

## **Aula 00**

*Câmara Municipal de Atibaia-SP  
(Contador) Código Tributário do  
Município de Atibaia - 2024 (Pós-Edital)*

Autor:  
**Bruno Langoni**

01 de Novembro 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 280/98 de Atibaia .....                 | 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 ..... | 39 |
| Questões Comentadas .....                             | 43 |
| Lista de Questões .....                               | 64 |
| Gabarito.....                                         | 75 |
| Anexo – Lei Seca .....                                | 76 |



## INTRODUÇÃO

Olá, meu amigo concurseiro (a)!

Hoje inauguraremos o estudo da **Legislação Tributária do Município de Atibaia** 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.





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:

|                                                                                   |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Súmula 397:</b><br>O contribuinte de IPTU é <b>notificado do lançamento</b> pelo <b>envio do carnê ao seu endereço</b> . |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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><b>Súmula 668:</b> É <b>inconstitucional</b> a <b>lei municipal</b> que tenha estabelecido, <b>antes da EC 29/2000</b>, <b>alíquotas progressivas para o IPTU</b>, 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:

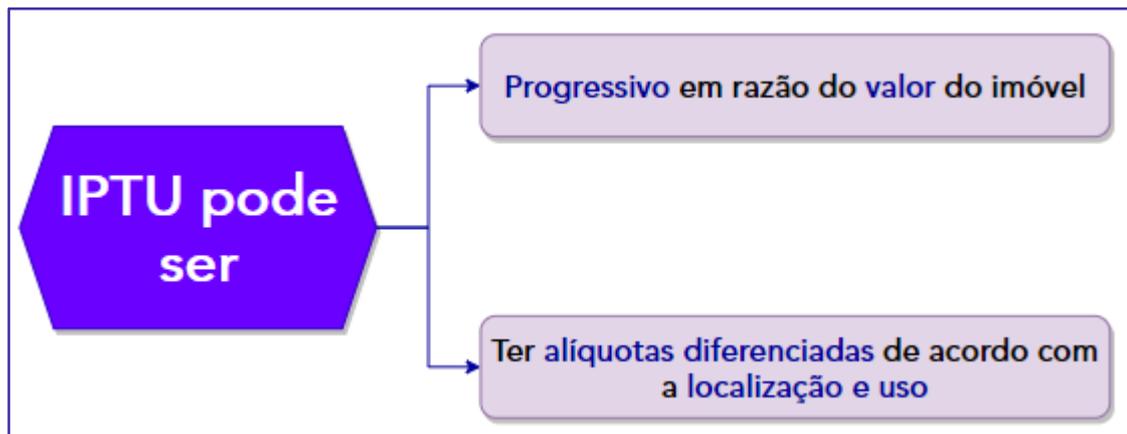
I - ser **progressivo** em **razão do valor do imóvel**; e



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%.

Esquemmatizando 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 <sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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."<br>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.<br>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 **posteameto** 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:

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Súmula 626:</b> A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como <b>urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos</b> 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 280/98 DE ATIBAIA

Chegamos a um momento muito importante: a análise dos dispositivos específicos do Código Tributário do Município de Atibaia. 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.

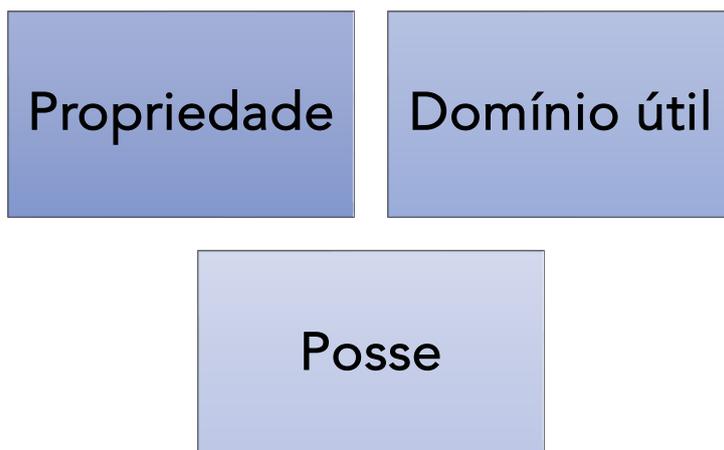
Começaremos o nosso estudo do IPTU analisando seu critério material de incidência, isto é, a situação que deverá ocorrer no mundo fático para que surja a obrigação tributária relacionada ao imposto.

A esse respeito, estabelece o artigo 12 da lei municipal a seguinte **hipótese de incidência do IPTU** no Município de Atibaia:

**Art. 12** 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 natureza ou acessão física, localizado na zona urbana ou a ela equiparada.

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

| Considera-se terreno, para os efeitos de incidência do IPU, o bem imóvel: |                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01                                                                        | sem edificação                                                                                                                                  |
| 02                                                                        | com construção <b>paralisada</b>                                                                                                                |
| 03                                                                        | com construção <b>interditada, condenada em ruínas</b> ou em <b>demolição</b>                                                                   |
| 04                                                                        | com construção de natureza <b>provisória</b> , que possa ser removida sem destruição ou alteração                                               |
| 05                                                                        | com construção que a autoridade competente considere <b>inadequada</b> , quanto à área ocupada, para destinação ou utilização pretendida        |
| 06                                                                        | destinado a <b>estacionamento</b> de veículos, desde que contenha <u>um único pavimento</u> e esteja <u>desprovido de edificação específica</u> |
| 07                                                                        | a área de <b>terreno remanescente</b> que <u>exceder 20 vezes a área da edificação</u>                                                          |



De outro giro, para efeitos de incidência do IPTU, assim será considerado o imóvel construído ou prédio:

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Considera-se construído ou prédio:</b> | O bem imóvel no qual exista <b>edificação, construção ou benfeitoria permanentes</b> , que possam ser utilizadas para <b>habitação, recreio ou necessárias ao exercício de quaisquer atividades</b> , seja qual for sua denominação, estrutura, forma e destinação independentemente da concessão de habite-se, desde que não compreendido nas situações previstas na tabela anterior |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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**

Frise-se, ainda, que de acordo com o art. 14 da lei municipal, são excluídas da incidência do IPTU as seguintes áreas:

| <b>Áreas excluídas da incidência do IPTU:</b> |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01                                            | as áreas de efetiva preservação permanente, as áreas de reserva legal e as áreas sob regime de servidão florestal, previstas na Lei 4.771/65, e suas alterações               |
| 02                                            | as áreas de interesse ecológico para a proteção dos ecossistemas, assim declarados mediante ato do órgão competente federal, estadual ou municipal que ampliem a restrição de |
| 03                                            | as áreas que se destinem efetivamente à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial, independentemente de sua localização                             |



A comprovação das atividades do item 03 deverá ser feita trienalmente declarando-se a sua atividade rural.

Ainda, o benefício previsto na tabela acima abrangerá somente a área do imóvel que detenha os requisitos ali constantes.

Por fim, ressalte-se que a incidência do IPTU independe:

|                                                   |                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| São irrelevantes para fins de incidência do IPTU: | I - da <b>legitimidade do título</b> de propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel                                  |
|                                                   | II - do <b>resultado econômico</b> da exploração do bem imóvel;                                                           |
|                                                   | III - do cumprimento de quaisquer <b>exigências legais, regulamentares ou administrativas</b> , referentes ao bem 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 12 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:**

as que possuam **por pelo menos, 2** dos seguintes **melhoramentos, construídos ou mantidos** pelo Poder Público

Destaque-se, ainda, da 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, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar                  |
| 5                                                                 | escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 3 quilômetros do imóvel considerado |

**Observação:** ficar atento, nesse ponto, às possíveis pegadinhas que alertamos na primeira parte de nossa aula.

*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, para efeitos de incidência do IPTU, serão equiparadas às zonas urbanas:

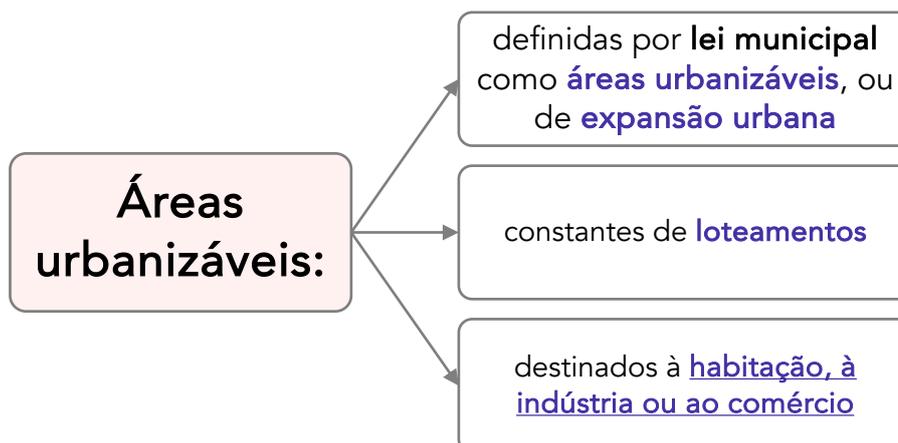
- ↳ as **áreas urbanizáveis** ou de **expansão urbana**, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria e ao comércio,
- ↳ as áreas que **comprovadamente** sejam utilizadas como sítios de recreio e cuja eventual **produção não** se destine ao **comércio**.

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 urbanas 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 1:

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 Atibaia, previu o parágrafo único do art. 5º que o fato gerador do IPTU, como regra, considera-se ocorrido: **no dia 1º de janeiro de cada exercício**.

Logo, a rigor, é a **lei vigente em 1º de janeiro** de cada exercício, que determinará os **elementos estruturantes** da exação tributária (**alíquota, base de cálculo, sujeito passivo, etc**).

Embora a matéria não esteja propriamente inserida no âmbito do critério temporal de incidência, passemos a estudar sobre o lançamento do IPTU nos termos da lei municipal de Atibaia.

O lançamento do imposto será de **ofício e anual**, efetuado com base em elementos cadastrais, levando-se em consideração a situação do imóvel em 1º de janeiro do exercício a que corresponder.



Assim, eventuais alterações sofridas pelo imóvel no curso de exercício somente estarão refletidas a partir do exercício seguinte. Vejamos um exemplo:



### Exemplo 2:

João é proprietário de um imóvel de 200 m<sup>2</sup> no Município de Atibaia, tendo concluído, em junho de 2023, a ampliação de área de seu imóvel, que passou a ser dotado de 150 m<sup>2</sup> de área construída.

Nesse caso, a rigor, a ampliação de área, que afeta o valor do IPTU devido, somente estará refletida no IPTU de 2024..

Frise-se, no entanto, que na ocorrência de ato ou fato que justifique alterações de lançamento no curso do exercício, estas serão procedidas apenas mediante **autorização da Autoridade Administrativa**.

Sempre que possível o lançamento do imposto será feito em conjunto com os demais tributos que recaem sobre o imóvel.

Assim, de acordo com o art. 32, o lançamento deverá ser **distinto para cada imóvel ou unidade imobiliária autônoma**, ainda que contíguos ou vizinhos e pertencentes ao mesmo contribuinte.

Abaixo, vejamos mais algumas regras relativas ao lançamento do IPTU:

|                                                                     |                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) O lançamento poderá ser feito:                                   | em nome do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel, a qualquer título                                                 |
| 2) Nos casos de condomínio "pró-indiviso":                          | em nome de um, de alguns ou de todos os co-proprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais |
| 3) Nos casos de condomínio "pró-diviso", ou com unidades autônomas: | em nome dos respectivos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores de cada unidade autônoma                                   |
| 4) Nos casos de compromisso de compra e venda:                      | em nome do promitente vendedor ou do compromissário comprador, a juízo da autoridade lançadora                                             |



|                                                                                 |                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5) Nos casos de imóvel, objeto de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso:          | respectivamente, em nome do enfiteuta, do usufrutuário ou do fiduciário, sem prejuízo de responsabilidade solidária do possuidor indireto |
| 6) Nos casos de imóvel em inventário:                                           | em nome do espólio e, feita a partilha, em nome dos sucessores                                                                            |
| 7) Nos casos de imóvel, pertencentes à massa falida ou sociedade em liquidação: | em nome das mes                                                                                                                           |

Ainda, frise-se que a administração poderá promover **de ofício o cadastramento** de imóvel ou a atualização cadastral, sem prejuízo das penalidades cabíveis, nos casos de omissão ou sonegação do contribuinte.

Assim, nos casos de impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o imóvel, a administração poderá arbitrá-los.

**Observação:** será feito o cálculo do imposto, **ainda que não conhecido** o contribuinte e efetuado o lançamento provisório em nome de proprietário ignorado.

Para que o lançamento produza seus regulares efeitos, deverá haver a respectiva notificação do sujeito passivo. Assim, estabelece a lei municipal que os contribuintes serão **notificados** dos lançamentos dos tributos e preços públicos municipais, através de **via postal**, de servidores municipais, ou ainda, por **Edital** publicado no órgão de Imprensa Oficial do Município.

Em linha com o que estabelece o art. 38, na **falta de eleição** pelo contribuinte ou responsável, de domicílio tributário, na forma da Legislação aplicável, considera-se como tal:

- quanto às pessoas naturais, a sua residência habitual, ou sendo incerta ou desconhecida, o centro habitual de sua atividade;
- quanto às pessoas jurídicas de direito privado ou às firmas individuais, o lugar de sua sede ou, em relação aos atos ou fatos que derem origem a obrigação, o de cada estabelecimento;
- quanto às pessoas jurídicas de direito público, qualquer de suas repartições no território da entidade tributante.



**Observação:** quando **não** couber a aplicação de **regras** fixadas acima, considerar-se-á como domicílio tributário do contribuinte ou responsável, o lugar da situação dos bens ou da ocorrência dos atos ou fatos que derem origem à obrigação.

Ademais, destaque-se que a autoridade administrativa pode recusar o domicílio eleito, quando impossibilite ou dificulte a arrecadação ou a fiscalização do tributo.

## 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 Atibaia** 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 Atibaia 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 domini. 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 Atibaia, 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-Atibaia, 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, **devemos considerar o seguinte:**



- Quando se tratar de imóvel construído: a área total do terreno e construção
- Quando não existir construção ou edificação: a área total do terreno.

De forma complementar, vejamos:

| O valor venal do imóvel, para efeito de lançamento, será determinado: |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01                                                                    | <b>Tratando-se de terreno:</b>                     | pela multiplicação de sua área ou de sua parte ideal, pelo valor unitário de m <sup>2</sup> de terreno, aplicados os fatores de correção, fixados na Planta Genérica de Valores                                                                                                                                                                                                           |
| 02                                                                    | <b>Tratando-se de imóvel construído ou prédio:</b> | pela soma do valor do terreno, ou de sua parte ideal, obtido nas condições fixadas no inciso anterior, com o das construções, sendo o valor destas, o resultante da multiplicação de área construída bruta pelo valor unitário de m <sup>2</sup> correspondente ao tipo e à categoria ou ao padrão de construção, aplicados os fatores de correção, fixados na Planta Genérica de Valores |

Ademais, destaque-se que na determinação do valor venal não serão considerados:

- O valor dos bens móveis, mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade,
- As vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.

Por fim, vejamos as alíquotas previstas na lei municipal:

| Faixa de valores - Imóvel Construído - UVRM | Alíquota | Desconto - UVRM |
|---------------------------------------------|----------|-----------------|
| Até 35.122,64                               | 0,7 %    | -               |
| Acima de 35.122,64 à 70.245,27              | 0,8 %    | 35,12           |
| Acima de 70.245,67 à 105.367,91             | 0,9 %    | 105,36          |
| Acima de 105.367,91 à 140.490,55            | 1,1 %    | 316,10          |
| Acima de 140.490,55                         | 1,3 %    | 597,08          |
| Faixa de Valor Venal - Terreno              | Alíquota | Desconto        |
| Até 29.268,86                               | 1,4 %    | -               |
| Acima de 29.268,86 à 58.537,73              | 1,5 %    | 29,26           |
| Acima de 58.537,73 à 87.806,59              | 1,6 %    | 87,80           |



|                                 |       |        |
|---------------------------------|-------|--------|
| Acima de 87.806,59 à 117.075,46 | 1,8 % | 263,41 |
| Acima de 117.075,46             | 2,0 % | 497,57 |

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 segregava 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, desconsiderando 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 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.

**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 posteamento 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 Orândia - 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 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.

#### 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 Orlandia - 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

### CAPÍTULO II

#### DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

##### Seção I

##### Do Fato Gerador

**Art. 12** 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 natureza ou acessão física, localizado na zona urbana ou a ela equiparada.

**Art. 13** Para os efeitos deste imposto consideram-se zonas urbanas as que possuam pelo menos, 02 (dois) dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

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

II - abastecimento de águas;

III - sistema de esgoto sanitário;

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 km do imóvel considerado.

Parágrafo único. São equiparadas às zonas urbanas, ainda que localizadas fora das zonas definidas no "caput" deste artigo:

I - as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria e ao comércio;

II - as áreas que comprovadamente sejam utilizadas como sítios de recreio e cuja eventual produção não se destine ao comércio.



**Art. 14** Excluem-se da incidência do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana: (Regulamentado pelo Decreto nº 6037/2009)

I - as áreas de efetiva preservação permanente, as áreas de reserva legal e as áreas sob regime de servidão florestal, previstas na Lei 4.771/65, e suas alterações;

II - as áreas de interesse ecológico para a proteção dos ecossistemas, assim declarados mediante ato do órgão competente federal, estadual ou municipal que ampliem a restrição de uso;

III - as áreas que se destinem efetivamente à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial, independentemente de sua localização.

§ 1º A forma de comprovação das áreas dos incisos I e II, deste artigo será regulamentada por Decreto do Executivo.

§ 2º A comprovação das atividades do inciso III deverá ser feita trienalmente declarando-se a sua atividade rural. (Redação dada pela Lei Complementar nº 399/2002)

§ 3º O benefício previsto neste artigo abrangerá somente a área do imóvel que detenha os requisitos ali constantes. (Redação dada pela Lei Complementar nº 380/2001)

**Art. 15** Considera-se ocorrido o fato gerador, para todos os efeitos legais, em 1º de janeiro de cada exercício. (Redação dada pela Lei Complementar nº 784/2018)

**Art. 16** A incidência do imposto independe:

I - da legitimidade do título de propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel;

II - do resultado econômico da exploração do bem imóvel;

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

Seção II  
Do Contribuinte



**Art. 17** Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título.

Seção III  
Da Base de Cálculo e Alíquota

**Art. 18** A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

**Art. 19** O valor venal do imóvel abrange:

I - a área total do terreno e a construção ou edificação, quando se tratar de imóvel construído;

II - a área total do terreno, inexistindo construção ou edificação.

**Art. 20** Considera-se terreno, para os efeitos desse imposto, o bem imóvel:

I - sem edificação;

II - com construção paralisada;

III - com construção interdita, condenada em ruínas ou em demolição;

IV - com construção de natureza provisória, que possa ser removida sem destruição ou alteração;

V - com construção que a autoridade competente considere inadequada, quanto à área ocupada, para destinação ou utilização pretendida;

VI - destinado a estacionamento de veículos, desde que contenha um único pavimento e esteja desprovido de edificação específica;

VII - a área de terreno remanescente que exceder 20 (vinte) vezes a área da edificação.

**Art. 21** Para os efeitos deste imposto, considera-se imóvel construído ou prédio, o bem imóvel no qual exista edificação, construção ou benfeitoria permanentes, que possam ser utilizadas para habitação, recreio ou necessárias ao exercício de quaisquer atividades, seja qual for sua denominação, estrutura, forma e



destinação independentemente da concessão de habite-se, desde que não compreendido nas situações do artigo anterior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 784/2018)

**Art. 22** O valor venal do imóvel, para efeito de lançamento, será determinado:

I - tratando-se de terreno, pela multiplicação de sua área ou de sua parte ideal, pelo valor unitário de m<sup>2</sup> (metro quadrado) de terreno, aplicados os fatores de correção, fixados na Planta Genérica de Valores;

II - tratando-se de imóvel construído ou prédio, pela soma do valor do terreno, ou de sua parte ideal, obtido nas condições fixadas no inciso anterior, com o das construções, sendo o valor destas, o resultante da multiplicação de área construída bruta pelo valor unitário de m<sup>2</sup> (metro quadrado) correspondente ao tipo e à categoria ou ao padrão de construção, aplicados os fatores de correção, fixados na Planta Genérica de Valores.

**Art. 23** Na determinação do valor venal não serão considerados:

I - O valor dos bens móveis, mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.

**Art. 24** A Administração Municipal elaborará a planta genérica de valores que deverá ser aprovada pela Câmara Municipal, compreendendo o complexo de plantas e tabelas contendo: (Redação dada pela Lei Complementar nº 399/2002)

I - valor do metro quadrado de terreno, segundo sua localização;

II - valor do metro quadrado de construção segundo sua destinação e categoria;

III - fatores de correção e respectivos critérios de aplicação.

**Art. 25** Os valores constantes da Planta Genérica de Valores serão atualizados monetariamente, antes do lançamento do imposto, anualmente, pelo índice inflacionário oficial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 312/1999)

**Art. 26** Para a apuração dos valores constantes da Planta Genérica de Valores,



serão considerados os seguintes dados tomados em conjunto ou separadamente, a critério da administração:

- I - declaração correta do contribuinte;
- II - preços correntes estabelecidos em transações realizadas nas proximidades da área considerada;
- III - existência de equipamentos urbanos (água, esgoto, pavimentação, iluminação e limpeza pública);
- IV - custo de construção;
- V - locações e arrendamentos vigentes;
- VI - índices de desvalorização da moeda;
- VII - índices médios de valorização de terrenos, na zona em que esteja situado o terreno considerado;
- VIII - localização, forma, dimensões, estado de conservação e outras características físicas ou condições do imóvel nos núcleos considerados;
- IX - valor unitário do metro quadrado de terreno ou de construção, fixado na área respectiva, para efeito de desapropriação;
- X - outros dados ou elementos informativos tecnicamente reconhecidos.

**Art. 27** O Poder Executivo poderá constituir uma Comissão destinada a estabelecer os critérios de determinação dos valores imobiliários do Município, objetivando a elaboração da Planta Genérica de Valores, em conformidade com o disposto no artigo 24.

Parágrafo único. A Comissão será constituída de, no mínimo, 5 (cinco) elementos, servidores ou não, de livre escolha do Prefeito Municipal.

**Art. 28** O imposto incidirá sobre o valor-base de cálculo, à razão das alíquotas, aplicando-se ainda o desconto correspondente à faixa do valor-base de cálculo do imóvel, conforme lei Complementar nº 751/2017":



Valores em UVRM:

| Faixa de valores - Imóvel Construído - UVRM | Alíquota | Desconto - UVRM |
|---------------------------------------------|----------|-----------------|
| Até 35.122,64                               | 0,7 %    | -               |
| Acima de 35.122,64 à 70.245,27              | 0,8 %    | 35,12           |
| Acima de 70.245,67 à 105.367,91             | 0,9 %    | 105,36          |
| Acima de 105.367,91 à 140.490,55            | 1,1 %    | 316,10          |
| Acima de 140.490,55                         | 1,3 %    | 597,08          |
| Faixa de Valor Venal - Terreno              | Alíquota | Desconto        |
| Até 29.268,86                               | 1,4 %    | -               |
| Acima de 29.268,86                          | 1,5 %    | 29,26           |



|                                          |       |                                                                     |
|------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------|
| à<br>58.537,73                           |       |                                                                     |
| Acima de<br>58.537,73<br>à<br>87.806,59  | 1,6 % | 87,80                                                               |
| Acima de<br>87.806,59<br>à<br>117.075,46 | 1,8 % | 263,41                                                              |
| Acima de<br>117.075,46                   | 2,0 % | 497,57<br>(Redação dada<br>pela Lei<br>Complementar<br>nº 801/2019) |

§ 1º (Revogado pela Lei Complementar nº 836/2020)

§ 2º (Revogado pela Lei Complementar nº 836/2020)

Parágrafo único. Para o enquadramento do imóvel na faixa de alíquotas, será considerada a base de cálculo para lançamento do IPTU. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 836/2020)

#### Seção IV Do Lançamento e Arrecadação

**Art. 29** O lançamento do imposto será de ofício e anual, efetuado com base em elementos cadastrais, levando-se em consideração a situação do imóvel em 1º de janeiro do exercício a que corresponder.

§ 1º Para os efeitos do lançamento, as alterações sofridas pelo imóvel que possam alterar a base de cálculo do imposto, somente serão consideradas a partir do exercício seguinte.



§ 2º Na ocorrência de ato ou fato que justifique alterações de lançamento no curso do exercício, estas serão procedidas apenas mediante autorização da Autoridade Administrativa.

§ 3º Na ocorrência de expropriação do imóvel, se total ou parcial, aplicar-se-á o disposto no parágrafo anterior cancelando-se as prestações vencidas após a imissão na posse. (Redação dada pela Lei Complementar nº 784/2018)

§ 4º Para fins de lançamento do tributo, os imóveis edificadas ou com projeto aprovado de edificação que possuam mais de um logradouro, conforme descrição na matrícula do imóvel, deverá ser considerado como testada principal o logradouro citado como frente na matrícula do imóvel. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 5º A partir da data de registro do loteamento, a Prefeitura providenciará a atualização do cadastro imobiliário da gleba que serviu de base para a aprovação do loteamento e das áreas que passaram a integrar o seu domínio. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 6º Somente a partir da emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), a Prefeitura promoverá a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente e/ou do compromissário comprador no caso dos lotes compromissados e, em nome do proprietário da gleba, no caso dos lotes não comercializados. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 926/2024)

**Art. 30.** Nas aprovações de projetos de desdobramento ou desmembramento, que houverem débitos, os créditos tributários relativos à inscrição fiscal imobiliária, deverão sub-rogar-se proporcionalmente às novas áreas, observando-se o prazo decadencial. (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 1º (Revogado pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 2º (Revogado pela Lei Complementar nº 926/2024)

**Art. 31** Sempre que possível o lançamento do imposto será feito em conjunto com os demais tributos que recaem sobre o imóvel.

**Art. 32.** O lançamento deverá ser distinto para cada imóvel ou unidade imobiliária autônoma, ainda que contíguos ou vizinhos e pertencentes ao mesmo



contribuinte. (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 1º Unidade Autônoma é aquela que tenha numeração atribuída pela Prefeitura, permitindo ocupação ou utilização privativa.

§ 2º O cadastramento de imóveis na Divisão de Cadastro Fiscal Imobiliário, será efetuado em conformidade com as certidões de matrículas de imóveis expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis. (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 3º No caso de cadastramento de imóveis adquiridos por usucapião ou retificação de área do imóvel, é obrigatório a apresentação do levantamento topográfico, assim como o memorial descritivo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

**Art. 33** O lançamento poderá ser feito em nome do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do imóvel, a qualquer título.

Parágrafo único. O lançamento do imposto, observará entre outros, os seguintes ordenamentos:

I - nos casos de condomínio "pró-indiviso", em nome de um, de alguns ou de todos os co-proprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais;

II - nos casos de condomínio "pró-diviso", ou com unidades autônomas, em nome dos respectivos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores de cada unidade autônoma;

III - nos casos de compromisso de compra e venda em nome do promitente vendedor ou do compromissário comprador, a juízo da autoridade lançadora;

IV - nos casos de imóvel, objeto de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso, respectivamente, em nome do enfiteuta, do usufrutuário ou do fiduciário, sem prejuízo de responsabilidade solidária do possuidor indireto;

V - nos casos de imóvel em inventário, em nome do espólio e, feita a partilha, em nome dos sucessores;

VI - nos casos de imóvel, pertencentes à massa falida ou sociedade em liquidação



em nome das mesmas.

**Art. 34** A administração poderá promover de ofício o cadastramento de imóvel ou a atualização cadastral, sem prejuízo das penalidades cabíveis, nos casos de omissão ou sonegação do contribuinte.

Parágrafo único. Nos casos de impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o imóvel, a administração poderá arbitrá-los.

**Art. 35** Será feito o cálculo do imposto, ainda que não conhecido o contribuinte e efetuado o lançamento provisório em nome de proprietário ignorado.

**Art. 36** Enquanto a Fazenda Municipal não decair do direito de constituição do crédito tributário, poderão ser efetuados lançamentos omitidos por quaisquer circunstâncias, assim como lançamentos adicionais ou complementares de outros que tenham sido feitos com vícios, irregularidades ou erros de fato.

§ 1º O pagamento da obrigação tributária resultante do lançamento anterior, será considerado como pagamento parcial do total devido pelo contribuinte em consequência de lançamentos adicionais ou complementares, de que trata este artigo.

§ 2º Os lançamentos adicionais ou complementares não invalidam o lançamento anterior, aditado ou complementado.

**Art. 37** Os contribuintes serão notificados dos lançamentos dos tributos e preços públicos municipais, através de via postal, de servidores municipais, ou ainda, por Edital publicado no órgão de Imprensa Oficial do Município. (Redação dada pela Lei Complementar nº 312/1999)

**Art. 38** Na falta de eleição pelo contribuinte ou responsável, de domicílio tributário, na forma da Legislação aplicável, considera-se como tal:

I - quanto às pessoas naturais, a sua residência habitual, ou sendo incerta ou desconhecida, o centro habitual de sua atividade;

II - quanto às pessoas jurídicas de direito privado ou às firmas individuais, o lugar de sua sede ou, em relação aos atos ou fatos que derem origem a obrigação, o de cada estabelecimento;



III - quanto às pessoas jurídicas de direito público, qualquer de suas repartições no território da entidade tributante.

§ 1º Quando não couber a aplicação de regras fixadas em qualquer dos incisos do "caput" deste artigo, considerar-se-á como domicílio tributário do contribuinte ou responsável, o lugar da situação dos bens ou da ocorrência dos atos ou fatos que derem origem à obrigação.

§ 2º A autoridade administrativa pode recusar o domicílio eleito, quando impossibilite ou dificulte a arrecadação ou a fiscalização do tributo, aplicando-se então a regra do parágrafo anterior.

**Art. 39** O imposto será lançado em até 12 (doze) parcelas, desde que distribuídas dentro do mesmo exercício financeiro e que cada parcela ou cota única não seja inferior a 20 (vinte) UVRM. (Redação dada pela Lei Complementar nº 622/2010)

**Art. 40** O valor dos tributos municipais poderá ser lançado em moeda corrente ou UFIR.

Parágrafo único. Na hipótese de a UFIR - Unidade Fiscal de Referência, vir a ser corrigida no decorrer do exercício, os valores lançados poderão ser atualizados pelo mesmo índice de sua variação, ou, no caso de sua extinção, por outro que a substituir. (Redação dada pela Lei Complementar nº 312/1999)

#### Seção V Das Isenções

**Art. 41** Ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, de forma total ou parcial, os imóveis: (Redação dada pela Lei Complementar nº 676/2013)

I - de propriedade de entidades culturais e corporações musicais, devidamente registradas nos órgãos competentes, desde que o imóvel seja utilizado efetivamente para o exercício de suas atividades específicas;

II - de propriedade de entidades religiosas de qualquer culto, desde que devidamente registrados nos órgãos e cartórios competentes e/ou imóveis locados pelas mesmas, com apresentação de contrato de locação, respeitando o período do contrato; (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)



III - de propriedade dos participantes da Revolução Constitucionalista de 1932, ou da Força Expedicionária Brasileira ou de suas viúvas, enquanto perdurar o estado de viuvez, desde que, o imóvel seja utilizado como residência dos proprietários;

IV

IV - tombados pela União, Estado e Município; (Redação dada pela Lei Complementar nº 720/2015)

V

V

V (Regulamentado pelo Decreto nº 7912/2016)

V - edificadas a mais de 50 anos, contados até a data da publicação desta Lei, desde que estejam localizados na ZCI - Zona Central I, com a delimitação constante do anexo 05, da Lei Complementar nº 714/2015, ou daquela que a venha substituir, no limite máximo de 40%, com regulamentação através de Decreto Municipal, que seja requerido trienalmente pelo proprietário ou representante legal e com apreciação do Setor de Cadastro Técnico Imobiliário; (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

VI - utilizados como residência do proprietário, compromissário ou usufrutuário, quando quaisquer deles, ou respectivo cônjuge, seja portador de alguma das moléstias graves, previstas no inciso XIV do artigo 6º da Lei Federal nº 7.713/1988 com suas alterações, desde que atenda cumulativamente as seguintes condições:

- a) seja requerido trienalmente, no período de 01 de dezembro do exercício anterior a 31 de março do exercício corrente, nos casos de manutenção do benefício pelo proprietário ou representante legal, com verificação anual, "*in loco*", pela Prefeitura;
- b) o requerente não possua outros bens imóveis, comprovando através de Certidão de busca emitida o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em nome dos interessados, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia;
- c) apresentar declaração, sob as penas da Lei, de que não é proprietário ou possuidor a qualquer título, de outros imóveis em território nacional;
- d) apresentar laudo médico atualizado com data do exercício da solicitação, constando o Código Internacional de Doenças - CID, atestado pelo médico especialista; (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)



VII - de propriedade e/ou utilização de Associações de Bairro devidamente regularizadas, desde que a área de terreno não exceda a 20 vezes a área da edificação; (Redação dada pela Lei Complementar nº 676/2013)

VIII - edificados, quando atingidos por intempéries, desde que tenham sofrido danos físicos, mediante apreciação da Defesa Civil, que com base em regulamento disposto em Decreto do Executivo, atestará o enquadramento nos requisitos acima, bem como se o benefício deverá ser total ou parcial. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 676/2013) (Regulamentado pelos Decretos nº 7900/2016 , nº 8165/2017 e nº 8873/2019)

IX - Os imóveis construídos para fins de moradia, com valor venal até 35.122,637 UVRMs, desde que seja um único imóvel do proprietário/compromissário no território nacional. (Redação dada pela Lei Complementar nº 784/2018)

§ 1º Quando o cônjuge supérstite residir no imóvel, ainda que parte dele pertença a herdeiros, e desde que preenchidos os requisitos do inciso VI deste artigo, poderá ser concedida a isenção total ou parcial do imposto. (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 2º Quando for constatado pela Fiscalização mais de uma edificação no terreno objeto da solicitação de isenção, somente será beneficiada a edificação relativa à sua moradia, as demais edificações não serão isentas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 926/2024)

**Art. 42** Ficam isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, de forma total ou parcial, os imóveis com até 500 (quinhentos) m<sup>2</sup> de terreno, desde que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos e exigências: (Redação dada pela Lei Complementar nº 720/2015)

I - que o imóvel seja destinado à moradia do proprietário, compromissário ou usufrutuário de poucos recursos, cujos rendimentos de qualquer espécie e de seu cônjuge, não excedam a 02 (dois) salários mínimo; (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

II - que o proprietário, compromissário ou usufrutuário não possua outros bens imóveis no território nacional; (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)



III - que a construção existente esteja enquadrada na classificação residencial/precário, residencial/econômico ou residencial/simples; (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

IV - que o proprietário, compromissário ou usufrutuário tenha idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos ou esteja incapacitado para o exercício de qualquer atividade, de forma permanente ou temporária, devidamente comprovada. (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 1º Quando o cônjuge supérstite residir no imóvel, ainda que parte dele pertença a herdeiros, e desde que preenchidos os requisitos do inciso VI deste artigo, poderá ser concedida a isenção total ou parcial do imposto. (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

§ 2º Quando for constatado pela Fiscalização mais de uma edificação no terreno objeto da solicitação de isenção, somente será beneficiada a edificação relativa à sua moradia, as demais edificações não serão isentas. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 926/2024)

**Art. 43.** Os pedidos de isenção, previstos no artigo anterior, deverão ser requeridos trienalmente, no período de 01 de dezembro do exercício anterior a 31 de março do exercício corrente, nos casos de manutenção do benefício, pelo sujeito passivo da obrigação tributária ou pelo seu representante legal, com verificação anual, "*in loco*", pela Prefeitura, e ser instruídos com os seguintes documentos: (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

I - prova de domínio ou de propriedade do imóvel beneficiado;

II - Certidão de busca emitida o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, em nome dos interessados, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, fazendo prova de que o interessado não possui outro imóvel no Município; (Redação dada pela Lei Complementar nº 926/2024)

III - prova do titular de domínio ou do proprietário do imóvel beneficiado e de seu cônjuge, de que o total de rendimentos não exceda a 02 salários mínimos;

IV - declaração do titular de domínio ou do proprietário do imóvel beneficiado, sob as penas da lei, de que não é proprietário ou possuidor, a qualquer título, de outros imóveis em território nacional.



**Art. 44**

**Art. 44** Ficam isentos de Impostos e Taxas os imóveis de propriedade particular utilizados, a qualquer título, pela União, Estado ou Município. (Redação dada pela Lei Complementar nº 720/2015)

**Art. 45** Ficam isentos de Impostos e Taxas os imóveis utilizados por entidades assistenciais e filantrópicas, declaradas de utilidade pública federal, estadual ou municipal, sempre que sua utilização se relacione com as respectivas finalidades essenciais. (Redação dada pela Lei Complementar nº 508/2006)



# 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.