

SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/ RECLAMAÇÃO CONTRA
LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO Nº
15.18572.4.22
RECORRENTE: UNIDADE DE TRIBUTOS
IMOBILIÁRIOS - UNTI
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO
FISCAL JULGADOR PRIMEIRA
INSTÂNCIA – PEDRO JOSÉ DOS
SANTOS JÚNIOR
CONTRIBUINTE: MAURICÉIA MARIA DE
SANTANA
Rua Ocidental, 350, Cordeiro,
Recife - PE
Inscrição mercantil nº 416.417-2
RELATOR: CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

ACÓRDÃO Nº 016/2024

EMENTA:

- 1- IPTU – TRSD RECLAMAÇÃO – ALTERAÇÃO CADASTRAL – EMPRESAS INAPTAS – IMÓVEL RESIDENCIAL.
- 2- Cabe ao Contribuinte apresentar documentação hábil a provar a ausência de funcionamento das empresas vinculadas ao imóvel.
- 3- Inaptidão perante CNPJ não significa ausência de atividade.
- 4 - Recurso Voluntário a que se nega provimento.

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 do Fisco, negando o pedido constante na Reclamação da Contribuinte.

C.A.F., Em 28 de fevereiro de 2024.
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 15.18572.4.22
RECORRENTE: UNIDADE DE TRIBUTOS
IMOBILIÁRIOS – UNTI
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –
PEDRO JOSÉ DOS SANTOS JÚNIOR
CONTRIBUINTE: MAURICÉIA MARIA DE SANTANA
RELATOR: CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto pela Unidade de Tributos Imobiliários – UNTI em face da decisão proferida pela 1ª Instância desse Conselho Administrativo Fiscal (CAF), que julgou procedente a Reclamação formulada pelo Contribuinte (ID19 – pág 1/8).

Na origem, cuida-se de Reclamação contra lançamento de IPTU e TRSD do exercício de 2022 (ID 1), referente ao imóvel de sequencial nº 416417-2 decorrente da majoração do tributo, pois, conforme alegado pela Contribuinte, o imóvel está enquadrado como uso residencial, sem vinculação à atividade mercantil.

Anexou aos autos:(i) ficha do imóvel (ID 2 – pág 2); (ii) certidão narrativa imobiliária (ID 3 – pág 1); (iii) documentos de representação (ID 4 e 5); (iv) certidão de discriminação dos débitos vinculados ao imóvel (ID 7 – pág 1/3); (v) escritura publica do imóvel (ID 8 e 9); (vi) certidão de distrato da sociedade limitada SANTOS & CIA LTDA -ME (ID 10); (vii) declaração de inatividade de pessoas jurídicas e notificação de lançamento da Receita Federal do Brasil (ID 11 – pág 3/7).

A Unidade de Tributos Imobiliários – UNTI, por meio do Termo Final nº 087/2022 - PG, proferiu decisão julgando improcedente a Reclamação (ID 12), mantendo o lançamento do IPTU/TRSD com alíquota diferenciada do exercício de 2022 em razão de existirem duas inscrições mercantis no cadastro imobiliário da Prefeitura do Recife (CADIMO) vinculadas ao imóvel, quais sejam: inscrições mercantis nº 646.233-2 -

EMPÓRIO ALBESA COMERCIAL DE ALIMENTOS e nº 562.325-1-DISTRIBUIDORA PERNAMBUCANA DE ALIMENTOS.

Foram anexados aos autos os seguintes documentos:(i) contratos de locação e laudos de vistoria (ID 15 – pág 1/3e 18 – pág 1/5); (ii) cartões de CNPJ das empresas vinculadas ao imóvel, comprovando a situação de inapto (ID 14 e 17) e; (iii) dados de um processo de execução fiscal (ID 16).

Em 11/07/2022, o CAF – 1ª Instância julgou procedente a Reclamação apresentada (ID 19, Pág 1/8). Abaixo é a ementa do julgado:

EMENTA: IPTU. RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO. ALTERAÇÃO DO USO DO IMÓVEL PARA NÃO RESIDENCIAL. EMPRESAS BAIXADAS OU INAPTAS PERANTE AS FAZENDAS ESTADUAL E FEDERAL. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

1. O lançamento anual do IPTU/Taxas é efetuado de acordo com as informações constantes do Cadastro Imobiliário do Município.
2. A atualização cadastral, efetuada de ofício ou a requerimento da parte, será feita de modo a refletir a realidade do imóvel.
3. Não há registro de funcionamento para as empresas que promoveram a alteração da tributação, encontrando-se as mesmas baixadas ou inaptas perante as fazendas estadual e federal.
4. Haverá de ser revisto o lançamento efetuado, a fim de considerar o uso do imóvel como residencial.
5. Reclamação procedente. 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 não há registro de funcionamento para as empresas que promoveram a alteração da tributação, devendo ser revisto o lançamento efetuado, a fim de considerar o uso do imóvel como residencial.

Em 19/07/2022 a Contribuinte tomou ciência da Decisão e não apresentou recurso (ID 19 – pág 10).

Em 31/08/2022, a UNTI apresentou Recurso Voluntário (ID20 – pág 1/2), discordando da decisão proferida pela 1ª Instância e fundamentando que as empresas de inscrições mercantis nº 6462332 (EMPÓRIOALBESA COMERCIAL DE ALIMENTOS EIRELI) e nº 5623251 (DISTRIBUIDORA PERNAMBUCANA DEALIMENTOS EIRELI ME) permanecem vinculadas no CADIMO ao imóvel de sequencial 416.417-2. Ademais pugna que para que haja repercussão nos lançamentos imobiliários, faz-se necessário prévia desvinculação das inscrições mercantis do imóvel, nos termos da Instrução Normativa SETRI 03/2018.

A Contribuinte foi intimada (ID 22), em 03/07/2023, e não apresentou Contrarrazões ao Recurso Voluntário.

Ao ID 23 o processo foi distribuído para o Relator.

É o relatório.

C.A.F., 21 de fevereiro de 2024

**CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA
RELATOR**



SECRETARIA DE FINANÇAS
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO
IMOBILIÁRIO Nº 15.18572.4.22
RECORRENTE: UNIDADE DE TRIBUTOS
IMOBILIÁRIOS – UNTI
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –
PEDRO JOSÉ DOS SANTOS JÚNIOR
CONTRIBUINTE: MAURICÉIA MARIA DE SANTANA
RELATOR: CARLOS ANDRÉ RODRIGUES
PEREIRA LIMA

VOTO DO RELATOR

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

Passo à análise.

Cuida-se de Reclamação apresentada em face do lançamento de IPTU/TRSD do exercício 2022, motivada por alegado equívoco cadastral do imóvel, pois vinculado à atividade mercantil, quando, à época do fato gerador do tributo lançado, seria de uso residencial.

A UNTI alega no seu Recurso Voluntário que a documentação anexada relativa às fazendas estadual e federal, salvo melhor juízo, não faz prova do não funcionamento de tais pessoas jurídicas no imóvel.

Pois bem.

A legislação Municipal prevê o enquadramento dos imóveis quanto às alíquotas de IPTU. Conforme o art. 30, II, do CTM/RECIFE, as alíquotas para imóveis edificados são as seguintes:

•Valores em 2024 (Lei 16.607/2000, art. 4º):

Valor Venal	Alíquotas	
	Residencial	Não Residencial
Até R\$ 61.061,57	0,60%	1,00%
Acima de R\$ 61.061,57 até R\$ 227.149,18	0,80%	1,25%
Acima de R\$ 227.149,18 até R\$ 530.014,81	1,00%	1,50%
Acima de R\$ 530.014,81 até R\$ 1.151.074,00	1,20%	1,75%
Acima de R\$ 1.151.074,00	1,40%	2,00%

Assim, considerando as informações fornecidas na certidão narrativa imobiliária (ID 3), que informa o valor do imóvel como R\$ 101.275,87 (cento e mil e duzentos e setenta e cinco reais e oitenta e sete centavos), o enquadramento do imóvel como não residencial acarretou um aumento da alíquota do imposto de 0,80% para 1,25%.

Em relação ao enquadramento quanto à incidência da TRSD, o art. art. 65 do CTM/Recife prevê:

Art. 65. A Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares (TRSD) será calculada com base na Unidade Fiscal de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares (URSD), de acordo com a seguinte fórmula:

$$TRSD = Fc \times Ei \times Ui$$

Onde:

- **Fc:** Fator de coleta de lixo, conforme especificado no Anexo III desta Lei;
- **Ei:** Fator de enquadramento do imóvel em razão da área construída (Ac), quando edificado, ou testada fictícia (TF), quando não edificado, expresso em URSD, conforme especificado nos Anexos VI e VII desta Lei;
- **Ui:** Fator de utilização do imóvel, conforme especificado no Anexo V desta Lei.

O fator de utilização do imóvel (Ui) é previsto no Anexo V do CTM/Recife:

**Anexo V
Fator de Utilização do Imóvel**

► Redação dada pela Lei nº 17.289, de 30 de dezembro de 2006:

TIPO DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL	FATOR (U _i)
Terreno	0,80
Predial de uso exclusivamente residencial	1,04
Predial de uso não residencial sem produção de lixo orgânico	1,95
Predial de uso não residencial com produção de lixo orgânico	3,25

Desta forma, ainda conforme dados fornecidos na certidão narrativa imobiliária (ID 3), o enquadramento do imóvel como não residencial com produção de lixo orgânico resultou em alteração do fator de utilização de 1,04 para 3,25.

Nos termos do art. 16 do CTM/RECIFE, adiante transcrito, o fato gerador do IPTU considera ocorrido e o tributo devido no dia 1ª de janeiro de cada ano:

Art. 16. *Considera-se ocorrido o fato gerador a 1º (primeiro) de janeiro de cada ano, ressalvados:*

I – os prédios construídos ou reformados durante o exercício, cujo fato gerador ocorrerá na data da concessão do “habite-se” ou “aceite-se”, ou ainda, quando constatada a conclusão da construção ou reforma, independentemente da expedição dos referidos alvarás; ▫

II – os imóveis que forem objeto de parcelamento do solo durante o exercício, cujo fato gerador ocorrerá na data da aprovação do projeto pelo órgão competente da municipalidade.

Parágrafo único. *Nas hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo, o lançamento do IPTU se dará de forma proporcional ao número de dias restantes do exercício.*

A mesma regra aplica-se à TRSD, cujo lançamento também ocorre em 1ª de janeiro de cada ano:

Art. 66. O lançamento da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares (TRSD) será procedido anualmente, em nome do contribuinte, na forma e nos prazos regulamentares, isoladamente ou em conjunto com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador em 1º (primeiro) de janeiro de cada ano.

Nesse sentido, o art. 31 do CTM/RECIFE prevê que o lançamento do IPTU deve tomar como pressupostos fáticos as informações constantes no cadastro imobiliário à época do fato gerador do tributo, salvo prova em contrário, a conferir:

Art. 31. O lançamento do imposto é anual e será feito para cada unidade imobiliária autônoma, na data da ocorrência do fato gerador, com base nos elementos existentes nos Cadastros Imobiliário e de Logradouros.

Indubitável, cabe aqui repetir, que tais informações cadastrais admitem prova em contrário.

Tal entendimento está consolidado na Súmula 9 do CAF, vejamos:

Súmula 9. O fato gerador do IPTU deve considerar a situação fática do imóvel na data prevista para sua ocorrência, de acordo com as disposições constantes na legislação tributária municipal.

Ademais, a jurisprudência do CAF também aponta a possibilidade de prova em contrário para demonstração do efetivo uso do imóvel e seu devido enquadramento:

ACÓRDÃO Nº 142/2021

EMENTA: 1- IPTU – TRSD – RECLAMAÇÃO – ALTERAÇÃO DE DADOS CADASTRAIS – CADASTRO IMOBILIÁRIO – ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA – SOCIEDADE UNIPESSOAL. IMÓVEL RESIDENCIAL – PRODUÇÃO DE LIXO ORGÂNICO – RECURSO VOLUNTÁRIO.

2- A despeito da inscrição mercantil do imóvel, cadastrado como endereço profissional da sociedade unipessoal de advocacia da Contribuinte, constar como produtor de lixo orgânico em decorrência do CNAE aplicável, cabe à parte desconstituir a presunção legal.

3- A Contribuinte, efetivamente, demonstrou que a atividade exercida no imóvel é incompatível com a produção desses resíduos.

- 4- Recurso Voluntário a que se dá provimento.

ACÓRDÃO Nº 099/2021

EMENTA: 1- RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO – IPTU – RECURSO VOLUNTÁRIO – USO RESIDENCIAL – COMPROVAÇÃO – DESPROVIMENTO.

2- A subunidade pertencente a flat que não integra o pool de locação e é destinada exclusivamente ao uso residencial não se sujeita à sistemática de tributação do IPTU aplicável aos hotéis.

3- Recurso voluntário conhecido e não provido.

In casu, verifico que a Contribuinte fez provar o direito alegado.

À época do fato gerador do lançamento ora contestado, qual seja, em 1º/1/2022, o imóvel sobre o qual recai a cobrança estava vinculado no cadastro municipal à atividade mercantil. No entanto, a Contribuinte **somente juntou aos autos cartões de CNPJ** que comprovam a situação “inapto” das duas empresas perante a Receita Federal, conforme verificado abaixo:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 33.896.466/0001-76 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 11/06/2019	
NOME EMPRESARIAL EMPORIO ALBESA COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) EMPORIO ALBESA			FORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL *****			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO *****	NÚMERO *****	COMPLEMENTO *****	
CEP *****	BAIRO/DISTRITO *****	MUNICÍPIO *****	UF *****
ENDEREÇO ELETRÔNICO JOSENAIDESANTOS1680@HOTMAIL.COM		TELEFONE (81) 3226-2295/ (81) 9132-6968	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL INAPTA			DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 09/04/2021
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL Omissão De Declarações			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****			DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 23.588.988/0001-57 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 03/11/2015
NOME EMPRESARIAL DISTRIBUIDORA PERNAMBUCANA DE ALIMENTOS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) DISTRIBUIDORA PERNAMBUCANA DE ALIMENTOS		FORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL *****		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO *****	NÚMERO *****	COMPLEMENTO *****
CEP *****	BARRIO/DISTRITO *****	MUNICÍPIO *****
ENDEREÇO ELETRÔNICO CIRURGE.CE02@GMAIL.COM	TELEFONE (81) 9955-2887	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) ****		
SITUAÇÃO CADASTRAL INAPTA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 28/02/2019	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL Omissão De Declarações		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Inapidão perante o CNPJ não significa ausência de atividade; mas sim irregularidade cadastral.

Além disso, a citada Súmula 09 do CAF é de observância obrigatória, exigindo prova material e indiscutível da **inexistência** de atividade comercial no local do imóvel.

Voto, assim, por dar provimento ao Recurso Voluntário do Fisco, negando o pedido constante na Reclamação da Contribuinte.

É o voto.

C.A.F., 28 de fevereiro de 2024.

CARLOS ANDRÉ RODRIGUES PEREIRA LIMA
RELATOR