

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 15.78782.5.19
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL – 1ª INSTÂNCIA – JULGADOR
– JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RECORRIDO: IMOBILIÁRIA C.M LTDA
Av. Cond. da Boa Vista, 610 – Loja 220C -
Soledade - Recife/PE.
Inscrição Imobiliária nº 744.735-3
ADVOGADOS: DANIEL NEJAIM LEMOS E OUTROS
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

ACÓRDÃO Nº 146/2020

- EMENTA:
- 1- RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO. RECURSO DO FISCO E REEXAME NECESSÁRIO RECEBIDOS E NÃO PROVIDOS.
 - 2- Quando diante de erros desconhecidos quando do lançamento tributário aplica-se o art. 149 CTN.
 - 3- Quando o fato é sabido pela administração e ocorre uma mudança interpretativa aplica-se o art. 146 CTN.
 - 4 - Mantida a decisão de Primeira Instância que julgou procedente a reclamação contra lançamento.

Vistos, relatados, examinados e discutidos os presentes Autos, ACORDAM os Membros do Conselho Administrativo Fiscal, à unanimidade, na conformidade do voto do Relator e das notas constantes da Ata de Julgamento, em negar provimento ao recurso do fisco e do

Continuação do Acórdão nº 146/2020

reexame necessário interpostos e manter a decisão de Primeira Instância que julgou procedente a reclamação contra lançamento.

C.A.F. Em 23 de dezembro de 2020.

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

Ivo de Lima Barboza

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 07.75991.8.19
RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PRIMEIRA INSTÂNCIA – JULGADOR - JOÃO
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO
RECORRIDO: PATRÍCIA RODRIGUES RAMOS GALVÃO
RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

RELATÓRIO

Trata-se de impugnação contra os lançamentos imobiliários do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU e Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos – TRSD, dos imóveis sequenciais 58 do SHOPPING BOA VISTA, localizado na Av. Conde da Boa Vista, 610, LJ 220C, Soledade, , por meio da qual o peticionário Imobiliária CM LTDA, CNPJ nº 10.471.373/0001-02, contesta as cobranças relativas ao lançamento referente ao exercício 2019.

Na sua reclamação, fl 13/25CAF2º, o peticionário informa que foi surpreendido pelo lançamento, em 14.09.2019, haja vista que o mesmo solicitou a revisão do lançamento do sequencial 7.55427.3 (garagem g1), proc. 15.651120.6.18, por uma vinculação de inscrição mercantil indevida.

O Município de ofício abriu o proc. 15.57403.5.19 que extinguiu o sequencial 7.55427.3, que entendeu não estava compatível com o empreendimento imobiliário em questão, abaixo:

TERMO DE CONCLUSÃO DE PROCESSO Recife, 14 de agosto de 2019

Processo nº 15.57403.5.19
Requerente: IMOBILIÁRIA CM LTDA.
CNPJ nº 10.471.373/0001-02



TRIBUTÁRIO. AÇÃO FISCAL ESPECÍFICA. REVISÃO DO LANÇAMENTO EX OFFICIO PARA FINS DE RESTABELECEER O STATUS QUO ANTE DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING BOA VISTA (TERCEIRA ETAPA), EM CONFORMIDADE COM ALVARÁ DE "HABITE-SE" E CONVÊNÇÃO DE CONDOMÍNIO. NECESSIDADE DE EXAME DOS ARTS. 145 e 149, AMBOS DO CTN. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 346 e 473 DO STF. PRECEDENTES DO STJ.

O julgador de 1º instância faz o seguinte resumo do caso e solicitação do contribuinte, abaixo:

Ser proprietário do empreendimento comercial "Shopping Center Boa Vista".

Que teria sido surpreendido em 14 de agosto de 2019 com uma revisão do lançamento do IPTU em face da verificação por parte da administração de erro cadastral, vez que, ao ver da fiscalização houvera indevida inclusão de uma garagem como subunidade autônoma, tendo sido concluído haver "erro de fato".

Que o lançamento seria nulo o lançamento por cerceamento do direito de defesa, haja vista que na notificação recebida em momento algum foram apresentados os resultados da distribuição da área da garagem as 58 unidades imobiliárias que absorveram o sequencial nº 7554273. Tal nulidade também ocorreria pela ausência de intimação prévia do contribuinte acerca da diligência que fora realizada.

Que malgrado não constasse no "alvará" a garagem como subunidade autônoma, a autoridade fiscal, à época, teria entendido que se caracterizaria como tal.

Que não se trataria de "erro de fato", vez que inexistiria "fato novo", sendo o caso de modificação do entendimento jurídico o que impossibilitaria a aplicação desse retroativamente.

Que em não sendo acolhidas as preliminares suscitadas ou pedido de declaração de nulidade do lançamento caberia a compensação.

A suspensão do crédito tributário.

A declaração da nulidade do lançamento do IPTU e da TRSD, exercício de 2019.

Subsidiariamente a compensação dos valores pagos a título do lançamento do IPTU e da TRSD exercício de 2019, e o lançamento complementar da TRSD de 2018.

O julgador de 1º Instância, fls. 89/94CAF2º, faz uma análise no processo e julga procedente a solicitação do peticionário com a seguinte ementa:

JULGAMENTO Nº 001.2020	PROCESSO Nº 15.787825.19
EMENTA: IPTU. MODIFICAÇÃO DE CRITÉRIO JURÍDICO. IMPOSSIBILIDADE DE RETROAGIR O ENTENDIMENTO. RECLAMAÇÃO PROCEDENTE. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO ARTIGO 149 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL - CTN	
<ol style="list-style-type: none">1- Para se aplicar o artigo 149 do CTN, faz-se necessário estar diante de erros em virtude de circunstâncias objetivas desconhecidas quando do lançamento.2- Quando o fato é sabido por parte da administração durante o lançamento, mas o que ocorre é uma mudança interpretativa quanto a esse, não há que se falar em retroatividade sob pena de atingir-se a segurança jurídica. Inteligência do artigo 146 do CTN.3- Reclamação procedente.4- Decisão sujeita a remessa necessária por não se enquadrar em nenhuma das hipóteses previstas no artigo 221 do da Lei 15.563/91.	

A unidade lançadora do tributo – UnTI apresenta recurso, cota 025/2020, fls 100/110CAF2º, apresentando o histórico de impugnações ao crédito tributário do peticionário, dados da concessão do alvará de "habite-se", da convenção do condomínio, e da revisão ex officio com fundamento no art. 149 CTN. Por fim pede a reforma da decisão da primeira instância e manutenção do lançamento de 2019.

O contribuinte intimado apresenta suas contra razões questionando fatos apresentados no recurso do órgão lançador, históricos e

outros que fogem da demanda, renova os pedidos do recurso e solicita a manutenção do julgamento de 1º Instância.

Então, os autos conclusos foram distribuídos para julgamento do referido recurso.

É o relatório.

C.A.F. Em 21 de dezembro de 2020.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR**

SECRETARIA DE FINANÇAS

CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL

PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 07.75991.8.19

RECORRENTE: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
PRIMEIRA INSTÂNCIA – JULGADOR - JOÃO
ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO

RECORRIDO: PATRÍCIA RODRIGUES RAMOS GALVÃO

RELATOR: **JULGADOR:** CARLOS AUGUSTO
CAVALCANTI DE CARVALHO

VOTO DO RELATOR

Recebo o recurso do órgão lançador e o reexame necessário em cumprimento ao disposto no art.10, inciso II, da Lei municipal nº 18.276, de 02/12/2016.

O Recurso Voluntário interposto pelo órgão lançador é tempestivo e preenche os demais requisitos de admissibilidade.

O órgão lançador insatisfeito com a decisão de 1º instância, fl.89/94CAF2º, informa que houve um erro no julgamento e pede a reforma da decisão da primeira instância e manutenção do lançamento de 2019, fls 100/110CAF2º, apresentando o histórico de impugnações ao crédito tributário do peticionário, dados da concessão do alvará de “habite-se”, da convenção do condomínio, e da revisão ex officio com fundamento no art. 149 CTN.

Por sua vez, o contribuinte intimado apresenta suas contra razões questionando fatos apresentados no recurso do órgão lançador, históricos e outros que fogem da demanda, renova os pedidos do recurso e solicita a manutenção do julgamento de 1º Instância.

Observa-se que não resta controvérsia, que os dados cadastrais do imóvel estavam errados, inclusive o próprio peticionário aceita os novos dados apresentados pelo fisco, fls 14 e 116CAF2º, abaixo:

Desde já, cumpre deixar claro a posição do Contribuinte no sentido de não se opor ao novo critério jurídico interpretativo da Fiscalização, no sentido de redistribuir as áreas do sequencial 7554273/Garagem G1 para as lojas e extingui-lo, desde que seus efeitos sejam a partir de 01/2020, conforme dispõe a legislação fiscal em vigor.

Deveras, a mudança de critérios para fins de constituição de um sequencial imobiliário, caracterizado como unidade autônoma, para fins de lançamento do IPTU somente pode gerar efeitos lançamentos futuros, contra o qual não se opõe o Contribuinte. Porém, a legislação fiscal em vigor há de ser respeitada, em especial o artigo 146 do Código Tributário Nacional.

A controvérsia existente no processo é decorrente do momento da aplicação dos novos dados junto ao fato gerador do tributo. O contribuinte defende que os efeitos dos novos dados seriam para o futuro, isto é do exercício de 2020 em diante e o fisco defende o lançamento a partir de 2019. Em suma se deve ser aplicado ao caso concreto os art. 146 ou 149 do Código Tributário Nacional.

Passo a análise.

A) NULIDADE PROCESSUAL

Verifica-se analisando o processo que o contribuinte foi intimado em vários momentos no processo e que apresentou impugnação, recurso no prazo e contra razões. Não se verifica nenhum elemento que justifique a nulidade do processo, haja vista que o mesmo vem seguindo os tramites previstos na legislação.

Desta feita, não vislumbro o desrespeito aos princípios constitucionais da legalidade, contraditório e ampla defesa previstos no art. 5º da Carta Magna, pois nos autos, constam todos os elementos necessário para garantir tal direito.

B) DO REQUERIMENTO PARA A SUSPENSÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

A suspensão do crédito tributário é um efeito garantido ao peticionário que realiza uma impugnação administrativa de um lançamento tributário, desde que siga as normas legais.

Esta garantia decorre da norma prevista expressamente no Código Tributário Nacional, art 151, III, *in verbis*:

Art. 151. Suspendem a exigibilidade do crédito tributário:

...

III - as reclamações e os recursos, nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo;

Observa-se no processo que o julgador de 1º Instância acolheu o pedido como reclamação contra lançamento e julgou o mesmo procedente no mérito. O julgador apresentou tese favorável a suspensão de exigibilidade.

Desta feita, o peticionário tem direito ao efeito suspensivo previsto na legislação.

C) IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU

O IPTU segunda a Constituição Federal de 1988 é de competência Municipal, art 156 CF88, *in verbis*:

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

–propriedade predial e territorial urbana;”

O Código Tributário Nacional trata do imposto nos arts. 32 a 34 da norma legal e em particular da base de cálculo no art. 33, onde afirma que a mesma é o valor venal do imóvel, *in verbis*:

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

No Município do Recife a regulamentação do IPTU está definida nos arts. 14 a 42 da Lei 15.563/91.

Lei esta que definiu no art. 21 os contribuintes do Imposto, *in verbis*:

Art. 21. *Contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o seu possuidor.*

As normas que regulam a base de cálculo do IPTU estão previstas nos arts. 23 a 29 da Lei 15.563/91, Código Tributário Municipal, *in verbis*:

Art. 23. *A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.*

Art. 24. *O valor venal do imóvel, edificado ou não, será obtido por meio da seguinte fórmula:*

$$VV = (V_0 \times TF) + (V_u \times A_c \times C_{dice})$$

Onde:

- VV é o valor venal do imóvel;
- V_0 é o valor unitário do metro linear de testada fictícia de cada face de quadra dos logradouros públicos, definido pela Planta Genérica de Valores de Terrenos;
- TF é a testada fictícia do imóvel;
- V_u é o valor do metro quadrado de construção nos termos da Tabela de Preços de Construção;
- A_c é a área construída do imóvel; e
- C_{dice} é o coeficiente de depreciação em razão do estado de conservação, da estrutura e da idade do imóvel.

...

Desta feita, existe todo um arcabouço jurídico que regulamenta o IPTU no município do Recife, definido de forma clara o seu contribuinte e base de cálculo.

D) QUESTIONAMENTO LEVANTADOS PELO PETICIONÁRIO REFERENTE AO MOMENTO A SER IMPLANTADO AS NOVAS ALTERAÇÕES CADASTRAIS.

Deve-se salientar que a administração pública não só pode, mas deve corrigir distorções existentes em imóveis referentes ao Cadastro Imobiliário, obrigação prevista no art. 36 da Lei 15.563/91.

Art. 36. O Cadastro Imobiliário – CADIMO será atualizado sempre que ocorrerem alterações relativas à propriedade, domínio útil, posse, uso, ou às características físicas do imóvel, edificado ou não.

Na existência de dúvidas que a administração poderá anular os seus próprios atos caso encontre vícios, sumula 473 STF, abaixo:

Súmula 473

A **administração pode anular seus próprios atos**, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.

O Código Tributário Nacional apresenta dois casos específicos para a aplicação de mudanças e correções de lançamentos tributários.

A jurisprudência e a doutrina já se debateram sobre a temática e chegaram a seguinte conclusão.

No erro de fato existe o desconhecimento do fisco dos motivos que divergem do lançamento, chamando para si os ditames do art. 149 do CTN, *in verbis*:

“Art. 149. O lançamento é efetuado e revisto de ofício pela autoridade administrativa nos seguintes casos:

...

VIII - quando deva ser apreciado fato não conhecido ou não provado por ocasião do lançamento anterior”

Parágrafo único. A revisão do lançamento só pode ser iniciada enquanto não extinto o direito da Fazenda Pública.”

No caso do erro de direito existe uma mudança no entendimento pela administração pública, chamando para si os ditames do art 146 do CTN, *in verbis*:

Art. 146. A modificação introduzida, de ofício ou em conseqüência de decisão administrativa ou judicial, nos critérios jurídicos adotados pela autoridade administrativa no exercício do lançamento somente pode ser efetivada, em relação a um mesmo sujeito passivo, quanto a fato gerador ocorrido posteriormente à sua introdução.

O tema já foi caso de recurso repetitivo do Superior Tribunal de Justiça – STJ, tema 387, fato já citado pelo julgador de 1º instância, que esclareceu de forma clara as controvérsias existentes referentes a temática, abaixo:

tema /Repetitivo	situação do Tema	trânsito em Julgado	orgão Julgador	EIRA SEÇÃO	PRIM	sumtos
------------------	------------------	---------------------	----------------	------------	------	--------

	a							
Questão submetida a julgamento	Questão referente à alteração de dados cadastrais do imóvel não constitui erro de fato apto a ensejar a revisão do lançamento de IPTU, à luz do disposto nos artigos 146 e 149, do CTN.							
Resposta Firmada	A retificação de dados cadastrais do imóvel, após a constituição do crédito tributário, autoriza a revisão do lançamento pela autoridade administrativa (desde que não extinto o direito potestativo da Fazenda Pública pelo decurso do prazo decadencial), quando decorrer da apreciação de fato não conhecido por ocasião do lançamento anterior, ex vi do disposto no artigo 149, inciso VIII, do CTN.							
Observações Nugep	<ol style="list-style-type: none"> 1. A alteração de dados cadastrais do imóvel configura erro de fato apto a ensejar a revisão de ofício do lançamento de IPTU. 2. O lançamento original reportou-se à área menor do imóvel objeto da tributação por desconhecimento de sua real metragem, o que determinou a posterior retificação dos dados cadastrais (e não o recadastramento do imóvel). 							
Matéria de Direito	DIREITO TRIBUTÁRIO							
Processo	r i b u n a l d e O r i g e m		e l a t o r	a t a d e A f e t a ç ã o	u l g a d o e m	c ó r d ã o p u b l i c a d o e m	m b a r g o s d e D e c l a r a ç ã o	r ã n s i t o e m J u l g a d o

			A					
			P					
			O					
			L					
			E					
			Ã					
			O	4/	9/			
			N	0	0	2/	5/	
Esp	J		U	3/	8/	02	08	
1130545/R	R	ã	N	2	2	/2	/2	6/09/20
	J	c	E	0	0	01	01	13
J			S	1	1	1	3	
			M	0	0			
			A					
			I					
			A					
			F					
			L					
			H					
			O					

No recurso apresentado pelo fisco, observa-se um histórico de atualizações e questionamentos do contribuinte no tocante ao lançamento do referido imóvel.

O fato do contribuinte questionar o lançamento, várias vezes, não tem problema algum, haja vista que está garantido no seu direito constitucional de ampla defesa e contraditório. Então o contribuinte pode questionar o lançamento de acordo com a legislação, e ente público tem o dever de responder.

Observando os dados apresentados no recurso do fisco, verifica-se que o fisco mudou o seu entendimento algumas vezes. Fato que sinaliza com uma certa dificuldade de enquadramento do imóvel.

Outro dado importante apresentado pelo fisco é que o “habite-se” do imóvel em tela é do dia 24.04.2016. Desta feita, pode-se supor que desde desta data o fisco já tinha conhecimento da real situação do imóvel. O fisco informa que este documento já não continha a garagem g1, fl 105 CAF2º, abaixo:

Levo ao conhecimento do Ilustre Relator que o processo de “Habite-se” correspondente à TERCEIRA ETAPA do SHOPPING BOA VISTA apenas surgiu no mundo jurídico, em 24.04.2016, o qual tomou a seguinte numeração 07.032507.16.

...

Oportuno ressaltar que no formulário de “Habite-se” deferido, em 11.11.2016, não constava, como de fato não consta, indicação da existência de subunidade autônoma referente à GARAGEM G1; levantando suspeitas no tocante às planilhas que foram apresentadas pelo

Ocorre, entretanto, que o fisco não fez a alteração neste momento. Esperou um questionamento do contribuinte para agir e fazer o lançamento de acordo com os dados cadastrais corretos.

Então desde do exercício de 2016 o fisco tem ciência dos dados corretos do imóvel. Conforme já explicitado pelo julgador de 1º instância é um dos exemplos clássicos da diferença entre o erro de fato e de direito.

O lançamento complementar do fisco retroagindo ao exercício de 2019 foi um ato que nem enquadrava o erro como de fato nem de direito. O fisco fez um “meio termo”.

Entretanto, observa-se que claramente, que no caso concreto, foi um erro de direito o fisco mudou a sua interpretação para um fato já de seu conhecimento, que se enquadra nos ditames do art 146 do CTN

DECISÃO

Diante do exposto, voto em receber recurso do fisco e o reexame necessário, para negar provimento a ambos, para manter a decisão da 1º Instância que julgou procedente a reclamação contra o novo lançamento imobiliário do exercício de 2019, devendo manter o lançamento original. Os efeitos das alterações cadastrais devem ser implementados no lançamento de 2020.

Conforme solicitação do patrono do contribuinte, a presente decisão deve ser enviada ao endereço, Dr. Daniel Nejaim Lemos, OAB/PE nº

28.754, com escritório profissional situado na Rua General Joaquim Inácio, 830, Salas 1308/09/10, Ilha do Leite, Recife/PE, CEP 50070-495.

É o voto.

C.A.F., em, 29 de dezembro de 2020.

**CARLOS AUGUSTO CAVALCANTI DE CARVALHO
RELATOR**

