Estratégia
CONCURSOS

# Aul

Passo Estratégico de Legislação Tributária Municipal p/ SEFAZ-SP (Agente Fiscal de Rendas) - 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** ..... **4**
*O que é mais cobrado dentro do assunto?* ..... *5*
**Roteiro de revisão e pontos do assunto que merecem destaque** ..... **6**
**Aposta estratégica** ..... **13**
*Imóvel Construído x Não Construído* ..... *14*
*Alíquota* ..... *14*
*Lançamento proporcional do IPTU* ..... *16*
**Questões estratégicas** ..... **16**
**Questionário de revisão e aperfeiçoamento** ..... **23**
*Perguntas* ..... *23*
*Perguntas com respostas* ..... *24*
**Lista de Questões Estratégicas** ..... **30**
*Gabarito* ..... *32*

# 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 os percentuais de incidência de todos os assuntos previstos no nosso curso, com base na banca **Fundação Carlos Chagas - FCC**, 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 | 29,10% |
| **IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbana** | **19,40%** |
| Disposições sobre Direito Tributário nos Códigos Tributários Municipais | 14,93% |
| Taxas Municipais | 11,19% |
| ITBI - Imposto sobre Transmissão | 10,45% |

| | |
|---|---|
| de Bens Imóveis | |
| Processo Administrativo Tributário Municipal | 10,45% |
| Contribuição de Melhoria e Outras (municipal) | 4,48% |
| **TOTAL** | **100%** |

Assim, o assunto "Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU " possui um **grau de incidência de 19,40%** 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 |
|---|---|
| Valor venal (Base de Cálculo) | 19,0% |
| Imunidades/isenções | 14,3% |
| Sujeição passiva | 14,3% |
| Alíquotas | 14,3% |
| Progressividade no tempo | 9,5% |
| Penalidades | 9,5% |
| Construída x não construída | 9,5% |
| Fato gerador | 4,7% |
| Obrigação Acessória | 4,7% |
| **Total** | **100%** |

Nessa aula, trabalharemos com os seguintes tópicos:

- Incidência (Área Construída x Não Construída; Sujeição Passiva) – **23,8%**
- Fato Gerador – **4,7%**
- Base de cálculo (Valor Venal) – **19,0%**

- Alíquota – **14,3%**

Percebam que esses quatro tópicos juntos representam **61,8%** das questões de IPTU cobradas pela FCC 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 CLT Paulistana (Decreto 58.420/2018), 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.*

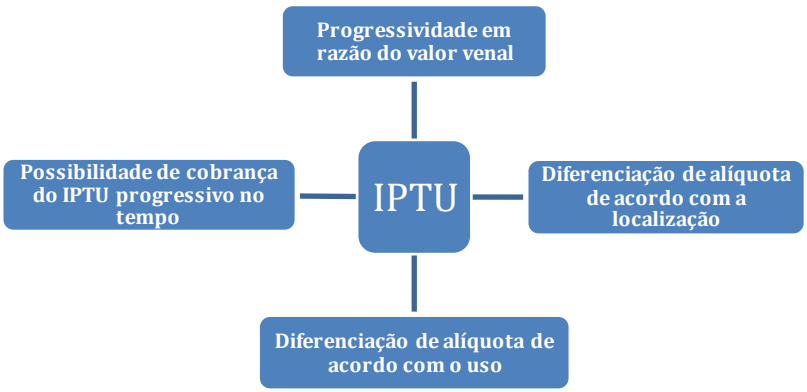
3. Também prevê o art. 156 da Carta Magna a possibilidade de **cobrança do IPTU progressivo no tempo**, remetendo ao art. 182, § 4º (esse tópico será melhor explorado no próximo relatório);

**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 construído e imóvel não construído**, conforme a CLT Paulistana:

**CLT Paulistana**

***Art. 3°*** *Para os efeitos deste imposto, considera-se construído todo imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades.*
*(...)*
***Art. 58*** *Para os efeitos desta lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, não serão consideradas como área construída.*

tome nota!

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).

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.*

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.*

Vamos ver o que a CLT Paulistana diz sobre o tema?

**CLT Paulistana**

***Art. 10****. Contribuinte do imposto é o* ***proprietário*** *do imóvel, o* ***titular do seu domínio útil*** *ou o seu* ***possuidor*** *a qualquer título.*

***Art. 11.*** *O imposto é devido, a critério da repartição competente:*
*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.*

Praticamente um copia e cola, não!? Diante disso, temos três classificações de contribuintes (Sujeitos Passivos)! Quais são essas classificações?

**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.

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

**CLT Paulistana**

***Art. 2º*** *Para os efeitos deste imposto, considera-se zona urbana toda a área em que existam melhoramentos executados ou mantidos pelo Poder Público****, indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes****:*

*I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;*
*II - abastecimento de água;*
*III - sistema de esgotos sanitários;*
*IV - rede de iluminação pública,* ***com ou sem posteamento*** *para distribuição domiciliar;*
*V - escola primária ou posto de saúde a uma* ***distância máxima de 3 (três) quilômetros*** *do imóvel considerado.*

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 CLT Paulistana traz diversos detalhes acerca da base de cálculo e dos critérios de definição da **Planta Genérica de Valores**, em seus artigos 45 a 67. Todos os artigos devem ser lidos com cuidado, entretanto trouxemos destaque aos que consideramos como principais:

**CLT Paulistana**

***Art. 46.*** *Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:*
*I - preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;*
*II - custos de reprodução;*
*III - locações correntes;*
*IV - características da região em que se situa o imóvel;*
*V - outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.*
*Parágrafo único. Os valores unitários, definidos como valores médios para os locais e construções, serão atribuídos:*
*I - a faces de quadras, a quadras ou quarteirões, a logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos;*
*II - a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados na Tabela V, relativamente às construções.*

***Art. 47****. Na determinação do valor venal não serão considerados:*
*I - o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;*
*II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.*

***Art. 53****. Para os efeitos do disposto nesta lei, consideram-se:*
*I - excesso de área ou área de terreno não incorporada, aquela que exceder a 3 (três) vezes a área ocupada pelas edificações, no caso de imóvel situado na primeira subdivisão da zona urbana; 5 (cinco) vezes, na segunda subdivisão da zona urbana, e 10 (dez) vezes, além do perímetro desta última;*
*II - terreno de esquina, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45° (quarenta e cinco graus);*

*III - terreno de duas ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;*
*IV - terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;*
*V - terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros;*
*VI - terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionados em Listagem de Valores.*

***Art. 59.*** *O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos tipos da Tabela V, em função da sua área predominante, e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.*
*§ 1° Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, a juízo da Administração.*
*§ 2° Para fins de enquadramento de unidades autônomas de prédio em condomínio em um dos padrões de construção previstos na Tabela V, será considerada a área construída correspondente à área bruta da unidade autônoma acrescida da respectiva área da garagem, ainda que esta seja objeto de lançamento separado.*
*§ 3° A unidade autônoma poderá ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente benfeitorias que a distingam, de forma significativa, das demais unidades autônomas.*

***Art. 61.*** *O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados na forma desta lei.*

11. Sobre as **alíquotas**, é necessário lembrar que o Município de São Paulo possui 2 alíquotas base para o imposto predial, e uma para o imposto territorial.

**CLT Paulistana**

**Imposto Predial**

***Art. 6°*** *O imposto calcula-se à razão de* ***1,0%*** *sobre o valor venal do imóvel, para imóveis utilizados exclusiva ou predominantemente como* ***residência****.*

***Art. 8°*** *O imposto calcula-se à razão de* ***1,5%*** *sobre o valor venal do imóvel, para imóveis construídos com utilização diversa da referida no artigo 6°.*

**Imposto Territorial**

> ***Art. 28*** *O imposto calcula-se à razão de* ***1,5%*** *sobre o valor venal do imóvel.*

12. Lembrar que, sobre esse valor base de **alíquota**, existe um **desconto/acréscimo** em função do valor venal do imóvel.

**Imposto Predial**

| Faixas de valor venal (Tabela constante da Lei nº 15.889, de 05/11/13) | Desconto/Acréscimo |
|---|---|
| até R$ 150.000,00 | -0,3% |
| acima de R$ 150.000,00 até R$ 300.000,00 | -0,1% |
| acima de R$ 300.000,00 até R$ 600.000,00 | +0,1% |
| acima de R$ 600.000,00 até R$ 1.200.000,00 | +0,3% |
| acima de R$ 1.200.000,00 | +0,5% |

**Imposto Territorial**

| Faixas de valor venal (Tabela constante da Lei nº 15.889, de 05/11/13) | Desconto/Acréscimo |
|---|---|
| até R$ 150.000,00 | -0,4% |
| acima de R$ 150.000,00 até R$ 300.000,00 | -0,2% |
| acima de R$ 300.000,00 até R$ 600.000,00 | 0,0% |
| acima de R$ 600.000,00 até R$1.200.000,00 | +0,2% |
| acima de R$ 1.200.000,00 | +0,4% |

13. 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 CLT Paulistana traz algumas situações específicas nas quais o fato gerador teria outro momento de ocorrência.

**CLT Paulistana**

**Imposto Predial**

**Art. 1º**

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

I - em **1º de janeiro** de cada exercício;

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

a) construção ou modificação de edificação que implique alteração do valor venal do imóvel, nos termos da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com as alterações posteriores;

b) constituição de novo terreno, sobre o qual haja edificação incorporada;
c) instituição de condomínio edilício em planos horizontais ou em planos verticais.

**Imposto Territorial**

**Art. 24**
§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador do Imposto Territorial Urbano: (Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)
I - em **1º de janeiro** de cada exercício;
II - no primeiro dia do mês subsequente ao que ocorrer:
a) constituição ou alteração do excesso de área, a que se refere o inciso III do artigo 25;
b) desdobro, englobamento ou remembramento de lote construído que resulte em constituição de novo terreno não construído.

## 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 jurisprudenciais[1].

Bom, a FCC é uma banca que 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 construído" e "imóvel não-construído"
- Alíquota
- Lançamento proporcional do IPTU

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

[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.

## IMÓVEL CONSTRUÍDO X NÃO CONSTRUÍDO

Não é um assunto complexo, mas como a FCC 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 construído" e "não construído"?***

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

***E o que precisamos saber sobre o tema?***

Basicamente, decorar as definições trazidas pelo CTN, apontadas já no item 5 do nosso "Roteiro de revisão". Volta lá e dá uma olhada nos artigos 3 e 58 da CLT Paulistana. Para facilitar o processo de memorização, vamos esquematizar!

| IMÓVEIS CONSTRUÍDOS x IMÓVEIS NÃO CONSTRUÍDOS | |
|---|---|
| **Imóveis Construídos** | **Imóveis NÃO Construídos** |
| **Edificados** para habitação | **Obras** paralisadas ou em andamento |
| **Edificados** para demais utilizações | Edificações **condenadas** ou em **ruína** |
| | **Construções** de natureza **temporária** |
| | **Construções inadequadas** à sua situação |

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. No entanto, caso optem pelo velho e bom "decoreba", atentem-se para os seguinte:

- Os termos **Obras** e **Construções** sempre aparecem no artigo referente ao imóvel não construído.
- O termo **Edificação** aparece em ambos, entretanto, quando for **Condenada** ou em **Ruína**, será considerada imóvel não construído. (Faz todo sentido, não é mesmo).

O que diferencia ambos, de fato, são as condições de habitação e utilização perene!

## 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 a FCC já cobrou 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:

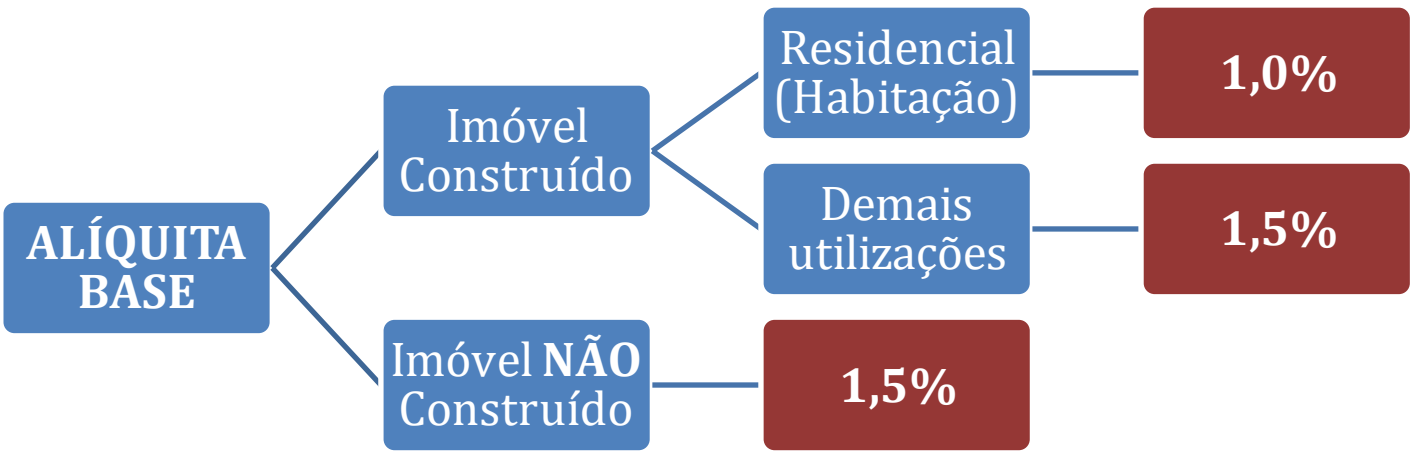
**A FCC NÃO COSTUMA PEGAR TÃO PESADO EM QUESTÕES QUE EXIGEM CONHECIMENTO DE ALÍQUOTA**.

Vamos entender como isso se aplicaria no nosso caso! Em São Paulo temos alíquotas base e percentuais relativos a acréscimos/descontos que variam em função do valor venal do imóvel, lembram? (itens 11 e 12 do nosso "Roteiro de Revisão")

Então, acredito que a FCC agirá da seguinte forma:

- Se houver uma cobrança mais apurada sobre os acréscimos/descontos, provavelmente a tabela será fornecida.
- Se a cobrança for sobre a aplicação "pura e simples" da alíquota base, provavelmente a tabela não será fornecida.

Logo, não há tanta necessidade assim de decorar as tabelas com os acréscimos/descontos. Foquem nas alíquotas base, que são as seguintes:




Entretanto, caso se sintam inseguros e queiram levar as tabelas de acréscimo/desconto para sua prova, aí vão algumas dicas que auxiliarão no processo de memorização:

- Decore o **valor venal "base"** (início da tabela) que, nas duas tabelas é de **R$ 150.000,00**;
- Multiplique os valores por **"2";**
- Decore o **valor do desconto "base"** (início da tabela) que, para os imóveis residenciais é de "-0,3" e para os imóveis não residenciais é "-0,4";
- Some "0,2" para cada faixa de desconto/acréscimos.

- Pronto!!! Agora montem a própria tabela de vocês algumas vezes até sua prova!!

## LANÇAMENTO PROPORCIONAL DO IPTU

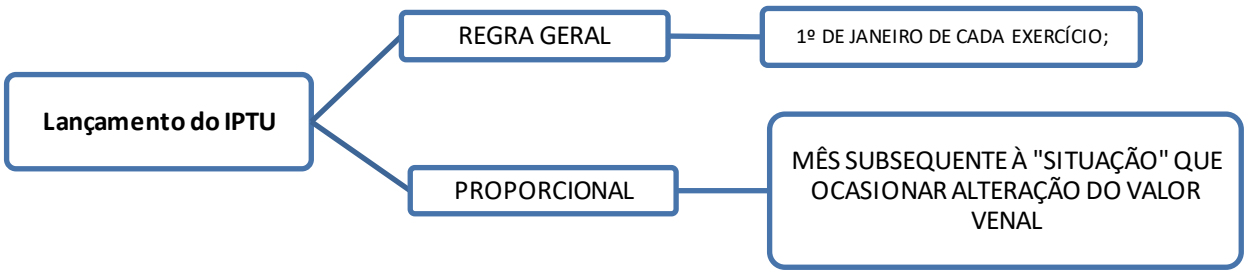
Devem estar se perguntando: "***O que é esse lançamento proporcional do IPTU?***"

É a possibilidade de tributar o IPTU **a cada alteração no estado fático do imóvel** que implique a alteração do valor venal. Esse assunto, em 2012, foi uma novidade, então era quase que uma questão certa na prova. Nas últimas provas da FCC o assunto não foi cobrado, mas eu aconselho vocês a darem uma boa revisada antes da prova, tendo em vista ser uma especificidade da legislação paulistana.

Deem uma olhada no tópico 13 do nosso "Roteiro de Revisão". Olharam? Bom, temos 3 situações para o imposto predial e 2 para o imposto territorial.

***Precisamos decorar todas essas situações em detalhes?***

NÃO! É importante darem sim uma revisada antes da prova, como já foi dito, mas, o que de fato precisam perceber é que o IPTU proporcional vai aparecer sempre que houver uma situação que altere o valor venal do imóvel! Como a FCC gosta de um caso hipotético, é possível que o candidato use o "bom senso" e perceba se trata, ou não, de situação que altera o valor venal!




# 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 Municipal 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 CLT Paulistana, entre a definição para imóvel construído e imóvel não construído.

| IMÓVEIS CONSTRUÍDOS x IMÓVEIS NÃO CONSTRUÍDOS | |
|---|---|
| **Imóveis Construídos** | **Imóveis NÃO Construídos** |
| **Edificados** para habitação | **Obras** paralisadas ou em andamento |
| **Edificados** para demais utilizações | Edificações **condenadas** ou em **ruína** |
| | **Construções** de natureza **temporária** |
| | **Construções inadequadas** à sua situação |

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

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

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

Lembram da nossa dica sobre os termos "Edificação" e "Obra"? Pois bem, "Obra" sempre será "NÃO Construído", enquanto "Edificação" será "Construído", salvo se for "Condenada" ou "Ruína", que serão "NÃO Construído".

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

**Gabarito: Letra "C"**

**Sujeição Passiva**

**2. (FCC/2007/Prefeitura Municipal 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"**

## Base de cálculo (Valor Venal do Imóvel)

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

Um determinado terreno, com edificação, localiza-se na parte interna de um quarteirão do município de São Paulo. Como esse terreno não tem comunicação com a via pública, os seus moradores têm de passar pelo fundo dos imóveis vizinhos para chegar até essa via pública.

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

a) encravado.
b) prejudicado.
c) sem saída.
d) de fundo.
e) interno.

**Comentários**

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

**CLT Paulistana**

***Art. 53**. Para os efeitos do disposto nesta lei, consideram-se:*
*I - excesso de área ou área de terreno não incorporada, aquela que exceder a 3 (três) vezes a área ocupada pelas edificações, no caso de imóvel situado na primeira subdivisão da zona urbana; 5 (cinco) vezes, na segunda subdivisão da zona urbana, e 10 (dez) vezes, além do perímetro desta última;*
*II - terreno de esquina, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45° (quarenta e cinco graus);*
*III - terreno de duas ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;*
*IV - terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;*
*V - terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros;*
*VI - terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionados em Listagem de Valores.*

Pode parecer difícil, mas depois que vocês entenderem o que é cada tipo de terreno (no material didático o professor Wagner explica muito bem o assunto, inclusive com imagens que os ajudarão a entender cada situação) perceberão que não trata-se de uma questão tão complicada assim.

Percebam que FCC contou uma "historinha" explicando a situação de um terreno mas, no final, o que a banca quer saber mesmo é se o candidato sabe identificar o terreno.

Características principais do terreno encravado:

1 – localização na parte interna da quadra;

2 – não tem comunicação com a via pública;

3 – os moradores precisam de uma "servidão de passagem" por outro imóvel.

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

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

**Gabarito: Letra "A"**

---

## Momento da ocorrência do fato gerador

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

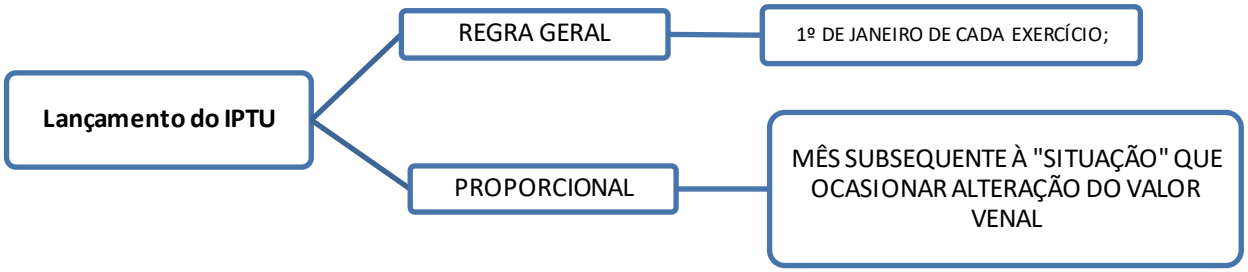
Em fevereiro de 2012, Jurandir Costa, proprietário de bem imóvel residencial localizado no Município de São Paulo, realizou uma reforma em seu imóvel que resultou no desdobro do bem e consequente alteração do seu valor venal. O lançamento do Imposto Predial, referente ao exercício de 2012, será efetuado considerando a situação:

a) dos novos imóveis na data da de 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.

**Comentários**

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

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




Se entender como funciona essa nova ocorrência , não há dificuldades. Percebam que a questão é explícita em falar que houve alteração no valor venal! Isso já é suficiente para identificar que trata-se de um caso do lançamento proporcional do IPTU com ocorrência no mês subsequente à "situação" que alterou o valor venal do imóvel.

**Gabarito: Certo/Errado ou Letra "D"**

---

## Alíquota

**5. (FCC/2012/Prefeitura Municipal 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.
e) R$ 87.500,00.

**Comentários**

Lembram o que comentamos na nossa "Aposta Estratégica" sobre as alíquotas? Não!? Vou repetir só para ratificar:

- Se houver uma cobrança mais apurada sobre os acréscimos/descontos, provavelmente a tabela será fornecida.
- Se a cobrança for sobre a aplicação "pura e simples" da alíquota base, provavelmente a tabela não será fornecida.

Nesse questão, a FCC desconsiderou os acréscimos/descontos! Então, bastava conhecer as alíquotas base!

| ALÍQUOTAS BASE DO IPTU | | |
|---|---|---|
| Imposto Predial | | Imposto Territorial |
| Residencial | Demais | 1,5% |
| 1,0% | 1,5% | |

Se lembrarmos que a alíquota padrão para imóveis comerciais (ou melhor, imóveis não considerados residenciais) é de 1,5%, então bastaria aplicar a alíquota sobre o valor venal do imóvel.

R$ 5.000.000,00 X 1,5% = R$ 75.000,00.

**Gabarito: Letra "D"**

---

**6. (CETRO/2014/Prefeitura Municipal de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal) - ADAPTADA**

Pedro Molejo, ano passado, comprou **um terreno** de 550m² na zona urbana da cidade São Paulo, onde pretende construir sua casa. O valor venal do imóvel é de R$860.000,00. Observando-se a alíquota padrão e a tabela de progressividade adotada pela Municipalidade de São Paulo, nos termos do Decreto nº 52.703/2011, assinale a alternativa que apresenta a alíquota a ser observada no valor do IPTU devido em 2014.

| Faixas de valor venal | Desconto/ Acréscimo |
|---|---|
| até R$150.000,00 | -0,4% |
| acima de R$150.000,00 até R$300.000,00 | -0,2% |
| acima de R$300.000,00 até R$600.000,00 | 0,0% |
| acima de R$600.000,00 até R$1.200.000,00 | +0,2% |
| acima de R$1.200.00,00 | +0,4% |

a) 1,5%.
b) 1,0%.
c) 1,7%.
d) 1,9%.
e) 1,4%.

**Comentários**

Vejam que a cobrança foi um pouco mais pesada, pois a banca queria saber se o candidato sabia aplicar o acréscimo/desconto da alíquota. Entretanto, conforme comentei, caso a banca exija esse

nível de conhecimento, muito provavelmente, a tabela referente a faixa de valor venal com seu respectivo acréscimo/desconto.

Logo, o que parecia ser uma questão difícil, ficou bem tranquila e o candidato, para resolvê-la, precisa, apenas, ter em mente os valores de alíquota base!

O imóvel da questão se enquadra na quarta faixa de valor, o que gera um acréscimo de 0,2% na alíquota base de 1,5% (terreno), nos dando uma alíquota de 1,7%.

**Gabarito: Certo/Errado ou Letra "C"**

## 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 em São Paulo?**

6) **Existe possibilidade de determinado imóvel ter alíquota do IPTU inferior A 1,0% em São Paulo? Em qual situação?**

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 ruínas é tributado pelo imposto predial?**

9) **Qual a alíquota do IPTU para um imóvel que funcione como uma clínica médica, considerando que para a sua faixa de valor venal exista um acréscimo de 0,4%?**

## 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 têm 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 e o que é o lançamento proporcional?**

Via de regra, o fato gerador do IPTU ocorre no dia 1 de janeiro de cada exercício. Entretanto, no Município de São Paulo, 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 alteração do valor venal do imóvel.

Nessa situação, o fato gerador será no primeiro dia do mês subsequência ao da ocorrência que resultou na alteração do valor venal.

A CLT Paulistana lista todas essas situações:

**CLT Paulistana**

**Imposto Predial**

**Art. 1º**

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

I - em **1º de janeiro** de cada exercício;

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

a) construção ou modificação de edificação que implique alteração do valor venal do imóvel, nos termos da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, com as alterações posteriores;

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

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

**Imposto Territorial**

**Art. 24**

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

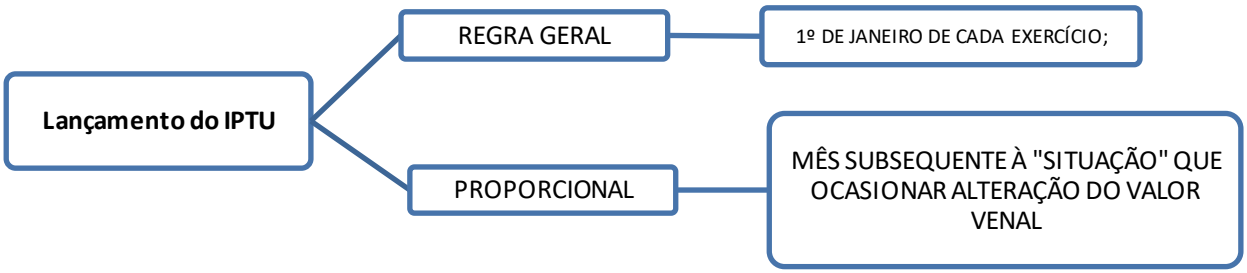
I - em **1º de janeiro** de cada exercício;

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

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

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

Entretanto, não há tanta necessidade de decorar as alíneas acima. Basta que o candidato consiga, através de interpretação, identificar se o caso trazido pela questão resulta em alteração do valor venal. Se sim, haverá o lançamento proporcional do IPTU no primeiro dia do mês subsequente.




**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 posso 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**.*

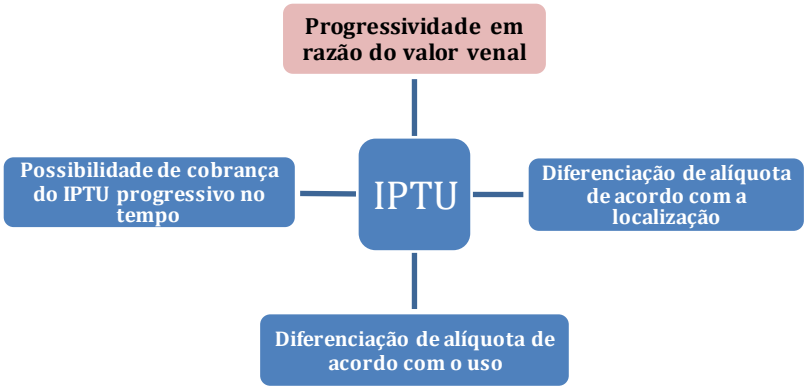
Segundo a legislação de São Paulo, a determinação da base de cálculo é feita a partir da Planta Genérica de Valores, utilizando os critérios trazidos pelos artigos 45 a 67 da CLT Paulistana.

**5) Quais as alíquotas base do IPTU em São Paulo? Existe progressividade do ITPU?**

Sabemos que São Paulo adota um método particular de determinação da alíquota!

Temos, portanto, uma alíquota base e uma tabela de acréscimos/descontos, a partir da alíquota base, em função do valor venal do imóvel. Essa variação é decorrente da possibilidade de aplicação de alíquotas progressivas em função do valor do imóvel.

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




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

As alíquotas são as seguintes:

| ALÍQUOTAS BASE DO IPTU | | |
|---|---|---|
| Imposto Predial | | Imposto Territorial |
| Residencial | Demais | 1,5% |
| 1,0% | 1,5% | |

**6) Existe possibilidade de determinado imóvel ter alíquota do IPTU inferior A 1,0% em São Paulo? Em qual situação?**

Existe sim! Conforme comentamos, em São Paulo temos alíquotas base, com tabelas de acréscimo/redução em função do valor venal do imóvel. Vamos dar uma olhada nessas tabelas:

**Imposto Predial**

| Faixas de valor venal (Tabela constante da Lei nº 15.889, de 05/11/13) | Desconto/Acréscimo |
|---|---|
| até R$ 150.000,00 | -0,3% |
| acima de R$ 150.000,00 até R$ 300.000,00 | -0,1% |
| acima de R$ 300.000,00 até R$ 600.000,00 | +0,1% |
| acima de R$ 600.000,00 até R$ 1.200.000,00 | +0,3% |
| acima de R$ 1.200.000,00 | +0,5% |

**Imposto Territorial**

| Faixas de valor venal (Tabela constante da Lei nº 15.889, de 05/11/13) | Desconto/Acréscimo |
|---|---|
| até R$ 150.000,00 | -0,4% |
| acima de R$ 150.000,00 até R$ 300.000,00 | -0,2% |
| acima de R$ 300.000,00 até R$ 600.000,00 | 0,0% |
| acima de R$ 600.000,00 até R$1.200.000,00 | +0,2% |
| acima de R$ 1.200.000,00 | +0,4% |

Temos, portanto, duas possibilidades de alíquota inferior a 1,0%:

- Imóvel residencial (alíquota base de 1,0%) com valor venal até R$ 150.000,00;
- Imóvel residencial (alíquota base de 1,0%) com valor venal acima de R$ 150.000,00 até R$ 300.000,00.

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

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:

a. meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
b. abastecimento de água;
c. sistema de esgotos sanitários;
d. rede de iluminação pública, **com ou sem posteamento** para distribuição domiciliar;
e. 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 ruínas é tributado pelo imposto predial?**

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

| IMÓVEIS CONSTRUÍDOS x IMÓVEIS NÃO CONSTRUÍDOS | |
|---|---|
| **Imóveis Construídos** | **Imóveis NÃO Construídos** |
| **Edificados** para habitação | **Obras** paralisadas ou em andamento |
| **Edificados** para demais utilizações | Edificações **condenadas** ou em **ruína** |
| | **Construções** de natureza **temporária** |
| | **Construções inadequadas** à sua situação |

Vale, ainda, lembrar das seguintes dicas:

- Os termos **Obras** e **Construções** sempre aparecem no artigo referente ao imóvel não construído.
- O termo **Edificação** aparece em ambos, entretanto, quando for **Condenada** ou em **Ruína**, será considerada imóvel não construído. (Faz todo sentido, não é mesmo).

**9) Qual a alíquota do IPTU para um imóvel que funcione como uma clínica médica, considerando que para a sua faixa de valor venal exista um acréscimo de 0,4%?**

Bom, o primeiro ponto é identificar que de que tipo de imóivel 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 1,5%!

Se temos, portanto, um acréscimo de 0,4%, a alíquota incidente será de 1,9%.

Grande abraço e bons estudos!

**Abraão Pereira**

**Instagram: @abraaodp**

# LISTA DE QUESTÕES ESTRATÉGICAS

## Imóveis Construídos x Imóveis Não Construídos

**1. (FCC/2007/Prefeitura Municipal 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.

## Sujeição Passiva

**2. (FCC/2007/Prefeitura Municipal 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.

## Base de cálculo (Valor Venal do Imóvel)

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

Um determinado terreno, com edificação, localiza-se na parte interna de um quarteirão do município de São Paulo. Como esse terreno não tem comunicação com a via pública, os seus moradores têm de passar pelo fundo dos imóveis vizinhos para chegar até essa via pública.

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

a) encravado.
b) prejudicado.
c) sem saída.
d) de fundo.
e) interno.

## Momento da ocorrência do fato gerador

**4. (FCC/2012/Prefeitura Municipal 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 de 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

**5. (FCC/2012/Prefeitura Municipal 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.
e) R$ 87.500,00.

**6. (CETRO/2014/Prefeitura Municipal de São Paulo/ Auditor Fiscal Tributário Municipal) - ADAPTADA**

Pedro Molejo, ano passado, comprou **um terreno** de 550m² na zona urbana da cidade São Paulo, onde pretende construir sua casa. O valor venal do imóvel é de R$860.000,00. Observando-se a alíquota padrão e a tabela de progressividade adotada pela Municipalidade de São Paulo, nos termos do Decreto nº 52.703/2011, assinale a alternativa que apresenta a alíquota a ser observada no valor do IPTU devido em 2014.

| Faixas de valor venal | Desconto/ Acréscimo |
|---|---|
| até R$150.000,00 | -0,4% |
| acima de R$150.000,00 até R$300.000,00 | -0,2% |
| acima de R$300.000,00 até R$600.000,00 | 0,0% |
| acima de R$600.000,00 até R$1.200.000,00 | +0,2% |
| acima de R$1.200.00,00 | +0,4% |

a) 1,5%.
b) 1,0%.
c) 1,7%.
d) 1,9%.
e) 1,4%.

## GABARITO

1. Letra C
2. Letra B
3. Letra A
4. Letra D
5. Letra D
6. Letra C

# 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.**