

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
IMOBILIÁRIO Nº 15.30063.9.22  
RECORRENTE: ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS  
Av. Sul Governador Cid Sampaio, 2061 –  
Afogados – Recife/PE  
Inscrição imobiliária nº 788.456-7  
ADVOGADOS: MANOEL CÂNDIDO DIAS NETO E OUTROS  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA– PEDRO  
JOSÉ DOS SANTOS JÚNIOR  
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ RODRIGUES  
PEREIRA LIMA

**ACÓRDÃO Nº 157/2023**

- EMENTA:
- 1- IPTU – RECLAMAÇÃO – APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA PREPONDERÂNCIA – INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL – RECURSO VOLUNTÁRIO PROVIDO.
  - 2- Somente as normas previstas em lei podem ser utilizadas como fundamentação para lançamento tributário.
  - 3- Recurso Voluntário provido.

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, por **dar provimento ao Recurso Voluntário**, determinando que o IPTU seja lançado com base nos critérios do cadastro original, com a área agora corrigida, atendendo à realidade fática de padrão construtivo e conservação do imóvel no ano do fato gerador, conforme Súmula 09 do CAF – RECIFE. A última vistoria, *in totum*, deverá servir de base para os lançamentos subsequentes.

C.A.F., Em 25 de outubro de 2023.

Carlos André Rodrigues Pereira Lima – RELATOR

João Gomes da Silva Júnior

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Raphael Henrique Lins Tiburtino dos Santos

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
IMOBILIÁRIO Nº 15.30063.9.22  
RECORRENTE: ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –  
PEDRO JOSÉ DOS SANTOS JÚNIOR  
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ  
RODRIGUES PEREIRA LIMA

### RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face da decisão proferida pela 1ª Instância desse Conselho Administrativo Fiscal (CAF), que julgou procedente em parte a Reclamação apresentada pelo Contribuinte contra o lançamento de IPTU e TRSD (ID 43, Pág. 17/24).

Na origem, cuida-se de Reclamação contra lançamento de IPTU e TRSD, do exercício de 2022 (ID 3, Pág. 1/21), referente ao imóvel de sequencial nº 788456.7.

O Contribuinte alegou supostas incorreções no tocante: **(i)** à área construída do imóvel; **(ii)** tipo de empreendimento; **(iii)** valor do metro quadrado da construção (Vu); e **(iv)** estado de conversação do imóvel.

Nos pedidos, requereu a:

- (i)** suspensão da exigibilidade do crédito;
- (ii)** nulidade dos lançamentos, em virtude da não aplicação da legislação vigente à época dos fatos geradores;
- (iii)** nulidade do lançamento do IPTU e TRSD em razão das incorreções anteriormente mencionadas;
- (iv)** imediata correção dos dados cadastrais do imóvel para fins de realização dos futuros lançamentos do IPTU e TRSD;
- (v)** que, quando não for realizada vistoria no imóvel, o lançamento do IPTU e TRSD seja realizado considerando valor mínimo do metro quadrado;

(vi) revisão dos lançamentos relativos aos exercícios de 2018, 2019, 2020 e 2021.

Anexou aos autos: (i) certidão de registro do imóvel (ID 5, Pág. 1/10); (ii) documentos de representação (ID 6, Pág 1/3); (iii) procuração (ID 7); (iv) planta do imóvel (ID 8); (v) fotografias do imóvel (ID 9, Pág 1/4).

Após apresentar a Reclamação, o Contribuinte apresentou, em 06/04/2022, uma manifestação requerendo a suspensão da exigibilidade do lançamento do IPTU do ano de 2022 (ID 11).

Através da Cota nº 015/2022 – GT/JMDA, a Gerência de Tributos apresentou manifestação acatando o pedido de suspensão do crédito tributário em discussão (ID 14).

A Unidade de Tributos Imobiliários – UNTI solicitou, por meio da Cota nº 199/2022 – UNTI/ANATEC/JLCM à Assessoria da CADIMO para se manifestar sobre as incorreções alegadas pelo Contribuinte (ID 15) e, em 19/12/2022, foi proferido despacho determinando a vistoria do imóvel para fins de levantamento das informações referentes à (i) área construída do imóvel; (ii) ao tipo de construção; (iii) ao padrão de construção e (iv) ao preenchimento da planilha “Vu”.

Em 21/01/2023, foi realizada visita técnica no imóvel (ID 20), atestando os seguintes parâmetros:

**ÁREA TOTAL**

- Área Total do Terreno: - m2
- Testada Principal: 120,00 m
- Área total da Edificação: 3.384,75m2
- Área da coberta a ser analisada: 0,00m2
- Padrão de construção (vide foto e lauda anexos)

No lote existem 3 galpões (Ver croqui anexo)

**Galpão A**

- Área da Edificação: 532,00m2
- Estado de conservação: Regular

**Galpão B**

- Área da Edificação: 2.325,00m2
- Estado de conservação: Ruim

**Galpão C**

- Área da Edificação: 524,75m2
- Estado de conservação: Regular

Neste documento foi ressaltado que o proprietário está solicitando que cada galpão tenha uma inscrição de IPTU independente.

Por meio de despacho (ID 21), o Fisco defendeu que apesar de o relatório técnico atestar a existência de 03 (três) galpões, a área construída total deve permanecer vinculada ao sequencial único. Em seguida, informou

que o Contribuinte faz à revisão dos dados cadastrais com efeito retroativo ao exercício de 2018 a 2021, devendo a decisão administrativa abarcar tal período.

Ao ID 22 foi proferido outro despacho solicitando uma nova vistoria no imóvel para preenchimento da planilha “Vu”.

Em seguida, foram anexados aos autos: **(i)** ficha técnica do imóvel (ID 23 e 24); **(ii)** registro do imóvel (ID 25); **(iii)** extrato de débitos (ID 26); **(iv)** ficha reduzida do imóvel (ID 28).

A UNTI, por meio do Termo Final nº 064/2023 - JLCM, proferiu decisão julgando procedente a Reclamação contra lançamento imobiliário, procedendo com a revisão dos lançamentos referente aos exercícios de 2022 e 2023. Os seguintes parâmetros foram alterados:

Parâmetro	Situação Anterior	Situação Posterior
Área construída total	5.220,00 m <sup>2</sup>	3.381,75 m <sup>2</sup>
Tipo de empreendimento/construção	Edificação especial	Galpão
Padrão de construção <sup>1</sup>	PONTOS VU - 067	P04
Estado de conservação do imóvel	Bom	Regular

Ressaltou a UNTI que, por tratar-se de imóvel sem desmembramento, a área construída representa o somatório das três edificações existentes no local.

Inconformado que a UNTI considerou a unicidade do imóvel, o Contribuinte apresentou contestação defendendo a natureza autônoma e independente das edificações para fins de cadastramento individualizado e incidência do IPTU (ID 38, Pág 1/7). Anexou aos autos relatório descrevendo as edificações e fotografias (ID 39 a 41).

Em 05/06/2023, o CAF – 1ª Instância julgou procedente em parte a Reclamação apresentada (ID 43, Pág 1/11). Abaixo é a ementa do julgado:

**EMENTA: TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS. RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO DE IPTU/TRSD. ERRO DE FATO. REVISÃO NO LANÇAMENTO EFETUADA COM BASE NO ART. 149, VIII, DO CTN. PROCEDÊNCIA PARCIAL DA RECLAMAÇÃO.**

1. Em decorrência de impugnação apresentada pelo contribuinte, foi efetuada revisão de lançamento de IPTU/TRSD para os exercícios 2022-2023.
2. A incorreção de dados cadastrais do imóvel configura erro de fato, apto a ensejar a revisão do lançamento de IPTU, nos termos do disposto no artigo 149, inciso VIII, do CTN, não se tratando de erro de direito impeditivo da revisão.
3. Na presença de inovação recursal, não deve ser conhecida matéria não discutida na fase inicial, estranha ao pedido original, o que, além de ensejar supressão de instância, violaria o disposto no artigo 329, I, do CPC, que determina que o pedido só pode ser alterado até a citação do réu.
4. Considerando a presença de múltiplas edificações no imóvel, que não se constituem em unidades autônomas, os parâmetros utilizados no lançamento deverão considerar as características preponderantes da unidade imobiliária como um todo.
5. O critério da preponderância não foi observado para determinação do Estado de Conservação do imóvel como um todo. O Estado de Conservação RUIM (MAU), representa a situação em que se encontra a maior parcela da área construída das construções que compõem o imóvel.
6. Reclamação julgada **PROCEDENTE EM PARTE**.
7. Decisão **não sujeita a remessa necessária** por não se enquadrar em nenhuma das hipóteses previstas no artigo 221 do da Lei 15.563/91.

Entendeu o julgador da 1ª Instância que o Contribuinte, ao pleitear o desmembramento do imóvel objeto do lançamento em sua contestação, promoveu uma significativa alteração em seus pedidos, trazendo novas alegações e requerimentos que não constavam na Reclamação contra o lançamento imobiliário. Desta forma, negou provimento ao pedido de desmembramento do imóvel, que não fez parte do objeto do pedido inicial.

Ainda, requereu o julgador a revisão do parâmetro do Estado de Conservação utilizado no lançamento.

Em 21/06/2023, o Contribuinte foi intimado da decisão proferida (ID 43).

Em 10/07/2023, o Contribuinte apresentou Recurso Voluntário (ID 43, Pág 17/24), defendendo que a autoridade fiscal descon siderou por completo a realidade fática do imóvel ao realizar o seu novo cadastramento. Em complemento, alegou que o julgador da 1ª Instância, ao não analisar a questão referente ao cadastramento individual dos imóveis de acordo com a legislação tributária municipal, se omitiu sobre o caráter vinculante e obrigatório dos critérios legais existentes para se considerar um imóvel autônomo para fins de cadastro imobiliário.

Por meio do julgamento nº 061/2023, a Unidade de Tributos Imobiliários (UNTI) apresentou manifestação defendendo que o imóvel sempre foi tributado como sendo único, refletindo as disposições contidas na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Sustentou que o Contribuinte inovou ao trazer a tona a questão do desmembramento do imóvel em sede recursal e que qualquer pedido de parcelamento do solo (desmembramento e/ou remembramento) é de competência da Unidade de Licenciamento – ULIC/SEPUL. (ID 45).

Ao ID 47 o processo foi distribuído para o Relator.

É o relatório.

C.A.F., 18 de outubro de 2023.

**CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA  
RELATOR**



SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
IMOBILIÁRIO Nº 15.30063.9.22  
RECORRENTE: ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA-  
PEDRO JOSÉ DOS SANTOS JÚNIOR  
RELATOR: JULGADOR CARLOS ANDRÉ  
RODRIGUES PEREIRA LIMA

#### **VOTO DO RELATOR**

Trata-se de Recurso Voluntário interposto em face de decisão que julgou procedente em parte a Reclamação apresentada pelo Contribuinte. O Recurso atende ao art. 219 do CTM/Recife, razão por que dele conheço.

Passo à análise.

Por todo exposto no relatório, verifica-se que o cerne da discussão diz respeito ao desmembramento do imóvel de sequencial nº 788456.7. Defende a Fiscalização e o julgador da 1ª instância que não seria possível o seu desmembramento, levando em consideração a inovação deste pedido em sede recursal e a que os pedidos de parcelamento do solo são de competência da Unidade de Licenciamento (ULIC/SEPUL).

Já o Contribuinte, em seu Recurso Voluntário, defende a existência de 03 (três) imóveis autônomos e independentes, devendo, cada um deles, possuir o seu próprio cadastramento. Além disso, alega em seu recurso que o critério de preponderância utilizado pelo julgador da 1ª instância para impor um único tipo de edificação aos três imóveis não existe formalmente na legislação tributária e que a vistoria do imóvel não foi realizada na forma da lei.

Pois bem.

A decisão recorrida entendeu que, para definição do Estado de Conservação do Imóvel, deverão ser consideradas as suas características preponderantes.

Entendo de forma diversa, conforme fundamentos a seguir.

A Lei de Introdução ao Direito Brasileiro prevê, no seu artigo 6º:

**Art. 6º** A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.

**§ 1º** Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.

Nos autos, o Auditor Fiscal do Município do Recife subscreveu a seguinte determinação, compreendendo que o sujeito passivo fazia jus à revisão dos dados cadastrais:

**DESPACHO**

Apesar do relatório técnico atestar a existência de 03 (três) galpões, a área construída total deve permanecer vinculada ao sequencial único, tendo em vista não se tratar de demanda afeta a desmembramento de imóvel, frise-se.

Informo, ainda, que o sujeito passivo faz jus à revisão dos dados cadastrais com efeito retroativo ao exercício de **2018 a 2021**, devendo a decisão administrativa abarcar tal período, contudo, mantendo-se os juros e multas moratórias.

De outra banda, quanto aos exercícios de **2022 e 2023**, cabe a dispensa de juros e multa moratória, uma vez que, para o exercício de **2022**, cuida-se de reclamação contra o lançamento e, para o exercício de **2023**, cabe a dispensa de juros e multas porquanto a mora da administração em solucionar a demanda não comporta prejuízo ao sujeito passivo, razão pela qual devem ser relançados tais exercícios.

Segue processo para decisão, ao tempo em que me coloco à disposição para esclarecimentos adicionais.

Recife, 26 de janeiro de 2023.

Atenciosamente,

LUÍZ ALEXANDRINO DE OLIVEIRA JUNIOR/65204450459 Assinado de forma digital por LUÍZ ALEXANDRINO DE OLIVEIRA JUNIOR/65204450459 Data: 2023.01.26 08:47:28 -02'00'

Luiz Alexandrino de Oliveira Junior  
Auditor do Tesouro Municipal  
Mat. 36.908-2

**DESPACHO**

Prezado Técnico(a),

Gentileza, providenciar nova vistoria técnica, *in loco*, para os fins de levantamento da(s) seguinte(s) informação(s):

- Preencher Planilha "Vu";

OBS.: Considerando a existência de 03 (três) galpões edificadas em um mesmo lote de terreno não lembrado, o preenchimento da Planilha "Vu" deve levar em conta de consideração a preponderância dos elementos existentes, ou seja, deverá contemplar os elementos constantes na maior parcela de área construída, dada a impossibilidade de desmembramento.

Atenciosamente,

LUÍZ ALEXANDRINO DE OLIVEIRA JUNIOR/65204450459 Assinado de forma digital por LUÍZ ALEXANDRINO DE OLIVEIRA JUNIOR/65204450459 Data: 2023.01.26 11:16:14 -02'00'

Luiz Alexandrino de Oliveira Junior  
Auditor do Tesouro Municipal  
Mat. 36.908-2

Na legislação do IPTU do Município do Recife não há qualquer norma que autorize definir os padrões construtivos e de manutenção com base em critério de preponderância.

Ao cumprir o despacho a autoridade que elaborou o lançamento tributário assim decidiu:

Em virtude disso, os seguintes parâmetros do imóvel foram alterados, **conforme vistoria, com respectiva revisão do lançamento do IPTU/TRSD do exercício de 2022:**

Parâmetro	Situação Anterior	Situação Posterior
Área construída total	5.220,00 m <sup>2</sup>	3.381,75 m <sup>2</sup>
Tipo de empreendimento/construção	Edificação especial	Galpão
Padrão de construção <sup>1</sup>	PONTOS VU - 067	P04
Estado de conservação do imóvel	Bom	Regular

Cumpra ressaltar que, **por se tratar de imóvel regularizado com única subunidade, sem desmembramento oficialmente efetivado junto ao órgão competente**, a área construída representa o somatório das três edificações existentes no local, bem como o padrão de construção e estado de conservação considera as características **preponderantes** do imóvel como um todo.

Caso o demandante almeje o desmembramento do imóvel, deverá requerê-lo junto à Unidade de Licenciamento (ULIC) da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento (SEPUL).

Referida vistoria teve fim apenas em 10 de abril de 2023; a saber:

RH - Residencial Horizontal (casa e mocambo);

RV - Residencial Vertical (apartamentos, independente do número de pavimentos);

NRH - Não Residencial Horizontal (sala, loja, edificação especial, hotel, instituição financeira, instituição hospitalar, edifício garagem, edificação industrial e posto de combustível com até 4 pavimentos);

Shopping center e galerias serão consideradas Não Residenciais Horizontais (NRH), independente do número de pavimentos, exceto se integrem edifícios empresariais.

NRV - Não Residencial Vertical (sala, loja, edificação especial, hotel, instituição financeira, instituição hospitalar, edifício garagem e edificação industrial com 5 ou mais pavimentos);

GP - Galpão.



Processo: 1530063922 | ID: 23 | PLANILHA Vu.pdf | Pág.:3

A despeito da aplicação retroativa da vistoria, seguindo a legalidade tributária, apontar o valor do IPTU com base em um critério não previsto na norma é o mesmo que apurar um tributo sem base em lei.

Defende ainda o Contribuinte que a Fiscalização não adotou o procedimento correto para determinação do Vu – Valor Unitário do metro quadrado de construção.

Analisando os autos é possível verificar que, mesmo após a realização da vistoria, não foi realizado o devido preenchimento da planilha Vu dentro dos parâmetros estabelecidos pela legislação à época do cadastro original.

Entendo que o argumento do Contribuinte merece prosperar, até que nova vistoria completa e conclusiva seja realizada, adotando os padrões da norma vigente no ano do fato gerador, conforme Súmula 09 do CAF – RECIFE:

### **Súmula 9**

O FATO GERADOR DO IPTU DEVE CONSIDERAR A SITUAÇÃO FÁTICA DO IMÓVEL NADATA PREVISTA PARA SUA OCORRÊNCIA, DE ACORDO COM AS DISPOSIÇÕES CONSTANTES DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL. Acórdãos: 07/2021, de 06 de maio 2021; 021/2021, de 20 de maio de 2021; 022/2021, de 20 de maio 2021.

### **DECISÃO**

Posto isso, voto por **dar provimento ao Recurso Voluntário**, determinando que o IPTU seja lançado com base nos critérios do cadastro original, com a área agora corrigida, atendendo à realidade fática de padrão construtivo e conservação do imóvel no ano do fato gerador, conforme Súmula 09 do CAF – RECIFE. A última vistoria, *in totum*, deverá servir de base para os lançamentos subsequentes.

É o voto.

C.A.F., 25 de outubro de 2023.

**CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA**  
**RELATOR**