

Aula 00

*SAMAE de Caxias do Sul (Analista
Fiscal) Decreto 22.320, de 8 de
dezembro de 2022 + LC nº 701, de 30 de
setembro de 2022 - Código Tributário
Municipal de Caxias do Sul - 2024*
(Pós-Edital)

Bruno Langoni

06 de Dezembro de 2024

Sumário

2. O IPTU na Constituição Federal	4
1.1 Fato Gerador	12
1.2 Base de cálculo	20
1.3 Contribuinte	21
1. IPTU na LC 701/22 de Caxias	25
2.1 Critério Material de Incidência do IPTU	25
2.2 Critério Espacial de Incidência do IPTU	31
2.3 Critério Temporal de Incidência do IPTU.....	34
2.4 Critério Pessoal de incidência do IPTU	37
2.5 Critério Quantitativo de incidência do IPTU	40
Questões Comentadas	44
Lista de Questões	65
Gabarito.....	77
Anexo – Lei Seca	78



INTRODUÇÃO

Olá, meu amigo concurseiro (a)!

Hoje inauguraremos o estudo da **Legislação Tributária do Município de Caxias** em espécie, dando início à jornada rumo à nota 10 nessa tão importante (e nobre) disciplina.

Dessa forma, peço que confiem na forma como conduziremos o nosso trabalho aqui, nos materiais em PDFs e nas vídeo-aulas de suporte teórico, para garantir uma compreensão integral dessa que é a mais importante disciplina de seu certame (e, também, de sua vida funcional).



A regra aqui é não deixar nada passar em branco, então não se esqueçam de compartilhar suas dúvidas.

Portanto, caso surja qualquer dúvida, tanto com relação à exposição do conteúdo teórico ou, ainda, com relação aos exercícios propostos, conte com a minha ajuda através do **Fórum de Dúvidas**.

Estarei à disposição para auxiliá-lo a superar qualquer dificuldade no aprendizado da nossa disciplina.

Conte comigo para que, juntos, vencamos essa batalha!

Caso, ainda, queira ficar por dentro das notícias relativas a concursos em geral, você também me encontra no Instagram. Lá nós conversamos sobre diversos temas relacionados à preparação, de uma forma geral, e ainda compartilho diversas questões comentadas da disciplina Legislação Tributária Municipal.

 @prof.brunolangoni





Hoje, conforme previsto em nosso cronograma, estudaremos o IPTU, em consonância com as disposições previstas no texto constitucional e na lei joseense.

Fiquem tranquilos que exploraremos em detalhes os tópicos mais relevantes, alcançando o 100% na disciplina de Legislação Tributária Municipal.

Ao final da aula trabalharemos questões já explorados por bancas em concursos anteriores.

Preparados?

Então, sem mais delongas, mãos à obra!!



2. O IPTU NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

O nosso curso sempre buscará, de forma preliminar, descrever o conteúdo normativo do tributo na Constituição Federal e nas normas gerais para, em uma segunda análise, aprofundarmos o entendimento através dos comandos da legislação local específica.

Dessa forma, garantimos a compreensão ampla do tributo, criando os alicerces necessários para aprofundar, no momento adequado, os detalhes específicos.

Bem, a competência dos Municípios para instituir o IPTU está prevista no artigo 156, I, da Constituição Federal, senão vejamos:

Art. 156. Compete aos **Municípios** instituir impostos sobre:

I - **propriedade predial e territorial urbana**;

O nosso sistema tributário optou por dividir em dividir os tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária em:

- ✓ IPTU - que recai sobre os **imóveis** localizados em **área urbana**
- ✓ ITR - que recai sobre os imóveis localizados em **área rural**

O IPTU é um imposto dito **real**, ou seja, cuja base de incidência são coisas, não sendo levadas em consideração características pessoais do contribuinte.

Outro ponto que merece destaque diz respeito à sua função precípua, que é a de **angariar recursos para o ente Municipal**. Portanto, temos que o IPTU possui **função predominantemente fiscal**.

Perceba que sempre que nos referimos às finalidades dos tributos devemos nos recordar que elas **não são únicas, isoladas**. Isto é, o fato de o IPTU possuir função predominantemente fiscal não impede que, em certos momentos, esse imposto atenda, também, à funções extrafiscais.

Podemos observar essa característica quando da aplicação do IPTU progressivo no tempo (que estudaremos adiante), que tem como finalidade a de induzir um certo comportamento do proprietário do imóvel, em decorrência do descumprimento da função social da propriedade.

Outra característica do IPTU é que esse é um **imposto direto**, de modo que não há repercussão econômico-tributária, ou seja, quem arca com o ônus do tributo é o próprio **contribuinte eleito pela norma instituidora do tributo**.



O IPTU é também um **imposto real**, já que seu objeto de tributação é um bem imóvel na zona urbana.

Logo, o cálculo do IPTU deve levar em consideração as características do bem imóvel, pouco importando as características subjetivas do proprietário para a determinação, por exemplo, da base de cálculo do imposto.

O IPTU é imposto habitualmente **lançado de ofício** pelas Administrações Tributárias Municipais, inobstante, devemos nos recordar que a decisão acerca da modalidade de lançamento é do ente tributante. Não há qualquer óbice, por exemplo, a determinado Município que venha a editar uma lei prescrevendo que o IPTU seja lançado por declaração ou homologação.

Acerca do lançamento do IPTU, vejamos importante Súmula da lavra do STJ:

	Súmula 397: O contribuinte de IPTU é notificado do lançamento pelo envio do carnê ao seu endereço .
---	--

Para que o lançamento produza seus efeitos é necessário que haja a regular notificação do contribuinte, isto é, a ciência do sujeito passivo é condição à eficácia do lançamento.

No entanto, no caso do IPTU, conforme prevê a Súmula em comento, basta à Municipalidade a comprovação de envio do carnê para que se considere regularmente notificado o contribuinte do lançamento do imposto.

Não é necessária a realização de notificação pessoal, eletrônica, por meio de "Aviso de Recebimento". Em caso de algum problema ou atraso no envio, cabe ao sujeito passivo o ônus da prova.

A esse respeito, já decidiu o STJ que *"cabe ao contribuinte comprovar o não recebimento da guia, conforme orientação firmada no julgamento do REsp 1.111.124/PR"*. (AgInt no AREsp 1686549 / MS - DJe 18/12/2020)

Destaco, também, que o IPTU **não é exceção à legalidade e anterioridade anual**.



Mas professor, eu tenho certeza de que já vi algo, em algum lugar, que dizia ser o IPTU exceção à anterioridade nonagesimal. Estou errado?

O texto constitucional, em seu artigo 150, VI, § 1º, estabelece sim uma exceção à aplicação da anterioridade nonagesimal ao IPTU, no que tange à fixação da sua base de cálculo.

No entanto, devemos nos lembrar o seguinte:



Majoração de Alíquota:

deve respeitar tanto a **anterioridade anual** quanto à **nonagesimal**

Majoração da Base de Cálculo:

é **exceção**, apenas, à **anterioridade nonagesimal**

Observação: Em caso de redução da alíquota ou da base de cálculo, não há que se falar em respeito às anterioridades, pois não há prejuízo ao sujeito passivo.

A partir da EC 29/2000, que passou a admitir a **progressividade do IPTU** em função do valor do imóvel, podemos entender que houve certa **flexibilização** no que tange à aplicação do princípio da capacidade contributiva aos tributos reais, eis que o valor do imóvel, indiretamente, espelha características desse instituto.

A Súmula 668 do STF dá contornos a este tema:

	<p>Súmula 668: É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da EC 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.</p>
--	--

Vejamos, ainda, outros dispositivos importantes na Constituição Federal acerca do IPTU:

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:

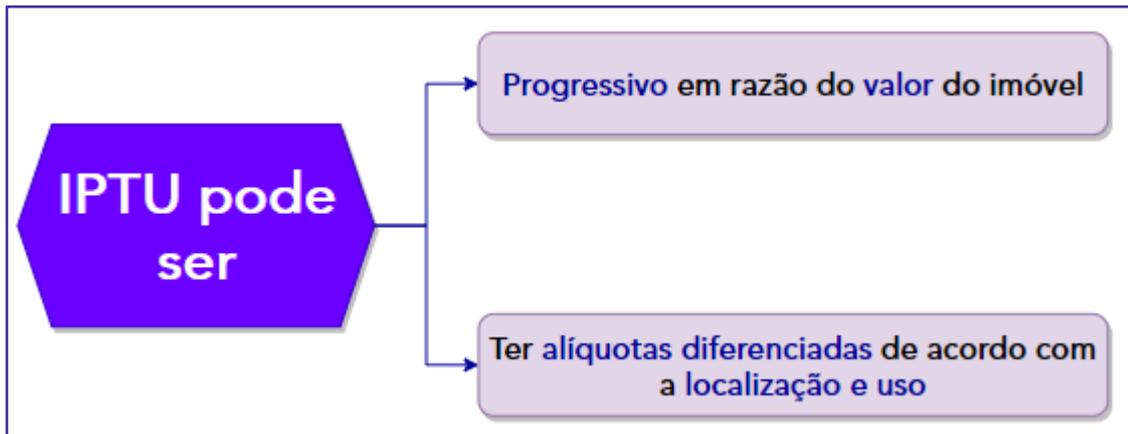
I - ser **progressivo** em **razão do valor do imóvel**; e



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

III - ter sua **base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo**, conforme critérios estabelecidos em lei municipal.

Com os dispositivos acima a Constituição admite que o IPTU seja **progressivo em razão do valor do imóvel**, bem como que as alíquotas sejam **diferenciadas em razão da localização e uso do imóvel**.



ATENÇÃO

Fique atento com pegadinhas que tentem inverter o que vimos acima, estabelecendo que o IPTU pode ser progressivo em razão da localização e do uso do imóvel. Frise-se:

- O IPTU pode ter **alíquotas diferenciadas** de acordo com a **localização e uso**.
- O IPTU pode ser **progressivo** em razão do **valor** do imóvel

Daí decorre, portanto, a possibilidade de o Município vir a estabelecer alíquotas distintas para os imóveis que estejam localizados em diferentes regiões, possibilitando, assim, que os imóveis localizados em regiões mais nobres sejam tributados com alíquotas maiores, por exemplo.

O dispositivo constitucional possibilita, ainda, a utilização de alíquotas diferentes em razão do uso do imóvel, podendo haver diferenciações entre imóveis de **uso comercial, industrial, residencial**.

Observação: recentemente, a EC 132/2023 inseriu no § 1º do art. 156 da CF/88 a possibilidade de que a base de cálculo do IPTU seja atualizada por meio de instrumento infralegal, nos limites

previstos pela lei municipal. Embora o termo utilizado tenha sido "atualização", em verdade tal disposição se refere à possibilidade de majoração da base de cálculo pelo Poder Executivo.

Sem dúvidas foi uma imensa vitória aos municípios, que poderão manter as PGV's permanentemente atualizadas.

Há, também, conforme vimos na aula inaugural, a possibilidade de utilização da progressividade extrafiscal, que tem como objetivo o atendimento da função social da propriedade.

É a utilização do "IPTU progressivo no tempo", prevista no artigo 182, da Constituição Federal:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por **objetivo** ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade** e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 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:

- **parcelamento** ou edificação compulsórios;
- imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana **progressivo no tempo**;
- **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.

Note que a utilização do IPTU progressivo no tempo é a segunda medida a ser adotada pelo Poder Público com relação aos proprietários do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que não venham a promover seu adequado aproveitamento. Em ordem, as providências que podem ser adotadas pelo Poder Público são as seguintes:



Medidas que poderão ser adotadas pelo Poder Público aos proprietários de imóveis que não promovam seu adequado aproveitamento:

1)	Parcelamento ou edificação compulsórios
2)	IPTU progressivo no tempo
3)	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

Então, primeiramente, o Poder Público Municipal deverá determinar o **parcelamento ou edificação compulsórios** do imóvel que não cumprir com sua função social. Somente em caso de descumprimento, então, é que o Poder Público, portanto, poderá se valer da progressividade extrafiscal.

Como meio de garantir que a utilização do IPTU progressivo no tempo não venha a gerar efeito de confisco, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) previu, ainda, algumas regras, quais sejam:

- ↪ A utilização do IPTU progressivo no tempo poderá ser feita no prazo máximo de 5 anos,
- ↪ A alíquota estabelecida em determinado exercício não poderá exceder em 2 vezes a alíquota do ano anterior.
- ↪ Deve-se, ainda, respeitar a alíquota máxima de 15%.

Esquematizando para você não errar mais em provas:



PODERÁ O IPTU

- ⊕ Ser **progressivo** em razão do **não atendimento da função social da propriedade**,
- ⊕ Ser **progressivo** em razão do **valor** do imóvel,
- ⊕ Ter **alíquotas diferentes** em razão da **localização** do imóvel.
- ⊕ Ter **alíquotas diferentes** em razão do **uso** do imóvel.

NÃO PODERÁ O IPTU

- ✗ Ser **progressivo** em razão do **número de imóveis** do contribuinte.
- ✗ Ser **progressivo antes da EC 29/2000**.

Vamos consolidar, através da resolução de exercícios, o que estudamos até aqui.



(FUNDEP - Auditor Fiscal da Receita Municipal - Pref. Lagoa Santa/2019) Considere que o município A estabeleceu por meio de lei alíquotas progressivas do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), levando em conta o valor do imóvel.

Sobre essa hipótese, assinale a afirmativa correta.

- A) A lei está de acordo com a Constituição, uma vez que a fixação de alíquotas progressivas poderia ser estabelecida mediante Decreto.
- B) A lei é inconstitucional, pois viola o princípio da capacidade contributiva.
- C) A lei está de acordo com a Constituição, que estabelece a possibilidade de o IPTU ser progressivo em razão do valor do imóvel.
- D) A lei é inconstitucional, pois a Constituição admite alíquotas progressivas do IPTU apenas se destinadas a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Comentários:

- A) A possibilidade de utilização de alíquotas diferentes de IPTU em razão do valor do imóvel se deu através da EC 29/2000. Contudo, como há majoração de alíquotas, deverá ser realizada através de lei, e não Decreto.
- B) A lei não é inconstitucional, eis que a previsão de utilização do IPTU em razão do valor do imóvel encontra-se expressa no artigo 156, § 1º, I.



- C) Correta, eis o gabarito da nossa questão.
D) Incorreto, valem os comentários da alternativa B.

Gabarito: C

(FGV - 2016 - Auditor Fiscal Tributário da Receita Municipal - Prefeitura de Cuiabá - MT)A respeito do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, considerando o disposto na Lei Orgânica do Município de Cuiabá (LOMC) e o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.527/2001), assinale V para a afirmativa verdadeira e F para a falsa.

- () Em razão do valor do imóvel, o IPTU poderá ser progressivo.
() O imóvel previamente incluído na área abrangida pelo Plano Diretor da Cidade pode ser tributado progressivamente.
() Em razão da localização do imóvel, é vedada a instituição de alíquotas diferenciadas.

As afirmativas são, respectivamente,

- A) V, F e V.
B) F, F e F.
C) F, V e F.
D) V, V e F.
E) F, F e V.

Comentários:

São verdadeiras a primeira e segunda assertivas. O erro da terceira assertiva é indicar a impossibilidade da instituição de alíquotas diferenciadas de IPTU, dado que, conforme vimos, o IPTU poderá ter alíquotas diferenciadas em razão do uso e localização do imóvel.

Gabarito: D



1.1 Fato Gerador

A definição do fato gerador do IPTU está no artigo 32, *caput*, do Código Tributário Nacional:

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.

De acordo com o artigo acima, 3 são as possibilidades de fato gerador para os imóveis localizados na zona urbana do município, quais sejam:

PROPRIEDADE

- ✓ "A propriedade é instituto ¹ do Direito Civil, e pode ser identificada quando nela se reúnem as seguintes faculdades: gozar, reaver, usar, dispor (mnemônico GRUD)
- ✓ É adquirida, como regra, com a **transcrição do título de transferência** imobiliária (registro).

DOMÍNIO ÚTIL

- ✓ É o "direito real de fruição ou gozo de coisa alheia", consistente na constituição de enfiteuse, espécie de arrendamento perpétuo do imóvel, pelo proprietário,
- ✓ O domínio direto continua com o proprietário, mas o domínio útil passa ao enfiteuta.
- ✓ Novas enfiteuses e subenfiteuses foram proibidas pelo Código Civil atual, ficando subordinadas às existentes, até sua extinção, às disposições do Código anterior.

¹ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.



POSSE

- ✓ Posse, então, é o domínio fático que uma pessoa exerce sobre uma coisa.
- ✓ Haverá posse quando a pessoa tem, pelo menos, um dos atributos relativos à propriedade: GRUD.
- ✓ Não devemos nos esquecer, no entanto, que a posse que nos interessa, para efeitos de incidência do IPTU, é aquela em que se verifica o "*animus domini*".

Ainda analisando o artigo 32 do CTN, há ainda outros dois institutos, derivados do Direito Civil, que merecem a nossa atenção.

IMÓVEL POR NATUREZA	IMÓVEL POR ACESSÃO FÍSICA
"O solo com sua superfície, seus acessórios e adjacências naturais, compreendendo árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo." É a parte territorial do IPTU.	É tudo aquilo que for permanentemente incorporado à terra pelo homem, como os edifícios, as plantações, de modo que sua retirada importe destruição, dano ou alteração. É a parte predial do IPTU.

Quando o artigo 32, no final da sua redação, determina que incide o IPTU sobre imóveis "localizados na zona urbana do Município", delimita o campo de abrangência do imposto objeto de nosso estudo, até mesmo como forma de evitar conflitos de competência entre Municípios e União, quando no exercício de cobrança do ITR. Para compreendermos melhor o conceito de zona urbana, precisamos nos valer do § 1º do artigo 32 do CTN:

§ 1º 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 **posteamto** para distribuição domiciliar;



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

Esse dispositivo, quando o assunto é IPTU, é dos mais cobrados em prova, motivo pelo qual devemos nos ater às possíveis pegadinhas da banca.

Conforme pudemos extrair do dispositivo, cabe ao próprio Município definir, através de lei municipal, sua zona urbana, de maneira que existam, ainda, no mínimo, dois dos seguintes melhoramentos:

MELHORAMENTOS - DEFINIÇÃO DE ZONA URBANA



Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.

Pegadinhas clássicas:

- Canalização de águas fluviais,
- Meio-fio, independentemente de calçamento



Abastecimento de água.

Pegadinhas clássicas:

- Abastecimento de gás canalizado,



Sistemas de **esgotos** sanitários



Rede de **iluminação pública**, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.

Pegadinhas clássicas:

- Rede de iluminação pública, desde que com posteamento,
- Rede de iluminação privada.



Escola **primária** ou posto **de saúde** a uma **distância máxima de 3 quilômetros** do imóvel considerado.

Pegadinhas clássicas:

- Escola de ensino médio,
- Posto policial,
- Distância máxima de 5 quilômetros.

Ou seja, para ser considerada zona urbana a área deverá estar prevista como tal em lei municipal E contar ainda com, no mínimo, dois dos melhoramentos vistos acima. É importante

guardarmos, também, que estes melhoramentos devem ter sido construídos ou, ao menos, mantidos pelo Poder Público.

Há ainda o artigo do mesmo artigo 32 do CTN, que diz:

Art. 32

(...)

§ 2º 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 definidas nos termos do parágrafo anterior.*

Dessa forma, ainda que não estejam presentes os melhoramentos, poderá a lei municipal considerar como urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbanas, que são aquelas áreas para onde o Município está crescendo.

Para tanto, tais áreas deverão constar em loteamentos aprovados pelos órgãos competentes e se destinar à:

- ✓ Habitação,
- ✓ Indústria,
- ✓ Comércio.

Tais imóveis, portanto, serão equiparados aos urbanos, ainda que estejam localizados fora da zona urbana. Durante algum tempo houve certa divergência com relação a ausência dos melhoramentos supramencionados para as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana. Pôs fim a discussão o STJ ao editar a seguinte Súmula:



Súmula 626: A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como **urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos** elencados no art. 32, § 1º, do CTN.

Há, por fim, certa discussão com relação ao critério de localização, definido pelo Código Tributário Nacional, como elemento necessário e suficiente para a definição do imóvel como

urbano ou rural. Se formos levar ao pé da letra o dispositivo, basta estar localizado em área urbana (ou equiparada à urbana, a exemplo do § 2º, artigo 32) para que haja incidência do IPTU e não do ITR.

Contudo, é de entendimento do STJ que não incide Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), mas Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), sobre imóvel localizado na área urbana, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, estando vigente o artigo 15 do Decreto Lei 57/1966:

Art 15. O disposto no art. 32 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados.

Assim, em tais casos, prevalece a regra de destinação do imóvel, e não puramente a localização em si, para fins de incidência do IPTU ou do ITR, ficando sujeito ao ITR o imóvel que, ainda que localizado em área urbana, seja comprovadamente utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

Façamos, agora, alguns exercícios para treinar os tópicos estudados:



(VUNESP - Procurador Jurídico - Pref. Poá - 2019) Em relação ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, é correto afirmar:

- A) para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público, consistente em escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 5 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.
- B) 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.



- C) poderá ser progressivo ou regressivo em razão da localização do imóvel e possuir alíquotas diferentes em função de seu valor.
- D) cabe à lei complementar fixar as suas alíquotas máximas e mínimas e regular a forma e as condições como isenções, incentivos e benefícios fiscais serão concedidos e revogados, podendo ser atualizado, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária, desde que plenamente justificável.
- E) seu lançamento será de ofício ou por declaração, dependendo do fato gerador e do agente passivo, admitindo-se a fixação de adicional progressivo, em função do número de imóveis do contribuinte.

Comentários:

A) A assertiva possui dois erros. O primeiro deles é pressupor que a mera existência de escola primária ou posto de saúde seria suficiente a qualificar determina área como urbana. O segundo erro é a nossa pegadinha clássica, alterar a distância entre o melhoramento e o imóvel considerado. Conforme estudamos, a distância máxima do imóvel considerado é de 3 quilômetros.

B) Correto. O dispositivo aborda a literalidade do parágrafo único do artigo 33, senão vejamos:

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.*

C) Incorreto. Conforme estudamos, o IPTU poderá possuir alíquotas diferentes em razão da localização ou do uso do imóvel e ser progressivo em razão de seu valor. A alternativa inverteu as duas possibilidades.

D) No caso do IPTU, não há necessidade de diploma legislativo de lei complementar para fixar as alíquotas máximas e mínimas e regular a forma como os benefícios fiscais serão concedidos e revogados. Ainda há outro erro na alternativa, eis que a atualização do IPTU, através de Decreto, poderá se dar nos limites dos índices oficiais de correção.

E) O IPTU será lançado de ofício. Erra ainda a alternativa ao contraria disposição de Súmula do STF. Senão vejamos:

Súmula nº 589 - STF: É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do imposto predial e territorial urbano em função do número de imóveis do contribuinte.

Gabarito: B



(VUNESP - Procurador Legislativo – Câmara Municipal Tatuí - 2019) O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Sobre o conceito de zona urbana do Município para fins de IPTU, é correto afirmar que

- A) deverá ser definida por decreto municipal, observados os requisitos da lei complementar.
- B) as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio não podem ser consideradas urbanas.
- C) não incide IPTU, mas ITR, sobre o imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agropecuária ou agroindustrial.
- D) para ser considerada como zona urbana, a área deve possuir como melhoramentos mínimos abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários e escola primária a uma distância máxima de 5 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.
- E) as áreas consideradas como áreas de expansão urbana por decreto municipal se sujeitam à incidência do IPTU quando providas de rede de iluminação pública.

Comentários:

- A) A definição de zona urbana, conforme o artigo 32, § 1º, do CTN, se dá através de lei municipal.
- B) De acordo com artigo 32, § 2º, do CTN, as áreas urbanizáveis e de expansão urbanas poderão ser consideradas urbanas.
- C) Correto. Conforme vimos, este é o entendimento do STJ sobre a matéria. Fique atento em provas de legislações específicas, cujos dispositivos legais podem versar em sentido contrário ao entendimento dos Tribunais Superiores.
- D) Mais uma vez aparece a nossa pegadinha clássica. A distância máxima é de 3 quilômetros.
- E) Incorreta. Conforme vimos, as áreas urbanizáveis e de expansão urbanas, para que se considerem áreas urbanas, independem da existência dos melhoramentos estudados, bastando que constem de loteamentos aprovados e se faça através de lei municipal.

Gabarito: C



1.2 Base de cálculo

De acordo com o artigo 33 do Código Tributário Nacional, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel. Vejamos:

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

Dessa forma, cabe às leis municipais fixar valores e elementos relativos aos valores venais dos imóveis localizados nas áreas urbanas de seus Municípios. O valor venal deve representar aquele que o imóvel alcançaria em uma operação de compra e venda em condições normais de mercado.

Na atribuição do valor venal poderá a Administração Tributária se valer de uma série de elementos, dentre eles:

- ✓ Área do imóvel,
- ✓ Localização,
- ✓ Padrão de construção,
- ✓ Dentre outros.

O importante é que o valor venal reflita um valor adequado, de modo que não haja impacto negativo na arrecadação do IPTU.

Dispõe ainda o CTN:

Art. 33, 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.

Incidindo o IPTU sobre os bens imóveis por natureza ou acessão física, tais elementos, a despeito da disposição expressa acima, certamente, já estariam fora do alcance de sua base tributável. Fez bem o legislador ao reforçar a disciplina.



Base de Cálculo

Valor venal do imóvel

Não compõem a base de cálculo

Bens móveis mantidos no imóvel, seja em caráter permanente ou temporário, para fins de:

- ✓ Utilização,
- ✓ Exploração,
- ✓ Aformoseamento,
- ✓ Comodidade.

É o caso, por exemplo, de obras de arte, esculturas, veículos, dentro outros bens móveis que, apesar de estarem no imóvel, não comporão a base de cálculo do IPTU.

1.3 Contribuinte

O CTN, em seu artigo 34, determina serem contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o possuidor a qualquer título:

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

Os conceitos de cada um dos institutos nós estudamos há pouco, quando falamos sobre o fato gerador do IPTU. Sintetizando:

- ✓ **Proprietário:** quem detém o título, devidamente **registrado**, no Cartório de Registro de Imóveis,
- ✓ **Titular do domínio útil:** aquele que recebeu do proprietário o **direito real de fruição ou gozo** de coisa alheia. É o caso do enfiteuta ou foreiro.
- ✓ **Possuidor a qualquer título:** aquele que exerce a posse como *animus domini*.

Vamos treinar o que aprendemos através de alguns exercícios:



(OBJETIVA CONCURSOS - Advogado - Pref. Antônio Prado - 2019) Em conformidade com a Lei nº 5.172/1966 - Código Tributário Nacional, quanto ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, marcar C para as afirmativas Certas, E para as Erradas e, após, assinalar a alternativa que apresenta a sequência correta:

() Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

() A base do cálculo do imposto é o valor fundiário.

() O imposto, de competência da União, 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.

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

A) C - C - E - E.

B) C - C - C - C.

C) E - E - C - C.

D) E - C - E - E.

E) C - E - E - E.

Comentários:

(C) Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Correto. Como vimos, é a redação literal do artigo 34 do Código Tributário Nacional.

(E) A base do cálculo do imposto é o valor fundiário.

Errado. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel



(E) O imposto, de competência da União, 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.

Errado. O IPTU é imposto da competência dos Municípios.

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

Errado. Na determinação da base de cálculo do imposto NÃO se considera o valor dos bens móveis mantidos.

Gabarito: E

(MetroCapital - Agente Fiscal de Rendas Municipais – Pref. Nova Odessa - 2019) Estabelece o artigo 32 da lei nº 5.172/1966 (Código Tributário Nacional) que o imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador:

A) 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.

B) a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.

C) a propriedade ou a posse de imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.

D) a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, os direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.

E) a propriedade ou a posse de bem imóvel, por natureza, os direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.

Comentários:

A questão pode ser resolvida com o conhecimento literal do artigo 32. Vejamos:



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.

Logo, está correta a alternativa A, refletindo a literalidade do dispositivo.

Gabarito: A



1. IPTU NA LC 701/22 DE CAXIAS

Chegamos a um momento muito importante: a análise dos dispositivos específicos do Código Tributário do Município de Caxias. Grande parte das suas questões de prova, como regra, serão compostas pelas leis específicas, que **efetivamente instituem o tributo em âmbito municipal**.

Inobstante, reforço a importância do entendimento dos alicerces dos impostos municipais, previstos tanto no texto constitucional quanto em normas federais, para a adequada compreensão e assimilação dos conteúdos previstos na legislação específica.

2.1 Critério Material de Incidência do IPTU

Passaremos a analisar, a partir de agora, os dispositivos legais da lei municipal por meio de sua regra-matriz de incidência tributária.

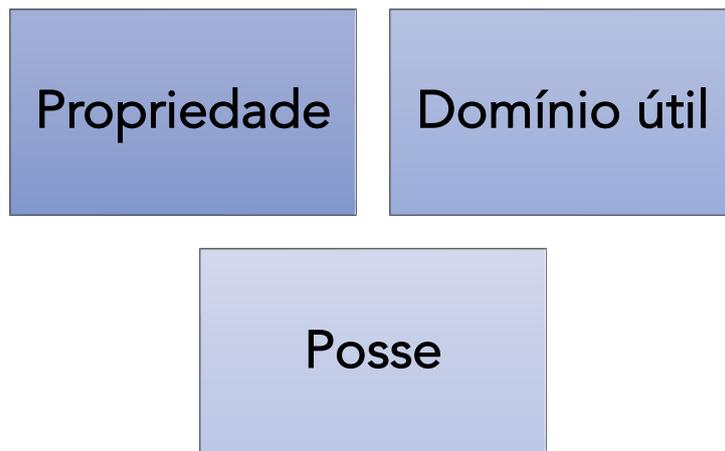
Começaremos o nosso estudo do IPTU analisando seu critério material de incidência, isto é, a situação que deverá ocorrer no mundo fático para que surja a obrigação tributária relacionada ao imposto.

A esse respeito, estabelece o artigo 3º da lei municipal a seguinte **hipótese de incidência do IPTU** no Município de Caxias:

Art. 3º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é devido pela **propriedade, domínio útil ou posse** de bem imóvel, edificado ou não, **localizado nas áreas urbanas** do Município.

Lembram-se de quando estudamos o fato gerador do IPTU no Código Tributário Nacional? A lei que dispõe sobre o IPTU no Município de Caxias reproduz, quase de forma literal, a disposição do artigo 32 do CTN, estabelecendo serem **fatos geradores do IPTU**:





A propriedade (que se traduz em um direito que determinada pessoa detém sobre determinada coisa - "res") alcançada pela incidência do IPTU é aquela sobre **bens imóveis, por natureza e acessão física**.

Nesse passo, devemos nos lembrar de que sempre que nos deparamos com normas tributárias que tratam de preceitos provenientes do Direito Civil devemos nos recordar da disciplina do artigo 110 do CTN:

Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.

Dessa forma, o conceito, alcance e conteúdo dos preceitos "propriedade" e "bens imóveis" serão extraídos diretamente do Código Civil.

Bens imóveis por natureza, essencialmente, são representados pelos **terrenos**. Já os **bens imóveis por acessão física** são aqueles que foram **incorporados**, de forma natural ou artificial, ao **solo**.

Frise-se, no entanto, que nem todo bem imóvel será objeto de tributação pelo IPTU, mas **tão somente os bens imóveis localizados na zona urbana do Município**. Estando localizado na zona rural, incidirá sobre o bem imóvel o ITR, cuja base de incidência é, exclusivamente, o valor fundiário do imóvel.

Importa-nos conhecer, nesse momento, os poderes inerentes ao direito real de propriedade, que estão previstos no artigo 1.228 do Código Civil:



Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de **usar, gozar e dispor** da coisa, e o direito de **reavê-la** do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

O mnemônico **GRUD** revela todos os poderes inerentes à propriedade: **G**ozar, **R**eaver, **U**sar e **D**ispor.

Aquele que dispõe de todos esses poderes poderá ser considerado **titular do direito real de propriedade**.

Há, no entanto, uma formalidade indispensável para que, juridicamente, uma pessoa possa ser qualificada como proprietária do imóvel. Vejamos o que estabelece o artigo 1.245 do Código Civil:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o **registro do título translativo no Registro de Imóveis**.

É extremamente comum, na prática, que os imóveis sejam negociados entre as partes sem que se cumpram as formalidades necessárias para que se verifique sua transmissão efetiva: **lavratura de escritura pública (regra geral) e registro no Cartório de Registro de Imóveis**.

Nesses casos, a pessoa que não cumpriu com as formalidades legais para que a transmissão seja levada a cabo até pode deter alguns dos poderes inerentes à propriedade, mas, juridicamente, é mera possuidora do bem.

Vimos, então, que o artigo 156, I da CF/88 determina que os Municípios são competentes pela instituição do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. Nesse ponto, é comum que o aluno se pergunte:



Mas professor, se o IPTU incide sobre a propriedade, não teria o CTN extrapolado os limites materiais traçados pela Constituição ao inserir o domínio útil e a posse de bem imóvel como fatos geradores do IPTU?

A esse respeito, cabe esclarecer que os Tribunais Superiores entendem que o termo "**propriedade**", inserido no artigo 156, I da CF/1988 foi **utilizado em sua ideia comum**, isto é, como **sinônimo de bem imóvel**.

Assim, o termo propriedade, utilizado pelo legislador constitucional, abarcaria outras realidades relacionadas ao bem imóvel, distintas de seu sentido técnico-jurídico de direito real.



Antes de passarmos adiante precisamos conhecer, em detalhes, o **conceito de domínio útil e posse**, institutos que também encontram guarida no Direito Civil.

A **enfiteuse**, que apesar de não encontrar disposição expressa no Código Civil de 2002, é um **direito real**. Isto porque esse instituto era regulado pelo Código Civil de 1916, tendo sido **proibidas instituições de novas enfiteuses** desde a entrada em vigência no novo Código Civil.

Logo, os direitos reais de enfiteuse existentes atualmente foram todos instituídos na vigência do Código Civil de 1916, mas, **sendo um direito real transmissível aos herdeiros**, é de extrema relevância seu estudo para fins de incidência do IPTU (tanto é que o legislador municipal o elenca como fato gerador do imposto).

Frise-se, também, que as enfiteuses e subenfiteuses existentes ficam subordinadas, até sua extinção, às disposições do Código anterior.



Ok professor, tudo bem, entendi o ponto. Mas o que vem a ser esse tal de domínio útil que até agora você não explicou?

Pois bem. A primeira coisa que precisamos saber é que a **instituição do direito real de enfiteuse desmembra a propriedade em duas partes**:

- **Domínio Direto**: que permanecerá com o proprietário (também chamado de senhorio ou nu-proprietário),
- **Domínio Útil**: transferido, com a instituição do direito real, ao enfiteuta (pessoa que se beneficia pela instituição do direito real).

Com isso, o titular do domínio útil (enfiteuta) passa a deter todos os direitos reais inerentes à propriedade. Lembra-se deles? Isso mesmo, o **GRUD**: **gozar, reaver, usar e dispor**.

Anualmente, deverá o enfiteuta pagar um determinado valor ao titular do domínio direto, chamado de **foro**.

Poderá o enfiteuta, inclusive, **alienar o seu domínio útil** sobre o imóvel a terceiros, desde que obtenha autorização do senhorio para tanto. Uma vez alienado o domínio útil, deverá o enfiteuta, ainda, pagar um percentual da transação realizada ao senhorio, valor esse que é conhecido como **laudêmio**.

Antes de prosseguirmos precisamos, ainda, delinear o conceito de **posse**, também elencada como fato gerador do IPTU pelo legislador.



A posse não é um direito real, mas sim um domínio fático que uma pessoa exerce sobre uma determinada coisa. Haverá posse, portanto, quando essa pessoa **detiver, pelo menos, um dos poderes inerentes à propriedade.**

E quais são os poderes inerentes à propriedade? Isso mesmo, você já está careca de saber que é o **GRUD**: gozar, reaver, usar e dispor.

Um exemplo típico de exercício da posse é o exercido pelo locatário, situação em que esse poderá usar do bem imóvel durante o período ajustado no contrato de locação.

Perceba que o legislador não especificou qual tipo de posse se submeterá à incidência do IPTU. No entanto, é pacífico nos Tribunais Superiores que **apenas a posse com ânimo de domínio** (*animus domini*) se submete à **incidência do IPTU**.

A posse com ânimo de dono pode ser exemplificada por duas situações clássicas:

1. **Promitente comprador**: aquele que celebra contrato preliminar de compra e venda, com a intenção futura de se tornar proprietário de determinado imóvel (que se dá por meio do registro).
2. **Posse *ad usucapionem***: posse mansa, pacífica, pública, contínua e com *animus domini* exercida sobre determinado bem imóvel de terceiro.

Voltando à parte específica do CTM de Caxias, vale destacar que o imposto de competência municipal **incidirá tanto sobre os imóveis edificados como, também, sobre os não edificados.**

Nesse passo, perceba que em algumas situações, ainda que o imóvel possua alguma edificação, para efeito de incidência de IPTU será considerado como terreno.

Assim, para efeitos deste imposto **não** se considera **edificado**, ainda que regularizado, o terreno que contenha:

Não se considera edificado, ainda que regularizado, o terreno que contenha:	
01	construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração
02	construção em andamento ou paralisada , excetuando-se o caso de ser expedido Habite-se parcial
03	construção em ruínas , em demolição , condenada ou interditada
04	construção que a autoridade competente considere inadequada , pela área ocupada, para a destinação ou utilização pretendida
05	edificação com área inferior a 30 m² para os imóveis não residenciais



06	telheiro , assim caracterizado como a edificação rudimentar fechada somente em uma face ou, no caso de se encostar nas divisas do lote, somente nestes locais, tendo no mínimo uma face completamente aberta, em qualquer caso
----	---

Com relação à matéria, é importante, também, conhecermos as seguinte jurisprudências da lavra do STJ:

Jurisprudência do STJ:

É **legal** a cobrança do **IPTU dos sítios de recreio**, localizados em zona de expansão urbana definida por legislação municipal, mesmo que não contenha os melhoramentos previstos no art. 31, § 1º, do CTN. **STJ. 2ª Turma. AgRg no REsp 783.794/SP**

Jurisprudência do STJ:

Não incide IPTU, mas **ITR**, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que **comprovadamente** utilizado em **exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial**.

STJ. 1ª Seção. REsp 1112646/SP STJ. 2ª Turma. AgRg no REsp 783.794/SP

Impende destacar, por fim, que de acordo com o art. 7º da lei municipal, ocorrendo a incidência do IPTU independe:

- ↳ da legitimidade do título de aquisição ou da posse do imóvel,
- ↳ do resultado econômico da exploração do bem imóvel,
- ↳ do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas relativas ao imóvel.



Exemplo 1:

José Amâncio, em março de 2023, concluiu a edificação de seu imóvel em Caxias, sem, no entanto, observar quaisquer normas regulamentares ou administrativas.

Assim, ainda que a construção tenha sido realizada de forma irregular, incidirá o IPTU sobre o imóvel.

2.2 Critério Espacial de Incidência do IPTU

O critério espacial de incidência do IPTU determina o local de incidência da norma tributária. Dito de outro modo, estabelece quais imóveis serão **efetivamente tributados pelo imposto**.

Vimos, quando estudamos o artigo 8º da lei municipal, que os fatos geradores do IPTU são a **propriedade, o domínio útil e a posse de bens imóveis**.

No entanto, **COMO REGRA**, apenas os bens imóveis localizados na **zona urbana** do Município é que sofrerão a incidência do IPTU.

Nesse diapasão, importa-nos conhecer a previsão do parágrafo único do dispositivo supramencionado, que prescreve o seguinte:

Entende-se como zona urbana:

Aquela definida em **lei municipal**, observado o requisito mínimo da existência de **melhoramentos** indicados em pelo menos **2 dos itens seguintes**, construídos ou mantidos pelo Poder Público

Destaque-se, portanto, na necessidade de previsão em lei das áreas que serão consideradas urbanas (para efeitos de incidência do IPTU) e, também, da **existência de no mínimo 2 dos seguintes melhoramentos**:

Melhoramentos que possibilitam considerar certa área como urbana:	
1	meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais
2	sistema de esgotos sanitários
3	abastecimento de água
4	rede de iluminação pública, <u>com ou sem posteamento</u> para distribuição domiciliar
5	escola primária ou posto de saúde, a uma <u>distância máxima</u> de 3 quilômetros do imóvel considerado

Observação: as áreas urbanas serão definidas em lei, com **vigência para o exercício seguinte** ao de sua fixação.

... Ah, Bruno, mas essas trocas de palavras jamais são cobradas!



Será? Vejamos:

INSTITUTO AOCP - 2020 - Prefeitura de Cariacica - ES - Fiscal de Tributos Municipais

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

A) sistema de esgotos sanitários e escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 10 (dez) quilômetros do imóvel considerado.

Comentários:

Incorreto, a escola ou posto de saúde deverão estar a uma distância máxima de 3 quilômetros do imóvel considerado.

Gabarito: errada

Outra coisa muito importante, com relação aos melhoramentos mínimos, é:

ATENÇÃO

Os melhoramentos deverão ter sido **construídos** ou, ao menos, **mantidos** pelo Poder Público

Se ainda restou alguma dúvida com relação aos melhoramentos, volte ao tópico desta aula e releia o tópico correspondente, pois a disposição da lei municipal é praticamente idêntica ao dispositivo já estudado.

Ademais, serão também consideradas urbanas, para fins de incidência do IPTU, as **áreas urbanizáveis ou de expansão urbana**, constante de **loteamento regularizados** destinados à **habitação ou às atividades econômicas**, mesmo que localizada fora das zona urbana.

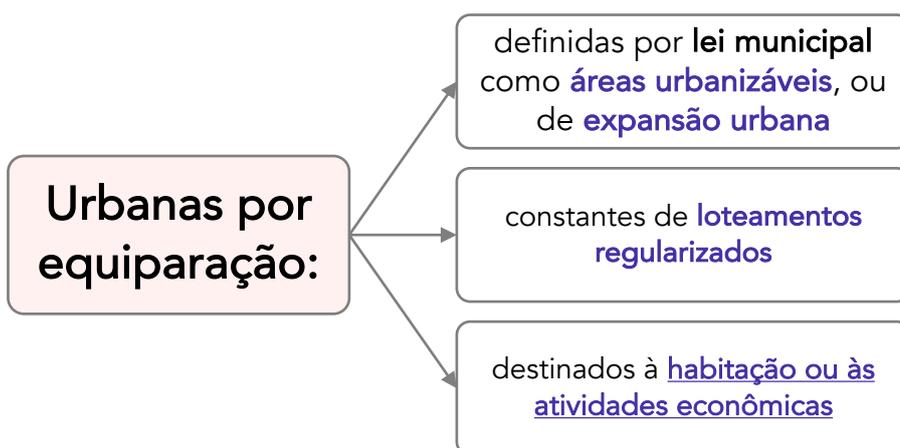
Com relação a essas áreas, importa-nos consignar que **não há necessidade de existência dos melhoramentos mínimos** para que essas áreas sejam consideradas urbanas. Como vimos na parte inicial, a **Súmula 626 do STJ não condiciona a incidência do IPTU** sobre essas áreas à **existência dos melhoramentos mínimos**.



 **Súmula 626 - STJ:**

A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana **não está condicionada à existência dos melhoramentos** elencados no art. 32, § 1º, do CTN.

E, além da desnecessidade da existência dos melhoramentos, essas áreas são consideradas urbanas por equiparação para fins de tributação do IPTU, já que localizados fora da zona urbana, devendo para isso, conforme vimos, atender aos seguintes requisitos:



Áreas urbanizáveis ou de expansão urbana são aquelas em direção às quais o Município está se expandindo, crescendo.

A ideia que subjaz a tributação das áreas urbanizáveis e de expansão urbana pelo IPTU é de que, tendo sido os loteamentos aprovados pela Municipalidade, há a presunção de que em pouco tempo tais áreas tornar-se-ão urbanas.



Exemplo 2:

João mantém imóvel em área urbanizável, constante de loteamento aprovado pelo Município, e o utiliza como sua residência. Ou seja, a destinação do imóvel é a habitação.

Nesse caso, embora o imóvel não esteja localizado na zona urbana e, também, não conte com os melhoramentos mínimos, poderá haver tributação pelo IPTU, tendo em conta a área ser considerada urbana por equiparação.

2.3 Critério Temporal de Incidência do IPTU

O critério temporal de incidência nos oferece elementos para determinar, com exatidão, o momento exato em que incidirá a norma tributária do IPTU.

Dessa forma, apesar de o fato que dá origem ao nascimento da obrigação tributária se protrair no tempo (propriedade, posse e domínio útil), o legislador elege um momento para que ocorra o fenômeno da incidência tributária.

Em Caxias, previu o parágrafo único do art. 20 que o lançamento do IPTU será anual, respeitada a **situação do bem imóvel a 1º de janeiro** do exercício a que se referir a tributação.

Ademais, o lançamento deverá ser **distinto**, um para cada imóvel ou unidade imobiliária independente, **ainda que contíguos ou vizinhos** e pertencentes ao mesmo contribuinte.

Observação: o lançamento do imposto **não presume** a **regularidade** do imóvel e não se presta a fins não tributários.

Sobre o lançamento, consolidemos mais algumas informações:

1) O imposto será lançado:	em nome do contribuinte, levando-se em conta os dados ou elementos constantes no Cadastro Imobiliário Fiscal
2) Em se tratando de bem imóvel objeto de compromisso de compra e venda:	o lançamento do imposto poderá ser realizado indistintamente em nome do promitente vendedor ou do compromissário comprador ou, ainda, no de ambos, sendo solidária a responsabilidade pelo pagamento do imposto
3) O lançamento do bem imóvel objeto de enfiteuse, usufruto, fideicomisso ou de direito real de superfície:	será efetuado em nome do enfiteuta, do usufrutuário, do fiduciário ou do superficiário
4) Na hipótese de condomínio, o lançamento será procedido:	I - quando pro indiviso, em nome de um, de alguns ou de todos os coproprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais pelo pagamento do imposto



	II - quando pro diviso, em nome do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor da unidade autônoma
--	---

Com relação à notificação de lançamento do IPTU, vejamos alguns aspectos:

Aspectos relativos à notificação de lançamento:	a) O contribuinte será notificado do lançamento do IPTU por edital publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município, pelo envio do carnê ao local do imóvel ou domicílio tributário por ele eleito ou por outro meio eletrônico , na forma prevista na legislação municipal
	b) A autoridade administrativa poderá recusar o domicílio eleito pelo sujeito passivo quando impossibilitar ou dificultar a arrecadação ou a fiscalização do tributo
	c) Além das informações do contribuinte, a folha de rosto dos carnês do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo ou os envelopes nos quais estes serão postados poderão apresentar frases ou slogans de cunho educacional ou informativo

Para que o lançamento seja realizado, faz-se necessária a adequação da inscrição imobiliária, que seguirá os seguintes regramentos.

De acordo com o art. 14, todos os imóveis serão **obrigatoriamente inscritos** no Cadastro Imobiliário Fiscal, ainda que pertencentes a pessoas isentas ou imunes.

Frise-se, também, que para os efeitos deste imposto, na caracterização da unidade imobiliária, a situação de fato, que deverá ser **verificada pelo órgão competente** do Município, terá **prevalência sobre a descrição do bem imóvel contida no respectivo título de propriedade.**

A lei municipal ainda estabelece que para fins de inscrição e lançamento, todo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor de bem imóvel é obrigado a **declarar**, em formulário próprio, os **dados ou elementos necessários à perfeita identificação** do domínio útil ou do imóvel.

Essa declaração, destaque-se, deverá ser feita dentro de 60 dias, contados da data da:



A declaração deverá ser efetivada dentro do prazo de 60 dias, contados da data da:

- | |
|--|
| a) convocação que eventualmente seja feita pelo Município |
| b) conclusão da construção, no todo ou em parte, em condições de uso ou habitação |
| c) aquisição da propriedade de bem imóvel, no todo ou em parte certa, desmembrada ou ideal |
| d) aquisição do domínio útil ou da posse do bem imóvel |
| e) aquisição do domínio útil ou da posse do bem imóvel |
| f) conclusão da reforma ou aumento da construção existente no imóvel |

Observação: os elementos ou dados da declaração deverão ser atualizados dentro do prazo de 60 dias, contados da ocorrência de fatos ou circunstâncias que possam **alterar a inscrição**, inclusive nas hipóteses de **reforma**, com ou sem aumento da área construída, e de **registro de compromisso de compra e venda** de bem imóvel ou de sua **cessão**, estendendo-se esse dever à pessoa do compromissário vendedor e ao cedente do compromisso da compra e venda de bem imóvel.

Ressalte-se que o contribuinte poderá retificar os dados da declaração ou de sua atualização, **antes de ser notificado do lançamento**, desde que **comprove o erro** em que se fundamenta a retificação.

Ademais, na impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o bem imóvel ou de elementos necessários à fixação da base de cálculo do imposto, o lançamento será efetuado **de ofício**, com base nos **elementos de que dispuser o órgão competente** do Município, verificados os dados físicos do bem imóvel, sem prejuízo das demais cominações ou penalidades cabíveis.

O decreto municipal que regulamente a lei instituidora do IPTU prescreve que, no que diz respeito ao nome do logradouro, os imóveis serão inscritos:

Os imóveis serão inscritos observando-se o seguinte:

I - quando se tratar de unidade predial:	a) com uma só entrada pela face do quarteirão correspondente
	b) com mais de uma entrada , pela face do quarteirão que corresponde a entrada principal e, havendo <u>mais de uma</u> ,



	<p>pela face do quarteirão onde o <u>metro quadrado</u> de terreno de profundidade padrão apresentar <u>maior valor</u> e, sendo estas iguais, indiferentemente por qualquer das entradas</p> <p>c) como integrante de um mesmo prédio, pela face do quarteirão em que está situada a entrada que lhe dê acesso</p> <p>d) construída em terreno encravado, pela face do quarteirão que lhe dá acesso e, tendo <u>mais de um</u>, <u>pela de maior valor</u></p> <p>e) construída em gleba, pela face do quarteirão que corresponde ao acesso principal e, havendo <u>mais de um</u>, <u>pela de maior valor</u></p>
II - quando se tratar de unidade territorial:	<p>a) o terreno interno, pela face do quarteirão que corresponde a sua <u>testada</u></p> <p>b) os terrenos de esquina, com duas ou mais frentes ou encravados, pela face do quarteirão onde o <u>metro quadrado</u> do terreno de profundidade padrão apresentar o maior valor</p> <p>c) a gleba, pela face do quarteirão para a qual faça frente e, havendo <u>mais de uma</u>, por aquela que apresente a <u>maior testada</u></p>

2.4 Critério Pessoal de incidência do IPTU

O critério pessoal (ou subjetivo) de incidência do IPTU marca o início do nosso estudo do conseqüente normativo da regra matriz de incidência tributária, sendo responsável por determinar as **partes componentes da relação jurídico-tributária** instaurada pela ocorrência do fato gerador.

A sujeição ativa pela instituição e cobrança do IPTU do **Município de Caxias** é retirada da Constituição Federal, que em seu artigo 156, I delega competência aos Municípios para que esses, através de instrumentos normativos próprios, **instituem o tributo no âmbito de seus territórios**.

De outro giro, o sujeito passivo de obrigação principal é a **pessoa legalmente obrigada ao seu cumprimento**, dividindo-se em **contribuinte ou responsável**.

O CTM de Caxias estabelece, nesse ponto, serem contribuintes do IPTU: **proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título**.

Assim, temos que poderão ser as seguintes figuras contribuintes do IPTU:



Proprietário

Todo aquele que goza de todos os direitos inerentes à propriedade: gozar, reaver, usar e dispor do bem imóvel (é o famoso mnemônico "GRUD", relacionado às iniciais dos direitos de propriedade)

Observação: Nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, a transmissão da propriedade somente se efetiva mediante o registro do título translativo junto ao Cartório de Registro de Imóveis

Titular do domínio útil

Caracterizada pela figura do enfiteuta (ou foreiro), ou seja, é a pessoa que é titular de direito real sobre coisa alheia.

- ↳ O Código Civil de 2002 proibiu a instituição de novas enfiteuses e subenfiteuses, submetendo-se as já existentes às disposições do Código anterior.

Possuidor

Todo aquele que tem, de fato, algum dos poderes inerentes à propriedade (de acordo com artigo 1.196 do Código Civil).

É pacífico nos Tribunais Superiores que apenas a posse com ânimo de domínio (*animus domini*) se submete à incidência do IPTU.

Diferentemente do que prevê o artigo 34 do CTN, que define ser a posse a qualquer título objeto de tributação pelo IPTU, o STF entende ser apenas a posse com *animus domini* (com ânimo de dono) tributável pelo imposto.

É o que denota, por exemplo, o seguinte julgamento:



"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ÁREA DE DOMÍNIO DA UNIÃO. COMPANHIA DAS DOCAS DA BAHIA. OPERADOR PORTUÁRIA. CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO. **POSSE SEM ANIMUS DOMINI NÃO CONFIGURA CASO DE TRIBUTAÇÃO**

DE IPTU. INSUBSISTÊNCIA DE EVENTUAL LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO POR FALTA DE ELEMENTOS NECESSÁRIOS À CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO. IMUNIDADE TRIBUTÁRIA EVIDENTE. ARTIGO 150, VI, A, DA CF/88. PRECEDENTES STJ. REsp 1096229/SP. REsp 1.190.177/BA. REsp 811.538/RS. APELO NÃO PROVIDO, DECISUM MANTIDO. 1. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu, em julgado do Ministro José Delgado, ser o possuidor com animus domini sujeito passivo do IPTU. Assim, de acordo com o julgado, não é qualquer posse que configure a tributação por IPTU, 'in verbis': 'TRIBUTÁRIO. CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO. IPTU. INEXIGÊNCIA. 1. O contrato de concessão de uso é negócio jurídico bilateral de natureza pessoal. 2. Não há elementos jurídicos determinando que, para fins tributários, o contrato de concessão de uso seja equiparado ao domínio útil de bem. 3. O contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o proprietário do imóvel, titular do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou seu possuidor a qualquer título (art. 32 do CTN). 4. **Só é contribuinte do IPTU quem tenha o animus dominis**, que pode ser expresso pelo exercício da posse ou do próprio domínio. 5. A concessão de uso é um contrato bilateral típico que não caracteriza expressão de animus dominis. 6. **A posse exercida pelo cessionário, no contrato de concessão de uso, é expressiva, apenas, no negócio jurídico pessoal celebrado. Não exterioriza propriedade, nem abre espaço para se considerar o cessionário como possuidor.** 7. Recurso improvido.' (Superior Tribunal de Justiça: REsp 681.406/RJ, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07.12.2004, DJ 28.02.2005 p. 252). 2. O pólo passivo da obrigação tributária do IPTU é o proprietário ou possuidor por direito real que exerça a posse com 'animus domini' (art. 34 do CTN). **Assim, a posse prevista no CTN como tributável é a de pessoa que já é ou pode vir a ser proprietária da coisa**, o que não é o caso da CODEBA. 3. É entendimento pacífico no Superior Tribunal de Justiça que as concessionárias de serviços públicos - como acontece no caso (serviço público portuário) -, quando possuidoras diretas de determinado bem sem animus domini, não são responsáveis pelo pagamento de IPTU. Isto porque, nos termos do art. 34 do CTN, o sujeito passivo de tal exação é, em princípio, o proprietário do imóvel, salvo nos casos em que a identificação do mesmo é impossível - quanto, só então, é possível chamar os possuidores a arcar com o ônus tributário. 4. APELO NÃO PROVIDO. DECISUM MANTIDO." O recurso busca fundamento no art. 102, III, a, da Constituição Federal. A parte recorrente alega violação aos arts. 150, VI, a; e 173, §2º, da Carta. O recurso extraordinário não pode ser provido. A decisão agravada está correta e alinhada aos precedentes firmados por esta Corte. Diante do exposto, com base no art. 544, § 4º, II, a, do CPC e no art. 21, § 1º, do RI/STF, conheço do agravo para negar-lhe provimento.

ARE 925247 / BA – BAHIA – Relator: Ministro Luís Roberto Barroso



2.5 Critério Quantitativo de incidência do IPTU

Estudaremos a partir de agora o último critério estruturante da norma-matriz de incidência tributária do IPTU: **o critério quantitativo**.

Esse critério, em linhas gerais, é responsável pela determinação do **montante** que o sujeito passivo deverá recolher aos cofres públicos para adimplir com sua obrigação.

Nesses termos, dois são os elementos fundamentais do nosso estudo: **a base de cálculo e as alíquotas aplicáveis**.

A base de cálculo é a grandeza econômica, escolhida pelo legislador, sobre a qual incidirá a alíquota respectiva, tendo como resultado dessa operação o tributo devido.

Para a lei de Caxias, a base de cálculo do IPTU é o **valor venal do bem imóvel**.

 *Professor, mas o que é esse tal valor venal?*

Conceitualmente, **valor venal** é aquele ajustado entre comprador e vendedor, em uma operação de compra e venda à vista, em **condições normais de mercado**.

Impende destacar que há uma distinção conceitual entre valor venal e **valor de mercado**, sendo esse o valor que se espera obter nas **condições atuais do mercado**, que não necessariamente corresponderão às condições normais.

Há, também, o **valor efetivo da transação**, que muitas vezes diferirá de ambos os valores aventados acima, sendo o preço obtido em determinada transação de compra e venda. Tal valor sofrerá influência de uma infinidade de fatores: **ambiente econômico, aspectos subjetivos do vendedor, características da região em que localizado o imóvel, etc.**



Exemplo 3:

José Eduardo, após sua aprovação no ISS-Caxias, comprou um apartamento no centro da cidade, cujo valor venal era de **R\$ 500.000,00**.

Passados 6 meses de sua mudança, uma feira livre foi instalada em frente ao seu imóvel, impedindo o acesso de veículos ao prédio todas as segundas-feiras até às 14:00h.



Com isso, revoltado, anunciou seu imóvel em 5 corretoras da cidade, que fixaram o valor de R\$ 400.000,00 como valor de mercado.

No entanto, os meses se passaram e nenhuma proposta efetiva no valor desejado foi recebida. A única sondagem que José Eduardo recebeu foi no valor de R\$ 200.000,00.

Já aceitando o prejuízo, ligou para o proponente que manteve sua proposta. José aceitou a proposta e, assim, formalizou a venda do apartamento pelo valor de R\$ 200.000,00.

Perceba que o exemplo acima ilustra bem os conceitos expostos:

- 1) Valor Venal na compra: R\$ 500.000,00
- 2) Valor de Mercado: R\$ 400.000,00
- 3) Valor da Transação: R\$ 200.000,00

Destaque-se que 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.

O valor venal dos imóveis será o constante na **Planta de Valores**, atualizada **anualmente** por meio de Decreto, em função dos seguintes elementos, considerados em conjunto ou isoladamente:

Elementos que serão considerados na determinação do valor venal dos imóveis:	
01	a declaração do contribuinte, se exata e aceita pelo órgão competente do Município
02	os preços relativos às últimas transações imobiliárias
03	os índices médios de valorização correspondente à localização do imóvel
04	a área, a forma, as dimensões, a localização e as outras características do imóvel
05	a área construída, a idade e o valor unitário por tipo de construção, no caso de ser o imóvel edificado
06	os acidentes naturais e outras características que possam influir em sua valorização
07	os equipamentos urbanos ou melhorias decorrentes de obras públicas recebidas pela área onde se localiza o imóvel



Observação: o valor venal dos bens imóveis, atualizados **anualmente**, será **obrigatoriamente atualizado** com o valor correspondente ao **índice da inflação aferida no período**.

De acordo com o decreto municipal, na apuração dos valores venais são aplicados alguns fatores de correção, que funcionam como "ajustes" na determinação do imposto. Vejamos:

No cálculo dos valores venais dos terrenos serão utilizados os seguintes Fatores de Correção (FC):	
01	fator de Profundidade (FP)
02	fator de Situação (FS)
03	fator Topografia (FT)
04	fator Pedologia (Fpe)
05	fator Gleba (FG)
06	fator Localização (FL)

Destaque-se, ainda, que **não sofrerão** a correção pelo **Fator de Profundidade**:

- os terrenos com profundidade efetiva ou equivalente igual ou menor que a padrão,
- os terrenos de duas ou mais frentes,
- as glebas,
- os terrenos encravados,
- os terrenos com forma triangular quando o vértice, com ângulo inferior a 90° (noventa graus), coincidir com a esquina,
- os terrenos internos com dimensão ou forma não convencional cujas áreas serão reduzidas com 30% quando: a) os terrenos tiverem forma triangular com exceção do item anterior; b) em terrenos com forma trapézio, cujas bases não constituem testada, e a menor seja igual ou inferior a 3 metros; c) em terrenos cuja testada for inferior a 8 metros.
- terrenos de esquina.

Com relação aos imóveis edificados, o decreto municipal previu a aplicação do fator de obsolescência, determinado em função da idade da edificação, que possui os seguintes valores:

O fator de obsolescência (FO) é determinado da seguinte forma:		
01	construção com até 5 anos de idade	1,00
02	construção de 6 a 10 anos de idade	0,95
03	construção de 11 a 15 anos de idade	0,90
04	construção de 16 a 20 anos de idade	0,80
05	construção de 21 a 30 anos de idade	0,70
06	construção de 31 a 40 anos de idade	0,60
07	construção com mais de 40 anos	0,40



Veja, assim, que aplicando-se os fatores de correção acima previstos, o valor do imóvel construído é ajustado para menos à medida que os anos vão se passando.

Por fim, a lei municipal previu que as alíquotas do IPTU serão **diferenciadas**, de acordo com o **uso do imóvel, e progressivas em razão do valor venal**.

Assim, o IPTU será determinado pela **soma dos resultados** obtidos com a incidência de cada alíquota sobre a fração de valor venal correspondente.

Frise-se, também, que atendendo ao comando previsto no art. 182, par. 4º da CF/88, que as alíquotas do imposto serão **progressivas** para imóveis contidos em áreas passíveis de **parcelamento, de edificação ou de utilização compulsórios**, conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Para finalizarmos a nossa aula, vejamos algumas hipóteses de isenção do IPTU:

Ficam isentos do pagamento do IPTU:	
01	pertencente a agremiação esportiva licenciada e filiada à Federação Esportiva Estadual, quando utilizado efetiva e habitualmente no exercício de suas atividades sociais
02	pertencente ou compromissado legalmente com sociedades civis sem fins lucrativos, destinadas ao exercício de atividades culturais, recreativas ou esportivas, desde que observados os requisitos legais para comprovação dessas condições
03	pertencente a sociedade ou instituições sem fins lucrativos que se destine a congregar classes patronais, com uso exclusivo para a prática de suas finalidades ou do quadro social
04	declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, a partir do exercício seguinte em que ocorrer a lavratura da escritura pública, a imissão de posse ou a ocupação efetiva pelo poder desapropriante
05	com área superior a 1 ha, que comprovadamente se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial
06	tombado, na forma da lei, a partir do exercício seguinte à data de inscrição do imóvel no Livro Tombo
07	que possua, em seu interior, áreas de preservação permanente, relevante interesse ecológico, reserva particular do patrimônio natural, cobertas por florestas nativas e/ou área de nível crítico estabelecido em Zona de Águas
08	pertencente a aposentados, pensionistas ou inativos com mais de 60 (sessenta) anos, a aposentados por invalidez sem limite de idade e a beneficiários do Benefício de Prestação Continuada da Assistência Social
09	cujo proprietário seja portador de uma ou mais doenças graves



10	que componha os empreendimentos populares administrados pelo Município, até o término do prazo contratual do respectivo financiamento
----	---

Destaque-se que a concessão das **isenções** depende de **requerimento** e da apresentação dos originais e cópias dos documentos elencados em lei ou regulamento, atendendo a forma, as condições e os prazos estabelecidos, sendo que a inobservância, pelo sujeito passivo, dos requisitos exigidos, implica renúncia ao benefício fiscal ou extinção do processo administrativo sem análise do mérito.

Observação: fica o contribuinte obrigado a informar ao fisco municipal a ocorrência de qualquer situação que torne **indevido o gozo do benefício fiscal**, no **prazo de 60 dias**, contados a partir do momento em que as condições que justificaram a concessão deixarem de ser preenchidas

Por fim, ressalte-se ser assegurado ao contribuinte o direito de requerer **isenção**, no prazo de **45 dias**, contados da aquisição ou da ciência da notificação de cadastramento no imóvel.

Bem, chegamos ao fim da nossa parte teórica. Ufa! A seguir você encontrará algumas questões comentadas para treinar o que foi trabalhado em aula.

É recomendável, antes de olhar os comentários, que você tente resolver as questões, para, somente depois, conferir o gabarito e comentários.

Até a próxima aula!

QUESTÕES COMENTADAS

1. (VUNESP - Procurador Jurídico - Pref. Poá/2019) Em relação ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, é correto afirmar:

A) para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público, consistente em escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 5 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.



B) 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.

C) poderá ser progressivo ou regressivo em razão da localização do imóvel e possuir alíquotas diferentes em função de seu valor.

D) cabe à lei complementar fixar as suas alíquotas máximas e mínimas e regular a forma e as condições como isenções, incentivos e benefícios fiscais serão concedidos e revogados, podendo ser atualizado, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária, desde que plenamente justificável.

E) seu lançamento será de ofício ou por declaração, dependendo do fato gerador e do agente passivo, admitindo-se a fixação de adicional progressivo, em função do número de imóveis do contribuinte.

Comentários:

A) A assertiva possui dois erros. O primeiro deles é pressupor que a mera existência de escola primária ou posto de saúde seria suficiente a qualificar determina área como urbana. O segundo erro é a nossa pegadinha clássica, alterar a distância entre o melhoramento e o imóvel considerado. Conforme estudamos, a distância máxima do imóvel considerado é de 3 quilômetros.

B) Correto. O dispositivo aborda a literalidade do parágrafo único do artigo 33, senão vejamos:

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.

C) Incorreto. Conforme estudamos, o IPTU poderá possuir alíquotas diferentes em razão da localização ou do uso do imóvel e ser progressivo em razão de seu valor. A alternativa inverteu as duas possibilidades.

D) No caso do IPTU, não há necessidade de diploma legislativo de lei complementar para fixar as alíquotas máximas e mínimas e regular a forma como os benefícios fiscais serão concedidos e revogados. Ainda há outro erro na alternativa, eis que a atualização do IPTU, através de Decreto, poderá se dar nos limites dos índices oficiais de correção.

E) O IPTU será lançado de ofício. Erra ainda a alternativa ao contraria disposição de Súmula do STF. Senão vejamos:

Súmula nº 589 - STF: É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do imposto predial e territorial urbano em função do número de imóveis do contribuinte.

Gabarito: B



2. (VUNESP - Procurador Legislativo – Câmara Municipal Tatuí - 2019) O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Sobre o conceito de zona urbana do Município para fins de IPTU, é correto afirmar que deverá ser definida por decreto municipal, observados os requisitos da lei complementar.

as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio não podem ser consideradas urbanas.

não incide IPTU, mas ITR, sobre o imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agropecuária ou agroindustrial.

para ser considerada como zona urbana, a área deve possuir como melhoramentos mínimos abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários e escola primária a uma distância máxima de 5 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.

as áreas consideradas como áreas de expansão urbana por decreto municipal se sujeitam à incidência do IPTU quando providas de rede de iluminação pública.

Comentários:

A definição de zona urbana, conforme o artigo 32, § 1º, do CTN, se dá através de lei municipal.

De acordo com artigo 32, § 2º, do CTN, as áreas urbanizáveis e de expansão urbanas poderão ser consideradas urbanas.

Correto. Conforme vimos, este é o entendimento do STJ sobre a matéria. Fique atento em provas de legislações específicas, cujos dispositivos legais podem versar em sentido contrário ao entendimento dos Tribunais Superiores.

Mais uma vez aparece a nossa pegadinha clássica. A distância máxima é de 3 quilômetros.

Incorreta. Conforme vimos, as áreas urbanizáveis e de expansão urbanas, para que se considerem áreas urbanas, independem da existência dos melhoramentos estudados, bastando que constem de loteamentos aprovados e se faça através de lei municipal.

Gabarito: C

3. (CEBRASPE - Procurador Municipal - Pref. Campo Grande - 2019) A respeito de impostos de competência municipal, julgue o seguinte item, conforme a Constituição Federal de 1988, o Código Tributário Nacional e a legislação de regência.



O IPTU incide sobre imóveis de zonas urbanas e urbanizáveis onde o poder público mantenha abastecimento de água e sistema de esgoto sanitário, podendo esse imposto ser progressivo a depender da localização e do valor do imóvel.

Comentários:

A questão possui dois erros. O primeiro erro foi tentar associar a necessidade de existência dos ditos "melhoramentos" para que haja incidência do IPTU. Conforme vimos, nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana, para que haja cobrança do IPTU, não se faz necessária a existência de melhoramentos.

O segundo erro foi associar progressividade e localização do imóvel. O IPTU poderá, de fato, ser progressivo em razão do valor do imóvel, contudo, quando se fala em localização há a hipótese, apenas, de adoção de alíquotas diferenciadas, não progressivas.

Gabarito: errado

4. (FUNDEP - Auditor Fiscal Tributário - Pref. Uberlândia - 2019) Sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), assinale a assertiva abaixo

O imposto sobre propriedade territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na zona urbana do município.

Comentários:

Correta a assertiva, sendo a disposição literal do artigo 32 do Código Tributário Nacional.

Gabarito: certo

5. (FUNDATEC - Procurador - Pref. Campo Bom - 2019) De acordo com o Código Tributário Nacional, em relação ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, analise as assertivas a seguir:

I. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

II. 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.

III. O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor ou detentor a qualquer título.

Quais estão corretas?

A) Apenas I.



- B) Apenas II.
- C) Apenas I e II.
- D) Apenas II e III.
- E) I, II e III.

Comentários:

I. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Correto, de acordo com o artigo 33 do CTN.

II. 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.

Correto, é a disposição literal do artigo 33, parágrafo único, do CTN.

III. O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor ou detentor a qualquer título.

Incorreto, o instituto da detenção é diferente de posse. De acordo com o artigo 34 do CTN são contribuintes do IPTU o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título.

Gabarito: C

6. (CEBRASPE - Agente de Tributos Estaduais-MT - 2004) A União editou lei complementar estabelecendo alíquotas progressivas do IPTU objetivando resguardar a função social da propriedade.

Considerando essa situação hipotética, julgue o item que se segue.

Na redação original da Constituição Federal de 1988, a progressividade nas alíquotas do IPTU somente era

admitida para fim extrafiscal, sendo essa redação modificada para incluir a possibilidade de alíquotas diferenciadas em razão do valor do imóvel.

Comentários:

Em que pese a redação dos dispositivos não ser das melhores, eis que a Constituição segrega a progressividade e utilização de alíquotas diferenciadas, na prática, os institutos têm efeitos práticos semelhantes. Logo, é correto afirmar que foi através da EC 29/2000 que se possibilitou a progressividade do IPTU em razão do valor do imóvel.



Gabarito: certo

7. (CEBRASPE - Auditor Fiscal da Receita Municipal - Pref. Teresina - 2008) Com relação ao direito tributário, julgue o item.

Consoante a Constituição Federal, o IPTU é o único imposto municipal expressamente progressivo.

Comentários:

Questão complicada, mas que deve ser resolvida de acordo com o comando da questão, desconsideras posições jurisprudenciais acerca da possibilidade de progressividade, por exemplo, do ITBI.

A progressividade do IPTU, com relação aos impostos municipais, encontra-se expressa nos artigos 156, § 1º, I e II e art. 182, § 4º, II.

Gabarito: certo

8. (FGV - OAB UNIFICADO 2010/ II Exame) Caso determinado município venha a atualizar o valor monetário da base de cálculo do IPTU, tal hipótese

- a) deve vir regulada por lei.
- b) deve vir regulada por lei complementar.
- c) enquadra-se como majoração de tributo.
- d) poderá ser disciplinada mediante decreto.

Comentários:

Correta a alternativa D, eis que, conforme vimos, a mera atualização do valor monetário da base de cálculo do IPTU, desde que realizada nos limites dos índices oficiais, não se considera aumento de tributo, podendo se viabilizar através de decreto.

Gabarito: D

9. (FCC - Procurador do Município – Pref. de São Luís - 2016) De acordo com a Constituição Federal, compete ao Município instituir imposto sobre propriedade predial e territorial urbana e compete à União instituir imposto sobre propriedade territorial rural. Via de regra, parte do território dos Municípios brasileiros é constituída pela zona urbana e parte pela zona rural.

Tendo em vista a atribuição constitucional de competências tributárias e o disposto no Código Tributário Nacional e no Decreto-Lei 57, de 1966, acerca dessa matéria, será tributado pelo



- A) IPTU o imóvel localizado na zona urbana, assim definida em decreto estadual, por ser dotada de benefícios mantidos pelo Poder Público, representados pela existência de rede de iluminação pública e do respectivo posteamento para sua distribuição domiciliar nessa zona.
- B) ITR o imóvel localizado em zona urbana, quando utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.
- C) IPTU o imóvel localizado na zona urbana, assim definida em decreto municipal, por ser dotada de benefícios mantidos pelo Poder Público, representados pela existência de escola primária e de posto de saúde localizados a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.
- D) IPTU o imóvel localizado na zona urbana, assim definida em lei estadual, por ser dotada de benefícios mantidos pelo Poder Público, representados por abastecimento de água e por sistema de esgotos sanitários existentes nessa zona.
- E) IPTU o imóvel localizado na zona urbana, assim definida em lei municipal, por ser dotada de benefícios mantidos pelos próprios moradores da região, representados por calçamento e por canalização de águas pluviais existentes nessa zona.

Comentários:

- A) Incorreto. É a lei municipal, e não o decreto estadual, que definirá a zona urbana.
- B) Correto. Conforme vimos, esse é o entendimento do STJ, que julga estar vigente o artigo 15 do Decreto Lei 57/1966.
- C) A assertiva possui dois erros. O primeiro é mencionar o decreto municipal como ato válido a definir a zona urbana, já que a lei municipal é competente para tanto. O segundo erro foi indicar ser suficiente a existência de apenas um melhoramento. Sabemos que são necessários ao menos dois melhoramentos.
- D) Novamente há erro quanto ao instrumento utilizado para definir zona urbana, que deverá ser realizado através de lei municipal.
- E) Incorreto. Os melhoramentos devem ter sido criados ou ao menos serem mantido pelo Poder Público.

Gabarito: B

10. (Vunesp - Controlador Interno - Prefeitura de Cananéia - SP) A empresa XYZ Logística Ltda. obteve, regularmente, autorização para utilizar terreno de propriedade do Estado, localizado em área urbana municipal. Desde julho de 2018, a empresa utiliza o espaço para desenvolver sua atividade econômica.

Nessa hipótese, o município:

- A) deverá cobrar judicialmente o IPTU da empresa XYZ Logística Ltda., a partir de janeiro de 2018.



- B) poderá cobrar IPTU da empresa XYZ Logística Ltda., a partir de janeiro de 2019.
- C) encontra-se impedido de cobrar judicialmente IPTU, pois a propriedade pública do terreno caracteriza hipótese de prescrição da incidência tributária.
- D) não poderá cobrar IPTU, pois o terreno goza de imunidade recíproca.
- E) não poderá cobrar IPTU, pois o terreno público arrendado goza de isenção.

Comentários:

A questão, apesar de não citar expressamente, aborda o entendimento atual do STF acerca da imunidade recíproca, prevista no art. 150, VI, a, da Constituição, sendo de entendimento dessa Corte **não ser estendida à empresa privada arrendatária de imóvel público**, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos. Nessa hipótese é constitucional a cobrança do IPTU pelo Município.

Sobre o tema, veja as seguintes teses fixadas pela Corte Suprema:

1. Incide o IPTU, considerado imóvel de pessoa jurídica de direito público cedido a pessoa jurídica de direito privado, devedora do tributo (RE 601.720).
2. A imunidade recíproca, prevista no art. 150, VI, a, da Constituição não se estende a empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos. Nessa hipótese é constitucional a cobrança do IPTU pelo Município (RE 594.015)

Gabarito: alternativa B

11. (FUNDATEC - Advogado - Prefeitura de Santo Augusto – RS) Segundo dicção do Código Tributário Nacional, em relação ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, assinale a alternativa INCORRETA.

- a) 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.
- b) 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, ainda que definidos fora das zonas definidas como zona urbana em lei municipal.
- c) A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.
- d) Para os efeitos do IPTU, entende-se como zona urbana a definida em decreto municipal; observado o requisito mínimo da existência de, pelo menos, dois melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público, dentre meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem



posteamto para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

e) Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Comentários:

Analisemos cada uma das alternativas propostas pela questão, procurando pela incorreta:

A) Perfeito. É o que define o artigo 32, caput, do CTN.

B) Correto. É o que podemos extrair do artigo 32, § 2º do CTN.

C) Correto. É a disciplina literal do artigo 33 do CTN.

D) Incorreto, é o nosso gabarito. Dispõe o artigo 32, § 1º do CTN, que entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de, pelo menos, 2 dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamto para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado

E) Correto. É a previsão literal do artigo 34 do CTN.

Gabarito: alternativa D

12. (Vunesp - Advogado - FITO - 2020) A entidade assistencial Bom Jesus aluga imóvel de sua propriedade para uma empresa que explora atividade econômica de produção de cachaça. O valor dos aluguéis auferidos pela entidade sem fins lucrativos são utilizados para compra de alimentos destinados aos assistidos.

Diante dessa situação hipotética, é correto afirmar que

A) por força de Súmula Vinculante do STF, o imóvel pertencente à entidade permanece imune ao IPTU.

B) o Código Tributário Nacional assegura a imunidade do IPTU por se tratar de entidade assistencial, independentemente de ter ou não fins lucrativos.

C) a Constituição Federal assegura a imunidade à entidade, independentemente da atividade para a qual foi constituída, bem como do destino que dá às suas verbas, bastando que não tenha fins lucrativos.

D) não há de se falar em imunidade, haja vista que a locatária exerce atividade econômica cujo objeto é totalmente divorciado das finalidades essenciais da entidade locadora.



E) sendo a atividade de locação regida pelo direito civil, a ela não se aplicam as regras de imunidade ou de isenção, posto que concernem ao direito tributário

Comentários:

A questão versa sobre a imunidade assegurada às instituições de assistência social sem fins lucrativos, conforme previsto no artigo 150, VI, c da CF de 1988.

Nos termos previstos no texto maior, a imunidade em questão compreende, somente, o patrimônio, a renda e os serviços, relacionados com suas finalidades essenciais.

A esse respeito, estabelece a **Súmula Vinculante nº 52 do STF**: Ainda quando alugado a terceiros, **permanece imune ao IPTU** o imóvel pertencente a **qualquer das entidades referidas pelo art. 150, VI, "c"**, da Constituição Federal, **desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades** para as quais tais entidades foram constituídas.

Gabarito: alternativa A

13. (IESES - Agente Fazendário - Prefeitura de São José – SC - 2019) O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município, em 31 de dezembro do ano anterior ao do lançamento.

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 dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público.

- I. Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.
- II. Abastecimento de água e gás.
- III. Sistema de esgotos sanitários.
- IV. Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.

A sequência correta é:

- A) Somente a assertiva IV está incorreta.
- B) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.
- C) Somente as assertivas I, III e IV estão corretas.
- D) Somente as assertivas I e II estão corretas.

Comentários:

Para responder à questão precisamos nos socorrer no artigo 32, § 1º do CTN:



Art. 32, § 1º 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 máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Perceba, portanto, que estão corretas as assertivas I, III e IV. O erro da assertiva II é indicar o abastecimento de gás como melhoramento.

Gabarito: alternativa C

14. (FUNCERN - Procurador - Prefeitura de Apodi – RN - 2019) 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. Sobre esse tributo é correto afirmar que

A) a base do cálculo do imposto é o valor estipulado pelo comprador do imóvel.

B) a base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

C) na determinação da sua base de cálculo, se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter temporário, no imóvel.

D) na determinação da sua base de cálculo, se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente, no imóvel.

Comentários:

De acordo com o artigo 33 do CTN, a base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel e, para sua determinação, não são considerados os bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Gabarito: alternativa B

15. (CONSULPLAN/ Titular de Serviços de Notas e de Registros - TJ-MG - 2016) Considerando disposições do Código Tributário Nacional, NÃO é correto afirmar:



- A) A modificação da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, tornando-o mais oneroso depende de lei.
- B) A atualização do valor monetário da base de cálculo do tributo não constitui majoração do tributo.
- C) Município pode atualizar o Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.
- D) Depende de lei a previsão de hipóteses de suspensão do crédito tributário.

Comentários:

Analisemos cada uma das alternativas propostas pela questão, buscando aquela que esteja incorreta:

- A) Correto, de acordo com o artigo 97, § 1º do CTN, equipara-se à majoração do tributo (que depende de lei) a modificação da sua base de cálculo, que importe em torná-lo mais oneroso.
 - B) Correto, em linha com a previsão do artigo 97, § 2º do CTN
 - C) Incorreto, a atualização monetária da base de cálculo do IPTU, realizada mediante decreto, poderá ser realizada desde que não supere os índices oficiais de inflação, não restando caracterizada majoração de tributo.
- Inobstante, a atualização superior ao índice oficial, deverá ser realizada, exclusivamente, através de lei.

- D) Correto, é o que dispõe expressamente o artigo 97, VI do CTN.

Gabarito: alternativa C

16. (Vunesp - Procurador Jurídico - Câmara de Orlândia - SP - 2018) Em sessão legislativa, os vereadores de determinado município pretendiam aprovar projeto que alteraria regras relacionadas à cobrança do IPTU. Considerando o texto Constitucional e que a citada lei foi aprovada no mês de dezembro de 2018, identifique a alternativa que apresenta a melhor solução jurídica.

- A) Se o projeto de Lei pretendia aumentar o tributo, ele poderia ser realizado inclusive por decreto do chefe do Poder Executivo.
- B) Se aprovado o projeto de Lei em sessão plenária, a cobrança poderia ser retroativa em homenagem ao Princípio da Irretroatividade Tributária.
- C) O imposto poderá ser cobrado de forma progressiva em razão do valor do imóvel, ou ter alíquotas diferenciadas de acordo com a localização do imóvel.



D) Sendo a lei sancionada pelo prefeito da cidade, em caso de aumento da alíquota, o imposto só poderá ser exigido no próximo exercício financeiro.

E) Após a aprovação da lei, é permitido ao município atualizar o IPTU, mediante decreto, desde que em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.

Comentários:

A) Incorreto, IPTU não é exceção à legalidade

B) Incorreto, irretroatividade não há qualquer exceção prevista no texto constitucional. As ressalvas constam no artigo 106 do CTN (confirmar o que é).

C) Correto, é a expressa previsão de aplicação da progressividade em razão do valor ou da diferenciação das alíquotas em razão da localização e uso do imóvel (nos termos do que prevê o artigo XX da CF).

D) A questão foi dada como incorreta pelo contexto, já que, tendo sido aprovada em dezembro de 2018, deve respeitar a noventena. A alternativa nos leva a crer que o IPTU poderá ser exigido no início do exercício, o que é falso. No entanto, pela ausência do termo "início", relativamente ao próximo exercício, a questão está correta.

E) Incorreto, mediante decreto poderá o Município atualizar o IPTU, exclusivamente, nos limites dos índices oficiais de correção monetária.

Gabarito: alternativa C

17. (FURB - Advogado Procurador - Prefeitura de Blumenau - SC - 2019) Analise a seguinte situação hipotética: em determinado Município de Santa Catarina, o Poder Legislativo Municipal determinou, mediante Lei Complementar que entrou em vigor em 23 de dezembro de 2013, o aumento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), que deveria incidir já a partir de 1º de janeiro de 2014. A aludida Lei trouxe novos parâmetros a serem utilizados para a base de cálculo do IPTU dos imóveis inseridos na área urbana do referido Município.

A) Não houve ofensa ao princípio da anterioridade da Lei tributária.

B) Houve ofensa ao princípio da anterioridade nonagesimal da Lei Tributária, pois entre a entrada em vigor da Lei Complementar e o início da exigência do aumento do imposto deveria ter sido respeitado o intervalo de noventa dias.

C) Houve ofensa ao princípio da legalidade, já que a matéria deveria ter sido regulamentada por alteração da Lei Orgânica Municipal.

D) É um exemplo de aplicação do princípio da capacidade contributiva.

E) É um exemplo de aplicação do princípio da vedação ao confisco.

Comentários:



Perceba que a lei trata da base de cálculo do IPTU, majorando o valor do IPTU que seria recolhido no próximo exercício. Logo, em se tratando de majoração de base de cálculo, não se aplica a anterioridade nonagesimal, produzindo efeitos a lei lá no início de 2014.

Gabarito: alternativa A

18. (Serctam - Advogado - Prefeitura de Quixadá - CE - 2016) O contribuinte do IPTU não é notificado do lançamento pelo simples envio do carnê ao seu endereço.

Comentários:

Incorreto, lembremo-nos de que a Súmula 397 do STJ prevê exatamente o contrário, dispondo que o mero envio do carnê ao endereço do contribuinte é suficiente para que esse se considere regularmente notificado do lançamento do IPTU.

Gabarito: errado

19. (Vunesp - Auditor Fiscal - Prefeitura de Francisco Morato - SP - 2019) Cabe à Administração comprovar a ausência de notificação do lançamento tributário pelo não recebimento do carnê de cobrança do IPTU.

Comentários:

O ônus da prova relativamente ao não recebimento do carnê do IPTU é do sujeito, sendo esse o entendimento do STJ.

Gabarito: errado

20. (Vunesp - Auditor Fiscal - Prefeitura de Francisco Morato - SP - 2019) É defeso ao município atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.

Comentários:

Perfeito, já que, em decorrência do princípio da legalidade, a majoração de qualquer tributo demanda previsão expressa em lei.

Nesse passo, não se considera majoração a mera atualização monetária, podendo essa ser realizada por ato infralegal, desde que realizada nos limites do índice oficial de correção monetária.

Gabarito: certo

21. (FCM - Auditor Fiscal - Prefeitura de Contagem - MG - 2020) Suponha que em determinado município o IPTU siga a sistemática de lançamento por ofício. Considerando-se que o fato gerador



do referido imposto ocorre em 1º de janeiro de cada ano e que o prazo para pagamento é de 30 (trinta) dias, é correto afirmar que o prazo:

- A) decadencial se iniciará imediatamente após a prática do fato gerador.
- B) prescricional se iniciará imediatamente após a prática do fato gerador.
- C) decadencial se iniciará no primeiro dia do exercício financeiro seguinte em que poderia ser efetuado o lançamento.
- D) prescricional se iniciará no primeiro dia do exercício financeiro seguinte em que poderia ser efetuado o lançamento.
- E) decadencial se iniciará somente após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias, quando ocorre a constituição definitiva do crédito tributário.

Comentários:

O instituto da decadência, que pode ser entendido como a extinção do direito de se constituir o crédito tributário pelo lançamento, relativamente à modalidade de lançamento de ofício encontra previsão no artigo 173, I do CTN:

Art. 173. O direito de a Fazenda Pública constituir o crédito tributário extingue-se após 5 (cinco) anos, contados:

I - do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado;

Já a prescrição é a extinção do direito, pertencente ao credor, da ação de cobrança do crédito tributário. É o artigo 174, caput, do CTN que a disciplina:

Art. 174. A ação para a cobrança do crédito tributário prescreve em cinco anos, contados da data da sua constituição definitiva.

Gabarito: alternativa C

22. (VUNESP - Controlador Interno do Município - Prefeitura de Cananéia - SP) A empresa XYZ Logística Ltda. obteve, regularmente, autorização para utilizar terreno de propriedade do Estado, localizado em área urbana municipal. Desde julho de 2018, a empresa utiliza o espaço para desenvolver sua atividade econômica. Nessa hipótese, o município:

- A) deverá cobrar judicialmente o IPTU da empresa XYZ Logística Ltda., a partir de janeiro de 2018.
- B) poderá cobrar IPTU da empresa XYZ Logística Ltda., a partir de janeiro de 2019.
- C) encontra-se impedido de cobrar judicialmente IPTU, pois a propriedade pública do terreno caracteriza hipótese de prescrição da incidência tributária.
- D) não poderá cobrar IPTU, pois o terreno goza de imunidade recíproca.



E) não poderá cobrar IPTU, pois o terreno público arrendado goza de isenção.

Comentários:

A questão versa sobre o entendimento do STF, exarado no RE 594.015/SP, a respeito da não aplicação da imunidade tributária recíproca no caso de imóvel público que seja arrendado por empresa privada, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos.

Decidiu o STF que, nesses casos, é constitucional a cobrança do IPTU pelo Município.

Gabarito: alternativa B

23. (VUNESP - Procurador Legislativo - Câmara de Tatuí – SP) O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. Sobre o conceito de zona urbana do Município para fins de IPTU, é correto afirmar que:

- A) deverá ser definida por decreto municipal, observados os requisitos da lei complementar.
- B) as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio não podem ser consideradas urbanas.
- C) não incide IPTU, mas ITR, sobre o imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agropecuária ou agroindustrial.
- D) para ser considerada como zona urbana, a área deve possuir como melhoramentos mínimos abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários e escola primária a uma distância máxima de 5 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.
- E) as áreas consideradas como áreas de expansão urbana por decreto municipal se sujeitam à incidência do IPTU quando providas de rede de iluminação pública.

Comentários:

Analisemos cada uma das alternativas:

- A) Incorreto, determina o artigo 32, § 1º do CTN que é a lei municipal (e não decreto), que deverá definir a zona urbana.
- B) Incorreto, é exatamente o contrário do que estabelece o **artigo 32, § 2º** do CTN, que considera tais áreas urbanas por equiparação.
- C) Correto, esse é o entendimento do STJ, que adota o critério da destinação no caso de imóveis que sejam comprovadamente utilizados em exploração extrativa, vegetal, agropecuária ou agroindustrial.
- D) Incorreto, para ser considerada urbana basta que existam ao menos 2 dos melhoramentos previstos nos incisos I a V do artigo 32, § 1º do CTN.



E) Incorreto, já que as áreas de expansão urbana deverão constar em lei municipal e independem da existência dos melhoramentos mínimos.

Gabarito: alternativa C

24. (PROAM - Fiscal Municipal de Tributos - Prefeitura de Macedônia – SP - 2019) “Tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.” Essa é uma definição de:

- A) Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural.
- B) Imposto Municipal sobre a Propriedade Territorial.
- C) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
- D) Imposto de Renda relativo a Patrimônio.

Comentários:

A questão requer o conhecimento do aluno acerca da literalidade do artigo 29 do CTN, que assim dispõe:

*Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, **localização fora da zona urbana do Município.***

Gabarito: alternativa A

25. (FGV – Auditor - SEFIN-RO - 2018) Determinado Estado da Federação cedeu um imóvel de sua propriedade à pessoa jurídica de direito privado ABC, para que esta exerça atividade econômica com fins lucrativos, no local do imóvel. Em relação à cobrança de Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do imóvel, assinale a afirmativa correta.

- A) É vedada a cobrança do IPTU do imóvel, tendo em vista a imunidade recíproca das pessoas de direito público, princípio garantidor da Federação e cláusula pétrea.
- B) É vedada a cobrança do IPTU do imóvel, tendo em vista que o Estado é isento do pagamento do IPTU de imóveis de sua propriedade.
- C) O IPTU é devido e o Estado, contribuinte do imposto, deve realizar o pagamento.
- D) O IPTU não é devido, uma vez que o Estado não é sujeito passivo da exação.
- E) O IPTU é devido e a pessoa jurídica de direito privado é a responsável tributária e quem deve realizar o pagamento.

Comentários:



A questão aborda o posicionamento recente do STF relativo à imunidade tributária recíproca de bens imóveis de propriedade de ente público quando cedido a terceiros, que nele exerça atividades econômicas com finalidade lucrativa.

No julgamento dos RE's 594.015/SP e 601.720/RJ, com repercussão geral reconhecida, fixou, em linhas gerais, as seguintes teses:

1. Incide o IPTU, considerado imóvel de pessoa jurídica de direito público cedido a pessoa jurídica de direito privado, devedora do tributo.
2. A imunidade recíproca, prevista no art. 150, VI, "a", da Constituição Federal, não se estende a empresa privada arrendatária de imóvel público, quando seja ela exploradora de atividade econômica com fins lucrativos. Nessa hipótese é constitucional a cobrança do IPTU pelo Município.

Nesse passo, tendo havido a cessão de imóvel de propriedade do Estado para entidade privada que nela explorada atividade econômica com finalidade lucrativa, entende o STF ser constitucional a exigência do IPTU.

No caso em tela, é responsável pelo recolhimento do IPTU o ente privado que explora atividades econômicas com finalidade lucrativa, já que o Estado é protegido pela imunidade tributária recíproca.

Gabarito: alternativa E

26. (CESPE - Procurador - PGM-Manaus - 2018) Para fins de instituição e cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU, o Código Tributário Nacional exige a implementação por parte do Poder Público Municipal de, pelo menos, dois melhoramentos ali elencados. Assinale a alternativa que contém 02 (dois) melhoramentos previstos no CTN.

- A) Meio-fio ou calçamento, com ou sem canalização de águas pluviais, e abastecimento de água.
- B) Sistemas de esgotos sanitários e rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição familiar.
- C) Sistema de esgotos sanitários e escola primária a uma distância mínima de 05 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.
- D) Abastecimento de água e posto de saúde a uma distância mínima de 10 (dez) quilômetros do imóvel considerado.

Comentários:

A alternativa versa sobre os melhoramentos mínimos, previstos no artigo 32, o §1º do CTN. Dessa forma, estabelece o dispositivo que se entende 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 máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Isto posto, analisemos cada uma das alternativas:

A) Incorreto, estabelecimento o inciso I que o meio-fio ou calçamento deverá possuir canalização de águas pluviais.

B) Perfeito, a assertiva descreve os melhoramentos previstos nos incisos III e IV do artigo 32, §1º do CTN.

C) Incorreto, a distância é máxima, e de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

D) Incorreto, o posto de saúde deverá estar a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Gabarito: alternativa B

27. (CESPE - Procurador - PGM-Manaus - 2018) Considerando o que dispõe a CF, julgue o item a seguir, a respeito das limitações do poder de tributar, da competência tributária e das normas constitucionais aplicáveis aos tributos.

O IPTU pode ter alíquotas superiores para os imóveis de maior valor.

Comentários:

A questão versa sobre a possibilidade de o IPTU ser progressivo em função do valor do imóvel, hipótese expressamente consignada no artigo 156, § 1º da Constituição Federal.

Dessa forma, a afirmativa de que o IPTU poderá ter alíquotas superiores para os imóveis de maior valor encontra amparo no texto constitucional.

Gabarito: certo

28. (IESES - Titular de Serviços de Notas e de Registros - TJ-CE - 2018) Nos termos do Código Tributário Nacional, assinale a alternativa correta sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU:



- A) Não poderá ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.
- B) A base do cálculo do imposto é o valor de mercado do imóvel.
- C) Contribuinte do imposto é sempre o proprietário do imóvel.
- D) Tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na zona urbana do Município.

Comentários:

Perceba, inicialmente, que a questão requer que seja apontada a alternativa correta à luz do que estabelece o Código Tributário Nacional. Isto posto, analisemos cada uma das alternativas:

- A) Incorreta, por não encontrar previsão expressa no CTN e, também, por contrariar o artigo 156, § 1º da Constituição Federal, que possibilita a adoção de alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.
- B) Incorreta, de acordo com o artigo 33, *caput*, do CTN, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel.
- C) Incorreto, nos termos do que estabelece o artigo 34 do CTN, contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.
- D) Perfeito, descrevendo o artigo 32, *caput*, do CTN, que assim estabelece: *“O IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município”*.

Gabarito: alternativa D

29. (FAUEL - Procurador Municipal - Prefeitura de Paranaíba – PR - 2018) Acerca do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), assinale a alternativa INCORRETA.

- A) É defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.
- B) É inconstitucional a cobrança do IPTU em alíquotas diferenciadas em razão da destinação dos imóveis.
- C) A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel. 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.
- D) Ainda quando alugado a terceiros, permanece imune ao IPTU o imóvel pertencente a qualquer das entidades referidas pelo art. 150, VI, “c”, da Constituição Federal, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades para as quais tais entidades foram constituídas.



E) É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do IPTU em função do número de imóveis do contribuinte.

Comentários:

A questão requer que assinalemos a alternativa incorreta, desse modo, passemos a avaliar cada uma das alternativas:

A) Correto, a alternativa reproduz o exato teor da Súmula 160 do STJ. Lembre-se de que a atualização em valores superiores ao índice oficial de inflação se caracteriza como majoração do tributo, o que deve ser feito mediante lei.

B) Incorreto, sendo o nosso gabarito. A jurisprudência do STF já se firmou no sentido de que a cobrança do IPTU em alíquotas diferenciadas em razão da destinação dos imóveis não afronta a Constituição da República (RE 457.482-AgR, voto da rel. min. Cármen Lúcia).

C) Correto, em linha com o que estabelece o artigo 33, caput, do CTN combinado parágrafo único do mesmo dispositivo.

D) Correto, é a literalidade da Súmula Vinculante 52 do STF.

E) Perfeito, é o exato teor da Súmula 589 do STF.

Gabarito: alternativa B

30. (VUNESP - Procurador Jurídico - Prefeitura de Marília – SP - 2017) A Associação dos Familiares e Amigos dos Vulneráveis de Marília, instituição de assistência social sem fins lucrativos, possui dois imóveis na área urbana municipal. Em um deles funciona sua sede, onde são desenvolvidas as atividades da associação. O outro encontra-se alugado para terceiro, para fins comerciais. Sobre esse segundo imóvel:

A) incide IPTU, porquanto apenas o imóvel utilizado diretamente no desempenho das atividades assistenciais é alcançado pela imunidade subjetiva prevista na Constituição Federal.

B) incide IPTU, assim como sobre o primeiro imóvel, já que a imunidade constitucional para entidades assistenciais não abrange imposto sobre patrimônio.

C) incide IPTU, assim como sobre o primeiro imóvel, porque a imunidade constitucional para entidades é subjetiva e abrange aquelas que tenham finalidade de educação, além de partidos políticos, inclusive suas fundações, e entidades sindicais.

D) não incide IPTU, pois, ainda quando alugado a terceiros, imóvel pertencente a instituição de assistência social permanece imune ao IPTU, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades essenciais da entidade proprietária.



E) não incide IPTU, pois, ainda quando alugado a terceiros e independentemente da destinação do valor dos aluguéis, imóvel pertencente a instituição de assistência social permanece imune ao IPTU, já que a imunidade constitucional é, nessa hipótese, subjetiva.

Comentários:

Para resolver a questão precisaríamos conhecer o teor da Súmula Vinculante 52 do STF, que assim estabelece:

Súmula Vinculante 52: Ainda quando alugado a terceiros, permanece imune ao IPTU o imóvel pertencente a qualquer das entidades referidas pelo art. 150, VI, "c", da Constituição Federal, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades para as quais tais entidades foram constituídas.

Dessa forma, está correta a alternativa D.

Gabarito: alternativa D

LISTA DE QUESTÕES

1. (VUNESP - Procurador Jurídico - Pref. Poá/2019) Em relação ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, é correto afirmar:

A) para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público, consistente em escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 5 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.



B) 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.

C) poderá ser progressivo ou regressivo em razão da localização do imóvel e possuir alíquotas diferentes em função de seu valor.

D) cabe à lei complementar fixar as suas alíquotas máximas e mínimas e regular a forma e as condições como isenções, incentivos e benefícios fiscais serão concedidos e revogados, podendo ser atualizado, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária, desde que plenamente justificável.

E) seu lançamento será de ofício ou por declaração, dependendo do fato gerador e do agente passivo, admitindo-se a fixação de adicional progressivo, em função do número de imóveis do contribuinte.

2. (VUNESP - Procurador Legislativo – Câmara Municipal Tatuí - 2019) O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Sobre o conceito de zona urbana do Município para fins de IPTU, é correto afirmar que deverá ser definida por decreto municipal, observados os requisitos da lei complementar.

as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio não podem ser consideradas urbanas.

não incide IPTU, mas ITR, sobre o imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agropecuária ou agroindustrial.

para ser considerada como zona urbana, a área deve possuir como melhoramentos mínimos abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários e escola primária a uma distância máxima de 5 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.

as áreas consideradas como áreas de expansão urbana por decreto municipal se sujeitam à incidência do IPTU quando providas de rede de iluminação pública.

3. (CEBRASPE - Procurador Municipal - Pref. Campo Grande - 2019) A respeito de impostos de competência municipal, julgue o seguinte item, conforme a Constituição Federal de 1988, o Código Tributário Nacional e a legislação de regência.



O IPTU incide sobre imóveis de zonas urbanas e urbanizáveis onde o poder público mantenha abastecimento de água e sistema de esgoto sanitário, podendo esse imposto ser progressivo a depender da localização e do valor do imóvel.

4. (FUNDEP - Auditor Fiscal Tributário - Pref. Uberlândia - 2019) Sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), assinale a assertiva abaixo

O imposto sobre propriedade territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na zona urbana do município.

5. (FUNDATEC - Procurador - Pref. Campo Bom - 2019) De acordo com o Código Tributário Nacional, em relação ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, analise as assertivas a seguir:

I. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

II. 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.

III. O contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor ou detentor a qualquer título.

Quais estão corretas?

A) Apenas I.

B) Apenas II.

C) Apenas I e II.

D) Apenas II e III.

E) I, II e III.

6. (CEBRASPE - Agente de Tributos Estaduais-MT - 2004) A União editou lei complementar estabelecendo alíquotas progressivas do IPTU objetivando resguardar a função social da propriedade.

Considerando essa situação hipotética, julgue o item que se segue.



Na redação original da Constituição Federal de 1988, a progressividade nas alíquotas do IPTU somente era

admitida para fim extrafiscal, sendo essa redação modificada para incluir a possibilidade de alíquotas diferenciadas em razão do valor do imóvel.

7. (CEBRASPE - Auditor Fiscal da Receita Municipal - Pref. Teresina - 2008) Com relação ao direito tributário, julgue o item.

Consoante a Constituição Federal, o IPTU é o único imposto municipal expressamente progressivo.

8. (FGV - OAB UNIFICADO 2010/ II Exame) Caso determinado município venha a atualizar o valor monetário da base de cálculo do IPTU, tal hipótese

- a) deve vir regulada por lei.
- b) deve vir regulada por lei complementar.
- c) enquadra-se como majoração de tributo.
- d) poderá ser disciplinada mediante decreto.

9. (FCC - Procurador do Município – Pref. de São Luís - 2016) De acordo com a Constituição Federal, compete ao Município instituir imposto sobre propriedade predial e territorial urbana e compete à União instituir imposto sobre propriedade territorial rural. Via de regra, parte do território dos Municípios brasileiros é constituída pela zona urbana e parte pela zona rural.

Tendo em vista a atribuição constitucional de competências tributárias e o disposto no Código Tributário Nacional e no Decreto-Lei 57, de 1966, acerca dessa matéria, será tributado pelo

- A) IPTU o imóvel localizado na zona urbana, assim definida em decreto estadual, por ser dotada de benefícios mantidos pelo Poder Público, representados pela existência de rede de iluminação pública e do respectivo posteamento para sua distribuição domiciliar nessa zona.
- B) ITR o imóvel localizado em zona urbana, quando utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.
- C) IPTU o imóvel localizado na zona urbana, assim definida em decreto municipal, por ser dotada de benefícios mantidos pelo Poder Público, representados pela existência de escola primária e de posto de saúde localizados a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.
- D) IPTU o imóvel localizado na zona urbana, assim definida em lei estadual, por ser dotada de benefícios mantidos pelo Poder Público, representados por abastecimento de água e por sistema de esgotos sanitários existentes nessa zona.



E) IPTU o imóvel localizado na zona urbana, assim definida em lei municipal, por ser dotada de benefícios mantidos pelos próprios moradores da região, representados por calçamento e por canalização de águas pluviais existentes nessa zona.

10. (Vunesp - Controlador Interno - Prefeitura de Cananéia - SP) A empresa XYZ Logística Ltda. obteve, regularmente, autorização para utilizar terreno de propriedade do Estado, localizado em área urbana municipal. Desde julho de 2018, a empresa utiliza o espaço para desenvolver sua atividade econômica.

Nessa hipótese, o município:

- A) deverá cobrar judicialmente o IPTU da empresa XYZ Logística Ltda., a partir de janeiro de 2018.
- B) poderá cobrar IPTU da empresa XYZ Logística Ltda., a partir de janeiro de 2019.
- C) encontra-se impedido de cobrar judicialmente IPTU, pois a propriedade pública do terreno caracteriza hipótese de prescrição da incidência tributária.
- D) não poderá cobrar IPTU, pois o terreno goza de imunidade recíproca.
- E) não poderá cobrar IPTU, pois o terreno público arrendado goza de isenção.

11. (FUNDATEC - Advogado - Prefeitura de Santo Augusto – RS) Segundo dicção do Código Tributário Nacional, em relação ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, assinale a alternativa INCORRETA.

- a) 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.
- b) 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, ainda que definidos fora das zonas definidas como zona urbana em lei municipal.
- c) A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.
- d) Para os efeitos do IPTU, entende-se como zona urbana a definida em decreto municipal; observado o requisito mínimo da existência de, pelo menos, dois melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público, dentre 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 três quilômetros do imóvel considerado.



e) Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

12. (Vunesp - Advogado - FITO - 2020) A entidade assistencial Bom Jesus aluga imóvel de sua propriedade para uma empresa que explora atividade econômica de produção de cachaça. O valor dos aluguéis auferidos pela entidade sem fins lucrativos são utilizados para compra de alimentos destinados aos assistidos.

Diante dessa situação hipotética, é correto afirmar que

A) por força de Súmula Vinculante do STF, o imóvel pertencente à entidade permanece imune ao IPTU.

B) o Código Tributário Nacional assegura a imunidade do IPTU por se tratar de entidade assistencial, independentemente de ter ou não fins lucrativos.

C) a Constituição Federal assegura a imunidade à entidade, independentemente da atividade para a qual foi constituída, bem como do destino que dá às suas verbas, bastando que não tenha fins lucrativos.

D) não há de se falar em imunidade, haja vista que a locatária exerce atividade econômica cujo objeto é totalmente divorciado das finalidades essenciais da entidade locadora.

E) sendo a atividade de locação regida pelo direito civil, a ela não se aplicam as regras de imunidade ou de isenção, posto que concernem ao direito tributário

13. (IESES - Agente Fazendário - Prefeitura de São José – SC - 2019) O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município, em 31 de dezembro do ano anterior ao do lançamento.

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 dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público.

I. Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.

II. Abastecimento de água e gás.

III. Sistema de esgotos sanitários.

IV. Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.

A sequência correta é:

A) Somente a assertiva IV está incorreta.



- B) As assertivas I, II, III e IV estão corretas.
- C) Somente as assertivas I, III e IV estão corretas.
- D) Somente as assertivas I e II estão corretas.

14. (FUNCERN - Procurador - Prefeitura de Apodi – RN - 2019) 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. Sobre esse tributo é correto afirmar que

- A) a base do cálculo do imposto é o valor estipulado pelo comprador do imóvel.
- B) a base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.
- C) na determinação da sua base de cálculo, se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter temporário, no imóvel.
- D) na determinação da sua base de cálculo, se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente, no imóvel.

15. (CONSULPLAN/ Titular de Serviços de Notas e de Registros - TJ-MG - 2016) Considerando disposições do Código Tributário Nacional, NÃO é correto afirmar:

- A) A modificação da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, tornando-o mais oneroso depende de lei.
- B) A atualização do valor monetário da base de cálculo do tributo não constitui majoração do tributo.
- C) Município pode atualizar o Imposto Predial e Territorial Urbano, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.
- D) Depende de lei a previsão de hipóteses de suspensão do crédito tributário.

16. (Vunesp - Procurador Jurídico - Câmara de Orlândia - SP - 2018) Em sessão legislativa, os vereadores de determinado município pretendiam aprovar projeto que alteraria regras relacionadas à cobrança do IPTU. Considerando o texto Constitucional e que a citada lei foi aprovada no mês de dezembro de 2018, identifique a alternativa que apresenta a melhor solução jurídica.

- A) Se o projeto de Lei pretendia aumentar o tributo, ele poderia ser realizado inclusive por decreto do chefe do Poder Executivo.



- B) Se aprovado o projeto de Lei em sessão plenária, a cobrança poderia ser retroativa em homenagem ao Princípio da Irretroatividade Tributária.
- C) O imposto poderá ser cobrado de forma progressiva em razão do valor do imóvel, ou ter alíquotas diferenciadas de acordo com a localização do imóvel.
- D) Sendo a lei sancionada pelo prefeito da cidade, em caso de aumento da alíquota, o imposto só poderá ser exigido no próximo exercício financeiro.
- E) Após a aprovação da lei, é permitido ao município atualizar o IPTU, mediante decreto, desde que em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.

17. (FURB - Advogado Procurador - Prefeitura de Blumenau - SC - 2019) Analise a seguinte situação hipotética: em determinado Município de Santa Catarina, o Poder Legislativo Municipal determinou, mediante Lei Complementar que entrou em vigor em 23 de dezembro de 2013, o aumento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), que deveria incidir já a partir de 1º de janeiro de 2014. A aludida Lei trouxe novos parâmetros a serem utilizados para a base de cálculo do IPTU dos imóveis inseridos na área urbana do referido Município.

- A) Não houve ofensa ao princípio da anterioridade da Lei tributária.
- B) Houve ofensa ao princípio da anterioridade nonagesimal da Lei Tributária, pois entre a entrada em vigor da Lei Complementar e o início da exigência do aumento do imposto deveria ter sido respeitado o intervalo de noventa dias.
- C) Houve ofensa ao princípio da legalidade, já que a matéria deveria ter sido regulamentada por alteração da Lei Orgânica Municipal.
- D) É um exemplo de aplicação do princípio da capacidade contributiva.
- E) É um exemplo de aplicação do princípio da vedação ao confisco.

18. (Serctam - Advogado - Prefeitura de Quixadá - CE - 2016) O contribuinte do IPTU não é notificado do lançamento pelo simples envio do carnê ao seu endereço.

19. (Vunesp - Auditor Fiscal - Prefeitura de Francisco Morato - SP - 2019) Cabe à Administração comprovar a ausência de notificação do lançamento tributário pelo não recebimento do carnê de cobrança do IPTU.

20. (Vunesp - Auditor Fiscal - Prefeitura de Francisco Morato - SP - 2019) É defeso ao município atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.



21. (FCM - Auditor Fiscal - Prefeitura de Contagem - MG - 2020) Suponha que em determinado município o IPTU siga a sistemática de lançamento por ofício. Considerando-se que o fato gerador do referido imposto ocorre em 1º de janeiro de cada ano e que o prazo para pagamento é de 30 (trinta) dias, é correto afirmar que o prazo:

- A) decadencial se iniciará imediatamente após a prática do fato gerador.
- B) prescricional se iniciará imediatamente após a prática do fato gerador.
- C) decadencial se iniciará no primeiro dia do exercício financeiro seguinte em que poderia ser efetuado o lançamento.
- D) prescricional se iniciará no primeiro dia do exercício financeiro seguinte em que poderia ser efetuado o lançamento.
- E) decadencial se iniciará somente após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias, quando ocorre a constituição definitiva do crédito tributário.

22. (VUNESP - Controlador Interno do Município - Prefeitura de Cananéia - SP) A empresa XYZ Logística Ltda. obteve, regularmente, autorização para utilizar terreno de propriedade do Estado, localizado em área urbana municipal. Desde julho de 2018, a empresa utiliza o espaço para desenvolver sua atividade econômica. Nessa hipótese, o município:

- A) deverá cobrar judicialmente o IPTU da empresa XYZ Logística Ltda., a partir de janeiro de 2018.
- B) poderá cobrar IPTU da empresa XYZ Logística Ltda., a partir de janeiro de 2019.
- C) encontra-se impedido de cobrar judicialmente IPTU, pois a propriedade pública do terreno caracteriza hipótese de prescrição da incidência tributária.
- D) não poderá cobrar IPTU, pois o terreno goza de imunidade recíproca.
- E) não poderá cobrar IPTU, pois o terreno público arrendado goza de isenção.

23. (VUNESP - Procurador Legislativo - Câmara de Tatuí – SP) O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. Sobre o conceito de zona urbana do Município para fins de IPTU, é correto afirmar que:

- A) deverá ser definida por decreto municipal, observados os requisitos da lei complementar.
- B) as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio não podem ser consideradas urbanas.



C) não incide IPTU, mas ITR, sobre o imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agropecuária ou agroindustrial.

D) para ser considerada como zona urbana, a área deve possuir como melhoramentos mínimos abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários e escola primária a uma distância máxima de 5 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.

E) as áreas consideradas como áreas de expansão urbana por decreto municipal se sujeitam à incidência do IPTU quando providas de rede de iluminação pública.

24. (PROAM - Fiscal Municipal de Tributos - Prefeitura de Macedônia – SP - 2019) “Tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.” Essa é uma definição de:

A) Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural.

B) Imposto Municipal sobre a Propriedade Territorial.

C) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

D) Imposto de Renda relativo a Patrimônio.

25. (FGV – Auditor - SEFIN-RO - 2018) Determinado Estado da Federação cedeu um imóvel de sua propriedade à pessoa jurídica de direito privado ABC, para que esta exerça atividade econômica com fins lucrativos, no local do imóvel. Em relação à cobrança de Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do imóvel, assinale a afirmativa correta.

A) É vedada a cobrança do IPTU do imóvel, tendo em vista a imunidade recíproca das pessoas de direito público, princípio garantidor da Federação e cláusula pétrea.

B) É vedada a cobrança do IPTU do imóvel, tendo em vista que o Estado é isento do pagamento do IPTU de imóveis de sua propriedade.

C) O IPTU é devido e o Estado, contribuinte do imposto, deve realizar o pagamento.

D) O IPTU não é devido, uma vez que o Estado não é sujeito passivo da exação.

E) O IPTU é devido e a pessoa jurídica de direito privado é a responsável tributária e quem deve realizar o pagamento.

26. (CESPE - Procurador - PGM-Manaus - 2018) Para fins de instituição e cobrança do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU, o Código Tributário Nacional exige a implementação por parte do Poder Público Municipal de, pelo menos, dois melhoramentos ali elencados. Assinale a alternativa que contém 02 (dois) melhoramentos previstos no CTN.



- A) Meio-fio ou calçamento, com ou sem canalização de águas pluviais, e abastecimento de água.
- B) Sistemas de esgotos sanitários e rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição familiar.
- C) Sistema de esgotos sanitários e escola primária a uma distância mínima de 05 (cinco) quilômetros do imóvel considerado.
- D) Abastecimento de água e posto de saúde a uma distância mínima de 10 (dez) quilômetros do imóvel considerado.

27. (CESPE - Procurador - PGM-Manaus - 2018) Considerando o que dispõe a CF, julgue o item a seguir, a respeito das limitações do poder de tributar, da competência tributária e das normas constitucionais aplicáveis aos tributos.

O IPTU pode ter alíquotas superiores para os imóveis de maior valor.

28. (IESES - Titular de Serviços de Notas e de Registros - TJ-CE - 2018) Nos termos do Código Tributário Nacional, assinale a alternativa correta sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU:

- A) Não poderá ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.
- B) A base do cálculo do imposto é o valor de mercado do imóvel.
- C) Contribuinte do imposto é sempre o proprietário do imóvel.
- D) Tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na zona urbana do Município.

29. (FAUEL - Procurador Municipal - Prefeitura de Paranavaí – PR - 2018) Acerca do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), assinale a alternativa INCORRETA.

- A) É defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.
- B) É inconstitucional a cobrança do IPTU em alíquotas diferenciadas em razão da destinação dos imóveis.
- C) A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel. 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.



D) Ainda quando alugado a terceiros, permanece imune ao IPTU o imóvel pertencente a qualquer das entidades referidas pelo art. 150, VI, "c", da Constituição Federal, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades para as quais tais entidades foram constituídas.

E) É inconstitucional a fixação de adicional progressivo do IPTU em função do número de imóveis do contribuinte.

30. (VUNESP - Procurador Jurídico - Prefeitura de Marília – SP - 2017) A Associação dos Familiares e Amigos dos Vulneráveis de Marília, instituição de assistência social sem fins lucrativos, possui dois imóveis na área urbana municipal. Em um deles funciona sua sede, onde são desenvolvidas as atividades da associação. O outro encontra-se alugado para terceiro, para fins comerciais. Sobre esse segundo imóvel:

A) incide IPTU, porquanto apenas o imóvel utilizado diretamente no desempenho das atividades assistenciais é alcançado pela imunidade subjetiva prevista na Constituição Federal.

B) incide IPTU, assim como sobre o primeiro imóvel, já que a imunidade constitucional para entidades assistenciais não abrange imposto sobre patrimônio.

C) incide IPTU, assim como sobre o primeiro imóvel, porque a imunidade constitucional para entidades é subjetiva e abrange aquelas que tenham finalidade de educação, além de partidos políticos, inclusive suas fundações, e entidades sindicais.

D) não incide IPTU, pois, ainda quando alugado a terceiros, imóvel pertencente a instituição de assistência social permanece imune ao IPTU, desde que o valor dos aluguéis seja aplicado nas atividades essenciais da entidade proprietária.

E) não incide IPTU, pois, ainda quando alugado a terceiros e independentemente da destinação do valor dos aluguéis, imóvel pertencente a instituição de assistência social permanece imune ao IPTU, já que a imunidade constitucional é, nessa hipótese, subjetiva.



GABARITO



1 – B	11 – D	21 – C
2 – C	12 – A	22 – B
3 – ERRADO	13 – C	23 – C
4 – CERTO	14 – B	24 – A
5 – C	15 – C	25 – E
6 – CERTO	16 – C	26 – B
7 – CERTO	17 – A	27 – CERTO
8 – D	18 – ERRADO	28 – D
9 – B	19 – ERRADO	29 – B
10 – B	20 – CERTO	30 – D



ANEXO – LEI SECA

TÍTULO II IMPOSTOS

CAPÍTULO I IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

Seção I Incidência

Art. 3º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é devido pela propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel, edificado ou não, localizado nas áreas urbanas do Município.

Art. 4º Para efeitos deste imposto, são urbanas:

I - as áreas em que existam, pelo menos, dois dos seguintes melhoramentos:

- a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- b) abastecimento de água;
- c) sistema de esgotos sanitários;
- d) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 km (três quilômetros) do imóvel considerado; e
- e) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

II - as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana constantes de loteamentos regularizados destinadas à habitação ou às atividades econômicas, mesmo que localizadas fora das zonas definidas no inciso I deste artigo.

Art. 5º As áreas urbanas, para os efeitos deste Código, serão definidas em lei, com vigência para o exercício seguinte ao de sua fixação.

Art. 6º Para efeitos deste imposto não se considera edificado, ainda que regularizado, o terreno que contenha:

I - construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;



II - construção em andamento ou paralisada, excetuando-se o caso de ser expedido Habite-se parcial;

III - construção em ruínas, em demolição, condenada ou interditada;

IV - construção que a autoridade competente considere inadequada, pela área ocupada, para a destinação ou utilização pretendida;

V - edificação com área inferior a 30 m² (trinta metros quadrados) para os imóveis não residenciais; e

VI - telheiro, assim caracterizado como a edificação rudimentar fechada somente em uma face ou, no caso de se encostar nas divisas do lote, somente nestes locais, tendo no mínimo uma face completamente aberta, em qualquer caso.

Art. 7º *A incidência do imposto independe:*

I - da legitimidade do título de aquisição ou da posse do imóvel;

II - do resultado econômico da exploração do bem imóvel; e

III - do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas relativas ao imóvel.

Art. 8º *O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é devido anualmente.*

Seção II Sujeito Passivo

Art. 9º *Contribuinte do IPTU é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, a qualquer título, de bem imóvel.*

Seção III Base de Cálculo e Alíquotas

Art. 10. *A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem imóvel.*

Art. 11. *As alíquotas do IPTU serão diferenciadas, de acordo com o uso do imóvel, e*



progressivas em razão do valor venal, fracionado por faixas, conforme a Tabela 01 anexa a este Código.

§ 1º O imposto será determinado pela soma dos resultados obtidos com a incidência de cada alíquota sobre a fração de valor venal correspondente.

§ 2º Sem prejuízo ao disposto no caput deste artigo, as alíquotas do imposto serão progressivas para imóveis contidos em áreas passíveis de parcelamento, de edificação ou de utilização compulsórios, conforme definido no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado.

Art. 12. *O valor venal dos imóveis será o constante na Planta de Valores, em anexo, atualizada anualmente por meio de Decreto, em função dos seguintes elementos, considerados em conjunto ou isoladamente:*

I - a declaração do contribuinte, se exata e aceita pelo órgão competente do Município;

II - os preços relativos às últimas transações imobiliárias;

III - os índices médios de valorização correspondente à localização do imóvel;

IV - a área, a forma, as dimensões, a localização e as outras características do imóvel;

V - a área construída, a idade e o valor unitário por tipo de construção, no caso de ser o imóvel edificado;

VI - os acidentes naturais e outras características que possam influir em sua valorização; e

VII - os equipamentos urbanos ou melhorias decorrentes de obras públicas recebidas pela área onde se localiza o imóvel.

§ 1º O valor venal dos bens imóveis, atualizados anualmente, na forma do caput deste artigo, será obrigatoriamente atualizado com o valor correspondente ao índice da inflação aferida no período.

§ 2º O valor venal contestado pelo contribuinte em que a aplicação da Planta de Valores resultar em valor comprovadamente divergente do valor de mercado poderá ser alterado, mediante avaliação individualizada, por autoridade administrativa



competente.

§ 3º Os elementos previstos nos incisos I a VII deste artigo serão utilizados para apurar o valor venal dos imóveis não previstos na Planta Genérica de Valores à época do lançamento do tributo.

Art. 13. O processo de avaliação dos bens imóveis será estabelecido por Decreto do Poder Executivo, observado o disposto neste Código.

Seção IV Inscrição

Art. 14. Todos os imóveis serão obrigatoriamente inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal, ainda que pertencentes a pessoas isentas ou imunes.

Parágrafo único. Para os efeitos deste imposto, na caracterização da unidade imobiliária, a situação de fato, que deverá ser verificada pelo órgão competente do Município, terá prevalência sobre a descrição do bem imóvel contida no respectivo título de propriedade.

Art. 15. Para fins de inscrição e lançamento, todo proprietário, titular do domínio útil ou possuidor de bem imóvel é obrigado a declarar, em formulário próprio, os dados ou elementos necessários à perfeita identificação do domínio útil ou do imóvel.

Parágrafo único. A declaração deverá ser efetivada dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da:

- I - convocação que eventualmente seja feita pelo Município;
- II - conclusão da construção, no todo ou em parte, em condições de uso ou habitação;
- III - aquisição da propriedade de bem imóvel, no todo ou em parte certa, desmembrada ou ideal;
- IV - aquisição do domínio útil ou da posse do bem imóvel;
- V - aquisição do domínio útil ou da posse do bem imóvel; ou
- VI - conclusão da reforma ou aumento da construção existente no imóvel.



Art. 16. Os elementos ou dados da declaração deverão ser atualizados dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da ocorrência de fatos ou circunstâncias que possam alterar a inscrição, inclusive nas hipóteses de reforma, com ou sem aumento da área construída, e de registro de compromisso de compra e venda de bem imóvel ou de sua cessão.

Parágrafo único. O dever previsto neste artigo se estende à pessoa do compromissário vendedor e ao cedente do compromisso da compra e venda de bem imóvel.

Art. 17. Serão objeto de uma única declaração, acompanhada, respectivamente, da planta do imóvel, do loteamento ou do arruamento:

I - a gleba de terra bruta desprovida de melhoramentos, cujo aproveitamento dependa de realização de obras de arruamento ou de urbanização;

II - a quadra indivisa de áreas arruadas; e

III - o lote isolado de cada quarteirão.

Art. 18. O contribuinte poderá retificar os dados da declaração ou de sua atualização, antes de ser notificado do lançamento, desde que comprove o erro em que se fundamenta a retificação.

Art. 19. Na impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o bem imóvel ou de elementos necessários à fixação da base de cálculo do imposto, o lançamento será efetuado de ofício, com base nos elementos de que dispuser o órgão competente do Município, verificados os dados físicos do bem imóvel, sem prejuízo das demais cominações ou penalidades cabíveis.

Seção V Lançamento

Art. 20. O lançamento do imposto será:

I - anual, respeitada a situação do bem imóvel a 1º de janeiro do exercício a que se referir a tributação; e

II - distinto, um para cada imóvel ou unidade imobiliária independente, ainda que contíguos ou vizinhos e pertencentes ao mesmo contribuinte.



Parágrafo único. O lançamento do imposto não presume a regularidade do imóvel e não se presta a fins não tributários.

Art. 21. *O imposto será lançado em nome do contribuinte, levando-se em conta os dados ou elementos constantes no Cadastro Imobiliário Fiscal.*

§ 1º Em se tratando de bem imóvel objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento do imposto poderá ser realizado indistintamente em nome do promitente vendedor ou do promissário comprador ou, ainda, no de ambos, sendo solidária a responsabilidade pelo pagamento do imposto.

§ 2º O lançamento do bem imóvel objeto de enfiteuse, usufruto, fideicomisso ou de direito real de superfície será efetuado em nome do enfiteuta, do usufrutuário, do fiduciário ou do superficiário.

§ 3º Na hipótese de condomínio, o lançamento será procedido:

I - quando pro indiviso, em nome de um, de alguns ou de todos os coproprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais pelo pagamento do imposto; e

II - quando pro diviso, em nome do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor da unidade autônoma.

Art. 22. *O contribuinte será notificado do lançamento do IPTU por edital publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município, pelo envio do carnê ao local do imóvel ou domicílio tributário por ele eleito ou por outro meio eletrônico, na forma prevista na legislação municipal.*

§ 1º A autoridade administrativa poderá recusar o domicílio eleito pelo sujeito passivo quando impossibilitar ou dificultar a arrecadação ou a fiscalização do tributo.

§ 2º Além das informações do contribuinte, a folha de rosto dos carnês do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo ou os envelopes nos quais estes serão postados poderão apresentar frases ou slogans de cunho educacional ou informativo.

Seção VI Infrações e Penalidades



Art. 23. As infrações serão punidas com as seguintes penalidades:

I - multa de 5 (cinco) Valores de Referência Municipal (VRMs), por declaração, na falta de apresentação ou na entrega fora do prazo das declarações de cadastramento e de atualização cadastral, previstas nos artigos 15 e 16 deste Código;

II - multa equivalente a 100% (cem por cento) do valor do crédito tributário que tenha deixado de ser constituído em função de omissão ou falsidade nos dados apresentados pelo contribuinte em declaração, ou quando houver adulteração em qualquer outro documento, fiscal ou não, que implique alterações do lançamento, obtenção de benefício ou redução de tributo;

III - multa de 20 (vinte) VRMs, por declaração, em função de omissão ou falsidade quanto aos dados apresentados pelo contribuinte em declaração ou adulteração em qualquer outro documento, fiscal ou não; e

IV - multa de 50 (cinquenta) VRMs a qualquer forma de embaraçamento ou obstrução da ação fiscal.

§ 1º No concurso de infrações, as penalidades serão aplicadas conjuntamente, uma para cada infração, ainda que previstas no mesmo dispositivo legal.

§ 2º As penalidades previstas serão aplicadas a qualquer pessoa que, em razão de cargo, ofício ou profissão, intervenha no negócio jurídico, preste informação, declaração ou pratique qualquer outro ato que possa influenciar no lançamento, no cálculo do tributo ou ensejar obtenção de qualquer benefício fiscal indevido.

Seção VII Isenções

Art. 24. Desde que cumpridas as exigências da legislação, fica isento do IPTU o imóvel ou parte dele:

I - pertencente a agremiação esportiva licenciada e filiada à Federação Esportiva Estadual, quando utilizado efetiva e habitualmente no exercício de suas atividades sociais;

II - pertencente ou comprometido legalmente com sociedades civis sem fins lucrativos, destinadas ao exercício de atividades culturais, recreativas ou esportivas, desde que observados os requisitos legais para comprovação dessas condições;



III - pertencente a sociedade ou instituições sem fins lucrativos que se destine a congregar classes patronais, com uso exclusivo para a prática de suas finalidades ou do quadro social;

IV - declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, a partir do exercício seguinte em que ocorrer a lavratura da escritura pública, a imissão de posse ou a ocupação efetiva pelo poder desapropriante;

V - com área superior a 1 ha (um hectare), que comprovadamente se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial;

VI - tombado, na forma da lei, a partir do exercício seguinte à data de inscrição do imóvel no Livro Tombo, nos termos da Lei nº 7.495, de 19 de outubro de 2012, ou outra legislação que venha a substituí-la;

VII - que possua, em seu interior, áreas de preservação permanente, relevante interesse ecológico, reserva particular do patrimônio natural, cobertas por florestas nativas e/ou área de nível crítico estabelecido em Zona de Águas, nos termos da Lei nº 8.331, de 02 de outubro de 2018, ou outra legislação que venha a substituí-la;

VIII - pertencente a aposentados, pensionistas ou inativos com mais de 60 (sessenta) anos, a aposentados por invalidez sem limite de idade e a beneficiários do Benefício de Prestação Continuada da Assistência Social ou outro que venha substituí-lo, nos termos da Lei Complementar nº 619, de 29 de setembro de 2020, ou outra legislação que venha a substituí-la;

IX - cujo proprietário seja portador de uma ou mais doenças graves relacionadas na Lei nº 8.718, de 20 de outubro de 2021, ou outra legislação que venha a substituí-la; e

X - que componha os empreendimentos populares administrados pelo Município, até o término do prazo contratual do respectivo financiamento, nos termos da Lei Complementar nº 230, de 20 de dezembro de 2004, ou outra legislação que venha a substituí-la.

§ 1º A concessão das isenções previstas neste artigo depende de requerimento e da apresentação dos originais e cópias dos documentos elencados em lei ou regulamento, atendendo a forma, as condições e os prazos estabelecidos, sendo que a inobservância, pelo sujeito passivo, dos requisitos exigidos, implica renúncia ao benefício fiscal ou extinção do processo administrativo sem análise do mérito.



§ 2º Fica o contribuinte obrigado a informar ao fisco municipal a ocorrência de qualquer situação que torne indevido o gozo do benefício fiscal, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do momento em que as condições que justificaram a concessão deixarem de ser preenchidas.

§ 3º Fica assegurado ao contribuinte o direito de requerer isenção, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da aquisição ou da ciência da notificação de cadastramento no imóvel.

Art. 25. Será concedida ex officio a isenção do imposto no caso de imóvel construído que constitua propriedade única, utilizada exclusivamente como residência de seu beneficiário e cujo valor venal não seja superior a 932,87 (novecentos e trinta e dois vírgula oitenta e sete) VRMs, vigentes à data da ocorrência do fato gerador.

Parágrafo único. Para efeito desta isenção, serão considerados os dados constantes no Cadastro Imobiliário Fiscal.

Seção VIII Reduções

Art. 26. Será concedida ex-officio a redução de 50% (cinquenta por cento) do imposto no caso de imóvel:

I - construído que constitua propriedade única, utilizada como residência ou como residência e exploração comercial ou industrial de seu beneficiário, e cujo valor venal seja acima de 932,87 (novecentos e trinta e dois vírgula oitenta e sete) VRMs e até 2.098,13 (dois mil e noventa e oito vírgula treze) VRMs; e

II - baldio que constitua propriedade única e cujo valor venal seja inferior a 932,87 (novecentos e trinta e dois vírgula oitenta e sete) VRMs.

Parágrafo único. Para efeito desta redução, serão considerados os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal.

Art. 27. Será aplicado o fator de redução de 100% (cem por cento), mediante requerimento do interessado, para fins de cálculo do valor venal territorial do IPTU, exclusivamente à área compreendida pela faixa de passagem de rede de alta-tensão, em que haja a limitação de uso do solo.



§ 1º Na aplicação dos fatores de correção gleba e bacia, será considerada a área total do terreno cadastrada.

§ 2º Caso a área remanescente do terreno atingido por rede de alta-tensão, identificada no cadastro técnico do Município, seja inferior a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), ou, ainda, a maior dimensão transversal da área remanescente seja menor que 8 m (oito metros), será efetuada a aplicação do redutor sobre a totalidade da área do imóvel.

§ 3º A concessão da redução prevista neste artigo depende de requerimento e da apresentação dos documentos elencados em lei ou regulamento, atendendo a forma, as condições e os prazos estabelecidos, sendo que a inobservância, pelo sujeito passivo, dos requisitos exigidos, implica renúncia ao benefício fiscal ou extinção do processo administrativo sem análise do mérito.

§ 4º Fica assegurado ao contribuinte o direito de requerer a aplicação do redutor, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da aquisição ou da ciência da notificação de cadastramento do imóvel.

Art. 28. A concessão de redução do imposto ou aplicação de fator de redução, estabelecidos nesta seção, não desobriga o sujeito passivo do cumprimento das obrigações acessórias nem da aplicação das penalidades cabíveis no caso de descumprimento.

Art. 29. O Poder Executivo concederá desconto sobre a parcela única do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo, nos percentuais estabelecidos nos incisos I e II deste artigo, e de acordo com os prazos a serem fixados por decreto do Poder Executivo:

I - para os contribuintes que estiverem em dia com os tributos municipais vinculados à inscrição cadastral do imóvel, desconto de:

- a) 12% (doze por cento) para pagamento no primeiro vencimento;
- b) 10% (dez por cento) para pagamento no segundo vencimento; e
- c) 8% (oito por cento) para pagamento no terceiro vencimento; e

II - para os contribuintes que não estiverem em dia com os tributos municipais vinculados à inscrição cadastral do imóvel, desconto de:

- a) 7% (sete por cento) para pagamento no primeiro vencimento;



- b) 5% (cinco por cento) para pagamento no segundo vencimento; e
- c) 3% (três por cento) para pagamento no terceiro vencimento.

TÍTULO I
IMPOSTOS

CAPÍTULO I
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

Seção I
Conceituação

Art. 1º Para os efeitos deste imposto considera-se:

I - *prédio*: o imóvel edificado compreendendo o terreno com a respectiva construção, dependências e edículas;

II - *unidade predial*: o prédio ou parte do prédio que comporte a instalação independente, de imóvel residencial ou não residencial, classificados na forma abaixo:

- a) *imóvel residencial*: unidade predial que comporte, exclusiva ou preponderantemente, residência; e
- b) *imóvel não residencial*: unidade predial que comporte, exclusiva ou preponderantemente atividade comercial, industrial, de prestação de serviços, cultural, esportiva e demais não contempladas na alínea "a" deste inciso, bem como o imóvel correspondente exclusivamente a box de garagem.

III - *unidade territorial*: o terreno sem edificação;

IV - *unidade padrão territorial (UPT)*: o terreno com área de 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados);

V - *unidade imobiliária*: a unidade predial ou a unidade territorial;

VI - *terreno interno*: o terreno que faz frente para um logradouro e não se situa em esquina;

VII - *terreno de esquina*: o terreno que se situa no encontro de dois ou mais



logradouros públicos;

VIII - terreno de duas ou mais frentes: o terreno que tenha acesso direto para mais de um logradouro e não esteja localizado em esquina;

IX - terreno encravado: o terreno que se situa no interior do quarteirão e não tem acesso direto ao logradouro;

X - lote: a porção de terreno indivisa, correspondente a uma unidade territorial ou a um prédio com uma ou mais unidades prediais;

XI - gleba: o terreno com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

XII - testada (T): a face do lote que o limita com o logradouro público;

XIII - profundidade efetiva (PE): a distância existente entre a testada e o limite dos fundos dos terrenos regulares;

XIV - profundidade equivalente (PE): o resultado da divisão da área pela testada dos terrenos irregulares;

XV - profundidade padrão (PP): a medida convencionalmente adotada para a aplicação do método comparativo de avaliação de terrenos pela fórmula de HARPER;

XVI - fator de profundidade (FP): o coeficiente que resulta a raiz quadrada do quociente da profundidade padrão (PP) pela profundidade efetiva ou equivalente (PE);

$$FP = \frac{PP}{PE}$$

XVII - profundidade corrigida (PC): o resultado da multiplicação da profundidade efetiva ou equivalente (PE) pelo fator de profundidade (FP);

$$PC = PE \cdot FP$$

XVIII - área corrigida: o resultado da multiplicação da testada do terreno (T) pela profundidade corrigida (PC), ou o resultado da multiplicação da área real ou ideal do terreno (A) pelo fator da profundidade (FP);



$$AC = T \cdot PC \text{ ou } AC = A \cdot FP$$

XIX - área ideal: a área do terreno que cabe a cada proprietário, no caso de condomínio, obtida através de documentação legal.

§ 1º A preponderância a que se refere o inciso II, alíneas "a" e "b", deste artigo, será determinada considerando-se o somatório de área edificada em cada classificação e, em sendo idênticas as áreas, o imóvel será considerado não residencial.

§ 2º A área correspondente a box de garagem acompanhará a preponderância do imóvel.

§ 3º O imóvel destinado ao comércio ou à prestação de serviços, com área edificada inferior a 30 m² (trinta metros quadrados), observado o disposto na Lei Complementar nº 636, de 22 de dezembro de 2020, Código Municipal de Edificações, será considerado como unidade territorial.

Seção II Inscrição Dos Imóveis

Art. 2º *Todos os imóveis serão inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal, ainda que pertencentes a pessoas isentas ou imunes.*

Art. 3º *Os imóveis serão inscritos através do Boletim de Informações Cadastrais (BIC), que contém os dados essenciais à identificação da propriedade, posse ou domínio útil.*

Parágrafo único. Inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário Fiscal, a transferência da titularidade somente será procedida mediante a comprovação da quitação dos tributos a ele relativo, incluídos os do ano em curso, ou mediante a assinatura do Termo de Confissão de Dívida.

Art. 4º *A inscrição cadastral serve para identificar cada unidade imobiliária e será obtida através do número da Zona, Setor, Quadra, Lote e Sublote em que estiver contida, da seguinte maneira:*

I - zona: corresponde à divisão dos mapas em escala 1:10.000 no enquadramento cartográfico do Município de Caxias do Sul (ver Mapa de Referência Cadastral);

II - setor: corresponde à divisão dos mapas cadastrais em escala 1:2.000 no



enquadramento cartográfico do Município (ver Mapa de Referência Cadastral);

III - quadra: corresponde ao número da quadra dentro do mapa cadastral já numerado (MRC);

IV - lote: corresponde ao número do lote dentro de cada quadra, numerado no Mapa Cadastral;

V - sublote: corresponde a uma unidade imobiliária sempre que, no mesmo lote, existir condomínio vertical ou horizontal, devendo ser numerado sequencialmente, de 01 a N, dentro de cada lote.

Art. 5º Quanto ao nome do logradouro, os imóveis serão inscritos:

I - quando se tratar de unidade predial:

- a) com uma só entrada pela face do quarteirão correspondente;
- b) com mais de uma entrada, pela face do quarteirão que corresponde a entrada principal e, havendo mais de uma, pela face do quarteirão onde o metro quadrado de terreno de profundidade padrão apresentar maior valor e, sendo estas iguais, indiferentemente por qualquer das entradas;
- c) como integrante de um mesmo prédio, pela face do quarteirão em que está situada a entrada que lhe dê acesso;
- d) construída em terreno encravado, pela face do quarteirão que lhe dá acesso e, tendo mais de um, pela de maior valor;
- e) construída em gleba, pela face do quarteirão que corresponde ao acesso principal e, havendo mais de um, pela de maior valor.

II - quando se tratar de unidade territorial:

- a) o terreno interno, pela face do quarteirão que corresponde a sua testada;
- b) os terrenos de esquina, com duas ou mais frentes ou encravados, pela face do quarteirão onde o metro quadrado do terreno de profundidade padrão apresentar o maior valor;
- c) a gleba, pela face do quarteirão para a qual faça frente e, havendo mais de uma, por aquela que apresente a maior testada.

Seção III Avaliação Das Unidades Territoriais



Art. 6º Fica estabelecido que a profundidade padrão é de 35 (trinta e cinco) metros.

Art. 7º O valor do metro quadrado de terreno de profundidade padrão, fixado para cada face do quarteirão, será o constante da Planta de Valores, conforme Lei Complementar nº 701, de 30 de setembro de 2022, Código Tributário do Município.

Art. 8º No cálculo dos valores venais dos terrenos serão utilizados os seguintes Fatores de Correção (FC):

I - fator de Profundidade (FP):

II - fator de Situação (FS):

- a) para os terrenos de duas ou mais frentes e internos: 1,0;
- b) para os terrenos de esquina, FS = 1,20;
- c) terrenos encravados, FS = 0,50.

III - fator Topografia (FT):

- a) para os terrenos planos: FT = 1,0;
- b) para os terrenos com aclive ou declive superior a 30%: FT = 0,7;
- c) para os terrenos acidentados: FPe = 0,7.

IV - fator Pedologia (Fpe):

- a) para os terrenos secos: FPe = 1,0;
- b) para os terrenos alagados, no mínimo durante seis meses por ano: FPe = 0,7;
- c) para os terrenos rochosos: FPe = 0,6.

V - fator Gleba (FG) para as glebas: FG = 0,50;

VI - fator Localização (FL):

- a) para os terrenos com área igual ou superior a 1.000 m², localizados em bacias de captação: FL = 0,60.

Art. 9º O Valor Venal (VV) dos terrenos com profundidade efetiva ou equivalente maior que a padrão é calculado multiplicando-se a área do terreno (A) pelo valor do metro quadrado de terreno de profundidade padrão (P), fixado para a respectiva face do quarteirão, pelo Fator de Profundidade (FP) e pelos demais Fatores de Correção



(FC), ou seja:

$$VV = A \cdot P \cdot FP \cdot FC \text{ ou}$$

Parágrafo único. Para os terrenos de esquina não construídos quando um dos seus lados for maior que a profundidade padrão e o outro menor, este último deve ser considerado como testada e aquele como profundidade efetiva ou equivalente, embora se utilize sempre o maior valor do terreno de profundidade padrão.

Art. 10. Não sofrerão correção pelo Fator de Profundidade:

I - os terrenos com profundidade efetiva ou equivalente igual ou menor que a padrão;

II - os terrenos de duas ou mais frentes;

III - as glebas;

IV - os terrenos encravados;

V - os terrenos com forma triangular quando o vértice, com ângulo inferior a 90° (noventa graus), coincidir com a esquina;

VI - os terrenos internos com dimensão ou forma não convencional cujas áreas serão reduzidas com 30% (trinta por cento) quando:

a) os terrenos tiverem forma triangular com exceção do item V;

b) em terrenos com forma trapézio, cujas bases não constituem testada, e a menor seja igual ou inferior a 3 (três) metros;

c) em terrenos cuja testada for inferior a 8 (oito) metros.

VII - terrenos de esquina.

Parágrafo único. O Valor Venal (VV) dos terrenos descritos neste artigo será calculado:

a) no caso do inciso I deste, multiplicando-se a área real do terreno (A), pelo valor do metro quadrado de terreno de profundidade padrão (P), fixado para a respectiva face do quarteirão e pelos demais Fatores de Correção (FC), ou seja;

$$VV = A \cdot FS \cdot FT \cdot FP_e \cdot FG \cdot FL$$



b) nos casos dos incisos II e III, multiplicando-se a área real do terreno (A), pela média aritmética dos valores do metro quadrado (Pm) de terreno de profundidade padrão fixados para cada face do quarteirão e pelos demais Fatores de Correção (FC), ou seja:

$$VV - = A . Pm . FS . FT . FPe . FG . FL$$

c) no caso do inciso IV, multiplicando-se a área do terreno (A) pelo maior valor de metro quadrado de terreno de profundidade padrão (P), fixado para as faces do quarteirão em que esteja localizado e pelos demais Fatores de Correção (FC), ou seja:

$$VV - = A . P . FS . FT . FPe . FG . FL$$

d) no caso do inciso V, multiplicando-se a área real do terreno (A) pelo maior valor do metro quadrado de terreno de profundidade padrão (P), fixado para a respectiva face do quarteirão e pelos demais Fatores de Correção (FC) ou seja:

$$VV - = A . P . FS . FT . FPe . FG . FL$$

e) no caso do inciso VI, multiplicando-se a área reduzida do terreno (Ar) pelo valor do metro quadrado de profundidade padrão (P), fixado para a respectiva face do quarteirão e pelos demais Fatores de Correção (FC), ou seja:

$$VV - = Ar . P . FS . FT . FPe . FG . FL$$

Seção IV Avaliação Das Unidades Prediais

Art. 11. O valor das construções é determinado multiplicando-se as respectivas áreas pelo valor do metro quadrado fixado para os tipos a que correspondam, pelo fator obsolescência e fator localização.

Art. 12. Os tipos de construção, atendendo o disposto na Lei Complementar nº 701, de 2022, são determinados considerando-se o que prescreve o artigo 12 da referida Lei, para cada unidade predial, pelo critério de pontos, de conformidade com a seguinte tabela:



Classificação das Construções

Tipo	Pontos
A	Acima de 3.700
B	3.401 a 3.700
C	3.101 a 3.400
D	2.801 a 3.100
E	2.501 a 2.800
F	2.201 a 2.500
G	1.901 a 2.200
H	1.601 a 1.900
I	1.301 a 1.600
J	1.001 a 1.300
K	Até 1.000

Art. 13. O fator obsolescência (FO) é determinado em função da idade da edificação para cada tipo de construção, de acordo com os seguintes valores:

I - construção com até 5 (cinco) anos de idade;

$$FO = 1,00$$

II - construção de 6 (seis) a 10 (dez) anos de idade;

$$FO = 0,95$$

III - construção de 11 (onze) a 15 (quinze) anos de idade;

$$FO = 0,90$$



IV - construção de 16 (dezesseis) a 20 (vinte) anos de idade;

$$FO = 0,80$$

V - construção de 21 (vinte e um) a 30 (trinta) anos de idade;

$$FO = 0,70$$

VI - construção de 31 (trinta e um) a 40 (quarenta) anos de idade;

$$FO = 0,60$$

VII - construção com mais de 40 (quarenta) anos;

$$FO = 0,50$$

Art. 14. Fica estabelecido o Fator Localização (FL), determinado em função da localização da construção, considerando para isto, a situação da mesma na Planta de Valores, conforme a tabela abaixo:

Tabela Fator Localização

1ª, 2ª e 3ª ZFI	1,00
4ª ZFI	0,95
5ª e 6ª ZFI	0,90
7ª e 8ª ZFI	0,85
9ª e 10ª ZFI	0,80
11ª e 12ª ZFI	0,70
13ª a 18ª ZFI	0,65

Art. 15. Para a determinação dos diferentes tipos de construção, será utilizada a Tabela de Pontos para classificação das construções, cuja cópia faz parte integrante



deste Decreto.

Parágrafo único. Na aplicação da Tabela de Pontos para classificação das construções, deve ser observado:

I - o número de pontos correspondentes a materiais que não constem da tabela e que não constituam simples elementos de decoração, sendo obtido por equiparação aos que mais se assemelharem;

II - quando houver multiplicidade de materiais numa construção, os pontos serão contados de acordo com o que for utilizado em maior escala;

III - a tabela de pontos deve ser aplicada isoladamente para cada construção.

Art. 16. *O valor venal das unidades prediais é constituído pelo valor do terreno mais o das construções nele existentes.*

Parágrafo único. Nos casos de condomínio vertical ou horizontal, o valor venal das unidades prediais é constituído pelo valor venal das construções correspondentes a cada unidade mais o terreno, calculado de forma proporcional às áreas construídas de cada unidade.

Seção V Isenções e Imunidades

Art. 17. *A isenção prevista no artigo 35 da Lei Complementar nº 701, de 2022, depende de requerimento, instruído com os seguintes documentos:*

- a) certidões negativas de propriedade de imóveis, expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis, em nome do requerente e seu cônjuge;*
- b) declaração do requerente e seu cônjuge de que não possuem imóveis, com firma reconhecida, em modelo fornecido pelo Cadastro Imobiliário Fiscal.*

Art. 18. *As isenções previstas no artigo 24 da Lei Complementar nº 701, de 2022, dependem de requerimento, instruído com os seguintes documentos:*

I - pela entidade enquadrada no inciso I, do referido artigo, com:

- a) prova de registro na Federação respectiva;*
- b) prova de prática desportiva;*



- c) estatutos devidamente registrados no Cartório de Registro Especial;
- d) certidão de propriedade fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

II - pelas entidades enquadradas no inciso II, do referido artigo, com:

- a) estatuto social, devidamente registrado no Cartório de Registro Especial;
- b) certidão de propriedade fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- c) declaração de imposto de renda do exercício;
- d) Certificado de Entidade Filantrópica ou Declaração de Utilidade Pública.

III - pelas entidades enquadradas no inciso III, do referido artigo, com:

a) associação de classe:

- 1. estatuto devidamente registrado no Cartório de Registro Especial;
- 2. certidão de propriedade fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 3. quando for o caso, contrato de cessão de imóvel.

b) sindicato:

- 1. estatuto devidamente registrado no Cartório de Registro Especial;
- 2. certidão de propriedade fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 3. quando for o caso, contrato de cessão de imóvel.

IV - pela pessoa enquadrada no inciso IV do referido artigo, com:

- a) decreto respectivo;
- b) certidão de propriedade fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

V - pela pessoa enquadrada no inciso V do referido artigo, com:

- a) talonário de produtor, dos últimos 12 (doze) meses, e/ou nota fiscal de entrada da firma destinatária do produto;
- b) cópia do Registro de Imóveis, onde contenha a averbação das últimas transmissões;
- c) em caso de área arrendada ou cedida a qualquer título, o respectivo contrato com as firmas reconhecidas.

Art. 19. Os benefícios das isenções a que se refere esta Seção cessarão automaticamente ou serão cancelados quando:



I - os imóveis forem destinados a finalidades diversas das constantes do artigo 24 da Lei Complementar nº 701, de 2022;

II - as entidades, sociedades, agremiações ou associações deixarem de atender as finalidades para as quais foram instituídas;

III - as pessoas físicas ou jurídicas deixarem de cumprir com as condições e prazos exigidos para concessão ou renovação do benefício.

Art. 20. *As pessoas físicas ou jurídicas deverão comunicar à Secretaria da Receita Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, qualquer fato, ocorrência ou circunstância que altere as condições pertinentes à concessão da isenção, sob pena de serem consideradas em mora a partir das respectivas datas, sem prejuízo das demais cominações legais cabíveis.*

Art. 21. *Os pedidos de isenção previstos nos incisos I, II, III, V, VIII e IX do artigo 24 da Lei Complementar nº 701, de 2022, deverão ser efetuados até 31 de agosto, para concessão do benefício a partir do exercício subsequente, devendo ser renovados de quatro em quatro anos, a contar da primeira solicitação.*

§ 1º Fica assegurado ao contribuinte o direito de requerer isenção, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da aquisição ou da ciência da notificação de cadastramento do imóvel.

§ 2º O não exercício do direito assegurado neste artigo configura o desinteresse do beneficiário, procedendo-se neste caso, a tributação normal.

§ 3º Os contribuintes que possuem isenção vigente poderão renovar seus pedidos de acordo com a data informada na comunicação de despacho da última solicitação.

Art. 22. *O reconhecimento de imunidade tributária deverá ser formalizado por meio da Declaração de Imunidade, conforme definido em Instrução Normativa.*

Parágrafo único. Junto à Declaração referida no caput deste artigo, poderão ser exigidos documentos hábeis a comprovar o cumprimento dos requisitos condicionantes do benefício almejado.





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.