

IPTU - Aracaju

Fato gerador e Incidência (art. 133 a 135)

FG do IPTU:

- Propriedade;
- Domínio útil;
- Posse.

De bem imóvel por:

- Natureza; ou
- Acesso Física.

Localizada na **ZONA URBANA** do Município, **independentemente:**

- Forma;
- Estrutura; e
- Destinação.

Zona Urbana:

--> Definida em **LEI MUNICIPAL**;

--> **Pelo menos 2** dos melhoramentos abaixo (*atenção!! 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 --> **até 3km** do imóvel considerado;

Consideram-se também urbanas:

--> áreas urbanizáveis ou de expansão urbana:

- loteamentos aprovados pelos órgãos competentes;
- destinados (**Co.In.Ha**)
 - à **habitação**,
 - à **indústria** ou
 - ao **comércio**
- mesmo que --> fora da zona urbana (*Aquela definida acima, com os melhoramentos*)

Sítio de recreio: incide IPTU

- > ainda que não localizado em zona urbana;
- > e cuja **produção não se destine ao comércio**.

Incidência do IPTU independe:

- > cumprimento de quaisquer exigências legais regulamentares ou administrativas, sem prejuízo das penalidades.
- > da legitimidade do título de aquisição ou de posse do imóvel.

IPTU: ônus q acompanha o imóvel em **TODOS** os casos de transferência:

- de propriedade; ou
- de direitos a ele relativos;

Contribuintes do IPTU:

- Proprietário;
- Titular do domínio útil; e
- Possuidor a qq título do imóvel.

--> Além desses, **quando se tratar de** imóveis pertencentes à:

- União, Estados, Municípios; ou
- Qq outra pessoa isenta ou imune ao IPTU

--> Serão, também, **contribuintes:**

- **promitentes compradores imitados na posse;**
- **posseiros;**
- **ocupantes;** ou
- **comodatários.**

Considera-se ocorrido o FG do IPTU

1) **1º de Janeiro** de Cada Exercício;

2) **1º dia do mês subsequente** ao q ocorrer:

- construção ou modificação de edificação --> alterar valor venal
- constituição novo terreno --> haja edificação incorporada
- instituição condomínio edilício --> vertical ou horizontal

Nos casos da hipótese 2) acima, tem-se duas situações: **2.1** e **2.2** abaixo =

2.1) Alterações **n̄ resultem** em desdobro, englobamento ou remembramento do bem:

--> eventual acréscimo de IPTU proporcional ao nº de meses restantes

2.2) Alterações **resultem em desdobro**, englobamento ou remembramento do bem:

--> Lançamento de IPTU proporcional referente aos novos imóveis;

(atenção!! Na contagem, considera-se o mês de ocorrência do FG, que ocorre no 1º dia do mês subsequente ao da alteração)

EXEMPLO: Em janeiro de 2018, foi lançado IPTU sobre o imóvel residencial de Carlos de valor venal R\$ 100.000,00. No mês de setembro do mesmo ano, Carlos fez um reforma no imóvel que aumentou o valor venal para R\$ 150.000,00, sem resultar em desdobramento, remembramento ou englobamento.

--> **IPTU anterior:**

$BC (VV) \times 0,8\%$ (alíquota para imóveis residenciais) = $100.000,00 \times 0,8\% = \mathbf{R\$ 800,00}$.

--> **IPTU total complementar:**

$BC \text{ complementar} \times 0,8\% = \mathbf{R\$ 50.000,00 \times 0,8\% = R\$ 400,00}$.

--> **IPTU complementar proporcional:**

$\mathbf{R\$ 400,00} \times (\text{nº meses restantes incluído o de ocorrência do FG/nº meses ano})$

- Considera-se ocorrido o FG no 1º dia do mês subsequente ao da reforma que alterou o VV do imóvel (**1º de outubro**)
- Outubro, Novembro e Dezembro.
- **FG:** 1º dia de Outubro.
- $\mathbf{R\$ 400} \times 3/12 = \mathbf{R\$ 100,00}$.

--> IPTU já lançado (anterior) proporcional ao nº de meses já decorridos do **antigo FG (1º dia de janeiro)** ao **novo FG (1º dia do mês subsequente ao do acontecimento)**;

EXEMPLO: Carlos possuía, no ano de 2017, dois lotes vizinhos desdobrados um com edificação incorporada (**HOTEL**) e o outro sem imóvel de valores venais iguais a R\$ 200.000,00 e R\$ 80.000,00. No mês de junho do ano corrente, efetuou o remembramento dos lotes, resultando em um novo valor venal de R\$ 300.000,00.

--> **IPTU total antes do remembramento:**

1º Lote (**hotel**):

$\mathbf{R\$ 200.000,00} \times 1\%$ (alíquota para hotéis) = $\mathbf{R\$ 2.000,00}$.

2º Lote:

$\mathbf{R\$ 80.000,00} \times 4\% = \mathbf{R\$ 3.200,00}$.

--> **IPTU antigo proporcional:**

1º Lote:

Jan, Fev, Marc, Abr, Mai, Junh. --> 6 meses

$\mathbf{R\$ 200.000,00} \times 1\% \times (\text{nº meses entra FG anterior e o FG novo}/12) = 2000 \times 6/12 = \mathbf{R\$ 1.000,00}$

2º Lote:

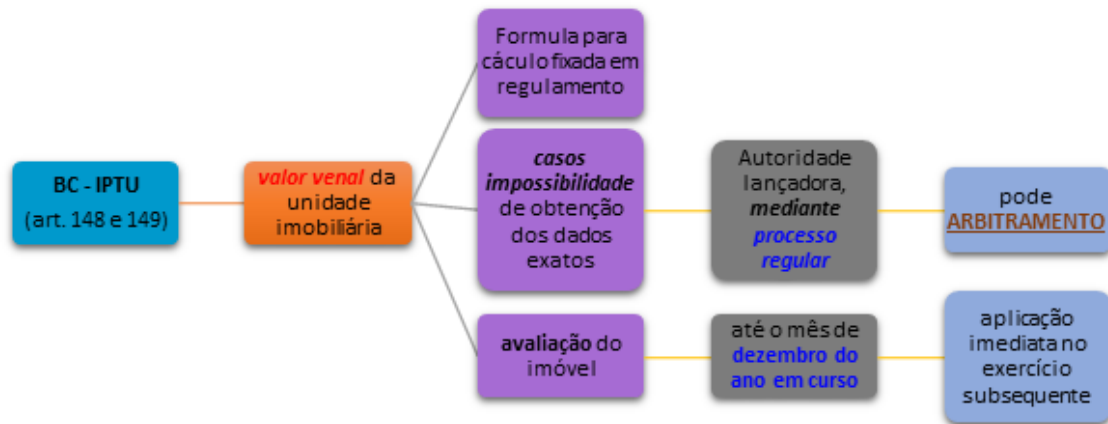
Jan, Fev, Marc, Abr, Mai, Junh. --> 6 meses

$\mathbf{R\$ 80.000,00} \times 4\% \times (\text{nº meses entra FG anterior e o FG novo}/12) = 3200 \times 6/12 = \mathbf{R\$ 1.600,00}$

--> **IPTU proporcional Novo Imóvel:**

Julh, Ag, Set, Out, Nov, Dez --> 6 meses

$\mathbf{R\$ 300.000,00} \times 1\% \times (\text{nº meses restantes incluído o de ocorrência}/12) = 3000 \times 6/12 = \mathbf{R\$ 1.500,00}$.



Isenção para imóveis de valor venal:

- até **R\$ 80.000,00**:
 - sem limite de renda familiar mensal bruta;
 - utilizado para residência do titular;
 - não possua outro, construído ou não.
- maior que **R\$ 80.000,00** e menor que **R\$ 160.000,00**:
 - renda familiar mensal bruta menor ou igual a 2 salários mínimos;
 - utilizado para residência do titular;
 - não possua outro, construído ou não.

BIZU para ajudar a decorar --> o valor 160 é o **dobro** de 80 (2x8). Então a R.M.B familiar, qnd imóvel de 160k: até **2** salários mínimos!!

Pessoal, vou colocar os art. 164 e 165 por serem extremamente importantes:

Art. 164 - São isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana:

a) o proprietário ou o titular de direito real sobre o imóvel que ceder, gratuitamente, para prestação de quaisquer serviços públicos pelo Município, relativamente aos imóveis cedidos e enquanto estiverem destinados especificamente aos referidos serviços;

b) as pessoas jurídicas de direito público estrangeiras, relativamente aos imóveis de sua propriedade, destinados ao uso de sua missão diplomática ou consular;

c) ex-combatentes da Segunda Guerra Mundial, assim considerados os que participaram de operações bélicas, como integrantes do Exército, da Aeronáutica, da Marinha de Guerra, da Marinha Mercante e, no caso de óbito, as suas viúvas ou companheiras legalmente reconhecidas, em relação a imóveis de sua propriedade ou de que sejam promitentes compradores ou cessionários, desde que no mesmo residam e que não possuam outro imóvel, construído ou não;

d) os imóveis pertencentes a sociedades desportivas, inclusive os imóveis das respectivas federações, desde que utilizados para sua atividade fim;

e) os imóveis pertencentes a sindicatos profissionais, associações de classes recreativas, culturais e científicas, reconhecidas de utilidade pública, utilizados exclusivamente em seus fins;

f) os imóveis ou partes de imóveis utilizados como teatro e museu;

g) O imóvel edificado pertencente a servidor público efetivo da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional, do Poder Executivo Municipal, a empregado público permanente do Quadro de Pessoal de entidades da Administração Indireta do mesmo Poder Executivo Municipal, e a servidor público efetivo pertencente ao quadro de pessoal do Poder Legislativo Municipal, ou, no caso de óbito de algum dos referidos servidores, a viúva ou viúvo, companheiro ou companheira legalmente reconhecidos, utilizado exclusivamente para sua residência, desde que outro não possua em qualquer localidade do território brasileiro;

h) o imóvel cujo valor venal, no exercício da solicitação, seja igual ou inferior a R\$80.000,00 (oitenta mil reais), bem como o imóvel pertencente a pessoa de renda familiar bruta mensal igual ou inferior a 2 (dois) salários mínimos, vigente no Município, cujo valor venal, no exercício da solicitação, seja igual ou inferior a R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais), desde que, em ambas as hipóteses, sejam utilizados para a residência do seu titular e que não possua outro imóvel construído ou não.

i) o imóvel pertencente a entidade religiosa para prédios de culto ou de escolas que dêem, no todo ou em parte, assistência gratuita.

j) os imóveis pertencentes a Administração Direta, Indireta, Fundações e Autarquias do Município de Aracaju, desde que estejam sendo utilizadas exclusivamente pelo Município.

§1 A isenção prevista na alínea “g” deste artigo só alcança o único imóvel do servidor municipal que exerça suas atividades exclusivamente na Prefeitura Municipal de Aracaju ou na Câmara Municipal de Aracaju.

§2 As inovações introduzidas por esta Lei Complementar, na alínea "h" deste artigo, somente serão consideradas a partir do exercício de 2020

§ 6º A **isenção** do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) **não desobriga o contribuinte do pagamento das taxas.**

§ 7º Fica o **Poder Executivo obrigado a conceder remissão** de débitos referentes ao IPTU do imóvel de que trata o caput deste artigo a partir da data do requerimento administrativo, desde que atendidos os requisitos previstos nessa Lei e no regulamento. *(EXPLICANDO!! Gente, as isenções serão concedidas mediante requerimento e esse requerimento será analisado em até 90 dias, correto?? Então, durante esse período, o contribuinte ainda está obrigado a pagar o IPTU. O parágrafo 7º trouxe que o PE ficará obrigado a conceder remissão dos débitos referentes a esse período, ou seja, o valor a ser pago de iptu será extinto, perdoado, desde que atendidos os requisitos previstos no CTM e no regulamento)*

Art. 165 – As **isenções** enunciadas pelo artigo 164 e suas alíneas, serão **concedidas mediante requerimento** do devedor do tributo.

Parágrafo Único – O **requerimento** de que trata o “caput” deste artigo, será instruído com a prova da situação alegada pelo requerente, devendo ser **apreciado no prazo de 90 (noventa) dias**.

Ficou faltando uma isenção importante prevista no CTM que trarei separada abaixo devido à quantidade de informações:

Art. 164

l) o imóvel que seja de propriedade e residência do contribuinte, **comprovadamente com doenças consideradas graves**, bem como aquele imóvel de propriedade de seu cônjuge ou de qualquer outro dependente, desde que o contribuinte/beneficiado nele resida.

§ 3º Para fins da isenção de que trata a alínea "l", entendem-se por **doença grave** as seguintes patologias:

- a) neoplasia maligna (câncer);
- b) espondiloartrose anquilosante;
- c) estado avançado da doença de Paget (osteíte deformante);
- d) tuberculose ativa;
- e) hanseníase;
- f) alienação mental;
- g) esclerose múltipla;
- h) cegueira;
- i) paralisia irreversível e incapacitante;

- j) cardiopatia grave;
- k) doença de Parkinson;
- l) nefropatia grave;
- m) síndrome da deficiência imunológica adquirida - Aids;
- n) contaminação por radiação, com base em conclusão da medicina especializada;
- o) hepatopatia grave;
- p) fibrose cística (mucoviscidose).

§ 4º A isenção de que trata a alínea "l" deste artigo será concedida **somente para um único imóvel** do qual a **pessoa com doença considerada grave seja proprietário/dependente ou responsável pelo recolhimento dos tributos municipais** e que seja **utilizado exclusivamente como sua residência e de sua família, independentemente do tamanho** do referido imóvel.

§ 5º Para ter direito à isenção da alínea "l" deste artigo, o requerente deve apresentar cópias dos seguintes documentos:

- I - documento hábil comprobatório de que, sendo pessoa com doença, é o proprietário do imóvel no qual reside juntamente com sua família;
- II - quando o imóvel for alugado, contrato de locação no qual conste o requerente como principal locatário;
- III - quando o imóvel for do cônjuge e/ou dependente, declaração do órgão previdenciário competente e documento hábil que comprove a titularidade da posse ou do domínio do imóvel;
- IV - documento de identificação do requerente (Cédula de Registro de Identidade - RG e/ou Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS) e, quando o dependente do proprietário for pessoa com doença, juntar documento hábil a fim de comprovar o vínculo de dependência (cópia da certidão de nascimento/casamento);
- V - documento de identificação do requerente;
- VI - Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- VII - atestado fornecido pelo médico que acompanha o tratamento, contendo:
 - a) diagnóstico expressivo da doença (anatomopatológico);
 - b) estágio clínico atual;
 - c) Classificação Internacional da Doença (CID);
 - d) carimbo que identifique o nome e número de registro do médico no Conselho Regional de Medicina (CRM).

INSCRIÇÃO – Seção II (Art. 136 a 145)

Cada unidade imobiliária: **uma** inscrição

Ainda que isentos ou imunes: imóveis em Aracaju **serão inscritos**

Inscrição no cadastro imobiliário será **promovida**:

- proprietário,
- titular do domínio útil ou
- respectivos representantes legais, ou
- pelo possuidor a qualquer título; ou
- qualquer dos condôminos --> **se condomínio**;
- “**ex-offício**” pela repartição competente --> **desde que**
 - Apurados os elementos necessários!!

--> mediante declaração acompanhada dos títulos de propriedade quanto a localização e características geométricas e topográficas

Inscritos a título **precário** (para *efeitos fiscais*):

- prédios não legalizados --> a critério da administração

Classificação dos Bens Imóveis (parágrafo único incisos I e II art 137)

Edificados	NÃO Edificados
<p>Imóvel com construção em condições de uso para:</p> <ul style="list-style-type: none">• habitação; ou• exercício de qq atividade <p>Qualquer que seja sua:</p> <ul style="list-style-type: none">• denominação;• forma; ou• destino.	<p>a) Não houver edificação;</p> <p>b) Houver construção</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>paralisada</i>; ou• <i>em andamento</i>. <p>c) Houver edificação</p> <ul style="list-style-type: none">• interdita;• condenada;• em ruína; ou• em demolição. <p>d) Houver construção de natureza:</p> <ul style="list-style-type: none">• temporária; ou• provisória; ou• possa ser removida sem<ul style="list-style-type: none">◦ destruição,◦ alteração ou◦ modificação. <p>e) A edificação, em zona urbana, com área de lote superior a 10 (dez) vezes a área total construída.</p>

--> *não edificado somente a área do lote excedente;*

--> **EXEMPLO:** Suponha que

- área do lote= 1000m²
- área construída= 70m²
- Cálculo do excedente:
 $1000\text{m}^2 - 10 \times 70\text{m}^2 = 300\text{m}^2$;
- Sobre o excedente (300m²) aplica-se a alíquota para imóveis não edificados;

f) A edificação, localizada em

- zona de expansão urbana,
- em áreas loteadas, condominiais e
- as situadas à
 - Rodovia Sarney e
 - à Avenida José Domingos Maia.

área do lote superior a **20 (vinte) vezes** a área total construída neste lote.

--> *não edificado somente a área do lote excedente;*

--> **EXEMPLO:** Suponha que

- área do lote= 1500m²
- área construída= 70m²
- Cálculo do excedente:
 $1500\text{m}^2 - 20 \times 70\text{m}^2 = 100\text{m}^2$;
- Sobre o excedente (100m²) aplica-se a alíquota para imóveis não edificados;

Imóveis resultantes de desmembramento e remembramento (art. 140)

Prazo para proprietários promover inscrição:

- **60 (sessenta) dias** do respectivo Registro de Imóveis

Desmembramento ou remembramento **após o lançamento do tributo:**

- Só efetivado com recolhimento IPTU; **INCLUSIVE**
- Parcelas vincendas.

Áreas loteadas, em curso de venda: **desdobramento somente** com

--> apresentação

- Pelos proprietários

- Do comprovante de aceitação do projeto de urbanização
- Devidamente registrado no Cartório e Registro de Imóveis.

Pessoal, aqui trago uma tabelas das alíquotas de IPTU. Peguei do próprio site da Secretaria Municipal da Fazenda:

Classificação do Bem Imóvel	Alíquota(%)
Imóvel Edificado:	
Residenciais	0,80
Hotéis	1,00
Comerciais e outros Prestadores de Serviços	1,60
Industriais	2,40
Imóvel Não Edificado:	
Com valor venal de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais)	2,50
Imóveis localizados nos bairros: Porto Dantas, Lamarão, Soledade, Cidade Nova, Bugio, Jardim Centenário e Santa Maria.	2,50
Imóveis localizados nos bairros: Industrial, Santo Antônio, Palestina, Dezoito do Forte, Santos Dumont, José Conrado de Araújo, Olaria, Novo Paraíso, Capucho, América e Siqueira Campos.	3,00
Demais imóveis não edificados	4,00

Cuidado para não confundir o parcelamento do IPTU com o do ITBI:

PARCELAMENTO	
ITBI (art.194 § 5º)	IPTU (arts. 159 e 163)
<p>Contribuinte solicita via requerimento --> na SMF</p> <p>Até 12 parcelas fixas</p> <p>Valor Mínimo: R\$ 100,00</p> <p>Lavratura da escritura pública --> somente após quitação do parcelamento</p>	<p>Até 10 (dez) parcelas</p> <p>Critérios estabelecidos pelo Poder Executivo</p> <p>Parcelas serão atualizadas monetariamente até o pgto</p> <p>Descontos:</p> <p>1) 10% se pgto integral até 1º parcela.</p>

2) **20%** se contribuinte não tiver débito até 31/12 do ano anterior

Do Lançamento – Seção IV (art. 154 a 158)

Lançamento do IPTU:

- Anual;
- Para cada imóvel

Imóvel com utilização mista:

- Inscrição desdobrada para fins de lançamento do IPTU;
- Aplicação da alíquota correspondente a cada utilização (*atenção!! Se o imóvel, por exemplo, tiver uma parte residencial e uma parte comercial, a inscrição será desdobrada e cada parte receberá sua alíquota respectiva*)

Imóveis não cadastrados por omissão de inscrição: lançamento será feito em qq época --> com base nos elementos que a repartição fiscal coligir esclarecida esta circunstância no termo da inscrição.

Lançamento em nome:

- > Do proprietário, titular do domínio útil ou seu possuidor a qq título;
- > Do *espólio*;
- > Da *massa falida*;
- > No caso de **Condomínio Indiviso**, pelo **valor total** do IPTU,
 - Em nome de todos, de alguns ou de um só dos condôminos;
- > No caso de **Condomínio Diviso**, na **proporção de sua parte**,
 - Em nome de cada condômino;
- > Não sendo **conhecido** o **proprietário**:
 - Em nome de quem esteja no uso ou gozo do imóvel, **com ou sem** identificação do contribuinte;

Regular notificação do lançamento do IPTU: desde que feitas as respectivas publicações

- Na imprensa **oficial ou**
- Em Jornal **não oficial** de circulação diária.

Prazo para impugnação do lançamento: **60d** da regular notificação

Do pagamento – Seção V (art. 159 a 163)

IPTU:

--> Devido Anualmente

--> Pode ser **divido em até 10 parcelas**

- Prestações serão atualizadas monetariamente até o pagamento

--> **Desconto de 10%** caso pgto integral até vencimento da 1º parcela

--> **Desconto de 20%** caso pgto integral até vencimento da 1º parcela + não tiver nenhum débito até 31/12 do ano anterior.

--> **Desapropriação de imóvel por decreto:**

- **IPTU suspenso:** a partir do momento em que se imitar na posse;
- **IPTU cancelado:** quando imitado o município de Aracaju na posse;
- **IPTU reestabelecido:** se caducar ou for revogado o decreto de desapropriação;
 - A partir da data de caducidade ou revogação;
 - **Sem acréscimos penais ou moratórios.**

OBS: acredito que o **IPTU ficará suspenso** quando houver a imissão provisória na posse do imóvel, quando o titular do domínio do imóvel perderá a posse mas manterá o domínio, perde o objeto material.

Aqui trago um artigo interessante sobre o assunto: <https://www.conjur.com.br/2016-fev-11/interesse-publico-carater-definitivo-imissao-provisoria-posse>

INSCRIÇÃO – Seção II (Art. 136 a 145)

Cada unidade imobiliária: **uma** inscrição

Ainda que isentos ou imunes: imóveis em Aracaju **serão inscritos**

Inscrição no cadastro imobiliário será **promovida:**

- proprietário,
- titular do domínio útil ou
- respectivos representantes legais, ou
- pelo possuidor a qualquer título; ou
- qualquer dos condôminos --> **se condomínio;**
- “**ex-officio**” pela repartição competente --> **desde que**
 - Apurados os elementos necessários!!

--> mediante declaração acompanhada dos títulos de propriedade quanto a localização e características geométricas e topográficas

Inscritos a título precário (para *efeitos fiscais*):

- prédios não legalizados --> a critério da administração

Classificação dos Bens Imóveis (parágrafo único incisos I e II art 137)

Edificados

NÃO Edificados

Imóvel com construção em **condições de uso** para:

- habitação; ou
- exercício de **qq atividade**

Qualquer que seja sua:

- denominação;
- forma; ou
- destino.

a) Não houver edificação;

b) Houver construção

- *paralisada*; ou
- em *andamento*.

c) Houver edificação

- interdita;,,
- condenada;,,
- em ruína; ou
- em demolição.

d) Houver construção de natureza:

- temporária; ou
- provisória; ou
- possa ser removida sem
 - destruição,
 - alteração ou
 - modificação.

e) A edificação, em zona urbana, com área de lote superior a **10 (dez) vezes** a área total construída.

--> *não edificado somente a área do lote excedente*;

--> **EXEMPLO:** Suponha que

- área do lote= 1000m²
- área construída= 70m²
- Cálculo do excedente:
 $1000m^2 - 10 \times 70m^2 = 300m^2$;
- Sobre o excedente (300m²) aplica-se a alíquota para imóveis não edificados;

f) A edificação, localizada em

- zona de expansão urbana,
- em áreas loteadas, condominiais e
- as situadas à
 - Rodovia Sarney e
 - à Avenida José Domingos Maia.

área do lote superior a **20 (vinte) vezes** a área total construída neste lote.

--> *não edificado somente a área do lote excedente*;

--> **EXEMPLO:** Suponha que

- área do lote= 1500m²
- área construída= 70m²
- Cálculo do excedente:
 $1500\text{m}^2 - 20 \times 70\text{m}^2 = 100\text{m}^2$;
- Sobre o excedente (100m²) aplica-se a alíquota para imóveis não edificados;

Imóveis resultantes de desmembramento e remembramento (art. 140)

Prazo para proprietários promover inscrição:

- **60 (sessenta) dias** do respectivo Registro de Imóveis

Desmembramento ou remembramento **após o lançamento do tributo:**

- Só efetivado com recolhimento IPTU; **INCLUSIVE**
- Parcelas vincendas.

Áreas loteadas, em curso de venda: **desdobramento somente** com
--> apresentação

- Pelos proprietários
- Do comprovante de aceitação do projeto de urbanização
- Devidamente registrado no Cartório e Registro de Imóveis.

Alteração que podem afetar o lançamento do IPTU (art. 144)

Comunicadas pelos: **titulares** ao Cadastro Imobiliário

Acompanhadas dos elementos elucidativos da alteração

Alterações cadastrais: **efeitos quanto à BC IPTU**

--> **somente** no **exercício seguinte**; qq q seja a época da alteração

Prazo para comunicação:

--> Regra geral: **30 dias**;

--> Exceção: **60 dias** quando **alteração decorrente de**

- *Demolição*;
- *Desabamento*;
- *Incêndio*; ou
- *Ruína*.