

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
IMOBILIÁRIO Nº 50.01731.0.24  
RECORRENTE: AEROPORTO DO NORDESTE DO  
BRASIL S/A  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –  
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO  
RELATOR: JULGADOR JOÃO GOMES DA SILVA  
JÚNIOR.

**ACÓRDÃO Nº 151/2024**

- EMENTA:
- 1- RECURSO VOLUNTÁRIO – IPTU – CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇOS PÚBLICOS.
  - 2- A imunidade tributária, disciplinada pelo artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal, somente pode ser reconhecida mediante aprovação expressa da Secretaria de Finanças, após a conclusão de processo administrativo específico, conforme disposto no artigo 5º, §7º, da Lei Municipal nº 15.563/91, em consonância com os artigos 2º, 7º e 8º do Decreto Municipal nº 33.976/2020.
  - 3 - Inexistência de iliquidez do lançamento, uma vez que o cálculo do IPTU foi realizado com base no valor venal do imóvel, determinado conforme os critérios estabelecidos pela legislação municipal vigente, fundamentando-se em vistoria técnica e na documentação fornecida pelo próprio contribuinte, o que garante a exatidão e a transparência na apuração da base de cálculo.
  - 4 - Os bens de uso especial, diferentemente dos bens de uso comum, possuem valor econômico que pode ser mensurado para fins de tributação, alienação ou concessão, não existindo na legislação tributária municipal qualquer critério especial para valoração de bens especiais que implique em redução à não incidência de IPTU. O conceito de valor

**Continuação do Acórdão nº 151/2024**

venal utilizado na legislação municipal como base de cálculo do IPTU é determinado por meio de cálculos realizados de acordo com os dados cadastrais do imóvel, obtidos por meio de análise técnica do setor competente, não existindo fundamento legal para afastar a tributação de bens de uso especial com base unicamente em sua classificação jurídica.

- 5 - A possível alegação de ruptura do equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão deve ser analisada nos termos das disposições das Leis nº 8.987/95 (Lei de Concessões) e nº 14.133/21 (Lei de Licitações), as quais estabelecem mecanismos específicos para a revisão contratual, sem que tal circunstância impeça a exigibilidade do IPTU.
- 6 - Recurso voluntário conhecido e não provido, mantendo-se a decisão de primeira instância administrativa que considerou legítima a incidência e cobrança do IPTU no caso em discussão.

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, voto por receber o Recurso Voluntário e negar-lhe provimento, no sentido de manter a decisão de Primeira Instância e declarar como legítima a incidência de IPTU e válido o lançamento realizado.

C.A.F., Em 18 de dezembro de 2024.

João Gomes da Silva Júnior – RELATOR

Carlos Augusto Cavalcanti de Carvalho

Carlos André Rodrigues Pereira Lima

Raphael Henrique Lins Tiburtino dos Santos

SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
IMOBILIÁRIO Nº 50.01731.0.24  
RECORRENTE: AEROPORTO DO NORDESTE DO  
BRASIL S/A  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –  
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO  
RELATOR: JULGADOR JOÃO GOMES DA SILVA  
JÚNIOR.

### RELATÓRIO

Adoto integralmente produzido pela Primeira Instância de Julgamento Administrativo.

Trata-se de Recurso Voluntário apresentado em face de decisão da Primeira Instância de Julgamento Administrativo que julgou integralmente procedente a decisão do órgão gestor do crédito tributário que considerou integralmente válido o lançamento de IPTU referente aos exercícios de 2021 a 2024, relativos ao Edifício Garagem do Aeroporto do Recife, sequencial nº 817356.7.

Em seu recurso voluntário, a recorrente apresenta diversas fundamentações jurídicas para sustentar a nulidade do lançamento realizado, destacando-se:

1. A necessidade de reconhecimento da imunidade tributária recíproca em relação ao bem imóvel, com a impossibilidade de cobrança Do IPTU.
2. A ausência de valor venal aplicável a bens públicos pertencentes à União Federal, que decorreria de sua característica de inalienabilidade, o que os excluiria de qualquer dinâmica do mercado imobiliário exigida para a definição de um valor comercial.
3. A iliquidez do lançamento é apontada devido ao fato de que o perímetro do sítio aeroportuário compreenderia diversas áreas ocupadas por diferentes órgãos públicos. Dessa forma, haveria ausência de clareza nos critérios adotados pelo Fisco para a classificação das áreas sujeitas à tributação, com descumprimento dos requisitos previstos no artigo 142 do Código Tributário Nacional.

4. A exigência do IPTU poderia gerar o risco de comprometer a continuidade do contrato de concessão, provocando uma alteração no equilíbrio econômico-financeiro originalmente estabelecido.

Instado a se pronunciar, o Fisco Municipal não apresentou contrarrazões ao recurso voluntário.

É o relatório

C.A.F., 11 de dezembro de 2024.

**JOÃO GOMES DA SILVA JÚNIOR  
RELATOR**



SECRETARIA DE FINANÇAS  
CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL - CAF  
PROCESSO/RECLAMAÇÃO CONTRA LANÇAMENTO  
IMOBILIÁRIO Nº 50.01731.0.24  
RECORRENTE: AEROPORTO DO NORDESTE DO  
BRASIL S/A  
RECORRIDO: CONSELHO ADMINISTRATIVO FISCAL  
JULGADOR PRIMEIRA INSTÂNCIA –  
JOÃO ANTÔNIO VICTOR DE ARAÚJO  
RELATOR: JULGADOR JOÃO GOMES DA SILVA  
JÚNIOR

### **VOTO DO RELATOR**

1. Inicialmente deve-se destacar que em relação ao reconhecimento da **imunidade tributária recíproca** existe regramento legal próprio no âmbito municipal, estabelecendo a competência privativa do gabinete da Secretaria de Finanças, conforme depreende-se do §7º do artigo 5º da Lei 15.563/91, combinado com os artigos 2º, 7º e 8º do Decreto nº 33.976/2020.

2. Destarte, não cabe a este Conselho analisar a existência dos requisitos legais para concessão da imunidade tributária à recorrente, devendo ser considerada a **situação jurídica atual** para a análise dos pedidos realizados nos autos.

3. Da leitura do processo verifica-se que foi constatada a inexistência de processo administrativo de reconhecimento de imunidade tributária ou decisão anterior que concedesse tal benefício à recorrente.

4. Em função da incompetência do CAF para análise da concessão de imunidade tributária, bem como da inexistência de qualquer solicitação nesse sentido por parte do contribuinte, tal ponto resta prejudicado, devendo o julgamento do presente processo ser realizado com base nos demais pontos levantados pela recorrente e independentes da discussão acerca da imunidade tributária, que deve ser feita em processo próprio.

5. Nesse ponto saliente-se que a ementa redigida pelo julgador de primeira instância foi clara em destacar que sua decisão foi lastreada na análise dos demais fundamentos arguidos pela recorrente, tais como a iliquidez do lançamento, ausência de valor venal e outros.

6. Deve ser reconhecida a impossibilidade de discussão acerca da concessão ou não de imunidade tributária no presente processo, analisando-se os demais pontos apresentados.

7. A questão da **liquidez do lançamento** tributário do IPTU deve ser examinada à luz dos princípios que regem o sistema tributário nacional, especialmente o princípio da legalidade, previsto no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, e o princípio da estrita observância aos critérios legais para apuração da base de cálculo e do montante devido existentes na legislação tributária municipal.

8. No caso do IPTU, a legislação municipal vigente estabelece que o cálculo do tributo deve ser realizado com base no **valor venal do imóvel**, que representa uma estimativa do seu **valor econômico**, apurada mediante critérios objetivos. Esses critérios estão definidos na norma tributária municipal, garantindo a previsibilidade e a segurança jurídica no lançamento fiscal.

9. A apuração do valor venal no caso em análise foi fundamentada em vistoria técnica realizada pelo órgão competente e na documentação fornecida pelo próprio contribuinte. Esse procedimento atende ao princípio da transparência e da publicidade, previstos no artigo 37 da Constituição Federal, além de assegurar a precisão na determinação da base de cálculo.

10. A alegada iliquidez do lançamento não encontra respaldo, uma vez que o procedimento adotado pela Administração Pública observou estritamente os critérios legais, utilizando parâmetros objetivos previamente estabelecidos no Código Tributário Municipal. Além disso, o uso de dados cadastrais e técnicos reflete a exatidão no cálculo do tributo, conforme exigido pelo artigo 142 do Código Tributário Nacional, que disciplina as atividades administrativas de lançamento fiscal.

11. Destaca-se, ainda, que o princípio da capacidade contributiva, consagrado no artigo 145, § 1º, da Constituição Federal, também é observado na apuração do IPTU, uma vez que o valor venal reflete a potencialidade econômica do imóvel. Portanto, a regularidade do lançamento não apenas resguarda a legalidade, mas também promove a justiça fiscal.

12. Dessa forma, conclui-se pela **inexistência de iliquidez** no lançamento tributário, mantendo-se a validade do cálculo do IPTU tal como realizado, com base nos critérios estabelecidos na legislação municipal aplicável.

13. Em relação à análise da **classificação jurídica do imóvel** como bem de uso especial e seus efeitos sobre a incidência do IPTU, deve-se atentar que o valor venal, definido pela legislação tributária municipal como parâmetro de apuração do IPTU, representa uma **estimativa do valor econômico** do imóvel e é apurado mediante critérios objetivos.

14. Esses critérios envolvem dados cadastrais detalhados, como dimensões, localização, destinação do imóvel e outros atributos que influenciam diretamente sua valoração econômica. Tal apuração é realizada pelo setor

competente da Administração Tributária, assegurando a objetividade e a transparência do procedimento.

15. No caso dos **bens de uso especial, não há previsão legal na legislação tributária municipal que estabeleça tratamento diferenciado ou que implique em exclusão de sua tributabilidade com base unicamente em sua classificação jurídica.**

16. A inexistência de critérios específicos para a redução ou isenção no cálculo do IPTU reflete o princípio da legalidade estrita, previsto no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, que veda a exigência ou dispensa de tributo sem previsão legal expressa.

17. A interpretação sistemática do conceito de valor venal revela que sua mensuração está vinculada a elementos objetivos e concretos relacionados ao imóvel, não sendo dependente do conceito de inalienabilidade do bem, uma vez que o valor venal expressa uma estimativa do valor econômico do bem, mesmo aqueles fora do mercado transacional. Dessa forma, a classificação jurídica do bem como de uso especial não tem o condão de afastar sua tributação, haja vista que o princípio da isonomia, consagrado no artigo 5º da Constituição Federal, exige que situações equivalentes sejam tratadas de forma idêntica pela legislação tributária, devendo as exceções serem tratadas por lei em sentido estrito, em obediência ao princípio da estrita legalidade tributária.

18. Portanto, a apuração do IPTU incidente sobre bens de uso especial deve observar os mesmos critérios aplicáveis aos demais bens tributáveis, sem que a destinação específica do bem possa ser utilizada como fundamento único para exclusão ou redução da exigência tributária. Tal entendimento reforça a segurança jurídica e a previsibilidade na aplicação da norma tributária, garantindo a uniformidade e a transparência no lançamento do tributo.

19. A discussão sobre uma eventual ruptura do equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão está vinculada ao direito administrativo contratual e não às questões relacionadas à tributação do imóvel por meio do IPTU. Tal matéria deve ser analisada exclusivamente nos termos das disposições previstas nas Leis nº 8.987/95 (Lei de Concessões) e nº 14.133/21 (Lei de Licitações), que disciplinam mecanismos específicos para revisão contratual visando a manutenção do equilíbrio inicialmente pactuado entre as partes.

20. O princípio do equilíbrio econômico-financeiro, enquanto elemento central dos contratos administrativos, busca preservar a relação de proporcionalidade entre os encargos assumidos pelo concessionário e as vantagens previstas no contrato. **Contudo, eventuais desequilíbrios devem ser tratados no âmbito contratual e administrativo, mediante os procedimentos previstos na legislação pertinente, não impactando a**

**exigibilidade de tributos como o IPTU, que decorrem da legislação tributária e independem das condições contratuais estabelecidas.**

21. A exigência do IPTU está fundamentada no princípio da legalidade tributária, previsto no artigo 150, inciso I, da Constituição Federal, que determina que a instituição, lançamento e cobrança de tributos devem observar estritamente as normas legais aplicáveis. **Assim, a questão do equilíbrio econômico-financeiro do contrato é estranha à análise da tributação do imóvel, não podendo ser utilizada como argumento para afastar ou limitar a exigência do IPTU.**

22. Portanto, é indispensável separar os campos de atuação do Direito Administrativo e do Direito Tributário, reconhecendo que cada um possui instrumentos específicos para a solução de controvérsias. Neste caso, qualquer pretensão de revisão contratual deve ser encaminhada à análise administrativa competente, sem interferir na legalidade e na obrigatoriedade da cobrança do IPTU, cuja base de incidência decorre de legislação específica e autônoma.

Diante do exposto, voto no sentido de **conhecer e negar provimento ao recurso voluntário apresentado**, mantendo-se a decisão de Primeira Instância Administrativa que considerou legítima a incidência e cobrança do IPTU no caso em discussão.

É o meu voto.

C.A.F., 18 de dezembro de 2024.

**JOÃO GOMES DA SILVA JÚNIOR**  
**RELATOR**