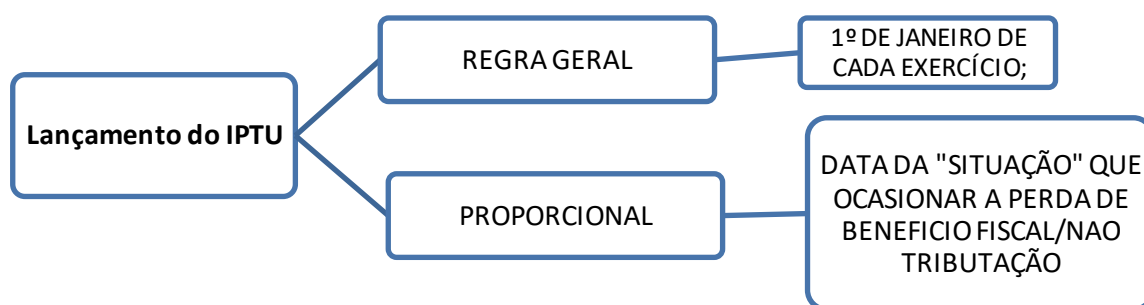
Entretanto, o perigo mora no lançamento “atemporal” do IPTU, ou seja, em momento distinto do dia 1 de janeiro.

Devem estar se perguntando: **“O que é esse lançamento “atemporal” do IPTU?”**

É a possibilidade de tributar o IPTU **a cada alteração no estado fático do imóvel** que implique a alteração da tributação (o imóvel era isento e deixou de ser). Nas últimas provas da CESPE/CEBRASPE o assunto não foi cobrado, mas eu aconselho vocês a darem uma boa revisada antes da prova, tendo em vista ser uma especificidade da legislação do DF.

Deem uma olhada no tópico 12 do nosso “Roteiro de Revisão”. Olharam?

É importante darem sim uma revisada antes da prova, como já foi dito, mas, o que de fato precisam perceber é que o IPTU lançado em momento distinto vai aparecer sempre que houver uma situação que ocasione a perda de uma benefício fiscal ou condição de isenção!





DEFINIÇÃO DE ZONA URBANA

Bom, esse tópico já foi tema de cobrança pela CESPE/CEBRASPE, de forma bem simples, considerando as regras gerais para definição de zona urbana, trazidas pelo CTN e replicada pelas legislações municipais.

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

Com relação a essa tabelinha, acho que ninguém tem dúvida, não é mesmo. É um tópico já bem trabalhado. Entretanto, o Distrito Federal trouxe alguns casos específicos, nos quais, ainda que não sejam observados 2 dos melhoramentos acima citados, são considerados como zona urbana! Esses casos específicos devem ser vistos com bastante cuidado! São eles:

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

QUESTÕES ESTRATÉGICAS

Nesta seção, apresentamos e comentamos uma amostra de questões objetivas selecionadas estrategicamente: são questões com nível de dificuldade semelhante ao que você deve esperar para a sua prova e que, em conjunto, abordam os principais pontos do assunto.

A ideia, aqui, não é que você fixe o conteúdo por meio de uma bateria extensa de questões, mas que você faça uma boa revisão global do assunto a partir de, relativamente, poucas questões.

Para os assuntos tratados nesse Relatório, apresentamos as seguintes questões estratégicas:



Imóveis Construídos x Imóveis Não Construídos

1. (FCC/2007/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Em um determinado quarteirão, localizado em zona urbana do município de São Paulo, foram encontrados três imóveis com as seguintes características: um terreno com uma obra paralisada, um terreno com uma obra em fase avançada de construção e um terreno com uma edificação concluída, mas condenada. Em relação a esses três imóveis incidem, respectivamente,

- a) imposto territorial, imposto predial e imposto predial.
- b) imposto territorial, imposto territorial e imposto predial.
- c) imposto territorial, imposto territorial e imposto territorial.
- d) imposto predial, imposto predial e imposto predial.
- e) imposto predial, imposto territorial e imposto predial.

Comentários

Bom, percebam que não foi uma questão difícil, mas é necessário que o aluno conheça as diferenças, trazidas pela legislação do DF, entre a definição para imóvel construído e imóvel não construído.

IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS	
Imóveis Edificados	Imóveis NÃO Edificados
Possuem carta de habite-se	Terrenos sem edificação
Não coletivo cuja área construída tenha sido declarada pelo contribuinte ou constatada pelo fisco.	Edificações em construção ou demolição
Destinados à residência unifamiliar	Terrenos com dependências suscetíveis de utilização ou locação
	Valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo terreno

Imóvel 1: **Obra** paralisada (territorial);

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

Imóvel 3: Edificação **condenada** (territorial).

Lembram da nossa dica?

O que diferencia ambos, de fato, são as condições de habitação e a existência de edificação!





Se visualizarem, fica claro que os 3 imóveis trazidos não têm condições de habitação, logo, todos são classificados como imóvel não edificado e serão tributados pelo imposto TERRITORIAL!

Gabarito: Letra “C”

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

Tendo por base o que 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.”

Comentários

Mais uma questão que poderia ser resolvida utilizando nossa dica: O que diferencia ambos, de fato, são as condições de habitação e a existência de edificação!

No caso acima temos uma obra paralisada! Existe condição de habitação? NÃO!

Pois bem, não há, portanto, o que se falar em imóvel edificado! Trata-se de um Imóvel NÃO Edificado!

Gabarito: ERRADO

Sujeição Passiva

3. (FCC/2007/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Uma determinada pessoa é possuidora direta de um imóvel, localizado na zona urbana do município de São Paulo, cuja edificação se encontra em ruínas. Em relação ao referido imóvel, essa pessoa:

- a) é contribuinte do imposto predial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- b) é contribuinte do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- c) não é contribuinte nem do imposto predial, nem do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- d) é contribuinte tanto do imposto predial, como do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esses tributos.



- e) não é o contribuinte do imposto predial nem do imposto territorial, porque esses impostos não incidem sobre imóvel em que haja uma edificação em ruínas.

Comentários

Essa é uma questão típica da FCC!!! Em que pese ter tentado enganar o candidato com assuntos sobre incidência do Imposto Predial ou Imposto Territorial, apenas versou sobre a cobrança “pura e simples” da sujeição passiva do possuidor “a qualquer título”.

Código Tributário Nacional – CTN

Art. 34. Contribuinte do imposto é o **proprietário** do imóvel, o **titular do seu domínio útil**, ou o seu **possuidor** a qualquer título.

Podemos verificar que a resposta foi literal no que diz respeito à responsabilidade do possuidor direto e indireto.

O fato de ter incluído a expressão “em ruínas” serviu apenas para dizer que estavam querendo a resposta com base na sujeição passiva do imposto territorial, o que, como vimos, não se diferencia da sujeição passiva do imposto predial.

É muito comum que as bancas tragam um “excesso” de informações com intuito de confundir o candidato. Fiquem ligados nisso!

Gabarito: Letra “B”

4. (CESPE/2008/Prefeitura de Teresina/ Auditor Fiscal Tributário Municipal - ADAPTADA)

Julgue o item seguinte.

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

Comentários

O posseiro tem a intenção de permanecer como sendo “dono”, não acham?

Nesse caso o posseiro poderia ser enquadrado como contribuinte por ser um possuidor a “qualquer título”.

Questão bem simples! Lembrem que comentamos que bastava que soubessem que o contribuinte era o PROPRIETÁRIO, POSSUIDOR ou DETENTOR DO DOMÍNIO ÚTIL? Essas duas últimas questões provaram isso, não é mesmo!? Questões de bancas diferentes, mas que exigiram, exatamente, o mesmo nível de conhecimento do candidato!

Gabarito: CERTO



Momento da ocorrência do fato gerador

5. (FCC/2012/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal) – ADAPTADA

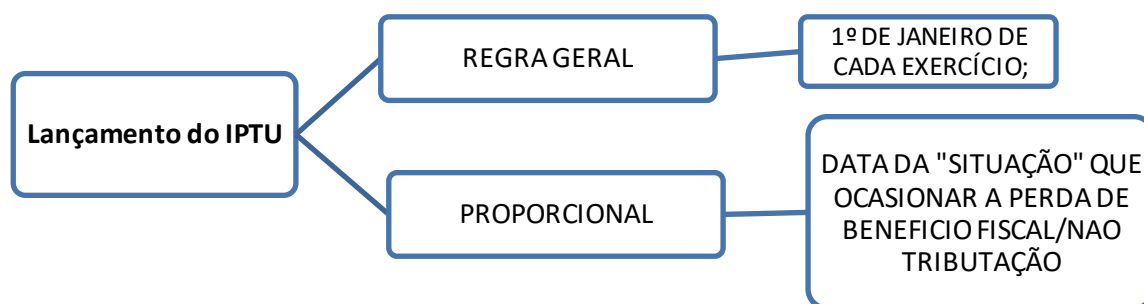
Em fevereiro de 2012, Jurandir Costa, proprietário de bem imóvel residencial, realizou uma reforma em seu imóvel que resultou em alteração do seu valor venal e perda de condição de isento. O lançamento do Imposto Predial, referente ao exercício de 2012, será efetuado considerando a situação:

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

Comentários

A FCC trouxe mais um caso hipotético no enunciado, mas analisando o disposto na legislação, a resposta nada mais é do que a literalidade da “nova ocorrência” do fator gerador do IPTU.

Por mais que ela pareça uma questão cruel, o aluno bem preparado certamente acertaria! Lembram da nossa dica sobre o IPTU lançado em momento específico?



Se entender como funciona essa nova ocorrência, não há dificuldades. Percebam que a questão é explícita em falar que houve perda de condição de isento! Isso já é suficiente para identificar que trata-se de um caso do lançamento “atemporal” do IPTU com ocorrência da “situação” que alterou ocasionou a perda de benefício/não tributação.

Gabarito: Letra “D”



Alíquota

6. (FCC/2012/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal) - ADAPTADA

Leonardo de Oliveira é proprietário de bem **imóvel comercial** localizado na zona urbana do Município de São Paulo. Considerando o valor venal do imóvel de R\$ 5.000.000,00, o valor devido a título de IPTU é de

- a) R\$ 37.500,00.
- b) R\$ 50.000,00.
- c) R\$ 150.000,00.
- d) R\$ 75.000,00.
- e) R\$ 15.000,00.

Comentários

Lembram o que comentamos na nossa “Aposta Estratégica” sobre as alíquotas? Não!? Vou repetir só para ratificar! Acreditamos ter duas possibilidades de questão que envolver alíquota:

- Terá enunciado claro em relação ao tipo de imóvel tratado. Dessa forma, bastará que o candidato lembre das 3 faixas de alíquota para aplicar corretamente!
- Trará algumas informações acerca do imóvel, sem deixar claro de que tipo trata-se (se é edificado ou não). Assim, o candidato deverá lembrar da tabela “IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS” trazida no tópico anterior, de forma a conseguir classificar o imóvel primeiro, para, posteriormente, aplicar a alíquota correta. É muito comum termos ambos os tópicos (Imóvel Edificado e Alíquotas) trabalhados em conjunto dentro de uma questão.

Nesse questão, temos o enunciado claro! Trata-se de um imóvel comercial! Então, bastava conhecer as alíquotas base!

ALÍQUOTAS BASE DO IPTU		
Imposto Predial		Imposto Territorial
Residencial	Demais	3,0%
0,3%	1,0%	

Se lembrarmos que a alíquota padrão para imóveis comerciais (ou melhor, imóveis não considerados residenciais) é de 1,0%, então bastaria aplicar a alíquota sobre o valor venal do imóvel.

$R\$ 5.000.000,00 \times 1,0\% = R\$ 50.000,00.$



Gabarito: Letra “B”

Zona Urbana

7. (CESPE/2008/Prefeitura de Teresina/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Com relação ao Código Tributário, julgue o item.

Se os moradores de determinado distrito de Teresina construírem um sistema de abastecimento de água e um outro de coleta de esgoto sanitário, que passem a ser mantidos pela prefeitura, estes terrenos serão tratados como zona tributariamente urbana, para efeitos de IPTU.

Comentários

Cobrança simples, que exigiu o conhecimento das diretrizes gerais (art. 32 do CTN) para definição de zona urbana.

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

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

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

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

Gabarito: CERTO





QUESTIONÁRIO DE REVISÃO E APERFEIÇOAMENTO

A ideia do questionário é elevar o nível da sua compreensão no assunto e, ao mesmo tempo, proporcionar uma outra forma de revisão de pontos importantes do conteúdo, a partir de perguntas que exigem respostas subjetivas.

São questões um pouco mais desafiadoras, porque a redação de seu enunciado não ajuda na sua resolução, como ocorre nas clássicas questões objetivas.

O objetivo é que você realize uma autoexplicação mental de alguns pontos do conteúdo, para consolidar melhor o que aprendeu ;)

Além disso, as questões objetivas, em regra, abordam pontos isolados de um dado assunto. Assim, ao resolver várias questões objetivas, o candidato acaba memorizando pontos isolados do conteúdo, mas muitas vezes acaba não entendendo como esses pontos se conectam.

Assim, no questionário, buscaremos trazer também situações que ajudem você a conectar melhor os diversos pontos do conteúdo, na medida do possível.

É importante frisar que não estamos adentrando em um nível de profundidade maior que o exigido na sua prova, mas apenas permitindo que você compreenda melhor o assunto de modo a facilitar a resolução de questões objetivas típicas de concursos, ok?

Nosso compromisso é proporcionar a você uma revisão de alto nível!

Vamos ao nosso questionário:

PERGUNTAS

- 1) Qual é o fato gerador do IPTU? E o que se pode extrair a partir de seu conceito?
- 2) Quando ocorre o fato gerador do IPTU e o que é o lançamento proporcional?
- 3) É possível que um possuidor indireto seja contribuinte do IPTU?
- 4) O que é valor venal e qual o instituto que é utilizado para sua apuração?
- 5) Quais as alíquotas base do IPTU no Distrito Federal? Existem alíquotas progressivas em função do valor venal do imóvel?
- 6) Qual seria a alíquota aplicada a um imóvel no DF, cujo valor venal do terreno é de R\$ 1.000.000,00, com uma edificação avaliada em R\$ 90.000,00?
- 7) É possível cobrar IPTU de um sítio situado em região com, apenas, abastecimento de água e rede de iluminação pública sem posteamento?
- 8) Um imóvel com edificação em demolição é tributado pelo imposto predial?
- 9) Qual a alíquota do IPTU para um imóvel que funcione como uma clínica médica?



PERGUNTAS COM RESPOSTAS

1) Qual é o fato gerador do IPTU? E o que se pode extrair a partir de seu conceito?

Conforme se observa no Código Tributário Nacional, o fato gerador do IPTU é:

Art. 32 *O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.*

A partir do texto legal, podemos extrair o IPTU:

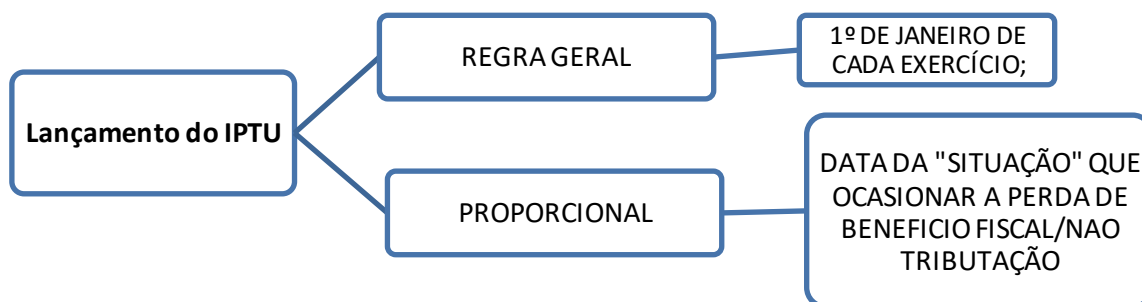
- a) Incidirá tanto sobre imóveis construídos (propriedade predial), quanto imóveis não construídos (propriedade territorial)
- b) O sujeito passivo do IPTU pode ser o proprietário, detentor do domínio útil ou o possuidor (direto ou indireto).
- c) O imóvel tem de estar localizado na zona urbana do município.

Logo, só pelo artigo 32 do CTN podemos identificar sobre o quê e quem o imposto irá incidir. Como diria o professor Wagner Damásio, em seu curso teórico, extraímos informações acerca do critério material e pessoal do IPTU!

2) Quando ocorre o fato gerador do IPTU?

Via de regra, o fato gerador do IPTU ocorre no dia 1 de janeiro de cada exercício. Entretanto, no DF, existe previsão de lançamento proporcional do IPTU, que nada mais é do que um lançamento atemporal (fora do dia 1 de janeiro), sempre que se verificar alguma ocorrência que resulte em perda de benefício/não tributação do imóvel.

Nessa situação, o lançamento ocorrerá no momento da ocorrência que resultou na perda de benefício/não tributação do imóvel.



3) É possível que um possuidor indireto seja contribuinte do IPTU?

É possível sim, conforme se verifica na legislação:



Código Tributário Nacional – CTN

Art. 34. *Contribuinte do imposto é o **proprietário** do imóvel, o **titular do seu domínio útil**, ou o seu **possuidor** a qualquer título.*

A legislação é clara ao falar que o possuidor, a qualquer título, é contribuinte. Portanto, verificada posse direta ou indireta, restará a figura do contribuinte do IPTU.

4) O que é valor venal e qual o instituto que é utilizado para sua apuração?

Valor venal é o valor estimado de um determinado bem, definido pelo Poder Público. O objetivo é que o valor venal reflita, o mais próximo possível, o valor do bem no mercado.

Esse valor venal, quando se trata de imóveis, é utilizado para fins de determinação de base da cálculo do IPTU.

Código Tributário Nacional – CTN

Art. 33. *A base do cálculo do imposto é o **valor venal do imóvel**.*

Segundo a legislação do DF, a determinação do valor venal é apurado anualmente por meio de **avaliação da Secretaria da Fazenda**.

Decreto nº 28.445/2007

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.*

Essa avaliação é com base numa série de critérios que estão definidos no art. 13 do Decreto 28.445/2007.

5) Quais as alíquotas base do IPTU no Distrito Federal? Existem alíquotas progressivas em função do valor venal do imóvel?

Bom, sobre as alíquotas base, temos 3 situações distintas.

- Imóvel Edificado Residencial – IMPOSTO PREDIAL
- Imóvel Edificado Não Residencial (Demais Utilizações) – IMPOSTO PREDIAL
- Imóvel Não Edificado (Terreno) – IMPOSTO TERRITORIAL

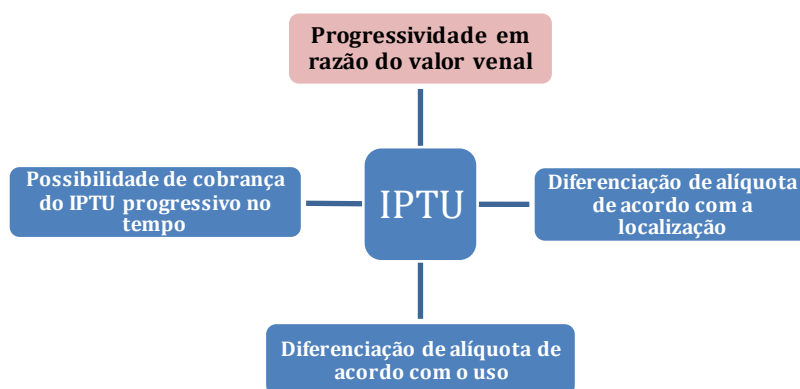
Ótimo, então sabemos que no DF temos 3 alíquotas base. Para lembrar, demos a dica de decorar os números 3 – 1 – 3!



ALÍQUOTAS BASE DO IPTU		
Imposto Predial		Imposto Territorial
Residencial	Demais	3,0%
0,3%	1,0%	

Analisando as alíquotas, não verificamos progressividades de alíquota em função do valor venal do imóvel no DF. O que se verifica são alíquotas fixas em razão da classificação do imóvel.

Vale lembrar que essa progressividade em função do valor venal do imóvel é uma das características constitucionais desse tributo:



Embora o DF não tenha adotado a progressividade de alíquotas em razão do valor venal do imóvel, nada impede que o faça, afinal, é explicitamente permitido pela Constituição.

6) **Qual seria a alíquota aplicada a um imóvel no DF, cujo valor venal do terreno é de R\$ 1.000.000,00, com uma edificação avaliada em R\$ 90.000,00?**

Bom, o primeiro passo é identificarmos se o imóvel em questão trata-se de “imóvel edificado” ou “imóvel não-edificado”.

Temos o terreno que, claramente, trata-se de imóvel não edificado! Com relação à isso acredito que não exista dúvidas.

E quanto à construção? Bem, em tese, construção é tratada como imóvel edificado, entretanto, a legislação do DF traz uma situação específica que é a seguinte:

- O imóvel no qual o valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo terreno, será tratado como imóvel NÃO edificado!

Assim, não resta dúvidas que sobre todo o imóvel (terreno + construção) incidirá a alíquota de 3,0%!

7) **É possível cobrar IPTU de um sítio situado em região com, apenas, abastecimento de água e rede de iluminação pública sem posteamento?**

É possível! Conforme vimos, o IPTU é cobrado de imóvel localizado em zona urbana.

A definição de zona urbana foi trazida pelo CTN e é definida como toda a área em que existam pelo menos 2 (dois) dos melhoramentos, indicados na legislação, executados ou mantidos pelo Poder Público.

Vamos ver quais são esses melhoramentos:

- meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- abastecimento de água;
- sistema de esgotos sanitários;
- rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel.

Percebam, então, que os melhoramentos trazidos na questão são suficientes para a caracterização de zona urbana! Muita atenção para o fato de que a iluminação pública independe do posteamento!

8) **Um imóvel com edificação em demolição é tributado pelo imposto predial?**

Não! Embora ainda haja edificação, segundo a legislação do DF, o fato de estar em demolição é suficiente para classificar esse imóvel no campo de incidência do imposto territorial, e não predial.

IMÓVEIS EDIFICADOS x IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS	
Imóveis Edificados	Imóveis NÃO Edificados
Possuem carta de habite-se	Terrenos sem edificação
Não coletivo cuja área construída tenha sido declarada pelo contribuinte ou constatada pelo fisco.	Edificações em construção ou demolição
Destinados à residência unifamiliar	Terrenos com dependências suscetíveis de utilização ou locação
	Valor da construção não alcançar um décimo do valor venal do respectivo



terreno

Se ficarem na dúvida, tentem visualizar a situação. Existe condição de habitar um imóvel em demolição? NÃO! Então, não há que se falar em imóvel edificado, tampouco imposto predial.

9) **Qual a alíquota do IPTU para um imóvel que funcione como uma clínica médica?**

Bom, o primeiro ponto é identificar que de que tipo de imóvel a questão trata. Se existe uma clínica médica, é um imóvel construído (edificado).

Qual o tipo de utilização?

Comercial! Logo, temos uma alíquota base de 1,0%!

Grande abraço e bons estudos!

Abraão Pereira

Instagram: @abraaodp





LISTA DE QUESTÕES ESTRATÉGICAS

Imóveis Construídos x Imóveis Não Construídos

1. (FCC/2007/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Em um determinado quarteirão, localizado em zona urbana do município de São Paulo, foram encontrados três imóveis com as seguintes características: um terreno com uma obra paralisada, um terreno com uma obra em fase avançada de construção e um terreno com uma edificação concluída, mas condenada. Em relação a esses três imóveis incidem, respectivamente,

- a) imposto territorial, imposto predial e imposto predial.
- b) imposto territorial, imposto territorial e imposto predial.
- c) imposto territorial, imposto territorial e imposto territorial.
- d) imposto predial, imposto predial e imposto predial.
- e) imposto predial, imposto territorial e imposto predial.

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

Tendo por base o que 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.”

Sujeição Passiva

3. (FCC/2007/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Uma determinada pessoa é possuidora direta de um imóvel, localizado na zona urbana do município de São Paulo, cuja edificação se encontra em ruínas. Em relação ao referido imóvel, essa pessoa:

- a) é contribuinte do imposto predial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- b) é contribuinte do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- c) não é contribuinte nem do imposto predial, nem do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.



- d) é contribuinte tanto do imposto predial, como do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esses tributos.
- e) não é o contribuinte do imposto predial nem do imposto territorial, porque esses impostos não incidem sobre imóvel em que haja uma edificação em ruínas.

4. (CESPE/2008/Prefeitura de Teresina/ Auditor Fiscal Tributário Municipal - ADAPTADA)

Julgue o item seguinte.

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

Momento da ocorrência do fato gerador

5. (FCC/2012/Prefeitura 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.

Alíquota

6. (FCC/2012/Prefeitura de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

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.
R\$ 87.500,00.

Zona Urbana

7. (CESPE/2008/Prefeitura de Teresina/ Auditor Fiscal Tributário Municipal)

Com relação ao Código Tributário, julgue o item.

“Se os moradores de determinado distrito de Teresina construírem um sistema de abastecimento de água e um outro de coleta de esgoto sanitário, que passem a ser mantidos pela prefeitura, estes terrenos serão tratados como zona tributariamente urbana, para efeitos de IPTU.”

GABARITO

1. Letra C
2. ERRADO
3. Letra B
4. CERTO
5. Letra D
6. Letra B
7. CERTO



ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE: PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.



1 Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.



2 Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).



3 Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).



4 Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).



5 Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).



6 Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).



7 Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.



8 O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.