



Sistema Tributário de Referência (STR) do Município de Fortaleza

O Sistema Tributário de Referência (STR) é uma estrutura que serve como base para a elaboração e aplicação de normas e leis tributárias em um determinado contexto. Ele estabelece as principais diretrizes e princípios que regem a arrecadação de tributos, a distribuição de competências entre os entes federativos e as formas de cobrança de impostos, taxas e contribuições.

A importância de um Sistema Tributário de Referência está relacionada à necessidade de estabelecer padrões e critérios claros para a tributação. Ele serve como um guia que define as bases de cálculo, alíquotas e procedimentos para a arrecadação de tributos. Isso proporciona transparência e previsibilidade tanto para os contribuintes quanto para as autoridades fiscais, contribuindo para a equidade e eficiência do sistema tributário. Além disso, um Sistema Tributário de Referência bem estruturado facilita a identificação de exceções a esse sistema que podemos chamar de gastos tributários.

O município de Fortaleza estabelece um Sistema Tributário de Referência fundamentado na legislação tributária em vigor, adotando o enfoque legal, nas normas contábeis, nos princípios econômicos, nos princípios tributários e na doutrina especializada.

A utilização da legislação tributária em vigor como ponto de referência decorre principalmente dos princípios da legalidade tributária e da reserva legal, conforme disposto no art. 150, I da Constituição Federal de 1988, no artigo 97, I da Lei nº 5.172/1966, Código Tributário Nacional – CTN e no art. 13, I do Código Tributário do Município de Fortaleza - CTMF. De acordo com esses princípios, apenas a lei, em sentido estrito, tem a prerrogativa de instituir, aumentar ou reduzir tributos, sendo ela responsável por estabelecer os elementos essenciais do tributo, como fato gerador, sujeito passivo, base de cálculo, alíquotas e penalidades.

Entretanto, apesar de ser a principal fonte, a lei não é a única considerada na construção do sistema tributário de referência. Alguns princípios ou regras orientadoras da aplicação dos tributos não estão explicitados ou abordados na legislação, tornando crucial a busca por outras fontes para auxiliar na interpretação e compreensão do tributo, delineando assim suas principais características.

Nesse contexto, as doutrinas jurídica, contábil e econômica, a jurisprudência e as teorias econômicas relacionadas à tributação são fontes que contribuem para a configuração da estrutura de implementação dos principais tributos no Brasil.

É relevante destacar que ao utilizar a lei para definir o sistema tributário de referência, não se leva em conta o status normativo do ato que estabeleceu a exceção, ou seja, o status constitucional de uma norma não assegura sua inclusão como um elemento formador do sistema de referência de um tributo específico.



É necessário analisar a essência da regra de exceção para determinar se ela possui a natureza de gasto tributário, independentemente da posição hierárquica da norma.

Os próximos tópicos abordarão as características das bases de incidência e os sistemas tributários dos principais tributos.

Bases de Incidência Tributária

As categorias das bases de incidência tributária são classificadas com base na manifestação econômica que serve como fundamento para a imposição do tributo. A base de incidência tributária sujeita a um tributo específico exerce uma influência decisiva no cerne de sua estrutura, afetando, por exemplo, a definição do fato gerador e da base de cálculo.

De acordo com os fundamentos da economia clássica, a demonstração da riqueza ocorre através de renda, patrimônio ou consumo. A Constituição Federal possibilitou, de maneira não explícita, que os municípios brasileiros apliquem tributos sobre as demonstrações de patrimônio e consumo. Além disso, existe a tributação relacionada ao Poder Regulatório do Estado, exercida por meio do seu poder de polícia, sendo essa tributação efetuada por meio de taxas.

Importante ressaltar que o município de Fortaleza possui tributação relacionada com o consumo, patrimônio e pelo seu poder regulatório.

Tributação sobre o consumo

O consumo é uma das formas de demonstração da capacidade econômica do contribuinte. O fundamento econômico da classe de tributo incidente sobre o consumo define que cada cidadão deve contribuir na proporção do seu consumo.

Os tributos incidentes sobre o consumo são regressivos por natureza, pois os contribuintes com baixo poder econômico comprometem quase a totalidade de sua renda com atividades de consumo. Dessa forma, em proporção ao seu nível de renda, contribuem mais do que os contribuintes com alto poder aquisitivo, que gastam uma proporção menor de sua renda com o consumo.

Em sua maioria, esses tributos são indiretos, isto é, o responsável pelo pagamento do tributo, contribuinte de direito, e o consumidor, contribuinte de fato, são pessoas diferentes. Nessa categoria estão incluídos o IPI, PIS, COFINS, ICMS, ISS. Na prática, esses tributos incidem sobre as vendas das pessoas jurídicas e podem ser estruturados de diversas maneiras, conforme os objetivos que se perseguem (arrecadação, regulação); os critérios empregados na sua construção (eficiência, equidade) e certos fatores limitantes de natureza administrativa, operacional e política.

As principais características que devem ser consideradas no desenho dos tributos incidentes sobre o consumo dizem respeito: (i) à amplitude da sua base de



incidência (impostos gerais sobre bens e serviços ou impostos seletivos – excise tax); (ii) ao uso de alíquotas uniformes para todos os bens e serviços ou ao emprego de alíquotas diferenciadas; (iii) à incidência em todas as etapas da cadeia produtiva (plurifásico) ou em apenas um estágio da cadeia (monofásico), (iv) à incidência em cascata (cumulativo) ou sobre o valor agregado (não-cumulativo).

Temos no município referente ao consumo os tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública (CIP) e Taxas sobre prestação de serviços.

Sistema tributário de referência para o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)

No Brasil, a cobrança do ISSQN começou em 1912, mas foi na Constituição de 1967 que foi instituído da forma como o conhecemos hoje. A norma específica do tributo foi determinada pelo Decreto-lei Nº 406/1968 e, mais tarde, com a Lei Complementar 116/2003.

O ISSQN é um imposto cumulativo, que incide sobre os serviços prestados, sejam eles de natureza profissional, técnica ou administrativa. Sua incidência depende da lista de serviços constante na Lei Complementar nº 116/2003, e suas alterações. Constitui a principal fonte de arrecadação tributária do município, o ISSQN é um imposto primordialmente dotado de caráter fiscal.

De acordo com o Supremo Tribunal Federal (STF), a definição de "prestação de serviços" tributada pelo Imposto Sobre Serviços (ISS) está relacionada a atividades economicamente produtivas realizadas por uma pessoa física ou jurídica que impliquem a disponibilização de mão de obra, expertise ou conhecimentos especializados a terceiros, independentemente da entrega de bens materiais.

Para o STF, o elemento central da definição de serviço é a atividade-fim de prestação, que envolve a realização de algo útil ao tomador, por esforço humano, podendo ou não envolver o uso de tecnologia ou bens tangíveis, mas sem o caráter de comercialização de mercadorias.

O Imposto Sobre Serviços (ISS) destaca-se como a principal fonte de arrecadação tributária no município de Fortaleza, refletindo o dinamismo do setor de prestação de serviços na economia local. Com a crescente demanda por serviços especializados e o fortalecimento do setor terciário, o ISS tem mostrado um aumento consistente em sua contribuição para os cofres municipais, consolidando-se como a maior fonte de receita própria da capital cearense.

O município de Fortaleza disciplina o ISSQN por meio da Lei Complementar nº 159, de 26 de dezembro de 2013 (Código Tributário do Município de Fortaleza – CTMF) e suas alterações, especificamente nos arts. 223 a 259.

Para melhor conceituarmos o ISSQN do município de Fortaleza vamos tratar cada elemento dele (fato gerador, base de cálculo e alíquota):

1. O fato gerador é o elemento que desencadeia a obrigação de pagar o imposto, no caso do ISSQN é a prestação de serviços.



“Art. 223. O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) tem como fato gerador a prestação dos serviços constantes da lista do Anexo I deste Código.”

2. Na base de cálculo, o ISS é calculado com base no valor total do serviço, que abrange todas as despesas essenciais para sua execução, com algumas exceções.

“Art. 240. A base de cálculo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza é o preço do serviço.”

3. No caso da alíquota, temos limites máximo e mínimo para defini-las, correspondente a 2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento), respectivamente. No caso do município de Fortaleza o CTMF definiu as alíquotas de:

- a. 2% (dois por cento) para o serviço de:
 - i. Ensino regular pré-escolar, fundamental, médio e superior;
 - ii. Vigilância, segurança ou monitoramento de bens, pessoas e semoventes;
 - iii. Escolta, inclusive de veículos e cargas;
 - iv. Composição gráfica, inclusive confecção de impressos gráficos, fotocomposição, clichê, zincografia, litografia e fotolitografia, exceto se destinados a posterior operação de comercialização ou industrialização, ainda que incorporados, de qualquer forma, a outra mercadoria que deva ser objeto de posterior circulação, tais como bulas, rótulos, etiquetas, caixas, cartuchos, embalagens e manuais técnicos e de instrução, quando ficarão sujeitos ao ICMS.
 - v. Transporte intermunicipal coletivo regular e alternativo de passageiros.
- b. 3% (três por cento) para o serviço de:
 - i. Saúde, assistência médica e congêneres;
 - ii. Medicina e assistência veterinária e congêneres;
 - iii. Construção civil;
 - iv. Demolição;
 - v. Reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres
- c. 5% (cinco por cento): todos os demais serviços constantes na lista do anexo I do CTM.

De posse desses elementos, o cálculo do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), em regra, é feito sobre o valor do serviço prestado, aplicando uma alíquota específica determinada pelo CTM de Fortaleza.

A fórmula básica para calcular o ISS é:

$$\text{Valor ISS} = \text{Valor do Serviço} \times \text{Alíquota}$$

Onde:



- Valor do ISS é o valor a ser recolhido como imposto.
- Valor do Serviço é o montante total do serviço prestado.
- Alíquota é a taxa percentual estabelecida pela legislação municipal.

Bom lembrar que foi aprovada em dezembro de 2023, a Emenda Constitucional nº 132 determina a substituição do ISS pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), o qual abrangerá também o ICMS. Esse processo de transição será gradual, ocorrendo ao longo de seis anos e resultando na implementação definitiva do IBS em 2033.

Há outras formas de tributar o ISSQN, conforme o CTMF, conforme abaixo:

1. Estimativa: quando o volume ou a modalidade da prestação de serviços aconselhar, a critério da Administração Tributária, a base de cálculo ou o valor do imposto poderá ser previamente estimado;
2. Simples Nacional – MEI, ME e EPP: como um regime especial unificado de arrecadação, o ISSQN é recolhido de forma simplificada, conforme as faixas de receita bruta anual, e inserido no Documento de Arrecadação do Simples Nacional (DAS), facilitando o cumprimento das obrigações tributárias, conforme a Lei Complementar nº 123/2006;
3. Profissional autônomo: o ISSQN devido pelos profissionais autônomos, qualificados nos artigos 246 e 247 do CTMF, será devido anualmente e serão determinados com base nos seguintes valores fixos, e serão calculados por atividade ou ocupação exercida pelo profissional; e
4. Por Sociedades de Profissionais: o ISSQN devido pelas sociedades de profissionais, definidas no artigo no artigo 249 do CTMF, será calculado e recolhido, mensalmente, considerando cada profissional habilitado, seja sócio, empregado ou trabalhador temporário, que preste serviço em nome da sociedade.

Sistema Tributário de Referência para Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública (CIP).

A Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública (CIP), conhecida anteriormente como Taxa de Iluminação Pública, tem sua origem jurídica no Brasil com a Emenda Constitucional nº 39, de 2002, que acrescentou o artigo 149-A à Constituição Federal de 1988. A partir dessa emenda, foi permitido aos municípios e ao Distrito Federal instituir uma contribuição específica para custear os serviços de iluminação pública, consolidando-se como uma das principais fontes de financiamento para a manutenção e expansão da iluminação pública em áreas urbanas.

Com a promulgação da Emenda Constitucional nº 39/2002, muitos municípios brasileiros começaram a instituir a cobrança da CIP por meio de leis municipais. Cada município tem a responsabilidade de definir a forma de cálculo da contribuição, que geralmente é cobrada diretamente nas contas de energia elétrica dos consumidores residenciais, comerciais e industriais.



A CIP é regulamentada por leis municipais, como no caso de Fortaleza, onde foi instituída pela Lei nº 8.678 de 31 de dezembro de 2002 e atualmente é regida pela Lei Complementar nº 159/2013. Nessa legislação, ficam estabelecidos os critérios de cobrança, as faixas de consumo, as alíquotas e a destinação dos recursos.

1. Fato Gerador

Conforme o art. 374 da Lei Complementar nº 159/2013, a CIP tem como fato gerador a prestação do serviço de iluminação pública pelo Município de Fortaleza, abrangendo praças, avenidas, ruas e demais logradouros públicos.

2. Cobrança e Lançamento

- A CIP é cobrada mensalmente e lançada na fatura de energia elétrica enviada pela ENEL, atual concessionária de serviços de energia elétrica do Estado do Ceará.

- Cada unidade imobiliária distinta é considerada para efeito de cobrança, incluindo casas, apartamentos, lojas, boxes, terrenos, ou qualquer divisão com ligação autônoma de energia elétrica.

3. Contribuinte

O proprietário, o titular de domínio útil, o locatário ou o possuidor a qualquer título de unidades imobiliárias localizadas no território do Município, edificadas ou não, onde haja rede de iluminação pública e sejam ligadas ao sistema de energia elétrica; ou o consumidor de energia elétrica a qualquer título.

Podemos dizer que o contribuinte da CIP é o titular da fatura de energia elétrica vinculada a qualquer tipo de unidade, seja residencial, comercial, industrial ou de serviços.

4. Destinação Específica

- Conforme o art. 375 da Lei Complementar nº 159/2013, a CIP é destinada exclusivamente ao custeio do sistema de iluminação pública. Isso inclui instalação, consumo de energia, manutenção, melhoramento, operação, fiscalização e outras atividades vinculadas à infraestrutura de iluminação pública em todo o território municipal.

5. Base de Cálculo e Alíquotas

O valor da CIP será calculado aplicando-se sobre o valor da tarifa de iluminação, determinada pela ANEEL, as alíquotas definidas para cada faixa de consumo de energia elétrica em Kwt, conforme tabelas abaixo.



Os valores da base de cálculo da CIP são atualizados pelos mesmos índices e na data do reajuste de energia elétrica fixada pela ANEEL.

Para efeito de cálculo e cobranças da CIP, as unidades imobiliárias autônomas serão classificadas como residenciais e não residenciais.

Tabela I - CIP Residencial

Faixa de consumo em KWH	Alíquota (%)
000 – 030	0,72
031 – 100	1,07
101 – 150	2,52
151 – 200	2,68
201 – 250	2,84
251 – 350	6,69
351 – 400	6,71
401 – 500	6,82
501 – 800	13,87
801 – 1000	19,05
1001 – 2000	34,66
> 2000	35,90

Tabela 2 - CIP Não Residencial

Faixa de Consumo em KWH	Alíquota (%)
000 – 030	1,16
031 – 100	2,59
101 – 150	6,63
151 – 200	6,82
201 – 250	6,91
251 – 350	16,38
351 – 400	16,52
401 – 500	16,54
501 – 800	36,71
801 – 1000	37,72
1001 – 2000	77,50
> 2000	85,49

6. Finalidade e Importância da CIP

A CIP de Fortaleza é essencial para garantir a operação contínua da iluminação pública, promovendo segurança e bem-estar aos cidadãos. O sistema de iluminação é fundamental para a circulação noturna em ruas e praças, além de contribuir para a valorização dos espaços urbanos e a mobilidade.



Com a arrecadação mensal, o Município pode cobrir o consumo de energia e financiar a manutenção e ampliação da infraestrutura elétrica. Esse modelo garante que a iluminação pública esteja sempre disponível e funcional, beneficiando tanto residentes quanto comerciantes e prestadores de serviço.

7. Exemplos de cálculos.

Segue exemplos de cálculos para CIP:

CASO 1: Consumidor Residencial com Baixo Consumo

Tipo de imóvel: Residencial

Consumo mensal de energia: 90 kWh

Alíquota aplicável: 10,7% (conforme a tabela da CIP para consumo entre 31 e 100 kWh)

Valor da tarifa de iluminação: R\$ 0,50 por kWh

Cálculo:

1. Consumo total de energia: 90 kWh
2. Valor da tarifa: $90 \text{ kWh} \times \text{R\$ } 0,50 = \text{R\$ } 45,00$
3. CIP a ser paga: $\text{R\$ } 45,00 \times 10,7\% = \text{R\$ } 4,82$

CASO 2: Consumidor Comercial de Médio Consumo

Tipo de imóvel: Não residencial (comercial)

Consumo mensal de energia: 300 kWh

Alíquota aplicável: 16,52% (conforme a tabela da CIP para consumo entre 251 e 350 kWh)

Valor da tarifa de iluminação: R\$ 0,60 por kWh

Cálculo:

1. Consumo total de energia: 300 kWh
2. Valor da tarifa: $300 \text{ kWh} \times \text{R\$ } 0,60 = \text{R\$ } 180,00$
3. CIP a ser paga: $\text{R\$ } 180,00 \times 16,52\% = \text{R\$ } 29,74$

CASO 3: Consumidor Industrial com Alto Consumo

Tipo de imóvel: Não residencial (industrial)

Consumo mensal de energia: 1500 kWh

Alíquota aplicável: 77,50% (conforme a tabela da CIP para consumo entre 1001 e 2000 kWh)

Valor da tarifa de iluminação: R\$ 0,55 por kWh

Cálculo:

1. Consumo total de energia: 1500 kWh
2. Valor da tarifa: $1500 \text{ kWh} \times \text{R\$ } 0,55 = \text{R\$ } 825,00$
3. CIP a ser paga: $\text{R\$ } 825,00 \times 77,50\% = \text{R\$ } 639,38$

Tributação sobre o Patrimônio:



A tributação sobre o patrimônio incide diretamente sobre a posse ou propriedade de bens móveis e imóveis, direitos, veículos, ou a transferência desses bens. Ao contrário dos tributos que recaem sobre a renda ou consumo, os impostos patrimoniais são calculados com base no valor de bens acumulados por uma pessoa física ou jurídica, podendo ser cobrados de forma periódica ou em situações específicas (como transferências onerosas de imóveis, heranças e doações). No Brasil e em diversos países, a tributação do patrimônio é um mecanismo importante tanto para a arrecadação de recursos quanto para a redistribuição de riqueza.

A tributação sobre o patrimônio desempenha um papel essencial na sustentabilidade financeira dos municípios, garantindo recursos para o custeio de serviços públicos essenciais, investimentos em infraestrutura e a promoção do bem-estar social. Além de sua relevância como fonte de arrecadação, esses tributos fortalecem a autonomia financeira municipal, diminuem a dependência de repasses estaduais e federais, e permitem que a administração local desenvolva políticas públicas mais adequadas à sua realidade.

Características da Tributação sobre o Patrimônio

1. Incidência Direta sobre Bens e Direitos:

Os impostos patrimoniais recaem sobre o valor de bens como imóveis, veículos, propriedades rurais e direitos adquiridos por meio de transferências onerosas, heranças ou doações.

2. Progressividade:

Alguns tributos patrimoniais apresentam alíquotas progressivas, ou seja, quanto maior o valor do bem, maior é a alíquota aplicada. A progressividade busca garantir justiça fiscal, cobrando mais de quem possui mais riqueza.

3. Base de Cálculo e Avaliação de Bens:

A base de cálculo é determinada pelo valor do patrimônio no mercado, que pode ser atualizado anualmente para refletir a valorização ou desvalorização dos bens.

4. Periodicidade:

Os impostos sobre o patrimônio podem ter caráter periódico (como o IPTU e o IPVA, cobrados anualmente) ou ser cobrados em eventos específicos (como transferências onerosas de imóveis, tributadas pelo ITBI).

Os tributos sobre o patrimônio municipais são o IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) e o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens).



Imóveis), esses são fontes de receita própria dos municípios. Esses impostos não dependem de repasses da União ou dos estados, o que oferece maior autonomia financeira para a gestão municipal.

Sistema Tributário de Referência para Contribuição para o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

O IPTU é um tributo tipicamente local, que onera os proprietários de imóveis localizados na área urbana do município. Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, que é o resultado do somatório do valor do terreno com o valor atribuído à edificação. Para determinação dessa base, a administração tributária municipal estima o preço provável do imóvel nas condições de mercado, tendo em vista os atributos registrados no cadastro imobiliário da prefeitura. O montante devido do imposto é apurado mediante a aplicação de uma alíquota ao valor venal do imóvel. As alíquotas são definidas de acordo com a legislação de cada município. Há alíquotas diferenciadas conforme o tipo de imóvel: residencial, comercial, industrial e terreno.

A Constituição da República contém dispositivos que permitem a cobrança do IPTU de acordo com o princípio da progressividade fiscal. Recomenda-se que as propriedades localizadas em áreas nobres da cidade, dotadas de infraestrutura básica bem desenvolvida, sofram maior incidência do IPTU. O pressuposto é o da redistribuição – propriedades mais valorizadas são mais oneradas e, por meio desses recursos, o poder público deveria intervir nas áreas mais carentes da cidade, seja provendo ou melhorando a qualidade dos serviços de esgoto, água, luz, asfalto, entre outros.

O que é o IPTU?

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), previsto no artigo 156, I, da Constituição Federal de 1988, atualmente, no Município de Fortaleza, é regulado pelos artigos 260 a 296 da Lei Complementar nº 159/2013 e pelos artigos 782 a 833 do Regulamento do Código Tributário do Município, aprovado pelo Decreto nº 15.674/2015.

Quem é o contribuinte do IPTU?

É o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Qual é fato gerador do IPTU?

É a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definidos na Lei Civil, localizado na zona urbana do Município.

Qual sua base de cálculo?

É o valor venal do imóvel, ou seja, o valor correspondente a uma avaliação em massa. Este valor venal é calculado com base em diversos fatores, como tamanho do terreno, do prédio, sua localização, o tipo de acabamento e os tipos de equipamentos urbanos existentes no logradouro.



Como é calculado o valor do IPTU?

Mediante a aplicação de uma alíquota sobre o valor venal do imóvel, subtraindo o valor do redutor para faixa de valor venal correspondente.

Qual a alíquota utilizada no cálculo do IPTU?

Imóvel Residencial

Valor Venal	Alíquota	Redutor
Até R\$ 104.198,15	0,6%	Não há redutor
acima de R\$ 104.198,35 até R\$ 375.113,79	0,8%	Aplicar um redutor de R\$ 208,39 sobre o valor do imposto
acima de R\$ 375.113,99	1,4%	Aplicar um redutor de R\$ 2.459,07 sobre o valor do imposto

Não Residencial

Valor Venal	Alíquota	Redutor
Até R\$ 375.113,79	1,0%	Não há redutor
acima de R\$ 375.113,79	2,0%	Aplicar um redutor de R\$ 3.751,13 sobre o valor do imposto

Terreno não edificadas

Localização	Alíquota	Redutor
Localizados em áreas desprovidas de infraestrutura urbana	1,0%	Não há redutor
Localizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana, que se encontrarem murados e com as respectivas calçadas pavimentadas na data do lançamento do imposto de cada exercício.	1,8%	Não há redutor
Localizados em áreas que possuam infraestrutura urbana, que	2,0%	Não há redutor



NÃO se encontrarem murados e com as respectivas calçadas pavimentadas na data do lançamento do imposto de cada exercício.		
---	--	--

Cálculo do IPTU para terrenos

1. Base de Cálculo = (área corrigida) x (fator de lote) x (valor do m² do terreno)

1.1 Área Corrigida (m²)

Correção do valor da área do terreno considerando a proporção entre a área total e a testada principal, tomando como referência um lote padrão (dimensões: 13m x 33m).

Fórmula área corrigida:

$$0.8415814466 \times \sqrt[64]{\frac{At \times Tp \times Tp}{At}}$$

Onde: At = área total;

Tp = área da testada principal

1.2 Fator de Lote

O fator de lote é calculado pela média dos pesos atribuídos a doze características do terreno:

a) Situação do Lote

- Normal – 1.00
- Esquina – 1.20
- Vila – 0.75
- Encravado – 0.50

b) Topografia

- Plano – 1.00
- Aclive – 0.80
- Declive – 0.75
- Irregular – 0.85

c) Pedologia (Composição do Solo)

- Arenoso – 1.00
- Argiloso – 1.00
- Rochoso – 0.40



- Arenoso e Argiloso – 1.00
- Arenoso e Rochoso – 0.60
- Argiloso e Rochoso – 0.60
- Inundável – 0.40
- Pantanoso – 0.30
- Sujeito a Marés – 0.4

d) Ocupação

- Sem ocupação – 1.00
- Em construção – 1.00
- Construção Paralisada – 1.00
- Ruínas ou Demolição – 1.00
- Edificado – 1.00
- Estacionamento – 1.20
- Lazer – 0.50
- Agricultura – 0.5
- Depósito – 1.3

e) Pavimentação para Pedestres

- Sem – 0.50
- Tijoleira – 0.80
- Pedra Rústica – 0.90
- Cimentado – 1.00
- Pré-Moldado – 1.05
- Mosaico – 1.10
- Pedra Portuguesa – 1.20

f) Pavimentação para Veículos

- Sem – 0.50
- Pedra Rústica – 1.00
- Paralelepípedo – 1.05
- Pré-Moldado – 1.10
- Concreto – 1.20
- Asfalto – 1.15

g) Rede de Água

- Sem – 0.50
- Com – 1.00

h) Rede de Esgoto

- Sem – 0.60
- Com – 1.00

i) Galeria Pluvial

- Sem – 0.50
- Com – 1.00

j) Guias/Sarjetas

- Sem – 0.50



- Com – 1.00
- k) Iluminação Pública
 - Sem – 0.30
 - Com – 1.00
- l) Arborização
 - Sem – 1.00
 - Com – 0.50

2. Valor do Metro Quadrado do Terreno

Os valores de referência para cada rua ou avenida são definidos pela legislação de 2003, atualizados anualmente pelo índice IPCA-E e ajustados conforme as Leis Complementares de 2009 e 2013. Nos anos sem reavaliação dos valores, aplica-se o mesmo índice de atualização monetária.

Para Logradouros Novos (resultantes de loteamentos):

- A administração define valores provisórios com base na rua mais próxima, que delimita a área loteada.

- Esse valor permanece até a definição de uma nova tabela de valores (PGVI).

- Quando há ruas equidistantes, adota-se o menor valor.

- Em casos de prolongamento de ruas, o valor do metro quadrado segue o da face mais próxima dessa ampliação.

Esses critérios visam à padronização e transparência no cálculo dos valores de logradouros, ajustando-se ao contexto e às características de cada terreno.

Exemplo:

Área total – 2.500,00m²

Testada – 62,50m

Área corrigida– 2.705,51m² (aplicação da fórmula)

Fator do lote – 0,93

Cálculo do fator de lote

EXERCÍCIO 2024		PESOS
ARBORIZAÇÃO	COM	0,50
GALERIA PLUVIAL	SEM	0,50
GUIAS /SARGETA	COM	1,00
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COM	1,00
OCUPAÇÃO	SEM	1,00
PAV. PEDESTRE	PEDRA RÚSTICA	0,90
PAV. VEÍCULO	ASFALTO	1,15
PEDOLOGIA	ARENOSO	1,00



REDE ÁGUA	COM	1,00
REDE ESGOTO	COM	1,00
SITUAÇÃO DO LOTE	ESQUINA	1,20
TOPOGRAFIA	PLANO	1,00

Fator do lote = $11,23/12 = 0,93$

Valor m² terreno -R\$ 132,84

Alíquota 2% (imóvel com infraestrutura urbana)

Valor do IPTU = (área corrigida) x (fator de lote) x (valor m² terreno) x (alíquota) = $2.705,51 \times 0,93 \times 132,84 \times 2\% = \text{R\$ } 6.684,83$

Sistema Tributário de Referência para Contribuição para o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso Inter vivos (ITBI).

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é um tributo municipal no Brasil, e é aplicado nas transações de compra e venda de imóveis, como casas, apartamentos e terrenos. Além disso, incide também em casos de transferência de direitos sobre imóveis, como na cessão de direitos de compra de imóveis em construção.

O fato gerador do ITBI ocorre quando há a transmissão da propriedade, do domínio útil de bens imóveis ou de direitos reais, exceto os direitos reais de garantia. Isso inclui transações como compra e venda, permuta, arrematação, adjudicação e dissolução de sociedade conjugal, quando o valor do imóvel atribuído a uma das partes excede sua cota-parte.

O ITBI é geralmente calculado por uma porcentagem sobre valor venal do imóvel, que chamamos de base de cálculo, que é a avaliação feita pela prefeitura para fins de cobrança do imposto. A avaliação é feita conforme o valor de mercado do imóvel ou dos direitos transmitidos, determinado pela Administração Tributária.

Alíquotas: em Fortaleza, as alíquotas do ITBI variam conforme a transação:

- 0,5% para imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) até R\$ 200.000,00;
- 4% sobre o valor que excede R\$ 200.000,00 e para transações não financiadas;
- Redução para 2% se o imposto for pago antes da lavratura do instrumento de transmissão ou em até 30 dias após o trânsito em julgado, no caso de sentença judicial.

**DTI SEM INSTRUMENTO E SEM FINANCIAMENTO**

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO DO VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO			
% DE TRANSMISSÃO 100,000000	VALOR DECLARADO 1.300.000,00	VALOR VENAL DO IPTU 218.802,78	VALOR DA AVALIAÇÃO 1.300.000,00
VALOR DEDUZIDO 0,00	% LEGAL DA BASE DE CÁLCULO 100,00	NÃO INCIDÊNCIA 0,00	BASE DE CÁLCULO 1.300.000,00
APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO			
	BASE DE CÁLCULO(R\$)	ALÍQUOTA(%)	IMPOSTO(R\$)
FINANCIADO PELO SFH	0,00	0,00	0,00
NÃO FINANCIADO E/OU FINANCIADO FORA DO SFH E/OU FINANCIADO FORA DO LIMITE DO SFH	0,00	0,00	0,00
	1.300.000,00	2,00	26.000,00
TOTAL	1.300.000,00		26.000,00
BENEFÍCIO	REDUÇÃO 0,00		0,00
ITBI APURADO CORRIGIDO ATÉ A DATA DO LANÇAMENTO		VALOR ATUALIZAÇÃO 0,00	TOTAL 26.000,00
ITBI APURADO			26.000,00

O cálculo do tributo dessa DTI é feito pela alíquota de 2% sob todo o valor da avaliação. Já que o tributo foi pago antes da lavratura do instrumento de transmissão e não há valor financiado pelo SFH, que teria o benefício de redução da alíquota para 0,5% sob o valor financiado.

DTI SEM INSTRUMENTO E COM FINANCIAMENTO FORA DO SFH

O cálculo do tributo dessa DTI é feito pela alíquota de 2% sob o valor financiado fora do âmbito do SFH e sob o valor não financiado da avaliação, já que o tributo foi pago antes da lavratura do instrumento de transmissão.

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO DO VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO			
% DE TRANSMISSÃO 100,000000	VALOR DECLARADO 1.800.000,00	VALOR VENAL DO IPTU 967.069,60	VALOR DA AVALIAÇÃO 1.800.000,00
VALOR DEDUZIDO 0,00	% LEGAL DA BASE DE CÁLCULO 100,00	NÃO INCIDÊNCIA 0,00	BASE DE CÁLCULO 1.800.000,00
APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO			
	BASE DE CÁLCULO(R\$)	ALÍQUOTA(%)	IMPOSTO(R\$)
FINANCIADO PELO SFH	0,00	0,00	0,00
NÃO FINANCIADO E/OU FINANCIADO FORA DO SFH E/OU FINANCIADO FORA DO LIMITE DO SFH	550.000,00	2,00	11.000,00
	1.250.000,00	2,00	25.000,00
TOTAL	1.800.000,00		36.000,00
BENEFÍCIO	REDUÇÃO 0,00		0,00
ITBI APURADO CORRIGIDO ATÉ A DATA DO LANÇAMENTO		VALOR ATUALIZAÇÃO 0,00	TOTAL 36.000,00
ITBI APURADO			36.000,00



DTI COM INSTRUMENTO E SEM FINANCIAMENTO

DADOS DA DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA (DTI)			
N.º DA DTI 15659/2023	NATUREZA OPERAÇÃO Compra e Venda	DATA CIÊNCIA DA NOTIF. 06/09/2023	
DATA DO CADASTRO 31/08/2023	DATA DE INSTRUMENTO 11/08/2021	DATA DE REFERÊNCIA 10/08/2021	DATA DO LANÇAMENTO 06/09/2023
DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO DO VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO			
% DE TRANSMISSÃO 100,000000	VALOR DECLARADO 32.000,00	VALOR VENAL DO IPTU 175.382,11	VALOR DA AVALIAÇÃO 618.970,15
VALOR DEDUZIDO 0,00	% LEGAL DA BASE DE CÁLCULO 100,00	NÃO INCIDÊNCIA 0,00	BASE DE CÁLCULO 618.970,15
APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO			
	BASE DE CÁLCULO(R\$)	ALÍQUOTA(%)	IMPOSTO(R\$)
FINANCIADO PELO SFH	0,00	0,00	0,00
NÃO FINANCIADO E/OU FINANCIADO FORA DO SFH E/OU FINANCIADO FORA DO LIMITE DO SFH	0,00 618.970,15	0,00 4,00	0,00 24.758,81
TOTAL	618.970,15		24.758,81
BENEFÍCIO	REDUÇÃO 0,00		0,00
ITBI APURADO CORRIGIDO ATÉ A DATA DO LANÇAMENTO		VALOR ATUALIZAÇÃO 0,00	TOTAL 24.758,81
ITBI APURADO			24.758,81

O cálculo do tributo dessa DTI é feito pela alíquota de 4% sob o valor total da avaliação, já que não há valor financiado e o tributo será pago depois da lavratura do instrumento de transmissão.

Tratamento da Reforma Tributária do Consumo e do Imposto sobre Bens e Serviços – IBS

O Município de Fortaleza reconhece a instituição do Imposto sobre Bens e Serviços – IBS e a substituição gradual do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, nos termos da Emenda Constitucional nº 132/2023 e da legislação complementar nacional. O atual STR já registra essa transição, cuja conclusão está prevista para 2033.

O IBS apresenta características distintas dos tributos atualmente administrados de forma autônoma pelo Município, por se tratar de imposto de competência compartilhada entre Estados, Distrito Federal e Municípios, sujeito a legislação única e uniforme em todo o território nacional.

Sua gestão será exercida de forma integrada pelo **Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços – CGIBS**, entidade pública de natureza federativa, autônoma, colegiada e intergovernamental, instituída pela Lei Complementar nº 227/2026. O CGIBS constitui o órgão central de administração compartilhada do imposto, com representação paritária de Estados, Distrito Federal e Municípios.

Entre suas atribuições estão a edição de normas gerais relativas à aplicação do IBS, a coordenação da arrecadação e da apuração do imposto, a distribuição do produto arrecadado aos entes federativos, a harmonização da interpretação da legislação e o julgamento das controvérsias no âmbito do processo administrativo tributário.

Em razão desse modelo, os regimes diferenciados, reduções de alíquota, isenções, créditos presumidos e demais tratamentos favorecidos previstos para o IBS decorrem, predominantemente, da Constituição Federal e da legislação complementar nacional, não constituindo, em regra, benefícios instituídos por decisão autônoma do Município de Fortaleza.

Consequentemente, tais tratamentos não devem ser classificados automaticamente, no presente STR, como renúncias concedidas pelo Município. A eventual identificação de seus efeitos sobre a receita municipal dependerá de metodologia que permita distinguir:

1. os benefícios decorrentes da legislação nacional;
2. os efeitos da alíquota pertencente ao Município;
3. a tributação no destino;
4. os critérios de retenção e distribuição da arrecadação;
5. os ajustes das alíquotas de referência; e
6. a parcela do impacto financeiro efetivamente atribuível ao Município de Fortaleza.

A elaboração dessa metodologia dependerá, ainda, da consolidação das normas e dos procedimentos estabelecidos pelo CGIBS, da disponibilização dos dados de arrecadação e distribuição do imposto e da definição de parâmetros nacionais que possibilitem a individualização dos efeitos dos tratamentos tributários para cada ente federativo.

Durante o período de transição, o STR continuará identificando e mensurando as renúncias relacionadas aos tributos atualmente instituídos e administrados pelo Município, especialmente o ISSQN, o IPTU e o ITBI. Paralelamente, a SEFIN acompanhará as normas, orientações, dados e procedimentos disponibilizados pelo CGIBS, de modo a incorporar progressivamente os efeitos do IBS às análises municipais.

A inclusão quantitativa dos tratamentos diferenciados do IBS no STR será realizada em revisão posterior, quando estiverem consolidados:

1. os procedimentos de arrecadação, apuração e distribuição administrados pelo CGIBS;
2. as alíquotas aplicáveis ao Município;
3. os dados necessários à mensuração dos impactos;
4. os critérios de individualização da receita pertencente a Fortaleza; e
5. a metodologia aplicável à identificação dos gastos tributários no âmbito do IBS.



Até que essas condições estejam presentes, os efeitos da Reforma Tributária serão registrados e acompanhados de forma qualitativa, sem prejuízo das estimativas de receita e das demais informações que devam integrar os instrumentos de planejamento, orçamento e gestão fiscal do Município.

A não apresentação imediata de valores de renúncia relacionados ao IBS não representa, portanto, omissão quanto à Reforma Tributária, mas medida de prudência metodológica destinada a evitar dupla contagem, atribuição ao Município de benefícios instituídos nacionalmente e divulgação de estimativas sem suficiente base normativa, operacional ou informacional.

Contextualização dos Gastos Tributários no Município de Fortaleza

A tributação municipal tem, por vocação primordial, prover recursos para financiar serviços essenciais à população de Fortaleza – como saúde, educação, limpeza urbana e infraestrutura viária. Todavia, o sistema tributário local também pode ser empregado para atingir objetivos extrafiscais, isto é, metas econômicas ou sociais distintas da simples arrecadação. Nessas situações, o Município opta por renunciar total ou parcialmente a receitas de tributos como IPTU, ISS, ITBI, taxas ou contribuições de melhoria para incentivar determinados comportamentos, setores produtivos ou regiões urbanas. A literatura denomina tais renúncias de gastos tributários (ou despesas fiscais), pois funcionam como subsídios indiretos concedidos via Código Tributário Municipal, equivalentes, em essência, a desembolsos diretos realizados pelo orçamento público.

Seguindo o referencial elaborado pelo Tribunal de Contas da União, considera-se gasto tributário toda medida de desoneração que (i) possua finalidade extrafiscal claramente definida, (ii) represente desvio em relação ao sistema tributário de referência (STR) municipal — isto é, às alíquotas, bases de cálculo e regras gerais aplicáveis de modo isonômico —, (iii) concentre benefícios em um conjunto específico de contribuintes (pessoas físicas ou jurídicas) e (iv) possa ser teoricamente substituída por um programa de gasto direto de valor equivalente.

No contexto de Fortaleza, os principais instrumentos que se enquadram, por exemplo, nessa definição são:

- Incentivos de ISS concedidos por lei municipal para atrair setores intensivos em tecnologia ou para fomentar atividades culturais e turísticas;
- Isenções e reduções de IPTU vinculadas a políticas de preservação do patrimônio histórico ou de promoção de construções sustentáveis;
- Isenções de ITBI para programas de habitação de interesse social;
- Remissões e anistias de créditos tributários, quando concedidas para mitigar efeitos de calamidades públicas ou estimular a regularização de dívidas em setores estratégicos.

Embora tais renúncias possam não reduzir a arrecadação de forma agregada — a expansão da base econômica pode compensar a perda imediata de receita —, ainda constituem incentivos que deslocam recursos potenciais do erário para grupos específicos e, portanto, exigem controle rigoroso.

Enquadramento jurídico-fiscal

A Constituição Federal (art. 165, §6º) impõe que todos os níveis de governo apresentem demonstrativos sobre o impacto das isenções e benefícios tributários na proposta orçamentária. A Lei de Responsabilidade Fiscal (art. 14) reforça a exigência de estimativa de renúncia e de comprovação de compatibilidade com as metas de resultado fiscal. No âmbito local, a Lei Orgânica do Município, o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e o Código Tributário Municipal formam o arcabouço normativo que deve nortear a criação, revisão e avaliação dos gastos tributários.

Importância do controle e da avaliação

A renúncia de receitas afeta diretamente a capacidade de investimento do Município e a sustentabilidade das finanças municipais, sobretudo em cenários de restrição fiscal. Assim, é imprescindível que cada benefício:

1. Seja justificado por diagnóstico de problema público — por exemplo, atração de empresas de base tecnológica para diversificar a economia local.
2. Tenha objetivos mensuráveis, alinhados ao planejamento estratégico de Fortaleza (PPA e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano).
3. Apresente estimativa de custo fiscal e contrapartidas, demonstrando relação benefício-custo favorável quando comparada a instrumentos de gasto direto.
4. Possua prazo de vigência e cláusula de revisão periódica, garantindo a extinção ou redirecionamento de incentivos ineficazes.
5. Seja acompanhado por indicadores de desempenho, permitindo aferir resultados socioeconômicos, como geração de empregos, expansão da base imobiliária ou redução de desigualdades regionais.

Conexão entre gastos tributários e desvios no sistema tributário de referência (STR)

Do ponto de vista metodológico, cada desoneração classificada como "desvio" em relação ao STR municipal constitui, na prática, um gasto tributário. O STR estabelece o regime normativo-padrão — bases de cálculo, alíquotas e regras gerais aplicáveis de forma isonômica. Qualquer exceção criada por lei (isenção, redução de base ou alíquota, diferimento, remissão ou crédito presumido) altera esses parâmetros para um subconjunto de contribuintes e, assim, gera renúncia de receita potencial.

A conexão pode ser resumida em três passos:

1. Ponto de partida – STR: define quem paga, quanto paga e quando paga cada tributo.
2. Desvio – benefício fiscal: modifica ao menos um desses elementos para incentivar determinado comportamento, setor ou grupo social.
3. Gasto tributário: corresponde ao valor monetário da diferença entre a arrecadação hipotética no STR e a arrecadação efetiva após a aplicação do benefício.

Assim, o inventário de "desvios ao STR" que segue neste documento representa o universo de gastos tributários do Município de Fortaleza. Quantificar e avaliar esses desvios é essencial para: (i) mensurar o custo fiscal de cada política de incentivo; (ii) verificar se os objetivos extrafiscais foram alcançados; e (iii) fundamentar decisões de manutenção, revisão ou extinção dos benefícios.

Abaixo segue os atuais desvios ao Sistema Tributário de Referência:

ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS

ISENÇÃO DO IPTU:

■ Valor Venal

Base Legal: Art. 4º da LC nº 155/2013

Hipótese: Isento o imóvel com valor venal até R\$ 52.000,00 (atualizado: R\$ 96.983,20), utilizado para residência, sem outro imóvel no Município.

Outros requisitos: Adimplência, pedido dentro do prazo, imóvel em nome do contribuinte.

Prazo: Enquanto atendidas as exigências legais.

■ Imóvel Locado/cedido ao Município

Base Legal: Art. 281, I, 'a', LC 159/2013

Hipótese: Isento o imóvel locado ou cedido à Administração Direta, Autarquias ou Fundações.

Outros requisitos: Adimplência, pedido no prazo, locado em 1º/01.

Prazo: Anual.

■ Servidor/empregado público municipal

Base Legal: Art. 281, II, LC 159/2013

Hipótese: É isento do IPTU o imóvel edificado de propriedade de servidor público ativo ou inativo da administração direta, das autarquias e das fundações e de empregado público ativo ou inativo das sociedades de economia mista e das empresas públicas do Município de Fortaleza, utilizado exclusivamente para sua residência.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido no prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel residencial em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Enquanto estiverem preenchidas as exigências legais (art. 286, § 1º da LC 159/2013).

■ Viúvo (a)



Base Legal: Art. 281, III, LC 159/2013

Hipótese: Imóvel de pessoas comprovadamente pobres, residentes, sem outro imóvel, até R\$ 70.000,00 (atualizado: R\$ 130.554,27).

Outros requisitos: Adimplência, pedido no prazo, imóvel em nome do contribuinte.

Prazo: Enquanto atendidas as exigências legais.

■ Órfão menor

Base Legal: Art. 281, III, LC 159/2013

Hipótese: Imóvel de pessoas comprovadamente pobres, residentes, sem outro imóvel, até R\$ 70.000,00 (atualizado: R\$ 130.554,27).

Outros requisitos: Adimplência, pedido no prazo, imóvel em nome do contribuinte.

Prazo: Enquanto atendidas as exigências legais.

■ Aposentado ou Pensionista, Inválido

Base Legal: Art. 281, III, LC 159/2013

Hipótese: Imóvel de pessoas comprovadamente pobres, residentes, sem outro imóvel, até R\$ 70.000,00 (atualizado: R\$ 130.554,27).

Outros requisitos: Adimplência, pedido no prazo, imóvel em nome do contribuinte.

Prazo: Enquanto atendidas as exigências legais.

■ Invalidez

Base Legal: Art. 281, III, LC 159/2013

Hipótese: Imóvel de pessoas comprovadamente pobres, residentes, sem outro imóvel, até R\$ 70.000,00 (atualizado: R\$ 130.554,27).

Outros requisitos: Adimplência, pedido no prazo, imóvel em nome do contribuinte.

Prazo: Enquanto atendidas as exigências legais.

■ Ex-combatente

Base Legal: Art. 281, IV, LC 159/2013

Hipótese: O imóvel pertencente a ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, que tenha participado de operações bélicas como integrante do Exército, da Marinha de Guerra, da Marinha Mercante ou da Aeronáutica, cuja situação esteja definida na Lei nº 5.315, de 12 de setembro de 1967, desde que nele resida.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado no prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel residencial em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Enquanto estiverem preenchidas as exigências legais (art. 286, § 1º da LC 159/2013).

■ Associação dos Ex-combatentes

Base Legal: Art. 281, V, LC 159/2013

Hipótese: O imóvel pertencente a ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, que tenha participado de operações bélicas como integrante do Exército, da Marinha de Guerra, da Marinha Mercante ou da Aeronáutica, cuja situação esteja definida na Lei nº 5.315, de 12 de setembro de 1967, desde que nele resida.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado no prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel residencial em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Enquanto estiverem preenchidas as exigências legais (art. 286, § 1º da LC 159/2013).

■ Associação de moradores

Base Legal: Art. 281, VI, LC 159/2013

Hipótese: O imóvel ocupado para o exercício exclusivo das atividades estatutárias de associação de bairro que congregue moradores para defesa dos seus interesses



sociais, que seja sem fins lucrativos e desde que atenda aos requisitos previstos no inciso III do artigo 8º da LC 159/2013.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado no prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel residencial em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Anual.

■ Teatro

Base Legal: Art. 281, VIII, LC 159/2013

Hipótese: Os imóveis cujo uso seja destinado ao funcionamento de teatros com capacidade de público de até 300 (trezentas) pessoas, e tenham acesso direto por logradouro público ou espaço semipúblico de circulação em galerias.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel destinado ao funcionamento do teatro em 1º de janeiro.

Prazo: Anual.

■ Clubes sociais 50%

Base Legal: Art. 282 da LC 159/2013

Hipótese: O imóvel de propriedade de clubes sociais, utilizados como sede, terão isenção de 50% (cinquenta por cento) do valor do IPTU.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Anual.

■ Clubes sociais 100%

Base Legal: Art. 282, §2º, da LC 159/2013

Hipótese: A isenção prevista no caput deste artigo poderá ser ampliada para 100% (cem por cento) do valor do IPTU devido, se os clubes sociais disponibilizarem gratuitamente as suas instalações para a realização de eventos sociais, esportivas e culturais, de interesse do poder público municipal, conforme dispuser o artigo 810 do Regulamento do CTM (Decreto nº 13.716/2025).

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Anual.

■ Centro residencial

Base Legal: Art. 283, §1º, I da LC 159/2013

Hipótese: Terão isenção parcial de 50% (cinquenta por cento) do IPTU para os imóveis residenciais compreendidos na área interna do perímetro formado pela área do Centro.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013).

Prazo: Enquanto estiverem preenchidas as exigências legais (art. 286, § 1º da LC 159/2013).

■ Centro Não Residencial

Base Legal: Art. 282, §2º, II da LC 159/2013

Hipótese: Terão isenção parcial de 20% (vinte por cento) do IPTU para os imóveis não residenciais compreendidos na área interna do perímetro formado pela área do Centro.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013).

Prazo: Enquanto estiverem preenchidas as exigências legais (art. 286, § 1º da LC 159/2013).

■ Imóvel de Valor Histórico

Base Legal: Art. 284 da LC 159/2013



Hipótese: O imóvel de valor histórico, tombado pelo poder público, desde que comprove, na forma do regulamento, a restauração e a preservação permanente de sua estrutura e fachada original, terá isenção de até 50% (cinquenta por cento) do valor do IPTU.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Enquanto estiverem preenchidas as exigências legais (art. 286, § 1º da LC 159/2013).

■ Imóvel de Valor Histórico

Base Legal: Art. 285 da LC 159/2013

Hipótese: O imóvel predial com área construída de até 35 m² cujo valor venal seja de até R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais) utilizado como residência e para o exercício exclusivo de atividade econômica de Microempreendedor Individual (MEI), definido na Lei Complementar Federal nº 123/2006, será tributado pela menor alíquota vigente para tributação do IPTU neste Município, para o local do imóvel.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Enquanto estiverem preenchidas as exigências legais (art. 286, § 1º da LC 159/2013).

■ Serviço Família Acolhedora

Base Legal: art. 29, da Lei nº 10.744/2018

Hipótese: O imóvel utilizado pela família acolhedora ficará isento de pagamento do IPTU.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: Anual.

■ Programa Minha Casa Minha Vida

Base Legal: arts. 2º e 4º, da LC 359/2023

Hipótese: O benefício fiscal relativo ao IPTU consistirá na sua isenção, por 5 (cinco) exercícios, para unidade habitacional adquirida pela pessoa física ou pela família beneficiária, desde que o adquirente não possua outro imóvel no Município de Fortaleza e o utilize como residência.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 2º, § 3.º da LC 359/2023); pedido apresentado dentro do prazo (art. 116, § 2.º da LC 159/2013); imóvel residencial em nome do contribuinte em 1º de janeiro.

Prazo: 05 (cinco) exercícios (art. 4º, da LC 359/2023).

ISENÇÃO DO ITBI:

■ Servidor Público Municipal

Base Legal: art. 300, I, da Lei Complementar nº 159/2013.

Hipótese: São isentos do pagamento do ITBI a transmissão de imóvel residencial, quando adquirido por servidor público ativo ou inativo da administração direta do Município de Fortaleza, das suas autarquias e fundações, desde que não possua outro imóvel residencial no Município de Fortaleza e o faça para sua moradia.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013).



■ **Ex-combatente da 2ª Guerra Mundial**

Base Legal: art. 300, II, da Lei Complementar nº 159/2013

Hipótese: São isentos do pagamento do ITBI a transmissão de imóvel residencial, quando adquirido por ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, que tenha participado de operações bélicas como integrante do Exército, da Marinha de Guerra, da Marinha Mercante ou da Aeronáutica, cuja situação esteja definida na Lei nº 5.315, de 12 de setembro de 1967, desde que não possua outro imóvel residencial no município e o faça para sua moradia.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013).

■ **Valor venal**

Base Legal: art. 300, III, da Lei Complementar nº 159/2013

Hipótese: São isentos do pagamento do ITBI a transmissão de imóvel residencial, quando adquirido por contribuinte comprovadamente pobre e o faça para sua residência, desde que não possua outro imóvel no Município de Fortaleza e o valor venal do imóvel na avaliação realizada pela Administração Tributária municipal seja igual ou inferior a R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). Observação: valor atualizado para 2025: R\$ 83.927,74.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013).

■ **Imóvel localizado nas ZEIS**

Base Legal: art. 300, IV, da Lei Complementar nº 159/2013.

Hipótese: São isentos do pagamento do ITBI a transmissão de imóvel localizado nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2, definidas e caracterizadas nos artigos 126, 129 e 132 da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009, desde que o imóvel seja adquirido para moradia de contribuinte que não possua outro imóvel no Município.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013).

■ **Programa Minha Casa Minha Vida - PJ**

Base Legal: arts. 2º e 3º, I, da LC 359/2023

Hipótese: O benefício fiscal relativo ao ITBI consistirá na sua isenção para as pessoas jurídicas, de direito público ou privado, na aquisição, com recursos do Programa, de terrenos destinados a prover lotes urbanizados ou unidades habitacionais novas às famílias beneficiárias.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 2º, § 3.º da LC 359/2023).

■ **Programa Minha Casa Minha Vida - PF**

Base Legal: arts. 2º e 3º, II, da LC 359/2023

Hipótese: O benefício fiscal relativo ao ITBI consistirá na sua isenção para as pessoas físicas beneficiárias, na aquisição de lotes urbanizados ou de unidades habitacionais novas ou usadas, com recursos do Programa.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 2º, § 3.º da LC 359/2023).

ISENÇÃO DO ISS:

■ **Jornaleiro, engraxate, sapateiro, artesão, artífice**

Base Legal: art. 227-A, I, “a”, da Lei Complementar nº 159/2013.

Hipótese: São isentos do pagamento do ISS os profissionais autônomos definidos no artigo 247 deste Código, que prestem serviços de jornaleiro, engraxate, sapateiro, artesão ou artífice.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013).

Prazo: Anual.

■ **Taxista ou mototaxista**

Base Legal: art. 227-A, I, “b”, da Lei Complementar nº 159/2013.



Hipótese: São isentos do pagamento do ISS os profissionais autônomos definidos no artigo 247 deste Código, que prestem serviços de taxista ou de mototaxista que possua e utilize um único veículo para o exercício da sua atividade.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013).

Prazo: Anual.

■ **Artista local**

Base Legal: art. 227-A, I, “c”, da Lei Complementar nº 159/2013.

Hipótese: São isentos do pagamento do ISS os profissionais autônomos definidos no artigo 247 deste Código, que prestem serviços de espetáculos teatrais, musicais, circenses, humorísticos, carnavalescos, festejos juninos ou de dança.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); serviços prestados preponderantemente no território do município; ser domiciliado neste município há mais de 2 (dois) anos.

Prazo: Anual.

■ **Exposição de arte**

Base Legal: art. 227-A, I, “d”, da Lei Complementar nº 159/2013.

Hipótese: São isentos do pagamento do ISS os profissionais autônomos definidos no artigo 247 deste Código, que prestem serviços de exposição de arte exclusivamente com obras de sua própria criação.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013).

Prazo de vigência: Anual.

■ **Conferências científicas ou literárias**

Base Legal: art. 227-A, I, “e”, da Lei Complementar nº 159/2013.

Hipótese: São isentos do pagamento do ISS os profissionais autônomos definidos no artigo 247 deste Código, que prestem serviços de conferências científicas ou literárias.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013).

Prazo de vigência: Anual.

■ **Inscrição inicial CPBS**

Base Legal: art. 227-A, I, “f”, da Lei Complementar nº 159/2013.

Hipótese: São isentos do pagamento do ISS os profissionais autônomos definidos no artigo 247 deste Código, que prestem serviços de qualquer natureza, em relação à anuidade do imposto correspondente ao exercício da sua inscrição inicial no Cadastro de Produtores de Bens de Serviços do Município.

Prazo de vigência: Ano da inscrição no CPBS.

■ **Transporte coletivo regular e alternativo**

Base Legal: art. 227-A, II, da Lei Complementar nº 159/2013.

Hipótese: São isentos do pagamento do ISS as pessoas jurídicas prestadoras de serviço de transporte coletivo regular e alternativo municipal rodoviário de passageiros.

Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 114, § 2.º da LC 159/2013); cumprimento das normas que regulam o serviço de transporte coletivo de passageiros neste Município.

Prazo de vigência: Anual.

■ **Programa Minha Casa Minha Vida**

Base Legal: arts. 2º e 5º, da LC 359/2023.

Hipótese: benefício fiscal relativo ao ISSQN consistirá na sua isenção para o serviço de construção civil, previsto no subitem 7.02 da lista de serviços constante do Anexo I da Lei Complementar n.º 159/2013, prestado para os agentes públicos ou privados produtores de unidades imobiliárias novas, no Município, em empreendimentos financiados com recursos do Programa, para serem disponibilizadas às famílias beneficiárias.



Outros requisitos: Adimplência do contribuinte (art. 2º, § 3.º da LC 359/2023).

Fortaleza utiliza gastos tributários – como isenções, reduções de alíquota, diferimentos e remissões – para impulsionar metas de desenvolvimento econômico e social, ainda que isso represente renúncia de receita em relação ao Sistema Tributário de Referência (STR). Esses incentivos funcionam como subsídios indiretos, enquadrados em bases constitucionais (art. 165, § 6.º da CF) e na Lei de Responsabilidade Fiscal (art. 14), além da Lei Orgânica do Município, do PPA, da LDO e do Código Tributário Municipal, que exigem estimativas de impacto fiscal, metas explícitas e avaliação periódica.

Na prática, destacam-se benefícios de ISS direcionados a empresas de tecnologia, cultura, turismo e teleatendimento; isenções de IPTU a imóveis históricos, construções sustentáveis e programas habitacionais; incentivos de ITBI para habitação de interesse social; e programas territoriais como o PARQFOR e o PRODEFOR. Para garantir eficiência e sustentabilidade fiscal, cada incentivo deve ter prazo de vigência claro, contrapartidas objetivas e indicadores que evidenciem resultados concretos – por exemplo, geração de empregos, expansão da base produtiva, revitalização urbana ou fomento à inovação.