

## **Aula 00**

*Prefeitura de Aparecida de Goiânia-GO -  
ISS Aparecida de Goiânia (Auditor Fiscal  
Tributário) Legislação Tributária  
Municipal - 2024 (Pós-Edital) Profº Rafael  
Rocha (Curso em Resumos e Vídeos)*

Autor:

**Rafael Rocha (Caverna)**

## Sumário

Resumo sobre IPTU.....	2
1 – Imposto Predial (IP).....	2
1.1 – Regra-Matriz de Incidência Tributária (fato gerador) .....	2
1.2 – Principais isenções para imóveis construídos:.....	4
2 – Imposto Territorial Urbano (ITU).....	4
2.1 – Regra-Matriz de Incidência Tributária (fato gerador) .....	4
2.2 – Principal Isenção para terrenos: .....	5
3 – Disposições Comuns ao Imposto Predial e ao Imposto Territorial Urbano.....	6
3.1 – Arbitramento .....	6
3.2 – Avaliação Especial.....	6
3.3 – Inscrição Imobiliária e CND do IPTU .....	7
3.4 – Infrações e Penalidades.....	8
3.5 – Reclamação e Revisão .....	8



## RESUMO SOBRE IPTU

Olá, pessoal! Tudo beleza?

A ideia desse resumo é trazer os **principais** pontos sobre o **Livro I do Código Tributário Municipal** – CTM – de Aparecida de Goiânia, já que o Livro II contém assuntos que são os mesmos abordados no curso de Direito Tributário.

A intenção é destacar aqueles assuntos que merecem uma atenção extra nesta reta final de preparação, especialmente pelo pequeno número de questões da nossa prova.

Além do CTM, também teremos um resumo para o Código de Processo Tributário e Fiscal, outro para o Código de Obras e Edificações e um último para o Plano Diretor.



### 1 – Imposto Predial (IP)

#### 1.1 – Regra-Matriz de Incidência Tributária (fato gerador)

Aspecto	-----
<b>Material</b>	a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel <b>edificado</b> (aquele no qual exista edificação utilizável para habitação <u>ou</u> para o exercício de quaisquer atividades*)
<b>Temporal</b>	1º de janeiro de cada exercício
<b>Espacial</b>	Imóvel localizado na zona urbana** do município. Para que seja urbana, é necessário que existam, ao menos, 2 melhoramentos executados ou mantidos pelo Poder Público, dentre os seguintes: <b>i)</b> transporte coletivo, numa faixa de até 500 m; <b>ii)</b> rede de energia elétrica; <b>iii)</b> rede de água tratada; <b>iv)</b> escola municipal e/ou estadual a uma distância máxima de 3 km do imóvel considerado; <b>v)</b> sistema de esgoto sanitário; <b>vi)</b> pavimentação asfáltica; <b>vii)</b> coleta de lixo; <b>viii)</b> posto de saúde a uma distância máxima de 3 quilômetros do imóvel considerado; <b>ix)</b> meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; <b>x)</b> rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.



<b>Quantitativo</b>	<b>BC:</b> valor venal do imóvel edificado <b>Alíquotas:</b> 0,4%
<b>Pessoal</b>	<b>Sujeito Ativo:</b> Município de Aparecida de Goiânia <b>Sujeito Passivo:</b> proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título (todos <b>contribuintes</b> ). Na qualidade de <b>responsáveis</b> , os promitentes compradores, os cessionários, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencente à pessoa física ou jurídica de direito público ou privado isenta do imposto ou imune. Também são responsáveis o espólio e a massa falida pelo pagamento do imposto incidente sobre os imóveis que pertenciam ao “de cujus” e ao falido, respectivamente.

**\* Não se consideram edificados os imóveis que possuam edificação, nas seguintes hipóteses:**

- quando a construção estiver paralisada ou ainda estiver em andamento;
- quando a edificação estiver interdita, condenada, em ruína ou em demolição;
- quando a construção for de natureza temporária, provisória ou puder ser removida do local sem qualquer dano ou alteração na estrutura do mesmo;
- quando a área construída for inferior a 25 metros quadrados;

Tais imóveis são considerados como **não edificados**.

**\*\*** Consideram-se também zona urbana as áreas **urbanizáveis, ou de expansão urbana**, definidas e delimitadas em lei municipal, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora da zona definida nos termos deste artigo.

<b>Serão levados em conta na determinação da BC do imposto, em conjunto ou separadamente:</b>
I – o padrão ou tipo da construção;
II – área construída;
III – o valor unitário do metro quadrado;
IV – o estado de conservação;



## 1.2 – Principais isenções para imóveis construídos:

Isenção	Condição
Imóveis cedidos <u>gratuitamente</u> para uso da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios, dos Municípios ou de suas autarquias e fundações,	<b>Desde que</b> utilizado nas suas finalidades institucionais <b>e</b> que não receba contraprestação pelos serviços prestados
Imóveis pertencentes a aposentados, pensionistas <u>e amparados pelo BPC*</u> , que possuam tão somente um único imóvel (tal isenção depende de prévio requerimento e de processo administrativo regular para que seja concedida)	<p><b>Desde que</b> o imóvel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- seja destinado à residência;</li> <li>- a área do terreno seja inferior ou igual a 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- a área construída seja igual ou inferior a 120 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>E desde que:</b></p> <p>a única renda mensal auferida <u>pela família</u>, não ultrapasse a 2 SM oriunda do benefício da aposentadoria ou pensão</p>

\* O trecho destacado foi incluído no CTM pela LC 170/19 (art. 1º).

## 2 – Imposto Territorial Urbano (ITU)

### 2.1 – Regra-Matriz de Incidência Tributária (fato gerador)

Aspecto	-----
<b>Material</b>	a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel <b>não edificado*</b>
<b>Temporal</b>	1º de janeiro de cada exercício
<b>Espacial</b>	Imóvel localizado na zona urbana** do município. Para que seja urbana, é necessário que existam, ao menos, 2 melhoramentos executados ou mantidos pelo Poder Público, dentre os seguintes: <b>i)</b> transporte coletivo, numa faixa de até 500 m; <b>ii)</b> rede de energia elétrica; <b>iii)</b> rede de água tratada; <b>iv)</b> escola municipal e/ou estadual a uma distância máxima de 3 km do imóvel considerado; <b>v)</b> sistema de esgoto sanitário; <b>vi)</b> pavimentação asfáltica; <b>vii)</b> coleta de lixo;



	viii) posto de saúde a uma distância máxima de 3 quilômetros do imóvel considerado; ix) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; x) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.
<b>Quantitativo</b>	<b>BC:</b> valor venal do imóvel não edificado <b>Alíquotas:</b> 1,5% (sem prejuízo da progressividade prevista no art. 410 da LC 124/16 (que institui o Plano Diretor do Município))
<b>Pessoal</b>	<b>Sujeito Ativo:</b> o mesmo do imposto predial <b>Sujeito Passivo:</b> os mesmos do imposto predial

\* Além das situações que vimos no capítulo anterior, também são considerados não edificados:

- os imóveis que não possuam edificação (os terrenos);
- as Glebas (porção de terras contínua com mais de 900 m<sup>2</sup>, situada na zona urbana do Município, desde que não contenha o mínimo dos 2 requisitos).

**Serão levados em conta na determinação da BC do imposto, em conjunto ou separadamente:**

- I – a área, as dimensões, a localização, os acidentes geográficos e outras características;
- II – o índice de valorização do logradouro, em que estiver localizado o imóvel;
- III – os preços dos imóveis nas últimas transações de compra e venda, localizadas na mesma região;
- IV – os serviços públicos ou de utilidade pública existentes na via ou logradouro;
- V – quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição competente.

## 2.2 – Principal Isenção para terrenos:

Desconto (D)/Isenção (I)	Condição
As áreas que constituem reserva florestal, e aquelas consideradas como de proteção ambiental,	desde que devidamente designadas pelo órgão municipal competente



Por fim, vale destacar que, na determinação do valor venal do bem imóvel, não serão considerados:

- i) o valor dos bens móveis nele mantidos, em caráter permanente ou temporário, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.
- ii) as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.
- iii) o valor das construções ou edificações, nas hipóteses abaixo:
  - imóvel em que houver construção paralisada ou em andamento;
  - imóvel em que houver edificação interdita, condenada, em ruína ou em demolição;
  - imóvel cuja construção seja de natureza temporária, provisória ou possa ser removida do local sem qualquer dano ou alteração na estrutura do mesmo;
  - imóvel cuja área construída seja inferior a 25 metros quadrados.

## 3 – Disposições Comuns ao Imposto Predial e ao Imposto Territorial Urbano

### 3.1 – Arbitramento

**Será realizado o arbitramento para a apuração da BC do imposto, quando**

- I – o contribuinte impedir o levantamento dos elementos necessários à apuração do valor venal;
- II – os imóveis se encontrem fechados e o contribuinte não for localizado

### 3.2 – Avaliação Especial

**Aplica-se o critério da avaliação especial para a fixação do valor venal, mediante requerimento do contribuinte, exclusivamente nos casos de:**

- I - lotes desvalorizados devido a formas extravagantes ou conformações topográficas muito desfavoráveis;
- II - terrenos alagadiços, pantanosos ou sujeitos a inundações periódicas;



III - terrenos que, pela natureza do solo, se tornem desfavoráveis à edificação ou construção

### 3.3 – Inscrição Imobiliária e CND do IPTU

Inscrição Imobiliária	
A falta de inscrição junto ao Cadastro Imobiliário Fiscal não afasta a incidência do imposto	
<b>Responsáveis pela inscrição</b>	<b>Contribuinte/responsável:</b> para todos os imóveis, inclusive os que gozarem de imunidade ou isenção, situados na zona urbana do Município como definida no CTM.  <b>De ofício, pela autoridade responsável pelo cadastro:</b> para imóveis pertencentes ao Poder Público
<b>É obrigatória a informação do Cadastro Imobiliário nos seguintes casos</b>	i) expedição de certidões relacionadas com o IPTU;  ii) reclamação contra lançamento;  iii) restituição de tributos imobiliários e taxas que a eles acompanham;  iv) remissão parcial ou total de tributos imobiliários.

CND de IPTU será exigida na/no:
I – concessão de “habite-se”, licença para edificação ou construção, reforma, demolição ou ampliação;
II – remanejamento de áreas;
III – aprovação de plantas e loteamentos, desmembramentos ou remembramentos;
IV – contrato de locação de bens imóveis a órgãos públicos do Município;
V – participação em concorrências públicas, inscrição no cadastro de licitantes do município e pedido de concessão de serviços públicos de competência municipal;
VI – pedido de reconhecimento de imunidade para o imposto.





## 3.4 – Infrações e Penalidades

INFRAÇÕES E PENALIDADES	
Conduta	Multa
a) não comunicar a ocorrência de qualquer fato ou a existência de qualquer circunstância que afete a incidência ou o cálculo do imposto;	<b>40% do imposto não recolhido</b> , atualizado monetariamente
b) a falta de informações para fins de lançamento, quando apurado em ação fiscal;	
c) o gozo indevido de isenção, total ou parcial;	
d) o gozo indevido de imunidade;	
110 UVFAs	a) a falta de declaração do término de reformas, ampliações, modificações no uso do imóvel que implique em mudança na base de cálculo ou nas alíquotas;  b) a omissão de dados para fins de registro cadastral;
110 UVFAs, após 30 dia da ocorrência do fato, <u>por imóvel</u>	a) a falta de declaração de aquisição de propriedade, de domínio útil ou de posse de imóvel;  b) a falta de declaração do domicílio tributário para os proprietários de terrenos sem construção;  c) a falta de recadastramento de imóvel, no cadastro imobiliário, quando determinado pelo Poder Executivo.

## 3.5 – Reclamação e Revisão

Reclamação e Revisão
Buscam alterar o lançamento efetuado (art. 42, I e II, do CTM)



<p>Reclamação</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Será apresentada pelo <b>próprio contribuinte ou seu preposto</b>, dentro do prazo de 30 dias contados da notificação do lançamento;</li><li>- Se apresentada tempestivamente, terá efeito suspensivo <b>(i)</b> quando houver engano quanto ao sujeito passivo ou à aplicação de alíquota; <b>(ii)</b> quando existir erro quanto à base de cálculo ou do cálculo do imposto ;</li><li>- Será decidido pela autoridade responsável pelo lançamento em até 30 dias;</li><li>- Da sua decisão não <u>cabera</u> pedido de reconsideração.</li></ul>
<p>Revisão</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Será realizada <b>de ofício, pela autoridade lançadora ou em decorrência do acolhimento de reclamação</b> apresentada <b>pelo sujeito passivo, desde que (i) seja</b> constatado erro na fixação do valor venal, <b>(ii)</b> ou os elementos que compõem a apuração da base de cálculo tenham que ser atualizados ou alterados considerando as características do imóvel.</li></ul>

Por hoje é só, pessoal. Espero que tenham gostado do resumo sobre o IPTU.

Um abraço,

Rafael Rocha.



Instagram: @professorrafaelrocha



# 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.