

Eletrônico



Estratégia
CONCURSOS

Aul

Curso Estratégico de Legislação Tributária Municipal do RJ e ISS RJ (Auditor Fiscal) - 2019/2

Professor: Abraão Pereira, Allan Maux Santana, Piero Albuquerque

Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU

Apresentação	2
Sigamos em frente!.....	4
O que é o Passo Estratégico?	4
Análise Estatística	5
<i>O que é mais cobrado dentro do assunto?</i>	<i>7</i>
Roteiro de revisão e pontos do assunto que merecem destaque	8
Aposta estratégica	16
<i>Imóvel Construído x Não Construído.....</i>	<i>16</i>
<i>Alíquota</i>	<i>19</i>
<i>Momento do lançamento do IPTU</i>	<i>20</i>
<i>Definição de Zona Urbana.....</i>	<i>21</i>
Questões estratégicas.....	22
Questionário de revisão e aperfeiçoamento	27
<i>Perguntas</i>	<i>28</i>
<i>Perguntas com respostas</i>	<i>28</i>
Lista de Questões Estratégicas	33
<i>Gabarito</i>	<i>35</i>





APRESENTAÇÃO

Opa, minha gente, tudo bem???!!!

É muito bom estar aqui com vocês nesse curso, que já tem uma certa previsão de acontecer, visto que a equipe de trabalho já foi constituída para isso, para o certame do Município do Rio de Janeiro.

Meu nome é **Allan Maux** e, juntos, a partir de agora, iremos estudar de maneira **simples e estratégica** para o nosso certame, que acontecerá muito em breve.

No último concurso realizado para o **ISS RJ, em 2010**, sabemos que a elaboradora da prova foi a **ESAF**, no entanto, a possibilidade de a Banca participar novamente do próximo certame é bastante **remota**. Com isso, apostamos todas as nossas fichas para o estudo da **Legislação Tributária** da Cidade Maravilhosa na **Fundação Carlos Chagas**.

Trabalharemos com duas análises estatísticas:

QUESTÕES DAS ÚLTIMAS PROVAS DO RJ/ESAF/SMA (FISCAL DE RENDAS)

X

QUESTÕES FCC P/ OUTROS FISCOS MUNICIPAIS

Utilizaremos as questões da última prova, com o intuito de **revisarmos** os principais pontos da **legislação** do **Município** do **RJ**. No entanto, não podemos deixar de lado a **análise** do **comportamento** e do **perfil** da nossa **possível** próxima banca que realizará nosso certame, a **FCC**.

Basicamente, nas provas de LTM, o que temos é, de fato, a **literalidade dos códigos tributários municipais**, logo, não há escapatória, temos que decorar mesmo os principais pontos e elementos das referidas leis. Com nossa experiência, saberemos, nas próximas aulas, mostrar-lhes, de maneira inteligente e estratégica, os principais pontos mais cobrados em provas. Com isso, você obterá a tão sonhada e necessária meta de mais de **90% de acertos na prova de LTM**.

A **remuneração** do cargo almejado prevista é de R\$ 22,3 mil.

No Edital do último certame, tivemos um total de **20 questões de Legislação Tributária Municipal** e na **prova do concurso de 2002, elaborada pela SMA-RJ (antiga FJG), 40**. Sendo assim, já temos, basicamente, uma certa margem de previsibilidade para a próxima prova, acerca do aspecto quantitativo. Eu, particularmente, **arriscaria 30 questões**, que darão uma boa margem para o elaborador passear por todo o **Código Tributário do Rio de Janeiro**.

Como ainda não temos o edital em mãos, vamos começar a direcionar o nosso estudo com a **legislação que foi cobrada no último certame**.

Seguem os links:

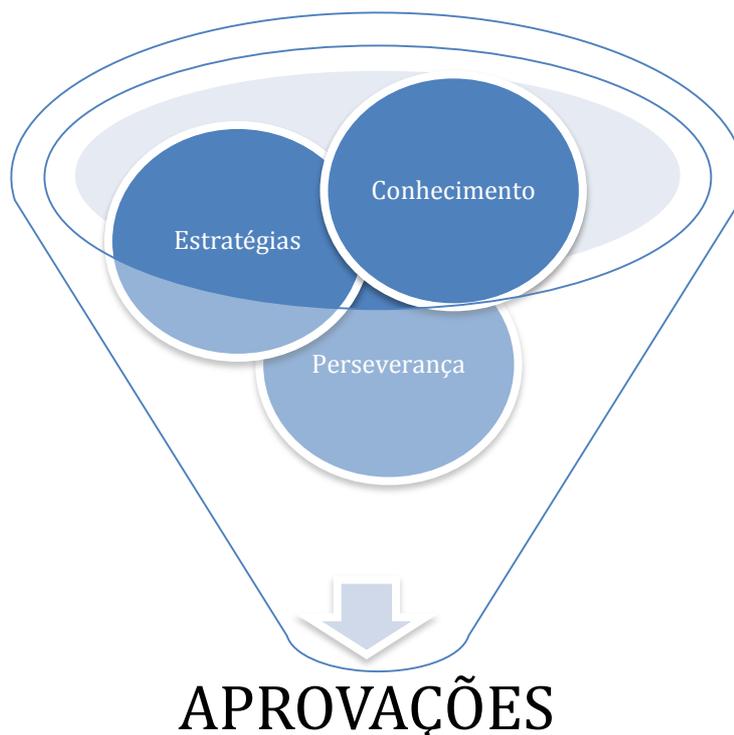
- **Lei Complementar Federal 116/2003:**
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp116.htm
- **Lei Complementar Federal 63/90:**



http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp63.htm

- **Código Tributário do Município do Rio de Janeiro – Lei nº 691/1984:**

Costumo dizer que o conhecimento é necessário, mas não é o suficiente para logarmos êxito em nossas aprovações, precisamos, também, meus amigos, de estratégias para resoluções de provas e de perseverança.



Sou, atualmente, auditor fiscal do município de Petrolina – PE, **aprovado em 2º lugar** no concurso de 2011. Sou formado em matemática e tenho **pós graduação em direito tributário municipal**. Fui, por 05 anos, **secretário de receita do município**, período no qual participei da comissão que elaborou o **novo código tributário da cidade, vigente até o momento**. Fui também aprovado no concurso para Analista da Receita Federal e para o cargo de gestor de tributos da Secretaria da Fazenda do Estado de Minas Gerais. Nossa carreira como auditor municipal de Petrolina é bastante atraente e me fez refletir bastante por sua manutenção, nosso salário inicial beira aos 12k.

Bem, vamos ao que interessa.

A grande dificuldade de se estudar a legislação tributária municipal aparece justamente pelo fato de os municípios, de uma forma geral, não possuírem um corpo técnico qualificado para a elaboração de seus atos normativos, criando, por conseguinte, verdadeiras aberrações normativas. No entanto, no RJ, não temos esse problema.

Não estamos num curso de direito tributário, logo, aqui, não nos interessam os julgamentos sobre as leis, **mas sim aplica-las à prova, “ipsis litteris”**, que é justamente o que um Auditor Fiscal faz na prática.



Vamos ao foco, sem mais arroteio, do estudo da **Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU** e suas particularidades.

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 anteriores.

Afinal, não basta apenas 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

Antes de iniciarmos a análise estatística das questões, sempre é bom lembrarmos que a ideia do Passo Estratégico não é substituir o material didático, mas direcioná-los a estudar o que, com base em **dados estatísticos**, foi **mais cobrado nas últimas provas da banca designada para o concurso** ou uma banca **similar** que nos dê credibilidade para expandirmos o levantamento estatístico para nossa prova, **conforme explicitarei nas páginas anteriores**.

Vejo a **FCC** como uma grande norteadora para o nosso estudo e levantamentos estatísticos, visto que a tendência é que as provas de Legislação Tributária buscam a literalidade da lei e a **FCC** é a campeã no CTRL "C" + CTRL "V", um pouco mais rebuscado, além de servir de um bom instrumento de revisão dos tópicos mais importantes da disciplina.

Nesse material iremos fazer uma análise em cima da **Fundação Carlos Chagas (FCC)**, e, em relação à legislação utilizada, levaremos em consideração a **Legislação Tributária do Município do Rio de Janeiro com as questões dos últimos dois concursos**.

Nesse curso, iremos focar a nossa análise nos últimos concursos feitos pela **FCC**, inclusive já colocaremos o último concurso da Prefeitura de São Luís (2018).

CONCURSO	BANCA ORGANIZADORA	QDE DE QUESTÕES
SÃO PAULO 2007	FCC	20
SÃO PAULO 2012	FCC	45
TERESINA 2016	FCC	15
SÃO LUÍS 2018	FCC	12
	TOTAL	92

Concursos realizados para o **Cargo de Fiscal de Rendas do RJ**:



CONCURSO	BANCA ORGANIZADORA	QDE DE QUESTÕES
ISS RJ/2002	SMA/RJ	40
ISS RJ/2010	ESAF	20
	TOTAL	60

Esses concursos nos darão uma boa base de como a **Legislação Tributária Municipal** é cobrada pela **FCC** e, por conseguinte, poderemos expandir as conclusões à prova da Cidade Maravilhosa cuja banca ainda permanece, até o momento, indefinida e, ainda, trabalharemos com as questões da **SMA** e da **ESAF** para aprofundarmos o nosso conhecimento sobre o CTM do RJ.

Conforme citei, anteriormente, não há muita diferença nas provas de LTM das diversas bancas, devemos ter, em nossa mente, a literalidade do Código Tributário Municipal e ficarmos atentos às pegadinhas e trocadilhos na hora da prova.

CONCURSO	Questões de legislação	Questões de IPTU	% DA DISCIPLINA
SÃO PAULO 2007	20	5	25%
SÃO PAULO 2012	45	8	18%
TERESINA 2016	15	3	20%
SÃO LUÍS 2018	12	4	33%
ISS RJ 2002 (SMA/RJ)	40	4	10%
ISS RJ 2010 (ESAF)	20	3	15%
	152	27	

Inicialmente, convém destacar os percentuais de incidência de todos os assuntos previstos no nosso curso em ordem decrescente – ou seja, quanto maior o percentual de cobrança de um dado assunto, maior sua importância:

Subassunto	Quantidade de Questões	Grau de incidência em concursos similares
Fato Gerador	7	26%

Valor Venal	4	14,8%
Alíquotas / Base de Cálculo	4	14,8%
Sujeição Passiva	3	11,1%
Disposições Gerais	3	11,1%
Construída X Não Construída	2	7,4%
IPTU Progressivo no Tempo	2	7,4%
Isenções / Imunidades	2	7,4%
	27	100%

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
Fato gerador	26%
Sujeição passiva	11,1%
Imóvel Edificado x Não Edificado	7,4%
Cálculo do Imposto (Base de Cálculo e Alíquota)	14,8%
Regras Gerais	11,1%

Nessa aula, trabalharemos com os seguintes tópicos:

- Incidência (Imóvel Edificado x Não Edificado; Sujeição Passiva) – **18,5%**
- Fato Gerador – **26%**
- Base de cálculo e Alíquota – **14,8%**

Percebam que esses cinco tópicos juntos representam **70,4%** das questões de IPTU cobradas pelas bancas analisadas.





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 na legislação local, 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:

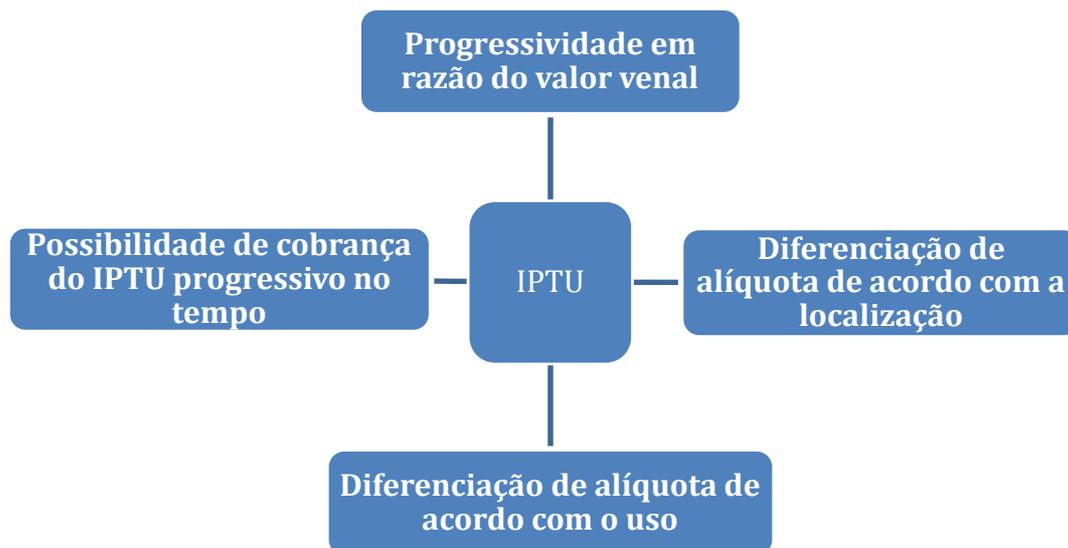
I - parcelamento ou edificação compulsórios;

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:

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – 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 accessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Eu, particularmente, acho essa redação do CTN perfeita, vejam os grifos acima.

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

Uma “parte” **PREDIAL** (construção) que forma o **Valor Venal da Construção (VVC)** que é a base de cálculo do imposto **predial**.

Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 52

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

Agora, o Art. 56 especifica apenas o fato gerador do imóvel predial, vejam:

Art. 56

O Imposto sobre a Propriedade Predial incide sobre os imóveis edificados, com "habite-se", ocupados ou não, e ainda que a construção tenha sido licenciada por terceiro ou feita em terreno alheio.

O Imposto sobre a Propriedade Predial incide sobre os imóveis edificados, com "habite-se", **ocupados ou não**, e ainda que a construção tenha sido licenciada por terceiro ou feita em terreno alheio. Meus caros, está com habite-se em mãos? Então, pouco importa se você vai se mudar daqui a 3 anos, você já é Sujeito Passivo do IPTU.

Existe um caso peculiar no CTM do RJ, acerca da ocupação **sem habite-se**, acho muito importante a atenção de vocês sobre essa fato, vejam:

O imposto incide, também, sobre imóveis **edificados e ocupados** ainda que o respectivo "habite-se" **NÃO** tenha sido concedido.

Caso, meus caros, vocês tenham ocupado o imóvel, mesmo sem a concessão do habite-se pela prefeitura, o imposto considera-se devido. Sabem por quê? Existe uma eterna morosidade na concessão do "habite-se" pela própria Prefeitura, sendo assim o contribuinte muitas vezes já ocupa o imóvel, passando a ser contribuinte do IPTU, desde já. Sacaram?

Vejam, também, essa importante disposição **definida no CTM do RJ**:

Haverá, ainda a **incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial** sempre que este imposto for **maior** que o **Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana**, nos seguintes

casos:

Prédios construídos sem licença ou em desacordo com a licença ou com autorização a título precário. Nesses casos, será cobrado o Imposto Predial, se o seu montante foi maior do que o Territorial.

Uma "parte" **TERRITORIAL** (terreno) que forma o **Valor Venal do Terreno (VVT)** que é a base de cálculo do imposto **territorial**.

Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 52

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

Agora, o Art. 59 especifica apenas o fato gerador do imóvel territorial, vejam:

Art. 59

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana incide sobre os imóveis nos quais ainda não tenha havido edificações ou cujas edificações tenham sido objeto de demolição, desabamento, incêndio, ou estejam em ruínas.

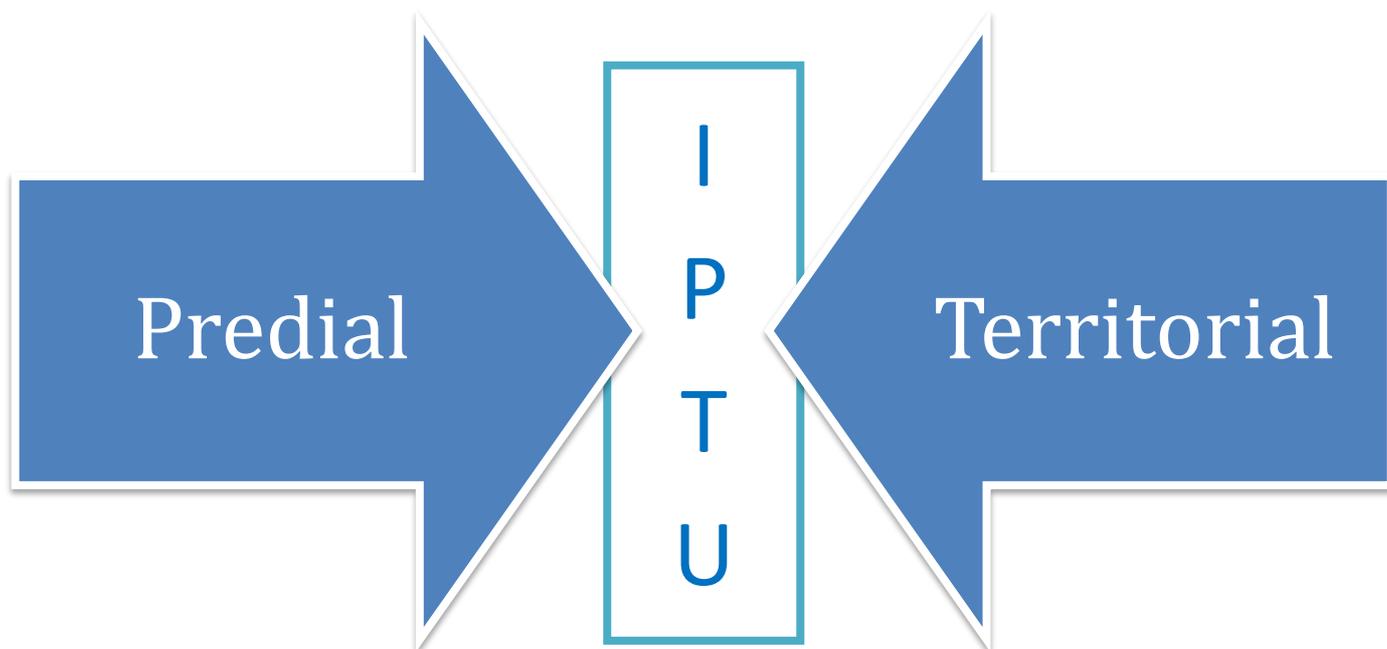
Ocorrerá, também, a incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, sempre que este imposto for maior do que o Imposto sobre a Propriedade Predial, nas seguintes hipóteses:

1. terrenos cujas edificações tenham sido feitas sem licença ou em desacordo com a licença;
2. terrenos nos quais exista construção autorizada a título precário;
3. área de terreno que exceder a 10 (dez) vezes a área construída a que estiver vinculada, quando o terreno se situar na Região A: a 5 (cinco) vezes, na Região B; a 3 (três) vezes na Região C.

Não se considera excedente a área:

1. onde existirem florestas ou densa arborização, conforme definido na legislação federal pertinente;
2. que apresentar inclinação média superior a trinta por cento;
3. que for utilizada para cultura extrativa vegetal, assim reconhecida pelo órgão municipal competente;

A “soma das partes” que forma o **valor venal do imóvel (VVI = VVT + VVC)** que é a base de cálculo do IPTU.



Sendo assim, é importante que vocês conheçam as características que fazem uma estrutura ser considerada “construída ou não construída”.

Notam a diferença entre as duas imagens abaixo?



Imagem 1: não construída.



imagem 2: construída.

Vejam que não é difícil identificar uma situação, ou outra, mas é importante saber porque há diferenças em termos de tributação.

Sabendo dessa dificuldade, as bancas, de uma forma geral, gostam de cobrar esses detalhes!!!!

Outro ponto bastante importante é sabermos o conceito, ou o que é considerado, como **zona urbana**, visto que é um dos viés para a tributação do IPTU.

O município não pode, simplesmente, querer instituir/cobrar o IPTU ao seu bel prazer, portanto, vamos entender o conceito de **Zona Urbana** trazido pelos Códigos Tributários.



CTN - Art. 32

Para os efeitos deste imposto, entende-se como **zona urbana** a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em **pelo menos 2 (dois)** dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

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

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

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

V - escola primária ou posto de saúde, a uma distância de 3 três quilômetros do terreno considerado.

A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas urbanas.

O **Código Tributário do Rio de Janeiro**, também, estabelece, em seu **Art. 53**, as mesmas condições apresentadas no **Código Tributário Nacional**, vejam:

Art. 53.

Para os efeitos do Imposto sobre a **Propriedade Predial e Territorial Urbana**, entende-se como **zona urbana** toda área em que existam melhoramentos indicados em pelo **menos 2 (dois)** dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

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

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

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

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de **3 (três) quilômetros** do imóvel considerado.

Parágrafo Único:

Consideram-se também urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelo órgão municipal competente, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio.

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.

Vejam o que diz o CTM local, sobre o campo de incidência do imposto sobre parte **territorial**:

Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 52

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

Agora, o Art. 59 especifica apenas o fato gerador do imóvel territorial, vejamos:

Art. 59

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana incide sobre os imóveis nos quais ainda não tenha havido edificações ou cujas edificações tenham sido objeto de demolição, desabamento, incêndio, ou estejam em ruínas.

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.

PREDIAL e TERRITORIAL

SUJEITO PASSIVO (contribuinte)

Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o **proprietário** do imóvel, o **titular do seu domínio útil** ou o **seu possuidor** a qualquer título.

Em um único artigo é definido o sujeito passivo tanto no campo de incidência da parte predial quanto da territorial. Só isso, Allan?

Ops!! Não não...



Presta atenção sobre essa disposição trazida no CTM do RJ:

FICA A DICA:

São também contribuintes os promitentes-compradores imitados na posse, os posseiros, ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, aos Estados, aos Municípios, ou a quaisquer outras pessoas isentas do imposto ou a ele imunes.

Vamos ganhar tempo!!!!

8. 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.*

Esse é o assunto de maior incidência no IPTU, mas tem uma razão. Existem algumas peculiaridades que as bancas insistem e gostam de cobrar.

Não estamos dizendo para vocês serem “experts” na Planta Genérica de Valores (PGV), mas concentrem o estudo de vocês nos elementos que formam a base de cálculo do IPTU porque não é um assunto difícil, se for bem estudado.

	PREDIAL	TERRITORIAL
BASE DE CÁLCULO	A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial é o valor venal da unidade imobiliária , assim entendido o valor que esta alcançaria para compra e venda à vista , segundo as condições do mercado.	A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana é o valor venal do imóvel não edificado , assim entendido o valor que este alcançaria para compra e venda à vista , segundo as condições do mercado.

9. Sobre as **alíquotas e o momento da ocorrência do fato gerador**, é necessário lembrar que o momento da ocorrência do Fato Gerador é o primeiro dia do exercício a que corresponder o IPTU. Vejam o quadro esquematizado abaixo:





	PREDIAL		TERRITORIAL
FATO GERADOR	O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.		Idem
MOMENTO DA OCORRÊNCIA	Considera-se ocorrido o fato gerador no primeiro dia do exercício a que corresponder o imposto.		Idem
ALÍQUOTAS	Unid. Residenciais	Unid. Comerciais	3%
	1%	2,5%	

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.

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

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

IMÓVEL CONSTRUÍDO X NÃO CONSTRUÍDO

o Art. 56 especifica apenas o fato gerador do imóvel predial, vejam:

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.



Art. 56

O Imposto sobre a Propriedade Predial incide sobre os imóveis edificados, com "habite-se", ocupados ou não, e ainda que a construção tenha sido licenciada por terceiro ou feita em terreno alheio.

O Imposto sobre a Propriedade Predial incide sobre os imóveis edificados, com "habite-se", **ocupados ou não**, e ainda que a construção tenha sido licenciada por terceiro ou feita em terreno alheio. Meus caros, está com habite-se em mãos? Então, pouco importa se você vai se mudar daqui a 3 anos, você já é Sujeito Passivo do IPTU.

Existe um caso peculiar no CTM do RJ, acerca da ocupação **sem habite-se**, acho muito importante a atenção de vocês sobre essa fato, vejam:

O imposto incide, também, sobre imóveis **edificados e ocupados** ainda que o respectivo "habite-se" **NÃO** tenha sido concedido.

Caso, meus caros, vocês tenham ocupado o imóvel, mesmo sem a concessão do habite-se pela prefeitura, o imposto considera-se devido. Sabem por quê? Existe uma eterna morosidade na concessão do "habite-se" pela própria Prefeitura, sendo assim o contribuinte muitas vezes já ocupa o imóvel, passando a ser contribuinte do IPTU, desde já. Sacaram?

Vejam, também, essa importante disposição **definida no CTM do RJ**:

Haverá, ainda a **incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial** sempre que este imposto for **maior** que o **Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana**, nos seguintes casos:

Prédios construídos sem licença ou em desacordo com a licença ou com autorização a título precário. Nesses casos, será cobrado o Imposto Predial, se o seu montante foi maior do que o Territorial.

Uma "parte" **TERRITORIAL** (terreno) que forma o **Valor Venal do Terreno (VVT)** que é a base de cálculo do imposto **territorial**.

Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 52

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

O Art. 59 especifica apenas o fato gerador do imóvel territorial, vejam:

Art. 59



O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana incide sobre os imóveis nos quais ainda não tenha havido edificações ou cujas edificações tenham sido objeto de demolição, desabamento, incêndio, ou estejam em ruínas.

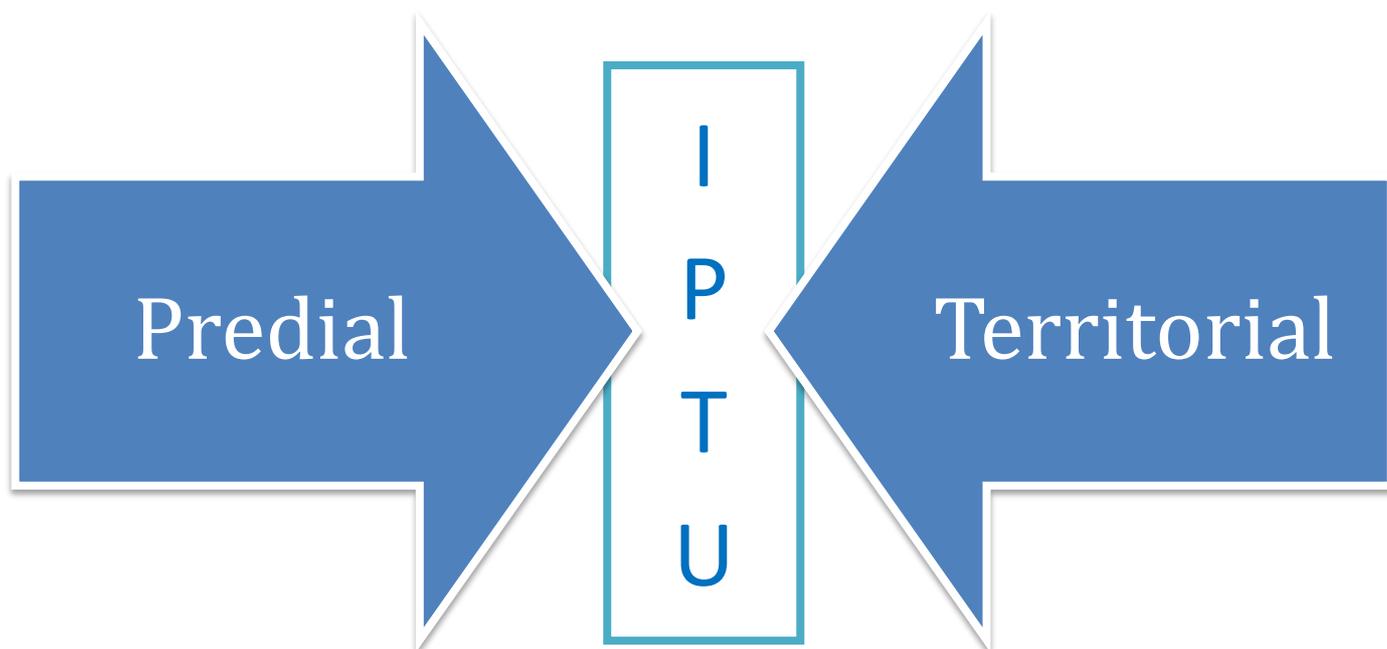
Ocorrerá, também, a incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, sempre que este imposto for maior do que o Imposto sobre a Propriedade Predial, nas seguintes hipóteses:

1. terrenos cujas edificações tenham sido feitas sem licença ou em desacordo com a licença;
2. terrenos nos quais exista construção autorizada a título precário;
3. área de terreno que exceder a 10 (dez) vezes a área construída a que estiver vinculada, quando o terreno se situar na Região A: a 5 (cinco) vezes, na Região B; a 3 (três) vezes na Região C.

Não se considera excedente a área:

1. onde existirem florestas ou densa arborização, conforme definido na legislação federal pertinente;
2. que apresentar inclinação média superior a trinta por cento;
3. que for utilizada para cultura extrativa vegetal, assim reconhecida pelo órgão municipal competente;

A “soma das partes” que forma o **valor venal do imóvel (VVI = VVT + VVC)** que é a base de cálculo do IPTU.



Sendo assim, é importante que vocês conheçam as características que fazem uma estrutura ser considerada “construída ou não construída”.

Notam a diferença entre as duas imagens abaixo?



Imagem 1: não construída.



Imagem 2: construída.

Vejam que não é difícil identificar uma situação, ou outra, mas é importante saber porque há diferenças em termos de tributação.

Sabendo dessa dificuldade, as bancas, de uma forma geral, gostam de cobrar esses detalhes!!!!

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 fiscais.

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

SERÁ NECESSÁRIO DECORAR AS ALÍQUOTAS

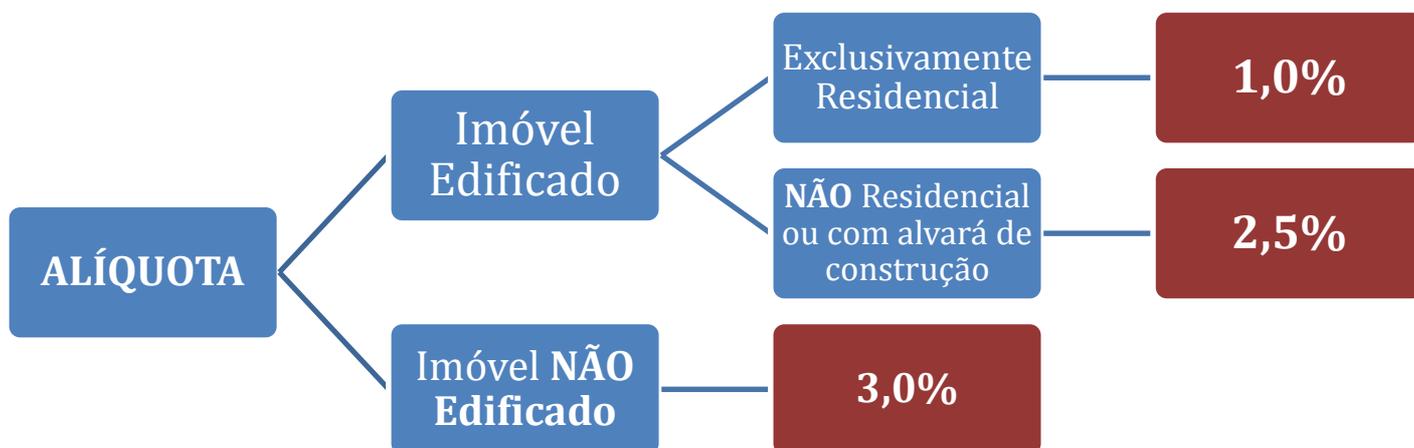
Infelizmente as bancas cobram algumas questões nas quais exigiu-se, do candidato, o conhecimento de alíquotas específicas do IPTU.

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 RJ, 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);

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

Art. 68

O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é anual, considerando-se regularmente notificado o sujeito passivo desde que tenham sido feitas

publicações na Imprensa Oficial dando ciência ao público da emissão das respectivas guias de pagamento.

**MOMENTO
DA
OCORRÊNCIA**

Considera-se ocorrido o fato gerador no primeiro dia do exercício a que corresponder o imposto.

DEFINIÇÃO DE ZONA URBANA

Bom, esse tópico já foi tema de cobrança em inúmeras provas, 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 CTM/RJ 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**.
- As disposições desta Lei – CTM/RJ - são extensivas aos imóveis localizados **fora da zona urbana** que, em face de sua destinação ou área, **sejam considerados urbanos para efeito de tributação**.



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 RJ, entre a definição para imóvel construído e imóvel não construído.

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:

- É contribuinte do imposto predial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- É contribuinte do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.
- 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.
- 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.
- 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:

- Dos novos imóveis na data da entrega da declaração de atualização de dados do imóvel no Cadastro de Contribuintes Mobiliários do Município.
- Do imóvel em 1º de janeiro de 2012.
- Dos novos imóveis em 1º de janeiro de 2013.
- 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.
- Do imóvel na data em que ocorrer a situação que ocasionou a perda da isenção, retroagindo o pagamento à data de 1 de janeiro.

Comentários

O gabarito dessa questão, de acordo com o CTM/RJ, é a alternativa “C”. Não existe previsão de lançamento proporcional na legislação tributária do RJ. Logo, as alterações só serão alcançadas pelo fato gerador do ano de 2013.

Vejam o que diz o CTM do RJ, acerca do assunto:

Art. 60

A mudança de tributação predial para territorial, ou de territorial para predial, somente prevalecerá, para efeito de cobrança do imposto respectivo, a partir do **exercício seguinte àquele em que ocorrer o evento causador da alteração**.

Art. 68

O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é **anual**, considerando-se regularmente notificado o sujeito passivo desde que tenham sido feitas publicações na Imprensa Oficial dando ciência ao público da emissão das respectivas guias de pagamento.

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

- R\$ 37.500,00.
- R\$ 50.000,00.
- R\$ 125.000,00.



- 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%
1,0%	2,5%	

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.

$$R\$ 5.000.000,00 \times 2,5\% = R\$ 125.000,00.$$

Gabarito: Letra “C”

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.

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) É possível cobrar IPTU de um sítio situado em região com, apenas, abastecimento de água e rede de iluminação pública sem posteamento?
- 7) Um imóvel com edificação em demolição é tributado pelo imposto predial?
- 8) 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 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?

Art. 52

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.
Parágrafo único - Considera-se ocorrido o fato gerador no primeiro dia do exercício a que corresponder o imposto.

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**.*

CTM/RJ

Art. 63

A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial é o **valor venal da unidade imobiliária**, assim entendido o valor que esta alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições do mercado.

Art. 66

A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana é o **valor venal do imóvel não edificado**, assim entendido o valor que este alcançaria para compra e venda à vista, segundo as condições do mercado.

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

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

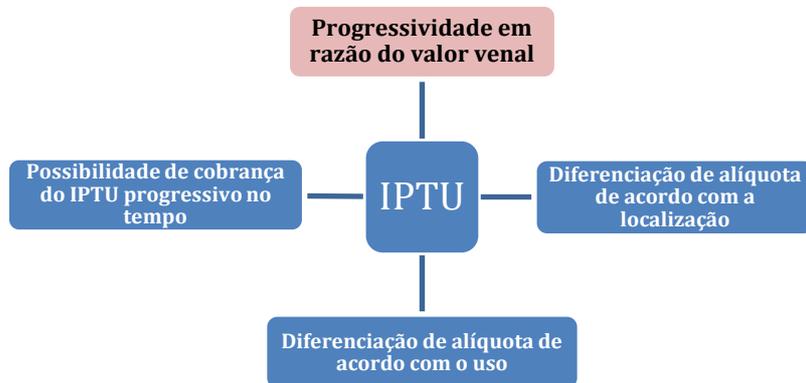
- Imóvel Edificado Residencial – IMPOSTO PREDIAL
- Imóvel Edificado Não Residencial (Demais Utilizações) – IMPOSTO PREDIAL
- Imóvel Não Edificado (Terreno) – IMPOSTO TERRITORIAL

Ótimo, então sabemos que no RJ temos 3 alíquotas base.

ALÍQUOTAS BASE DO IPTU		
Imposto Predial		Imposto Territorial
Residencial	Demais	
1,0%	2,5%	3,0%

Analisando as alíquotas, não verificamos progressividades de alíquota em função do valor venal do imóvel no RJ. 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 RJ 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) **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!

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

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

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.

8) **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 2,5%!

Grande abraço e bons estudos!

Allan Maux

www.instagram.com/profallanmaux





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:

- 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.
- Do imóvel em 1o de janeiro de 2012.
- Dos novos imóveis em 1o de janeiro de 2013.
- Dos novos imóveis no primeiro dia do mês subsequente ao desdobro, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício.
- 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

- R\$ 37.500,00.
- R\$ 50.000,00.
- R\$ 125.000,00.
- 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 C
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.